



deBolst
BEELDKWALITEITVISIE



Colofon

Uitgave:

Gemeente Meierijstad
2018

Vaststelling:

Raadsbesluit d.d. [datum]

Opdrachtgever:

Gemeente Meierijstad

Opgesteld door:



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Kenmerk: 617.137.10

7 februari 2018



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Uitgangspunten beeldkwaliteitvisie	7
Wonen op De Bolst: fase 1	11
Wonen op De Bolst: fase 2	15
<i>Wonen aan het lint</i>	<i>16</i>
<i>Wonen op 't erf</i>	<i>20</i>
<i>Wonen aan het hof</i>	<i>24</i>
<i>Wonen in het park</i>	<i>28</i>
<i>Wonen aan het park</i>	<i>32</i>
<i>Wonen aan het landschap</i>	<i>36</i>
Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen	41
Werkwijze en proces	53



VOORBOLST

ACHTERBOLST

HORSTAKKER

OUDVELD

KERISAKKERSTRAAT

JULIANASINGEL

MORSCHDEEF

1 Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2007 is gestart met de ontwikkeling van De Bolst. Aan de ontwikkeling van deze nieuwe wijk lag destijds een stedenbouwkundig plan ten grondslag, met een sterk eigen identiteit en een dominante hoofdstructuur. Deze ruimtelijke structuur, alsmede de stedenbouwkundige uitgangspunten werden tot in detail vastgelegd en vertaald naar een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan.

De eerste fase van de Bolst is conform de plannen uit 2007 uitgevoerd. Tijden veranderen echter. In de huidige markt blijkt er behoefte aan meer flexibiliteit, waardoor het destijds opgestelde beeldkwaliteitplan niet langer voldoet. Nu - 10 jaar later - bestaat dan ook de wens om een nieuw toetsingskader op te stellen voor de afronding van De Bolst. Een toetsingskader dat een andere invulling van het woongebied mogelijk maakt, flexibel is en anticipeert op veranderende woonwensen in de toekomst. Regelen wat nodig is, vrij laten waar dat kan.

Van beeldkwaliteitplan terug naar beeldkwaliteitsvisie

Het nieuwe beeldkwaliteitplan is dan ook niet zozeer een 'plan', maar eerder een visie waarin de (ontwerp)principes ten aanzien van stedenbouw, architectuur en landschap (openbare ruimte) zijn beschreven. Het schetst een inspirerend toekomstbeeld en biedt een duidelijk toetsingskader. Met de ruimtelijke bouwstenen uit de beeldkwaliteitsvisie kan de komende jaren worden gebouwd aan het nieuwe woongebied, waarbij De Bolst zich ook écht kan ontwikkelen.

Het gewenste toekomstbeeld van De Bolst vraagt om een hoge mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vergt ook duidelijke spelregels. De voorliggende beeldkwaliteitsvisie voorziet hierin. Het vormt enerzijds een inspiratiebron waarmee de woningen binnen flexibele kaders kunnen worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. De beeldkwaliteitsvisie is een document dat inspireert, maar tegelijkertijd ook stuurt.

Doel van de beeldkwaliteitsvisie

De beeldkwaliteitsvisie geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in De Bolst. De visie en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar ook als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. De beeldkwaliteitsvisie is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. De beeldkwaliteitsvisie mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

Toepassing beeldkwaliteitsvisie

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de procesgang en de wijze waarop deze beeldkwaliteitsvisie in de praktijk toegepast moet worden. Daarbij wordt ingegaan op de rol van de welstandscommissie, stedenbouwkundige supervisie en wijze waarop de voorliggende visie geïnterpreteerd moet worden.



WONEN AAN HET LANDSCHAP

OUDVELD

VOORBOLST

WONEN AAN HET LINT

WONEN OP DE BOLST

EERSTE FASE DE BOLST

PARK

KERISAKKERSTRAAT

HORSTAKKER

2 Uitgangspunten beeldkwaliteitsvisie

De voorliggende beeldkwaliteitsvisie vormt - in tegenstelling tot het beeldkwaliteitsplan uit 2007 - geen blauwdruk, maar een flexibel toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van De Bolst. Aan de hand van ruimtelijke bouwstenen kan de komende jaren worden gebouwd aan een nieuw woongebied, rekening houdend met de woonwensen van toekomstige bewoners.

Organisch en flexibel ontwikkelen

De stedenbouwkundige structuur voor De Bolst - zoals deze in 2007 is ingezet - wordt losgelaten. Voor de verdere ontwikkeling van De Bolst is in 2016 een nieuwe stedenbouwkundige schets gemaakt (zie afbeelding). Deze schets gaat uit van een minder formele verkaveling. De Achterbolst blijft als belangrijke hoofdroute aanwezig en wordt als een nieuw dorpslint verder ontwikkeld. Ten noorden en zuiden van het lint worden diverse woonclusters ontwikkeld, waarbij ruimte is voor grotere en kleinere groene plekken. De schets is geen definitief eindbeeld. In de toekomst kan de opzet wijzigen, mocht daar behoefte aan zijn. Door meer flexibiliteit aan te brengen kan de ruimtelijke structuur op eenvoudige wijze worden gewijzigd, waarmee beter kan worden ingespeeld op eventuele veranderende woonwensen.

De ontwerpprincipes die ten grondslag liggen aan de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden wel vastgelegd, maar zijn niet locatiegebonden. De diverse ontwerpprincipes kunnen op verschillende plekken in het plangebied - naar behoefte - als bouwsteen worden toegepast.

Woonsferen en ontwerpprincipes

Aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige schets zijn verschillende 'woonsferen' bepaald, ieder met een eigen kwaliteit en identiteit. Deze woonsferen kunnen naar behoefte worden ingezet en vormen de ruimtelijke bouwstenen voor de verdere ontwikkeling van De Bolst. Sommige woonsferen zijn gebonden aan een locatie of toekomstige structuur. Andere woonsferen kunnen naar wens worden ingezet. Het gaat concreet om de volgende woonsferen:

- wonen aan het lint;
- wonen op de bolst, bestaande uit:
 - wonen aan het park;
 - wonen in het park;
 - wonen aan het hof;
 - wonen op 't erf;
- wonen aan het landschap.

In dit document worden per woonsfeer ontwerpprincipes en richtlijnen meegegeven, die de basis vormen voor de stedenbouwkundige uitwerking en de toekomstige beeldkwaliteit. Daarnaast wordt een inspirerend kader geschetst en worden per deelgebied beeldkwaliteitseisen benoemd. Het betreft een concreet toetsingskader, dat als zodanig kan worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van (toekomstige) bouwplannen. Het toetsingskader wordt uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria, die - los van de stedenbouwkundige onderlegger - te allen tijde toepasbaar zijn.

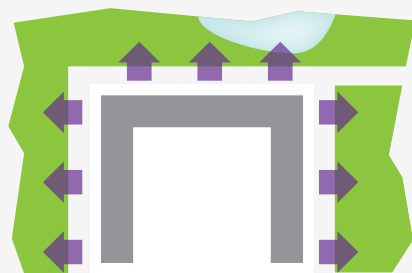
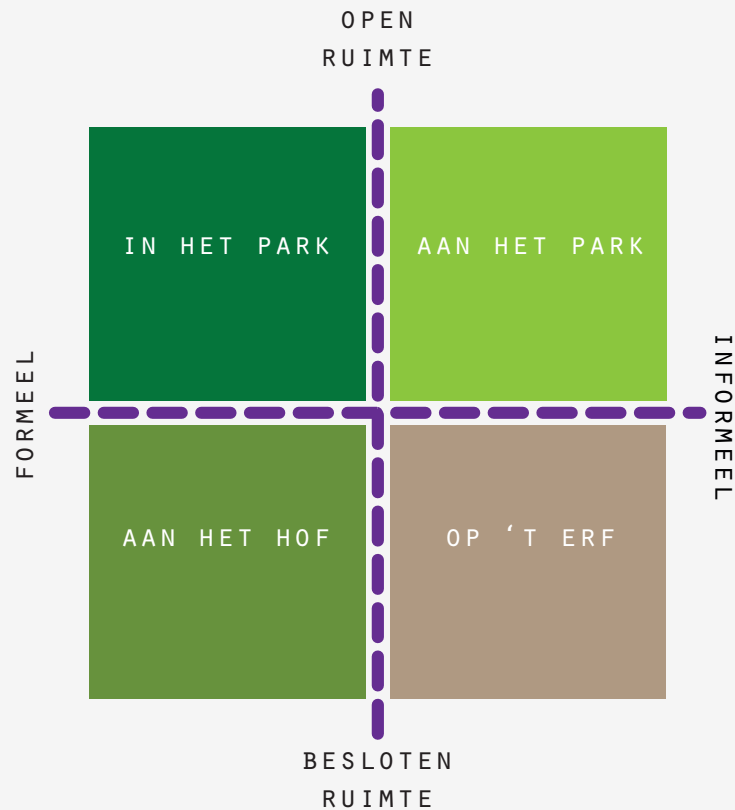


Meer ruimte voor groen

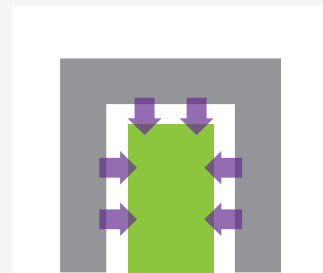
Bij de verdere ontwikkeling van De Bolst is volop ruimte voor structurele groenvoorzieningen. Aan de oostzijde van het nieuwe woongebied is een groot park voorzien, direct grenzend aan de Kerisakkerstraat. Deze locatie is bewust gekozen. Op deze manier is het park niet alleen van grote waarde voor De Bolst, maar komt het ook de leefbaarheid van de Oranjewijk ten goede. De beoogde parkruimte wordt daarnaast op zorgvuldige wijze verknoopt met het nieuwe woongebied, waardoor de groene ruimte tot diep in de nieuwe woonwijk doordringt. Om een groene dooradering te waarborgen wordt het park op robuuste wijze verbonden met de Achterbolst en de groene brink.

“De parkruimte wordt op zorgvuldige wijze verknoopt met het woongebied, waardoor de groene ruimte tot diep in de wijk doordringt”

Uitgangspunten beeldkwaliteitsvisie



▲ Wonen aan een open ruimte



▲ Wonen aan een besloten ruimte

◀ Bestaande situatie plangebied

De Bolst vormt een combinatie van groene ruimten en plekken, opgehangen aan het nieuwe dorpslint. Hoewel de exacte ligging van het dorpslint nog niet vast staat, vormt het wel een belangrijke drager of kapstok van de nieuwe ruimtelijke structuur. Via het lint zijn de toekomstige woonclusters te bereiken. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het lint zijn locatiegebonden en gericht op de totstandkoming van een typisch dorpslint. Ook voor de agrarische bebouwingslinten Voorbolst en Oudveld zijn concrete beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd, afgestemd op de ligging aan het landschap en karakteristieke kenmerken van de linten. Mochten zich nieuwe ontwikkelingen in de agrarische bebouwingslinten voordoen, dan wordt getoetst aan de ruimtelijke bouwsteen 'Wonen aan het landschap'.

De overige vier bouwstenen (of woonsferen) zijn niet aan een specifieke plek gebonden en kunnen in principe overal worden toegepast. Het zijn bouwstenen, die concrete richtlijnen bevatten voor de toekomstige beeldkwaliteit. Vooraf staat niet vast welke bouwstenen waar worden toegepast. Evenmin staat vast dat ze daadwerkelijk alle vier worden gerealiseerd. De toepassing van de verschillende bouwstenen (of woonsferen) is grotendeels afhankelijk van de vraag naar formele of informele woonomgevingen en de koppeling daarvan aan een grote(re) open ruimte of aan een kleinere (intieme) besloten ruimte. Omdat de realisatie van een grote parkruimte vastligt, zullen de woonsferen 'wonen aan het park' en/of 'wonen in het park' hoe dan ook terugkomen in het nieuwe woongebied.

