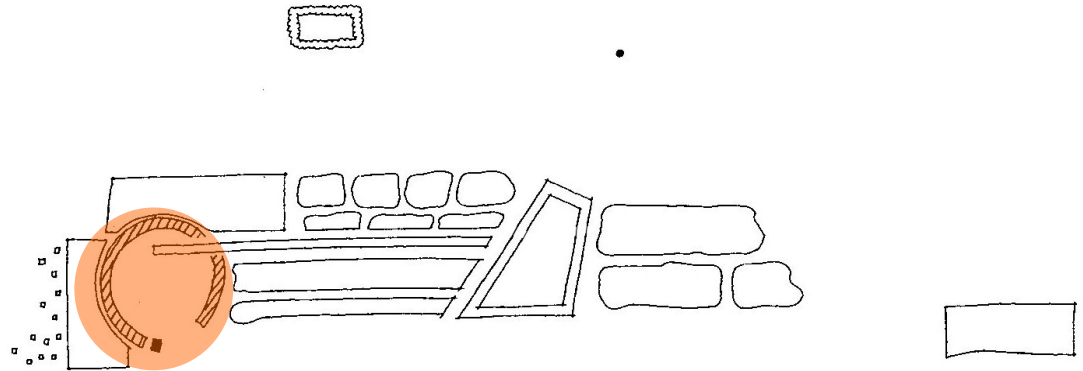


Beeldkwaliteitsplan Tusken Moark en de wijzigingsvoorstellen december 2015

5.2 De Haven



5.2.1 Algemene beschrijving

De haven is het entreegebied van het plangebied komende over de toegangsbrug vanaf de Groningerstraatweg. De bebouwing bestaat uit een tweetal cirkelsegmenten, waarbij het meest oostelijke segment met een ruime groenstrook aansluit tegen de hoofdontsluitingsweg. Het tweede segment loopt van noord naar zuid en eindigt in een samenhangend cluster van op het water georiënteerde woningen. Dit tweede cirkelsegment wordt “letterlijk” doorsneden door de ontsluitingswegen naar de achterliggende woningen in deelgebied De Steigers.

De Haven is een structureel belangrijk deelgebied welke hogere eisen stelt met betrekking tot de architectuur. De architectonische hoogwaardige woningen, die projectmatig zullen worden ontwikkeld kennen onderling een redelijk onderscheid en hebben een sterke verticale parcellering (moderne “patriciërswohnungen”), binnen het gegeven van een moderne, kantige stijl. Hierdoor ontstaat een gevarieerde gevelwand als entree van het plangebied.

Elke woning heeft binnen het totaal een grote mate van herkenbaarheid en individualiteit, in basis bestaande uit twee bouwlagen met een kap of drie volledige bouwlagen. Het geheel krijgt een steenachtig karakter met overwegend platte daken, maar aan de zuidwestzijde van de haven ook met kap. De gevelvlakken hebben een verticale accentuering. De gevelvlakken hebben hoofdzakelijk gedekte en ingetogen kleuren van een natuurlijk karakter.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.

Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

De erf-afscheidings aan de achterzijde van de woningen en aan de zijkant, voor zover grenzend aan openbaar gebied, kennen een grote mate van uniformiteit en worden aangebracht door de projectmatige ontwikkelaar. Deze erf-afscheidings hebben een groene en duurzame uitstraling.

In De Haven worden drie deelgebieden onderscheiden, op de toetsingskaart aangeduid met P1, P2 en P3.

Deelgebieden P1: De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Het parkeren en de bergingen worden aan de achterzijde van de woningen gesitueerd.

Deelgebied P2: De tussenwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een langskap. De hoekwoningen en half vrijstaande woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Qua opmaak en detaillering sluiten de woningen sterk aan bij de woningen in deelgebied P1. Het parkeren en de bergingen worden aan de achterzijde gesitueerd.

Deelgebied P3: De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een dwarskap. De woningen zijn op het water georiënteerd en hebben geen tuin