Overgangszone

De ontwikkeling van de Bolst gaat gestaag; deze visie zal niet van de ene op andere dag leiden tot een wezenlijk andere beeldkwaliteit. Tegelijkertijd is het van belang om zorg te dragen voor een goede overgang tussen bestaande en nieuwe delen van de Bolst. Woningen die in de eerste helft van 2018 worden gerealiseerd, kunnen - vooruitlopend op deze beeldkwaliteitsvisie - mogelijk al inspelen op de nieuwe richtlijnen. Bij woningen die na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en deze nieuwe beeldkwaliteitsvisie worden gerealiseerd, zullen qua kleur- en materiaalgebruik moeten worden afgestemd op de reeds bestaande woningen. Dit geldt in ieder geval voor de bebouwingsclusters c.q. woningen die rechtstreeks aan het bestaande deel zullen grenzen.

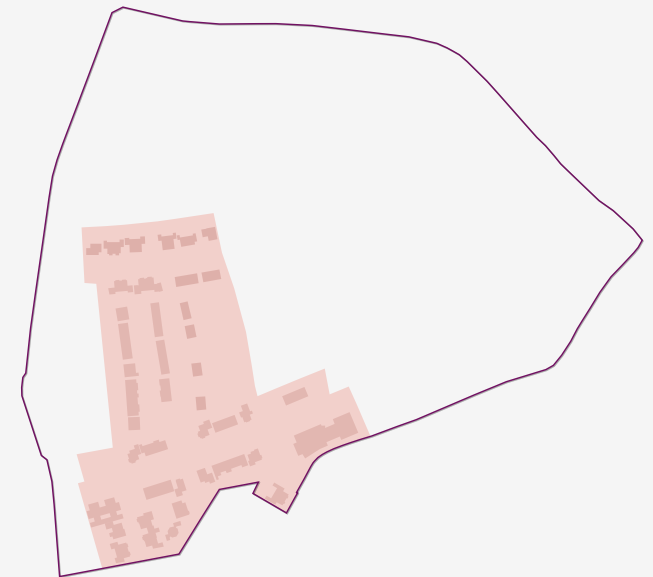


3 Wonen op de Bolst: fase 1

De eerste fase van De Bolst - bestaande uit de **Horstakker, Groenstraat, Burgemeester Verheijenstraat** en **Piet Bartenstraat** - is gerealiseerd onder regime van het beeldkwaliteitplan uit 2007. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze fase wordt qua beeldkwaliteit dan ook aangesloten bij het oude beeldkwaliteitplan uit 2007. Dit houdt in dat de bestaande rooilijn wordt gehandhaafd, woningen primair op de (woon)straat zijn georiënteerd en hoekwoningen een tweezijdige oriëntatie kennen. In kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op de kleurstelling zoals voorgeschreven in het oude beeldkwaliteitplan. Hiermee is een samenhangend straatbeeld gewaarborgd.

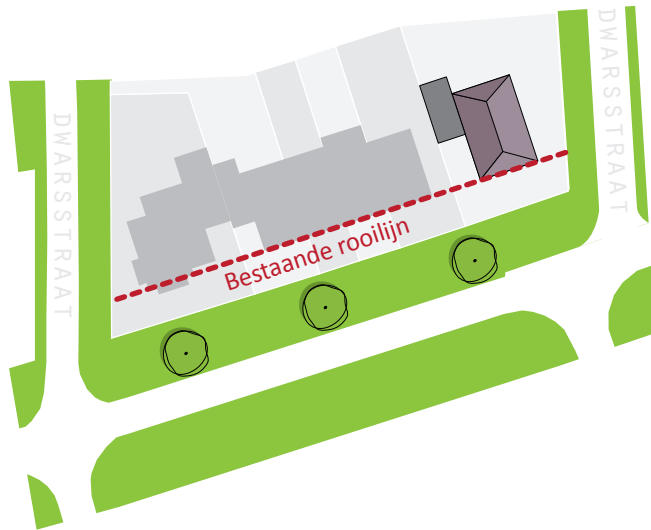
In de eerste fase van De Bolst zijn geen grote ontwikkelingen meer voorzien. Derhalve is in de voorliggende beeldkwaliteitvisie een beknopte samenvatting van de belangrijkste beeldkwaliteitsregels opgenomen. Deze dienen als toetsingskader voor (kleinschalige) nieuwe ontwikkelingen binnen fase 1 van De Bolst.

Voor de kavels aan de **Achterbolst** wordt het oude beeldkwaliteitplan geheel losgelaten. Hier wordt qua beeldkwaliteit aangesloten bij de bouwsteen 'Wonen aan het lint', die hoofdstuk 4 uitgebreid aan bod komt. Voor de nog onbebouwde kavels aan de Achterbolst is een afwijking in kleurgebruik wenselijk, omdat dit typerend is voor de dynamiek binnen een dorpslint. Hierdoor ontstaat bovendien een geleidelijke overgang naar de woningen in het nieuwe deel van de Bolst.

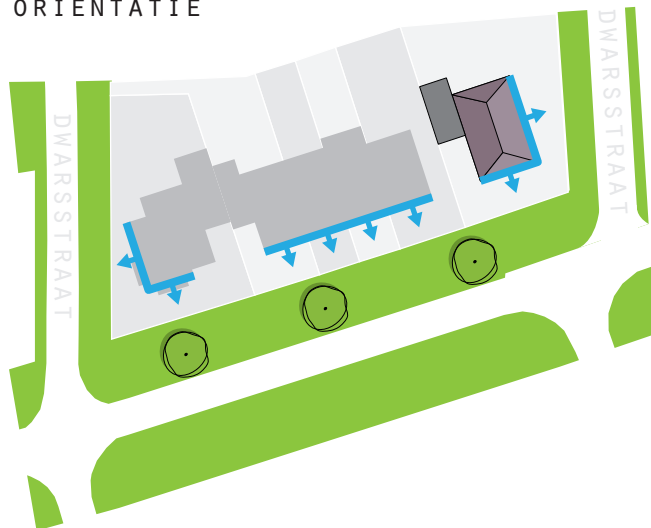


Wonen op De Bolst: fase 1

VOORTZETTEN BESTAANDE ROOILIJN



ORIËNTATIE



▲ Voor de Horstakker: warme kleur oranje, terracotta



▲ Voor de Burg. Verheijenstraat en Piet Bartenstraat: wit of lichte kleur

Wonen op de Bolst: fase 1

Beeldkwaliteitscriteria voor de nog onbebouwde kavels aan de Horstakker, Burgemeester Verheijenstraat en Piet Bartenstraat

Situering	
Rooilijn	In de basis wordt de reeds ingezette (strakke) rooilijn voortgezet, waarbij de voorgevel evenwijdig aan de straat is gepositioneerd. Hoofdbouwmassa's verspringen niet ten opzichte van elkaar, maar incidenteel zijn verspringingen in de gevel van maximaal 1 meter toegestaan.
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">• De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 en maximaal 3 meter.• De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">• De woningen zijn primair op de straat georiënteerd.• Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie; primair richting de Horstakker of Voorbolst, secundair richting de dwarsstraat (Anky van Grunsvenstraat, Burgemeester Verheijenstraat of Piet Bartenstraat).
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als rijen aaneengebouwde woningen.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">• Eenvoudige kapvorm, zoals een zadeldak of een schilddak.• De kaprichting mag variëren.• De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">• Gevelbeeld waarbij de woningen familie van elkaar zijn, aansluitend op de reeds gerealiseerde bebouwing.• Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">• Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.• Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	Het kleurgebruik wordt afgestemd op de bestaande bebouwing; aan de Horstakker overwegend in een warme kleur oranje of terracotta baksteen. Aan de Burgemeester Verheijenstraat en Piet Bartenstraat in wit of lichte kleuren.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: uitsluitend groene erfafscheidingen, voor de voorgevel tot maximaal 1 meter.
Parkeren	Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op eigen terrein, bij rijwoningen haaks- of langsparkeren langs de straat.

“De gewenste beeldkwaliteit wordt niet alleen bepaald door de stedenbouwkundige onderlegger, maar mede door de wensen en behoefte vanuit de markt”



4 Wonen op de Bolst: fase 2

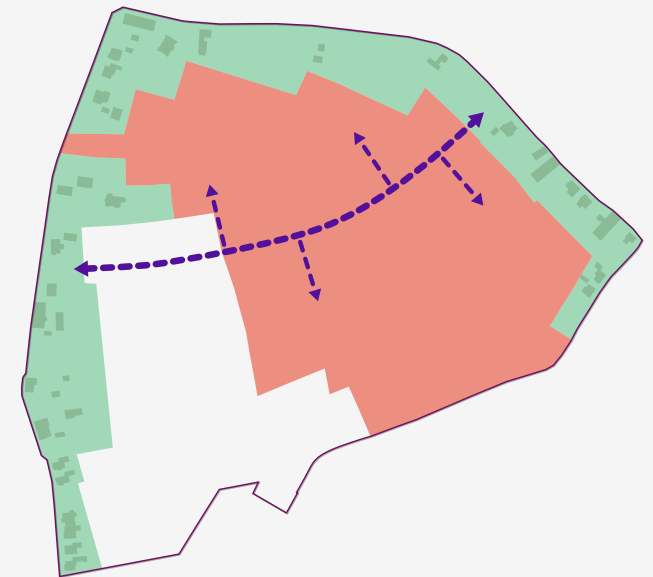
Inleiding

Voor de tweede fase van De Bolst wordt een andere weg ingeslagen. De gewenste beeldkwaliteit wordt niet alleen bepaald door de stedenbouwkundige onderlegger, maar mede door de wensen en behoefte vanuit de markt. Afhankelijk van de wensen worden nieuwe ruimtes ontwikkeld, die ieder hun eigen identiteit hebben.

Het grootste verschil met het stedenbouwkundig plan uit 2007, is dat formele structuren meer afgewisseld worden met (kleine) informele ruimtes en structurele groenvoorzieningen. Hierdoor is meer variatie in woningtypen mogelijk. Het is immers niet langer wenselijk om een hele straat met vergelijkbare woningtypen te vullen. Een ander belangrijk verschil is dat er meer variatie in kleur- en materiaalgebruik mogelijk is. Deze mix van kleuren en materialen maakt de woningbouwontwikkeling gevarieerd en dorps.

Wél vraagt deze nieuwe aanpak om een meer clustersgewijze invulling, waarbij niet straatwanden, maar juist ruimten worden ontwikkeld. Zo ontstaan steeds afgeronde deelontwikkelingen. Dit maakt het mogelijk om per cluster een eigen identiteit mee te geven en zodoende in iedere fase flexibeler in te spelen op de wensen van dat moment.

In het vervolg van dit hoofdstuk komen de verschillende bouwstenen c.q. woonsferen aan bod, waarbij per woonsfeer wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsrichtlijnen worden ondersteund door referentiebeelden, waarin de gewenste woonsfeer tot uitdrukking komt. Het betreft een sfeerimpressie, aan de referentiebeelden kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De beeldkwaliteitscriteria - zoals opgenomen in de verschillende tabellen - zijn altijd leidend.



Wonen aan het lint



Eenvoudige kapvorm en variatie in kleurgebruik



Incidenteel korte rijen, als eenduidig object vormgegeven



Dorpse bebouwing, subtiële verbijzonderingen (dakkapel)



Baksteen als hoofdmateriaal, riet/pannen als dakbedekking



Subtiële verbijzonderingen (erkers en dakkapellen)



Eenvoudige kapvorm en hoofdbouwmassa



Incidenteel korte rijen, als eenduidig object vormgegeven



Variërend kleurgebruik en groene voortuinen



Referentiebeeld dorpslint

Wonen op de Bolst: fase 2

Algemeen

Binnen het woongebied vormt de Achterbolst - met zijn mogelijke vertakkingen - een onderscheidend en duidelijk herkenbaar element; de hoofdslagader van De Bolst. De Achterbolst heeft de typische kenmerken van een dorpslint, met afwisselende bebouwing en groene voortuinen, vergelijkbaar met het Schansoord, de Cruijgenstraat en de Molentiend. Een kenmerkend element aan het dorpslint is de groene brink. Voor de woningen aan de brink geldt hetzelfde regime als voor woningen aan het lint.

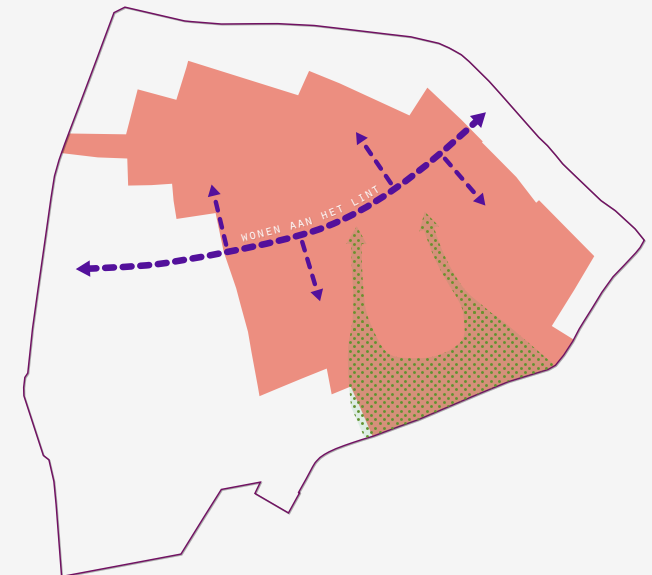
De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde, incidenteel afgewisseld door korte rijen aaneengebouwde woningen. De woningen worden op gepaste afstand van de weg gesitueerd en presenteren zich primair richting het lint. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd in een licht verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de erfgrens worden gesitueerd. Hierdoor is voldoende ruimte voor een groene voortuin en krijgt het lint een ontspannen karakter. Woningen bestaan uit maximaal 2 lagen en zijn altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind) en schilddaken. De kaprichting varieert, waardoor een afwisselend straatbeeld tot stand komt.

De samenhang tussen de bebouwing aan het lint wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen en/of riet als dakbedekking. Er is sprake van een afwisselend kleurgebruik.

De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning bestaat uit een groene haag, waardoor het dorps karakter wordt versterkt. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

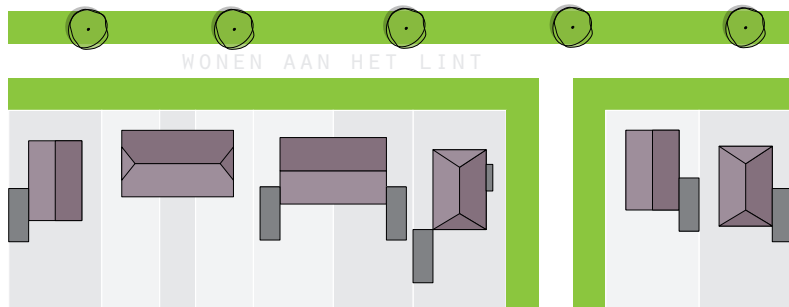
Parkeren

Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen vindt parkeren op eigen terrein plaats. Ook bij hoekwoningen wordt in beginsel op eigen terrein geparkeerd. Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is - onder meer bij tussenwoningen - wordt parkeren opgelost in de ruimte tussen de woning en de weg. Dit kan in de vorm van haaks- of langsparkeren.

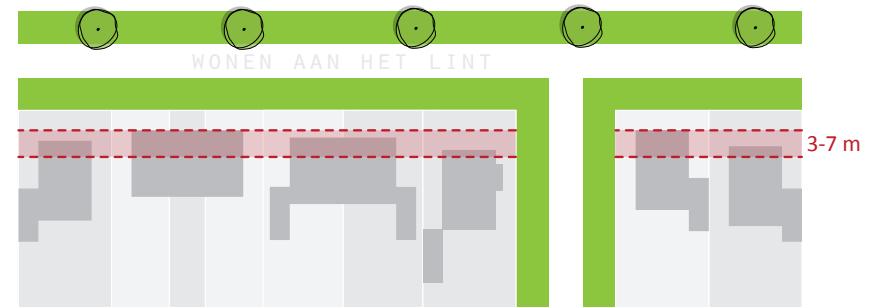


Wonen aan het lint

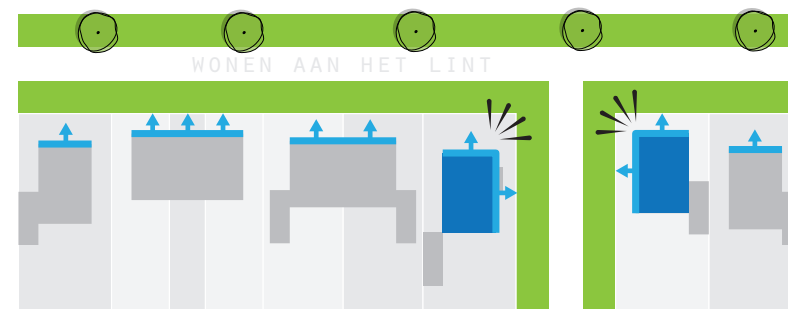
INDICATIEVE VERKAVELING



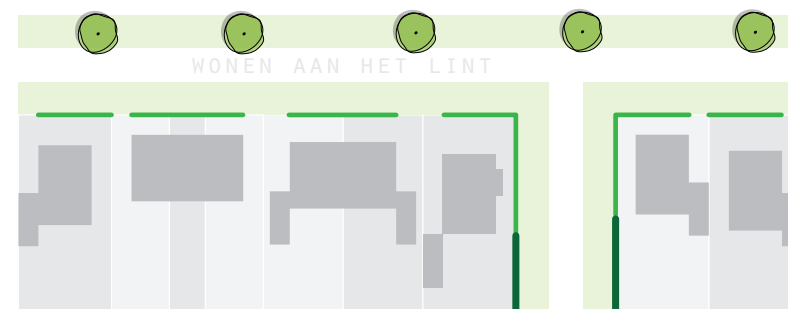
VERSPRINGENDE ROOILIJN, 3-7 METER UIT ERFGRENS



ORIËNTATIE



GROENE ERFAFSCHIEDINGEN



Wonen op de Bolst: fase 2

Beeldkwaliteitscriteria

Situering	
Rooilijn	Voorgevel evenwijdig aan het lint (of de brink), waarbij de woningen of korte rijen ten opzichte van elkaar verspringen.
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 7 meter.De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">De woningen zijn primair op het dorpslint georiënteerd.Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie; primair richting het dorpslint, secundair richting de dwarsstraat.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none">overwegend (minimaal 70%) vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, in maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Erp (o.a. Schansoord, Molentiend, Cruijgenstraat).incidenteel een korte rij van maximaal 3 of 4 aaneengebouwde woningen, als eenduiding object vormgegeven.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">Eenvoudige kapvorm, bestaande uit een zadeldak (al dan niet met wolfseind) of een schilddak.De kaprichting mag variëren.De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen.Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, riet en/of keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	Variërend kleurgebruik, waarbij woningen met een rode/bruine baksteen afgewisseld kunnen worden door woningen in een afwijkende kleurstelling (aarde tinten of wit gekeimd). Ook voor de dakbedekking is variatie in kleurgebruik mogelijk.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel een groene haag tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een mee-ontworpen erfafscheiding tot maximaal 2 meter.
Parkeren	Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en hoekwoningen op eigen terrein, bij rijwoningen haaks- of langsparkeren langs de straat.

Wonen op 't erf



Eenvoudige kapvorm en subtiële verbijzonderingen



Dorpse bebouwing, als losse bouwmassa's op het erf



Incidenteel een woning in twee lagen met kap



Eenvoudige kapvorm en referenties naar het boerenerf



Bij hoekwoningen parkeren op eigen terrein



Informele overgang tussen openbaar en privé



Korte rijen, als eenduidig object vormgegeven



Het erf biedt ruimte om te spelen



Dorpse bebouwing, als losse bouwmassa's op het erf

Wonen op de Bolst: fase 2

Beschrijving bouwsteen

De woonsfeer 'Wonen op 't erf' grijpt terug op het boerenerf, bestaande uit een ensemble van gebouwen, gegroepeerd rond een informele en besloten ruimte. De woningen staan als losse objecten op het erf gepositioneerd, waardoor een ontspannen en intieme woonbuurt tot stand komt. Het erf biedt leuke doorkijkjes en kleine 'plekjes'. Plekjes waar kinderen kunnen spelen en bewoners elkaar ontmoeten. Doordat iedereen op het erf woont, is de sociale cohesie (en controle) groot.

Van een rooilijn is geen sprake, woningen worden als losse elementen over het erf 'verstrooid'. De ene woning (of rij van woningen) staat vrijwel direct aan het erf, de andere beschikt over een royale (groene) voortuin. Deze afwisseling draagt bij aan het informele karakter van het erf.

De toekomstige bebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en korte rijen aaneengebouwde woningen, waarbij de korte rijen met aaneengebouwde woningen als eenduidige bouwmasse of 'object' worden vormgegeven. De entree van het erf wordt gemarkeerd door woningen met een meerzijdige oriëntatie.

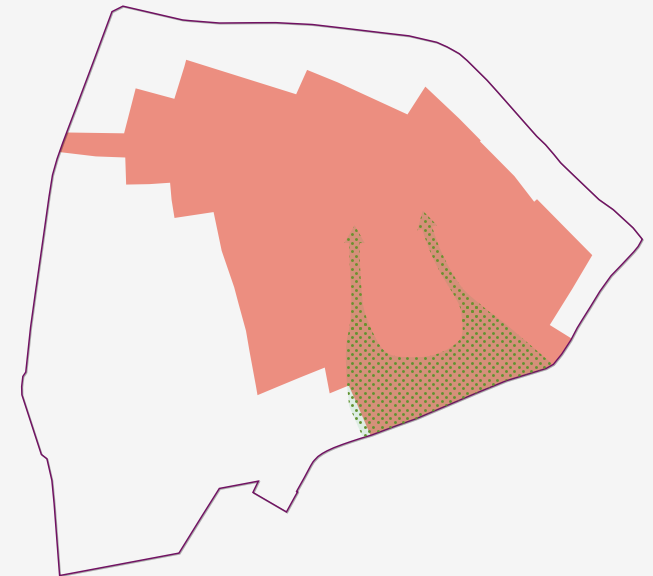
De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap. Bebouwing in twee bouwlagen met kap is incidenteel mogelijk. De kapvorm is eenvoudig, bestaande uit een zadeldak (al dan niet met wolfseind), tentdak of schilddak. Variatie in de kaprichting is mogelijk, om een afwisselend bebouwingsbeeld te creëren.

De samenhang tussen de bebouwing op 't erf wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen en/of riet als dakbedekking. Er is ruimte voor een afwisselend kleurgebruik.

Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding (woningen kunnen ook direct aan het erf staan), bestaat deze uit een groene haag van maximaal 1 meter. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

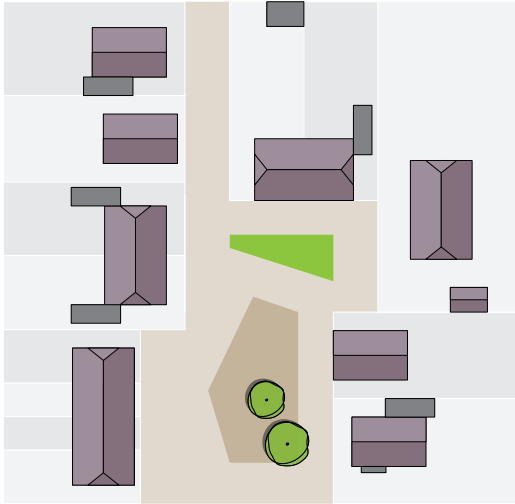
Parkeren

Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen vindt parkeren op eigen terrein plaats. Ook bij hoekwoningen wordt in beginsel op eigen terrein geparkeerd. Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is - onder meer bij tussenwoningen - wordt informeel op 't erf geparkeerd, waar mogelijk uit het zicht en anders groen ingepast.



Wonen op 't erf

INDICATIEVE VERKAVELING



LOSSE OBJECTEN ROND EEN ERF



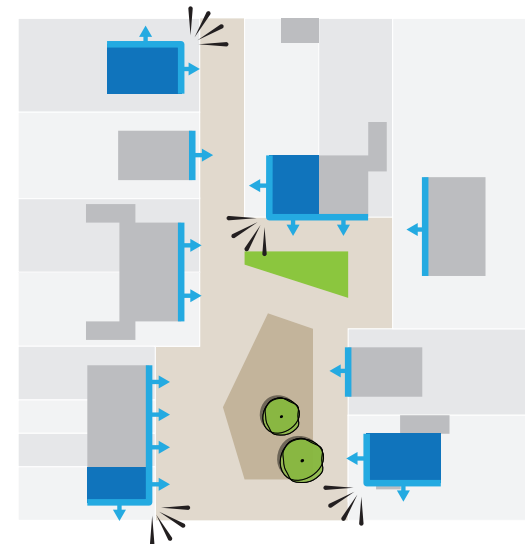
GEEN ROOILIJN, 0-5 METER UIT ERFGRENS



GROENE ERFAFSCHIEDINGEN



ORIËNTATIE



Wonen op de Bolst: fase 2

Beeldkwaliteitscriteria

Situering	
Rooilijn	Geen rooilijn, woningen zijn rond een informele ruimte gepositioneerd, waarbij de bouwmassa's ten opzichte van elkaar verspringen.
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt 0 tot 5 meter.De woningen of bouwblokken verspringen ten opzichte van elkaar.De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">De woningen zijn primair op het erf georiënteerd.De entree van het erf wordt gemarkeerd door woningen met een meerzijdige oriëntatie.
Positionering	Woningen staan als losse bouwmassa's 'op' het erf.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen aaneengebouwde woningen, met een variëteit aan verschillende bouwmassa's.
Bouwhoogte	In de basis één bouwlaag met kap. Op hoekpercelen en andere markante punten is er ruimte voor woningen in twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">Eenvoudige kapvorm, zoals een (assymetrisch) zadeldak (al dan niet met wolfseind), tentdak, of een schilddak.Er is variatie in de kaprichting.De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">Geen grote verspringen in de voorgevel, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, riet en/of keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	Variërend kleurgebruik, waarbij woningen met een rode/bruine baksteen afgewisseld kunnen worden door woningen in een afwijkende kleurstelling (zandkleurig of wit (gepleisterd/gekeimd)). Op markante (hoek)punten is een afwijkende kleurstelling gewenst.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel een groene haag tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een mee-ontworpen erfafscheiding tot maximaal 2 meter.
Parkeren	Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op eigen terrein. Bij rijwoningen: hoekwoningen bij voorkeur op eigen terrein, tussenwoningen op het erf.

Wonen aan het hof



Dwarskap als accent, om de lengte te doorbreken



Eenvoudige kapvorm, beperkte variatie in kaprichting



Eenduidig kleur- en materiaalgebruik



Baksteen en keramische pannen als hoofdmateriaal



Verspringing in de gevel (en kap) om lengte te doorbreken



Dwarskap als accent



Oriëntatie op het hof, op de hoek een tweezijdige oriëntatie



Afwijkend kleurgebruik als accent



Het hof is groen en biedt ruimte voor spelen

Wonen op de Bolst: fase 2

Beschrijving bouwsteen

'Wonen aan het hof' is een woonsfeer die typerend is voor Erp. Met name in de Vlaskamp is een groot aantal woningen aan een hofje of vergelijkbare openbare ruimte gesitueerd. De hofjes worden over het algemeen groen ingericht en bieden ruimte voor speelvoorzieningen. Wonen aan het hof is - in tegenstelling tot wonen op 't erf - formeler. Woningen zijn over het algemeen in een strakke rooilijn gesitueerd, evenwijdig aan de weg en met een kleine voortuin. De woningen verspringen niet ten opzichte van elkaar, maar vormen een eenduidige begrenzing van de ruimte.

De toekomstige bebouwing kan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen bestaan. Ook een mix van verschillende woningtypen behoort tot de mogelijkheden. Woningen presenteren zich altijd op het hof. De entree van het hof wordt gemarkeerd door woningen met een meerzijdige oriëntatie.

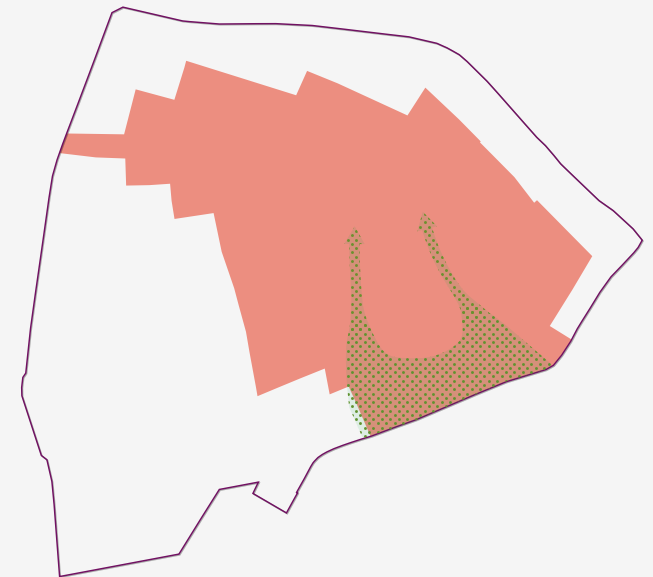
De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen en is altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak of schilddak. De variatie in kaprichting is beperkt. Om afwisseling in de bebouwingswand te creëren zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakkapellen, kunnen hier aan bijdragen.

De samenhang tussen de bebouwing aan het hof wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Er is daarnaast sprake van een eenduidig kleurgebruik, waarbij per hof (cluster) een duidelijke basiskleur de boventoon voert. Incidenteel wordt er - bij wijze van accent - ruimte geboden voor woningen in een afwijkende kleurstelling.

Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding, bestaat deze uit een groene haag van maximaal 1 meter. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

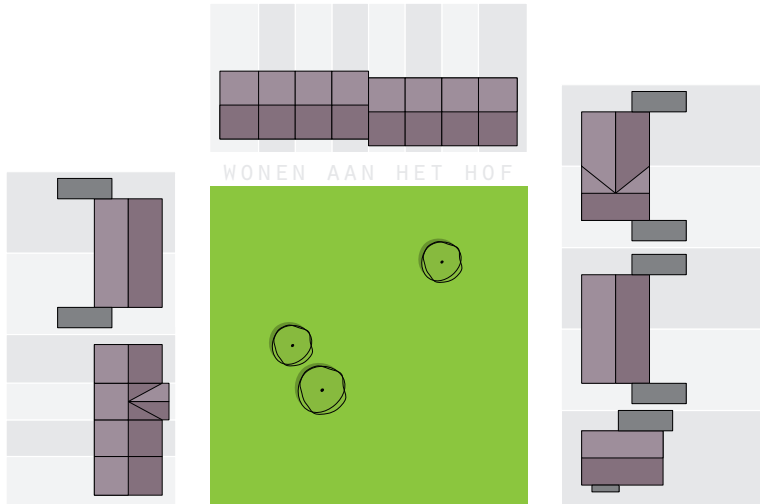
Parkeren

Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en hoekwoningen vindt parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is - onder meer bij tussenwoningen - wordt geparkeerd in parkeerkofters tussen de woningen, aan de achterzijde van de woning of incidenteel in het hof in de vorm van langsparkeren.

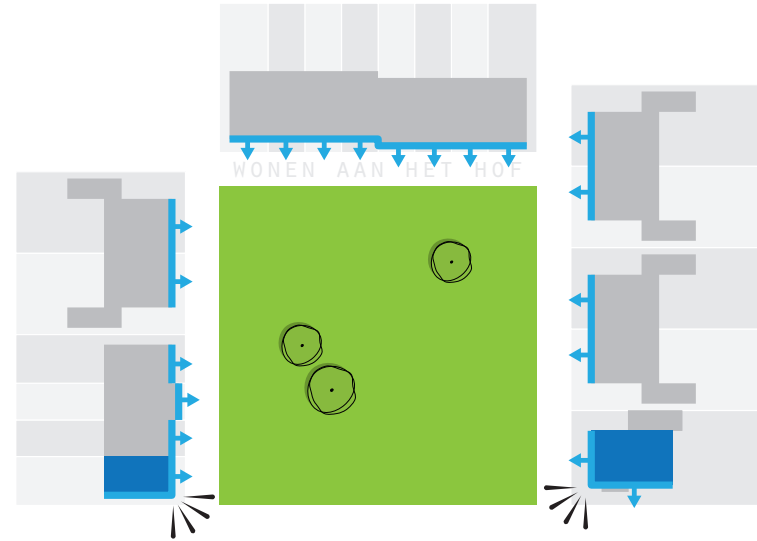


Wonen aan het hof

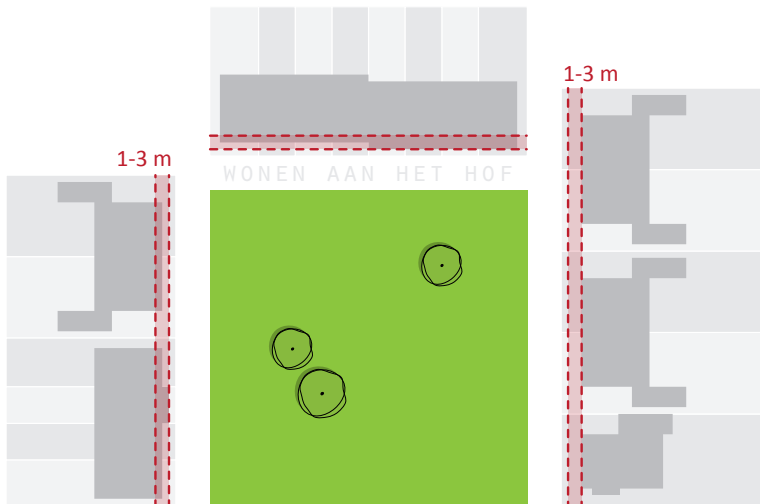
INDICATIEVE VERKAVELING



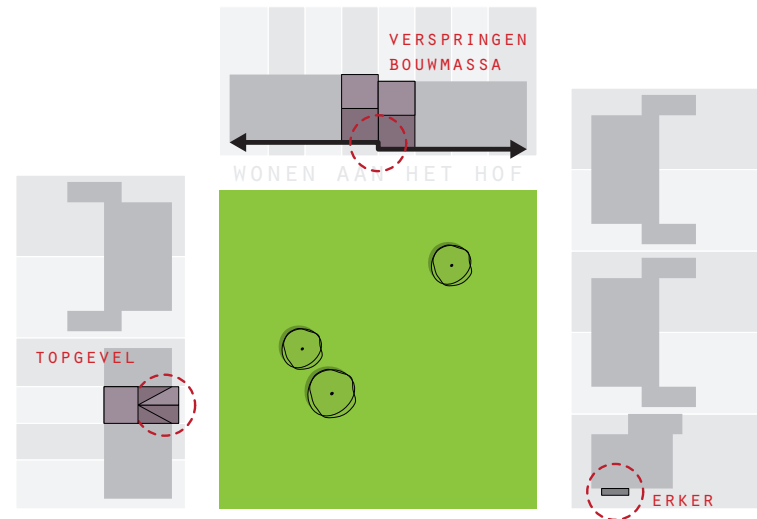
ORIËNTATIE



STRAKKE ROOILIJN, 1-3 METER UIT ERFGRENS



VERBIJZONDERINGEN



Wonen op de Bolst: fase 2

Beeldkwaliteitscriteria

Situering	
Rooilijn	In de basis een strakke rooilijn, met de voorgevel evenwijdig aan de straat c.q. het hof. Hoofdbouwmassa's verspringen niet ten opzichte van elkaar. Voor rijen aaneengebouwde woningen langer dan 4 woningen is een verspringing in de gevelwand gewenst (maximaal 1 meter)
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">De afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 en maximaal 3 meter, tenzij sprake is van parkeren voor de voorgevel.De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">De woningen zijn primair op het hof georiënteerd.De entree van een hof wordt gemarkeerd door woningen met een meerzijdige oriëntatie.
Positionering	Woningen begeleiden de ruimte en vormen een wand.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als rijen aaneengebouwde woningen. Incidenteel is er ruimte voor gestapelde woningen.
Bouwhoogte	Maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">Eenvoudige kapvorm, zoals een (assymetrisch) zadeldak of een schilddak. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk.Weinig variatie in kaprichting.De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Gevelbeeld waarbij de woningen familie van elkaar zijn, maar incidenteel een afwijkende woning (als verbijzondering) is toegestaan.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">Verspringingen in de voorgevels zijn toegestaan om de lengte van rijwoningen te doorbreken.Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geen grote verspringen in de voorgevel, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.Toepassing van architectonische accenten, zoals topgevels (bij rijwoningen), erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	Eenduidig kleurgebruik, waarbij per hof (cluster) een duidelijke basiskleur aanwezig is en afwijkingen bij wijze van accent mogelijk zijn.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel een groene haag tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een mee-ontworpen erfafscheiding tot maximaal 2 meter.
Parkeren	Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen op eigen terrein. Bij hoekwoningen: bij voorkeur op eigen terrein Bij tussenwoningen (en gestapelde woningen): in parkeerkoffers tussen woningen, achter de woning of incidenteel in het hof.

Wonen in het park



De woningen worden aan de voorzijde ontsloten door een pad



Bebouwing in twee bouwlagen, altijd met een kap



De woningen staan met de voeten in het park



Beperkte private ruimte aan parkzijde



Wonen aan een grote groene ruimte



Het park biedt ruimte voor sport, spel en bewegen



Eenduidig kleur- en materiaalgebruik met accent op de hoek



Dwarskap als accent om de lengte te doorbreken



De bebouwing begeleidt de groene ruimte

Wonen op de Bolst: fase 2

Beschrijving bouwsteen

Rondom het park (of andere grote groene ruimten) worden twee woonsferen onderscheiden: 'Wonen *in* het park' en 'Wonen *aan* het park'. Met de voeten in het park, dát is wat 'Wonen in het park' betekent. Wie de voordeur uitstapt staat direct in het park. De private ruimte voor de woning beperkt zich dan ook tot een stoepje of een groene haag. Aan de voorzijde worden de woningen ontsloten via woonpad. Dat betekent dat er nooit een auto voor de deur staat die het uitzicht belemmerd.

De toekomstige bebouwing bestaat uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen. Belangrijk is dat deze een duidelijke parkwand vormen. De rooilijn volgt dan ook de begrenzing van het park en begeleidt daarmee de ruimte. Woningen presenteren zich primair richting het park. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie; primair op het park en secundair op de overige openbare ruimte.

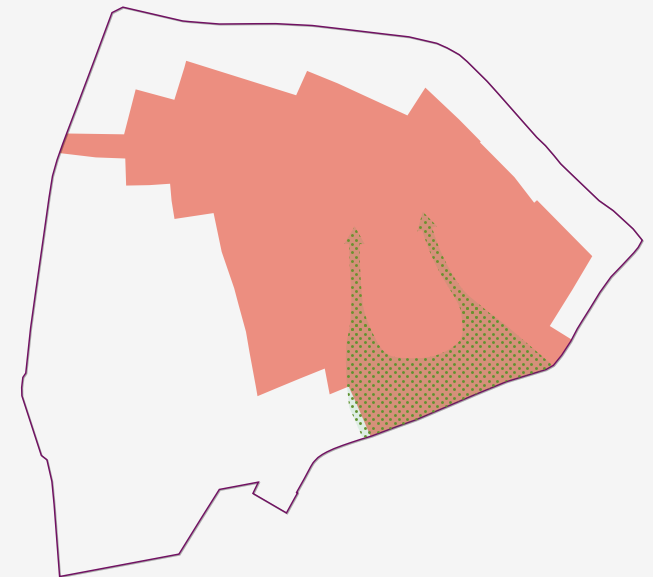
De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen en is altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak of schilddak. Variatie in de kaprichting is mogelijk, om afwisseling in de bebouwingswand te creëren. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakkapellen, kunnen hier aan bijdragen.

De samenhang in de parkwand wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Variatie in kleurgebruik is wenselijk, waardoor de individualiteit van de verschillende woningen wordt benadrukt.

Voor zover aan de voorzijde van de woning sprake is van een erfafscheiding, bestaat deze uit een groene haag, die de groene ruimte omzoomd. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

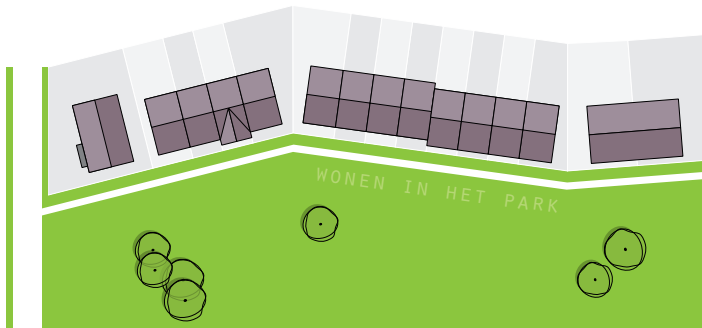
Parkeren

Omdat de woningen aan de parkzijde worden ontsloten via een woonpad, wordt parkeren aan de achterzijde opgelost. Dat kan in parkeerkoffers achter of tussen de woningen, maar ook op eigen terrein. De auto wordt daarmee zoveel mogelijk aan het directe zicht onttrokken.

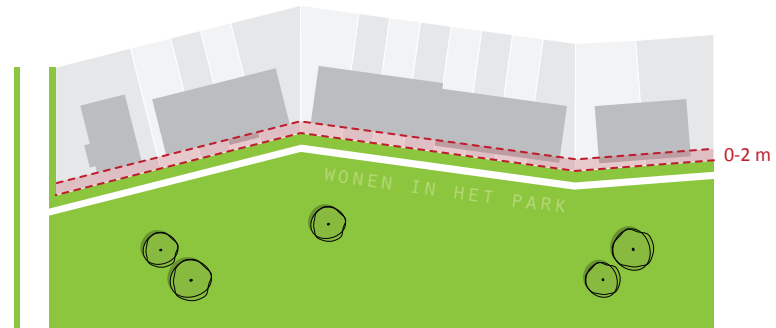


Wonen in het park

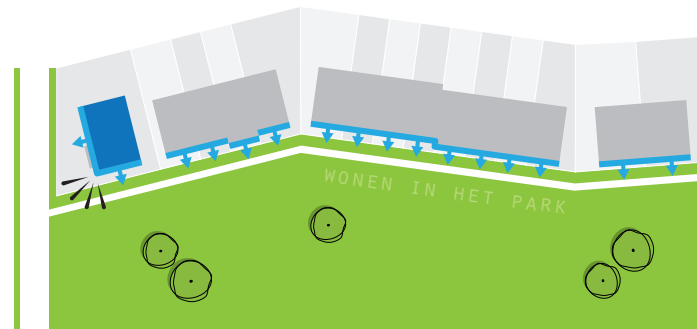
INDICATIEVE VERKAVELING



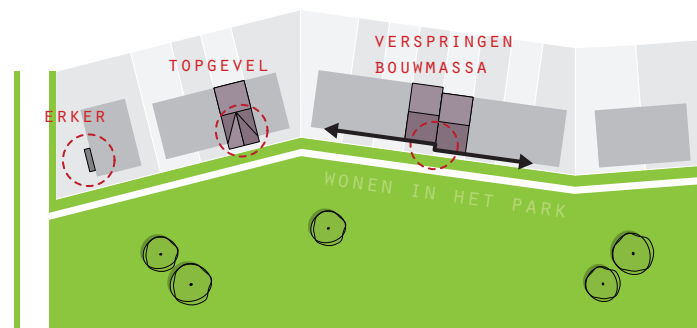
MET VOETEN IN HET PARK, <2 METER UIT ERFGRENS



ORIËNTATIE



VERBIJZONDERINGEN



Wonen op de Bolst: fase 2

Beeldkwaliteitscriteria

Situering	
Rooilijn	De rooilijn volgt zoveel mogelijk het park.
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">De afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens bedraagt maximaal 2 meter (met de voeten in het park).De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">De woningen zijn op het park georiënteerd.Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie; primair richting het park, secundair richting de overige openbare ruimte.
Positionering	Woningen begeleiden de groene ruimte en vormen een heldere begrenzing van het park.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, overwegend bestaande uit rijen aaneengebouwde woningen (minimaal 60%), afgewisseld door vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen. incidenteel is er ruimte voor gestapelde woningen.
Bouwhoogte	Twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">Eenvoudige kapvorm, zoals een (assymetrisch) zadeldak of een schilddak. Bij rijwoningen zijn dwarskappen als accent mogelijk en - bij rijen langer dan 4 aaneengebouwde woningen - zelfs wenselijk.Variatie in de kaprichting is mogelijk.De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Gevelbeeld waarbij de woningen familie van elkaar zijn, maar incidenteel een afwijkende woning (als verbijzondering) is toegestaan.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">Verspringingen in de voorgevels zijn incidenteel toegestaan om de lengte van rijwoningen te doorbreken.Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geen grote verspringen in de voorgevel, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.Toepassing van architectonische accenten, zoals topgevels (bij rijwoningen), erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	Eenduidig kleurgebruik, waarbij per parkwand een duidelijke basiskleur aanwezig is en incidenteel afwijkingen bij wijze van accent mogelijk zijn.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel uitsluitend groene erfafscheidingen tot maximaal 1 meter of geen erfafscheiding, achter de voorgevel een mee-ontworpen erfafscheiding tot maximaal 2 meter.
Parkeren	Aan de achterzijde: op eigen terrein of in parkeerkoffers.

Wonen aan het park



Eenvoudige kapvorm, variatie in kleurgebruik



De kaprichting mag variëren



Verbijzondering van hoekwoningen



Afwisseling korte rijen, vrijstaande woningen en tweekappers



Variatie in gevelbeeld, kleur- en materiaalgebruik



De woningen oriënteren zich op het park



Groene erfafscheidingen en tuinen



Baksteen en keramische pannen als hoofdmateriaal



Sfeerbeeld parkruimte

Wonen op de Bolst: fase 2

Beschrijving bouwsteen

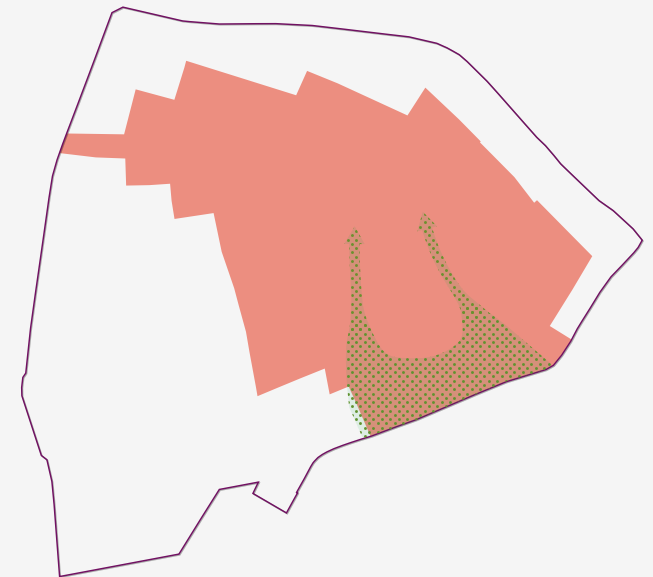
Rondom het park (of andere grote groene ruimten) worden twee woonsferen onderscheiden: 'Wonen *in* het park' en 'Wonen *aan* het park'. Wonen aan het park betekent royaal wonen, met vrij uitzicht op de groene ruimte. De toekomstige bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, afgewisseld door korte rijen aaneengebouwde woningen. De woningen worden op gepaste afstand van de weg gesitueerd, waardoor er ruimte is voor groene voortuinen. De voortuin vormt daarmee letterlijk en figuurlijk een verlengstuk van het park.

De beoogde woningen worden in een strakke rooilijn gepositioneerd en vormen een duidelijke begeleiding van het park. Daarnaast presenteren de woningen zich primair richting het park. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie; primair op het park en secundair op de overige openbare ruimte.

Woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en zijn altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig, zoals een zadeldak of schilddak. Variatie in de kaprichting is wenselijk, om een afwisselend straatbeeld te creëren. Ook de toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, topgevels en dakkapellen, kunnen hier aan bijdragen.

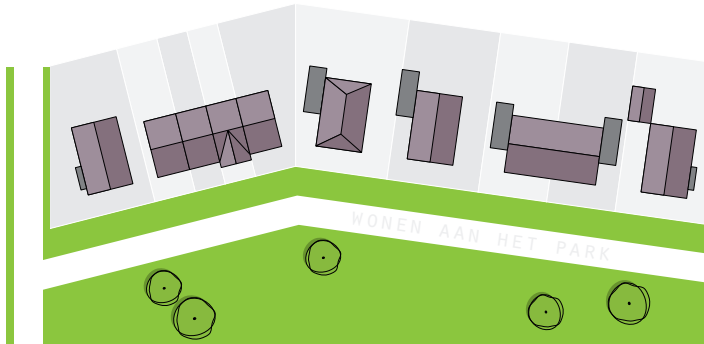
De samenhang in de parkwand wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels en keramische pannen als dakbedekking. Variatie in kleurgebruik is wenselijk, waardoor de individualiteit van de verschillende woningen wordt benadrukt. Ook bij twee-onder-één-kapwoningen is variatie in kleurgebruik mogelijk.

De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning bestaat uit een groene haag, waardoor de parkruimte visueel wordt verlengd. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden mee-ontworpen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

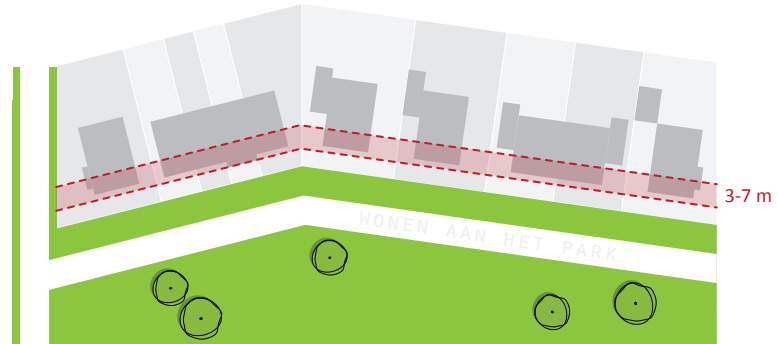


Wonen aan het park

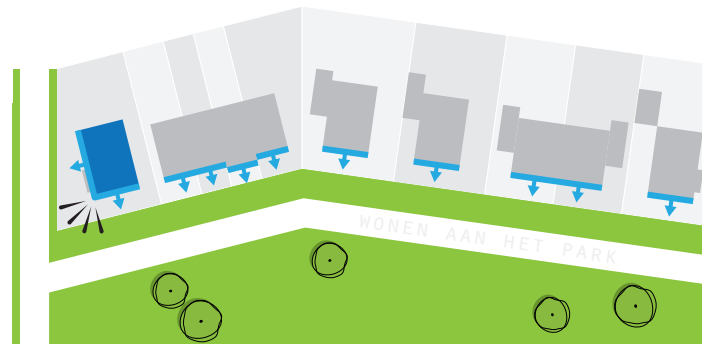
INDICATIEVE VERKAVELING



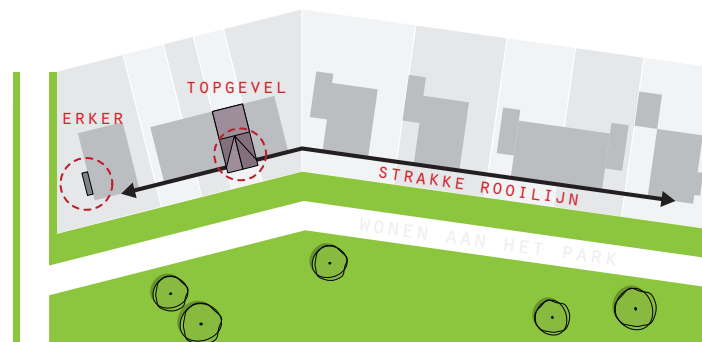
STRAKKE ROOILIJN, 3-7 METER UIT ERFGRENS



ORIËNTATIE



VERBIJZONDERINGEN



Wonen op de Bolst: fase 2

Beeldkwaliteitscriteria

Situering	
Rooilijn	Strakke rooilijn, waarbij de voorgevel evenwijdig aan de straat is gepositioneerd.
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">De afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 7 meter.De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">De woningen zijn primair op het park georiënteerd.Woningen op hoekpercelen kennen een meerzijdige oriëntatie; primair richting het park, secundair richting de overige openbare ruimte.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, die kan bestaan uit zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als korte rijen van maximaal 4 aaneengebouwde woningen.
Bouwhoogte	één of twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">Eenvoudige kapvorm, zoals een zadeldak of een schilddak.De kaprichting mag variëren.De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen.Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers en dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, keramische pannen als dakbedekking.
Kleurgebruik	Variërend kleurgebruik, waarbij woningen met een rode/bruine baksteen afgewisseld worden door woningen in een afwijkende kleurstelling (zandkleurig of wit (gepleisterd/gekeimd)). Op markante (hoek)punten is een afwijkende kleurstelling gewenst.
Overig	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: voor de voorgevel een groene haag tot maximaal 1 meter, achter de voorgevel een mee-ontworpen erfafscheiding tot maximaal 2 meter.
Parkeren	Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen: op eigen terrein. Bij hoekwoningen: bij voorkeur op eigen terrein Bij tussenwoningen: haaks- of langsparkeren in de zone tussen de weg en de woningen

Wonen aan het landschap



Wonen op de Bolst: fase 2

Algemeen

De bouwsteen 'Wonen aan het landschap' heeft betrekking op de Voorbolst, het Oudveld en een klein gedeelte van de Kerisakkerstraat. Hoewel deze agrarische linten grotendeels uitontwikkeld zijn, is het niet uit te sluiten dat er ook de komende jaren nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een helder toetsingskader gewenst.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande karakteristieken. Zowel de Voorbolst, als het Oudveld hebben een overwegend groen karakter, met karakteristieke laanbeplanting aan weerszijden van de weg. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en (langgevel)boerderijen, die op gepaste afstand van de weg zijn gesitueerd en veel ruimte laten voor groene voortuinen. De woningen zijn overwegend op het omliggende buitengebied georiënteerd.

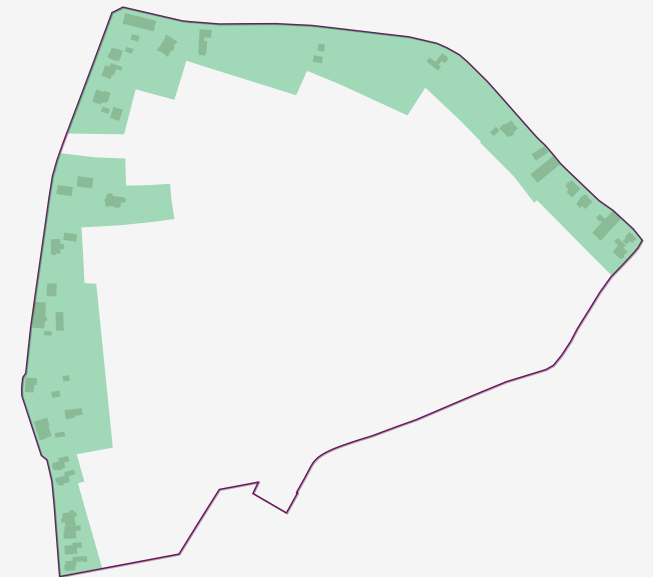
Nieuwe ontwikkelingen aan de Voorbolst en het Oudveld bestaan uitsluitend uit vrijstaande woningen en/of boerderijwoningen, die zich primair op de weg oriënteren. Hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie. Nieuwe bebouwing wordt gebouwd in een licht verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 7 meter uit de erfgrans worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene voortuin en wordt voorkomen dat het lint verstedelijkt. Woningen bestaan uit maximaal 2 lagen en zijn altijd voorzien van een kap. De kapvorm is eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet gedacht worden aan zadeldaken (al dan niet met wolfseind) en schilddaken.

In architectuur, kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing. Baksteen, riet en/of keramische pannen vormen de hoofdmaterialen. Het kleurgebruik is terughoudend en dient verwant te zijn aan de bestaande bebouwing in het lint.

De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning bestaat uit een groene haag, waardoor het karakteristieke straatbeeld - bestaande uit een groene berm met laanbeplanting - wordt versterkt. Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bestaan uit een groene haag of natuurlijke (groene) erfafscheiding.

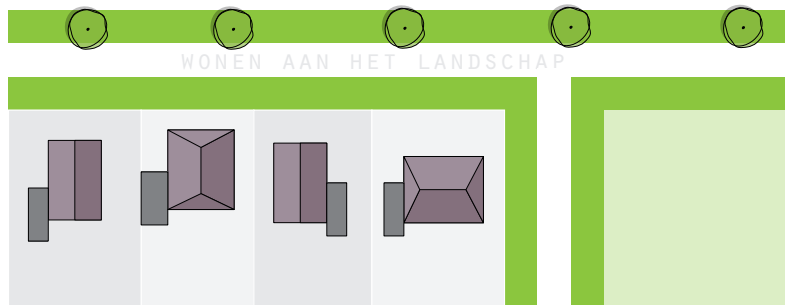
Parkeren

Parkeren wordt te allen tijd op eigen terrein opgelost. Parkeren langs de weg is niet mogelijk.

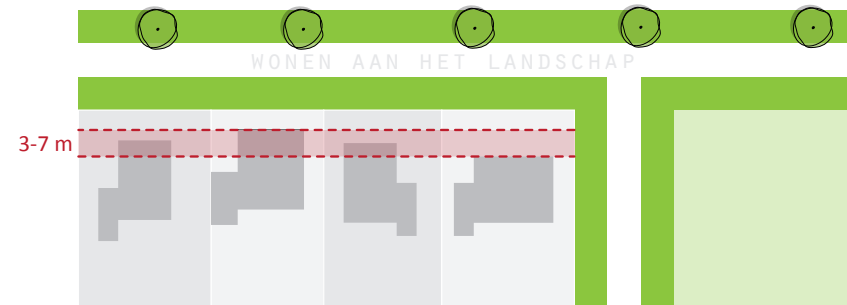


Wonen aan het landschap

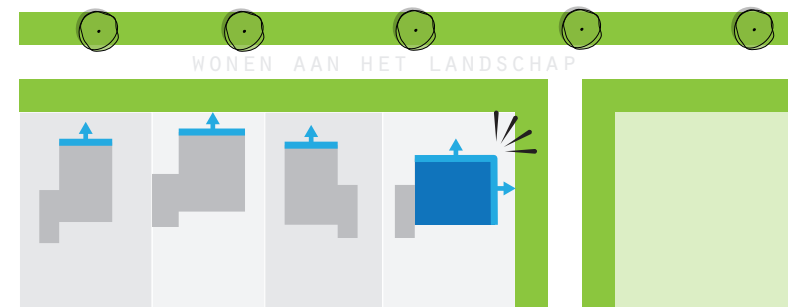
INDICATIEVE VERKAVELING



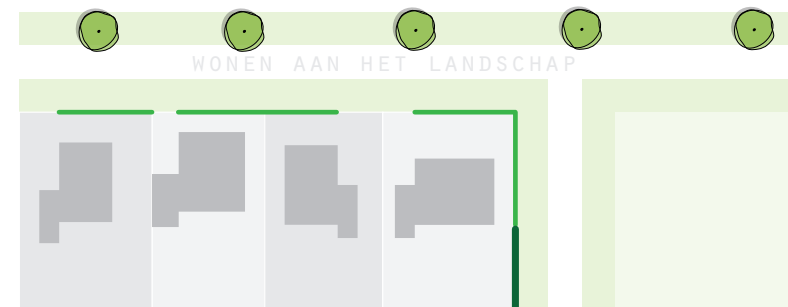
VERSPRINGENDE ROOILIJN, 3-7 METER UIT ERFGRENS



ORIËNTATIE



GROENE ERFAFSCHIEDINGEN



Wonen op de Bolst: fase 2

Beeldkwaliteitscriteria

Situering	
Rooilijn	Voorgevel evenwijdig aan het lint, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar verspringen.
(Zijdelingse) afstand	<ul style="list-style-type: none">De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 7 meter.De woningen verspringen onderling minimaal 0,5 en maximaal 3,5 meter ten opzichte van elkaar.De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none">De woningen zijn primair op het agrarisch lint georiënteerd.Woningen op hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie; zowel richting het agrarisch lint als richting de dwarsstraat.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit vrijstaande of boerderijwoningen, in maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van de Voorbolst en het Oudveld.
Bouwhoogte	Eén of twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap;
Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none">Eenvoudige kapvorm, zoals een zadeldak (al dan niet met wolfseind) of een schilddak.De kaprichting mag variëren.De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar kunnen zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen.Verbijzondering van de 'hoekwoningen' met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none">Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk.Subtiele toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erkers.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel, riet en/of keramische pannen als dakbedekking
Kleurgebruik	Terughoudend kleurgebruik, nadrukkelijk afgestemd en verwant aan de bestaande bebouwing in het lint.
Overgang openbaar-privé	
Erfafscheiding	Voor zover grenzend aan openbaar gebied: uitsluitend groene erfafscheidingen, voor de voorgevel tot maximaal 1 meter.
Parkeren	Op eigen terrein



“De toepassing van erkers is typisch dorps, ze fungeren als ‘ogen op straat’ en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.”

5 Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Inleiding

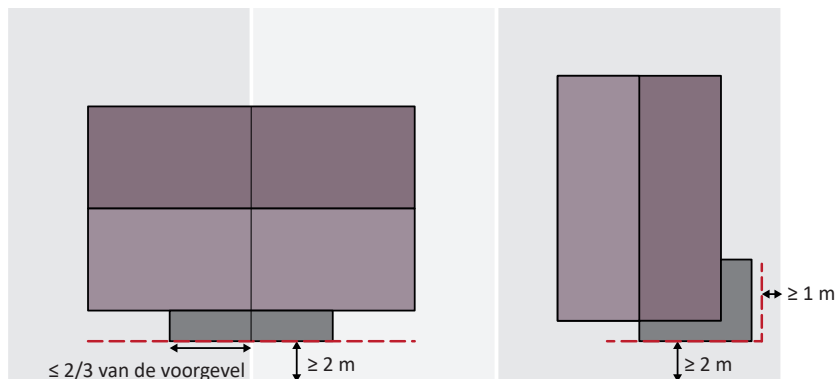
Los van de verschillende bouwstenen die in het vorige hoofdstuk aan bod kwamen, gelden er voor De Bolst enkele algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen. Deze criteria worden in dit hoofdstuk nader toegelicht. Het gaat onder meer om erkers, dakkapellen, kopgevels, kleur- en materiaalgebruik, parkeren en groene voortuinen

Dakkapellen en kopgevels

De verschillende woonsferen in De Bolst worden over het algemeen gekenmerkt door een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu, waarbij de individuele woning de basis vormt. Bij een dorpse architectuur horen zorgvuldig en individueel vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers, kopgevels en dakkapellen. Met name de toepassing van één of meerdere kopgevels in (korte) rijen woningen benadrukken het dorpse karakter van De Bolst. Ze onderbreken de ritmiek en accentueren de individualiteit van de woningen. Kopgevels zijn er in verschillende vormen en maten. Om de samenhang in De Bolst te behouden worden er per woonsfeer maximaal twee varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn.



Referentiebeelden en maatvoering erkers



Erkers

Om het dorps en informele karakter van de woningen te benadrukken kan toepassing worden gegeven aan verschillende verbijzonderingen in de gevel, waaronder ook erkers. Deze verbijzonderingen dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en creëren een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen bovendien voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmasa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers is typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.

Bij de vormgeving van de erkers is het van groot belang dat er een zekere mate van samenhang tussen de verschillende woningen tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er per woonsfeer maximaal drie varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Op deze wijze ontstaat de gewenste verscheidenheid, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang in het straatbeeld.

De diepte van erkers staat in verhouding tot de massa en/of breedte van de woning, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 meter. De afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens bedraagt tenminste 2 meter. Daarnaast is aan één zijde van het hoofdgebouw een hoek- of zijker toegestaan, mits de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt.

Erkers dragen bij aan de meerzijdige oriëntatie van de woning en worden bij voorkeur aan de voorkant of zijkant naar het openbaar gebied gesitueerd. De toepassing van zij-erkers mag bij hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen niet ten koste gaan van de parkeergelegenheid op eigen terrein.

Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

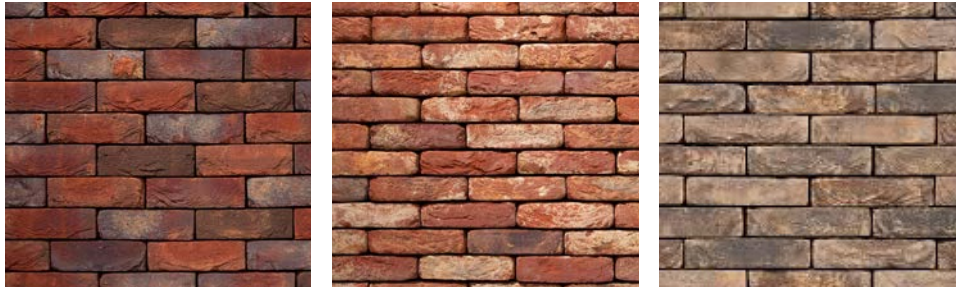
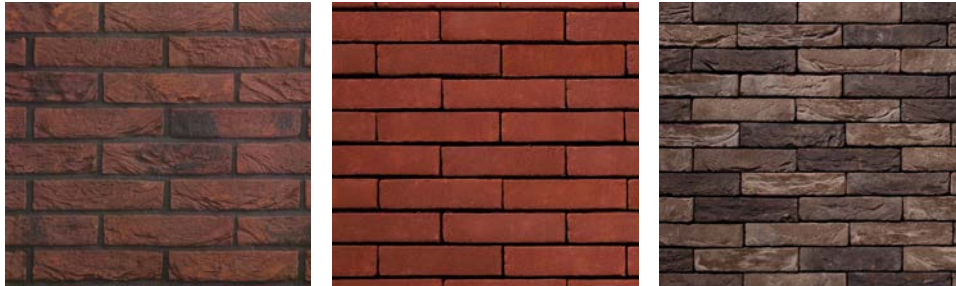
Hoeksituaties

In zijn algemeenheid geldt voor woningen op hoeken dat sprake moet zijn van een meerzijdige oriëntatie. Daarbij dient de voorgevel in ieder geval op de belangrijkste, formele ruimte te worden georiënteerd. De 'tweede voorgevel' - de gevel die naar de openbare ruimte aan de zijkant is gericht - dient eveneens zorgvuldig vormgegeven te worden. Dit kan door een verbijzondering in de gevelopbouw, toepassing van raampartijen of verbijzonderingen in de vorm van erkers.

Bij hoeksituaties is het gewenst om de hoofdmassa zoveel mogelijk op de hoek te plaatsen. Behoudens entreepartijen en/of erkers zijn grote aan- of uitbouwen en bijgebouwen (waaronder ook garages) niet gewenst tussen de hoofdbouwmassa en het openbaar gebied. Dergelijke aan- of uitbouwen en bijgebouwen worden aan de zijde gesitueerd die niet aan openbaar gebied grenst. Hierdoor wordt niet alleen meer afstand tussen de hoekwoning en de overige woningen gecreeërd, maar wordt ook de oriëntatie van de hoekwoning op het openbaar gebied versterkt. De hoekwoning kan zich hierdoor als een eenduidig en markant object naar de openbare ruimte presenteren. Een uitzondering kan worden gemaakt aan-of uitbouwen en bijgebouwen die in sterke samenhang met de hoofdbouwmassa en erfafscheidingen zijn ontworpen.



► Referentiebeelden hoeksituaties



Materialisering en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van zand - rood - (donker)bruin, met eventueel een wit (gekeimd) accent. Afhankelijk van de woonsfeer waarbinnen de bebouwing is gelegen, is een zeker mate van eenheid dan wel verscheidenheid binnen dit palet aan kleuren wenselijk.

Naast het consequent toepassen van baksteen worden de woningen afgedekt met gebakken pannen (antraciet of rood) of riet.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal.

Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Erfafscheidingen

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook de nodige aandacht.

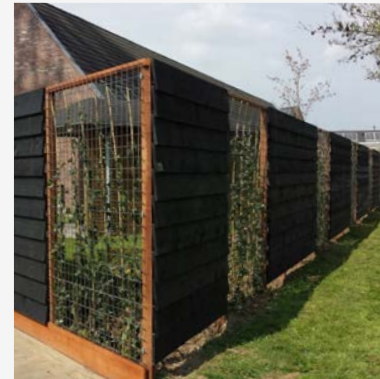
Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied geldt dat deze altijd worden mee-ontworpen. De erfafscheiding vormt integraal onderdeel van het bouwplan en vertoont samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen. De erfafscheiding wordt nadrukkelijk meegenomen in de beoordeling door de welstandscommissie.

Een mee-ontworpen erfafscheiding kan bestaan uit:

- een geheel groene erfafscheiding, bestaande uit een haag of een begroeid hekwerk;
- een combinatie van groen met baksteen en/of hout, waarbij tenminste 50% van de erfafscheiding uit groen bestaat.

Voor erfafscheidingen gelden de volgende criteria:

- Erfafscheidingen zijn duurzaam vormgegeven en hebben een groene uitstraling (tenminste 50%).
- Materiaal: gebruik van duurzame materialen (steen, duurzaam hout, metalen hekwerk (betongaas), groen of een combinatie hiervan. Geen betonnen keerwanden, kunststof golfplaten, stalen damwand e.d;)
- Kleur: in samenhang met het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen
- Volledig gesloten stenen muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan.

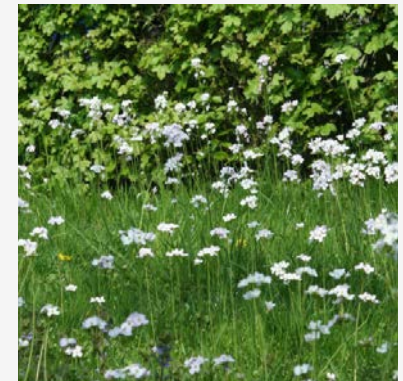




Groene (voor)tuinen

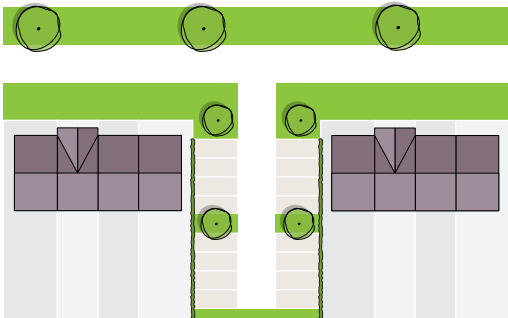
De Bolst is een woonbuurt met een groene en landelijke uitstraling. Daarom gaat de voorkeur uit naar groene, natuurlijke erfafscheidingen. Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding altijd uit een lage groene haag, met een hoogte van maximaal 1 meter. Bij wonen *in* het park of op 't erf is de ruimte aan de voorzijde in sommige gevallen beperkt. Hier kan gekozen worden voor de toepassing van een Delfts stoepje.

(Voor)tuinen hebben een overwegend groen karakter, waarbij de toepassing van gebiedseigen beplanting de voorkeur geniet. Groene (voor)tuinen versterken niet alleen het groene karakter van de buurt, maar dragen tevens bij aan het verwerken van overvloedige regenval (pieken). Daarnaast bieden groene (voor)tuinen voedsel- en nestelgelegenheden voor vogels en insecten, hetgeen aansluit bij het dorpse en landelijke karakter van het nieuwe woongebied.

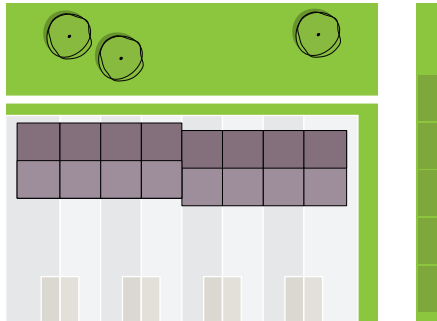


► Referentiebeelden groene voortuinen

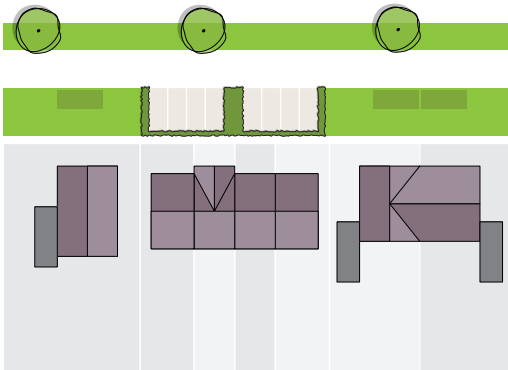
▼ (1) Parkeren in koffers tussen de woningen



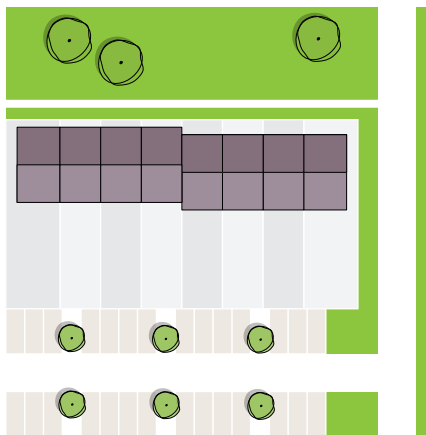
▼ (4) Parkeren aan achterzijde op eigen terrein



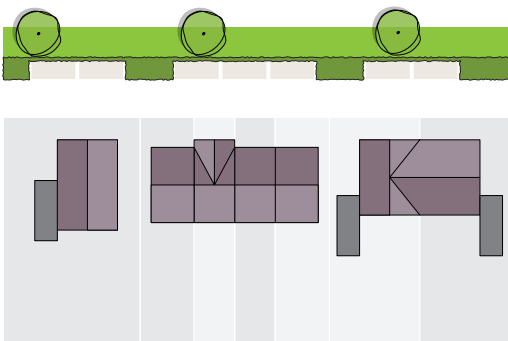
▼ (2) Incidenteel parkeren in koffers aan de voorzijde



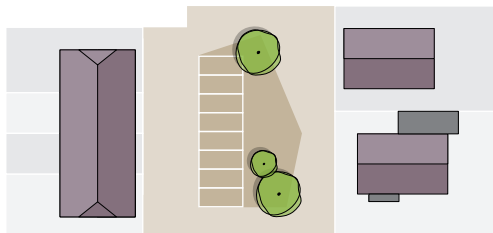
▼ (5) Parkeren in koffers aan de achterzijde



▼ (3) Langsparkeren aan het hof



▼ (6) Parkeren op 't erf



Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Parkeren

Afhankelijk van de verschillende woonsferen, zijn er diverse parkeeroplossingen denkbaar. Voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Ook voor hoekwoningen heeft parkeren op eigen terrein de voorkeur. In het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, waardoor er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren. Hiervan kan uitsluitend worden afgeweken indien de voorliggende beeldkwaliteitsvisie dit toelaat en voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Bij 'Wonen in het park' wordt altijd aan de achterzijde van de woningen geparkeerd. Dat kan in een parkeerkoffer (5) of op eigen terrein (4). Aan het lint of het park wordt bij voorkeur geparkeerd in parkeerkoffers tussen de woningen (1), waardoor de auto's zoveel mogelijk uit het zicht verdwijnen. Incidenteel is het mogelijk om (haaks) te parkeren tussen de weg en de woning (2), mits deze parkeerplaatsen groen worden omzoomd.

Bij 'Wonen aan het hof' is ruimte voor langsparkeren aan het hof (3), vergelijkbaar met de woonhofjes in de Vlaskamp. Bij 'Wonen op 't erf' wordt gezocht naar parkeeroplossingen, waarbij informeel op het erf wordt geparkeerd (6). De parkeervoorzieningen worden groen ingepast, om de auto's zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken en het groene karakter van het erf te versterken.

Er is ruimte om naar behoefte langspaarkeerplaatsen aan te leggen, die bij voorkeur worden uitgevoerd in grasbetontegels. Hiermee wordt het verhard oppervlak beperkt en het groene karakter behouden. Dergelijke langspaarkeerplaatsen in grasbetontegels zijn reeds toegepast in de Anky van Grunsvenstraat.



▲ Referentiebeelden parkeren



LINTEN EN STRATEN



WOONHOFJES / BRINK



ERVEN

Openbare ruimte

Voor de hoofd(ontsluitings)structuur van het woongebied (waaronder in ieder geval het lint) geldt dat de reeds ingezette inrichting van de openbare ruimte wordt voortgezet. Dat betekent dat de (woon)straten en parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in een roodbruine klinker en de troittoirs (paden) in een standaard betontegel. Een eenduidige voortzetting van de reeds ingezette openbare inrichting is wenselijk en waarborgt de samenhang tussen de eerste en tweede fase van De Bolst.

De toekomstige brink, woonhofjes, erven en de parkruimte staan daarentegen meer op zichzelf en worden op een meer thematische wijze vormgegeven. Karakteristiek voor de brink en de hofjes is het groene karakter, een plek om elkaar te ontmoeten, met ruimte voor speelvoorzieningen en trapveldjes. De erven kennen daarentegen meer verharding, afgewisseld door kleine groene plekje. Het erf kent een informele en ontspannen inrichting en nodigt uit tot verblijven.

◀ Sfeerbeelden openbare ruimte



PARK

Algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen

Parkruimte

Bij de verdere ontwikkeling van De Bolst is er meer ruimte voor structurele groenvoorzieningen. Aan de oostzijde van De Bolst is een grote parkruimte voorzien, direct grenzend aan de Kerisakkerstraat. Deze locatie is bewust gekozen. Op deze manier is het park niet alleen van grote waarde voor De Bolst, maar vormt het tevens een groene buffer naar de Oranjewijk. De beoogde parkruimte wordt daarnaast op zorgvuldige wijze verknoopt met het nieuwe woongebied, waardoor de groene ruimte tot diep in de nieuwe woonwijk doordringt. Om een groene dooradering te waarborgen wordt het park op robuuste wijze verbonden met de Achterbolst en de groene brink.

Het gebied bestaat uit een afwisseling van kleine bosschages, intensief én extensief beheerde grasstroken en waterpartijen (en/of wadi's) ten behoeve van waterberging. Het park wordt ontsloten door informele en onverharde (grind)paden, die door het park slingeren.

Het beoogde park biedt ruimte voor ontmoeten, sport en spel. Voor kinderen is er een plek om te spelen, klimmen en ravotten. Door het aanbrengen van reliëf, zand en boomstammen ontstaat een natuurlijke speelplek die intensief en langdurig gebruikt kan worden. De bosschages in het park bieden ruimte voor het bouwen van hutten en de intensief beheerde grasvelden kunnen als trapveldje fungeren. Daarmee is het park een plek voor jong en oud.

Tot slot heeft het park een belangrijke waterbergende functie, die leidend is voor de toekomstige inrichting van de parkruimte. Ondergeschikt daaraan is er ruimte voor ontmoeten, sport en spel.



► Referentiebeelden toekomstig park



6 Werkwijze en proces

Kwaliteitsteam

De tweede fase van De Bolst zal clustergewijs ontwikkeld worden, waarbij de stedenbouwkundige schets uit 2016 als uitgangspunt dient. Deze schets vormt echter geen blauwdruk en kan - indien daar aanleiding toe is - op onderdelen nog wijzigen. Om de stedenbouwkundige samenhang en kwaliteit te waarborgen, wordt gewerkt met een kwaliteitsteam. In het kwaliteitsteam vervult de gemeentelijke stedenbouwkundige de rol van supervisor. Naast de supervisor nemen de gemeentelijke projectleider(s) en eventueel een afgevaardigde van de welstandscommissie plaats in het team. Het samengestelde kwaliteitsteam waarborgt het gedachtegoed van deze beeldkwaliteitsvisie en richt zich op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan. Als het nodig is zal de supervisor de verschillende ontwerpers in workshopverband samenbrengen om te gezamenlijk de integrale kwaliteit voor het gebied te versterken.

Het kwaliteitsteam heeft dan ook als taak ontwerpers zo te sturen dat zij de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. Hierbij is met name de afstemming c.q. overgang tussen de verschillende clusters van belang, zowel in stedenbouwkundige als architectonische zin. Een ander aandachtspunt is de ruimtelijke inpassing van vrije kavels. Om de stedenbouwkundige kwaliteit in De Bolst te waarborgen, worden vrije kavels voorzien van een kavelpaspoort. In het kavelpaspoort worden harde randvoorwaarden meegegeven.

Welstand

De beeldkwaliteitsvisie geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en (de overgang naar) de openbare ruimte in De Bolst. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar concrete criteria, die als toetsingskader voor welstand fungeren. Met het vastleggen van concrete criteria in deze beeldkwaliteitsvisie worden de kwaliteit en het ambitieniveau voor De Bolst geborgd. De voorliggende beeldkwaliteitsvisie is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en zal daarna door de raad worden vastgesteld als formeel toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in deze beeldkwaliteitsvisie, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van de beeldkwaliteitsvisie. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Relatie met het bestemmingsplan

De voorliggende beeldkwaliteitsvisie bestaat uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische bepalingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en de maatvoering van bouwwerken. De omgeving van bouwwerken valt daarentegen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet met welstandscriteria worden beperkt. Met andere woorden; het bestemmingsplan gaat voor op de beeldkwaliteitsvisie. Daar waar de beeldkwaliteitsvisie meer ruimte biedt dan het bestemmingsplan bij recht toestaat, zijn in het bestemmingsplan afwijkmogelijkheden opgenomen. Onder meer voor de toepassing van lange(re) rijen aaneengebouwde woningen, gestapelde woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.





Wonen op De Bolst!

De nieuwe wijk De Bolst bestaat uit een samengesteld geheel van kleinschalige, intieme erven en hoven, een authentiek dorpslint en de mogelijkheid om te wonen in of aan een park. Het dorps karakter, met een variatie aan woningtypen, kleur- en materiaalgebruik, sluit aan bij de karakteristiek van Erp. De nieuwe woningen vertonen veel variatie, maar zijn in hoofdlijnen wel 'familie' van elkaar. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en afwisselend straatbeeld, zonder dat daarbij de samenhang verloren gaat. Door de toepassing van erkers, dakkappen en andere verbijzonderingen in de gevel krijgen de woningen bovendien een verfijnde uitstraling, wat het dorps en kleinschalige karakter van De Bolst versterkt. Door de gewijzigde opzet, de nabijheid van het buitengebied en de toepassing van groene erven en parken, krijgt de nieuwe woonbuurt een groene (en dorps) uitstraling. Daarmee wordt De Bolst een wijk om trots op te zijn!



deBo|st

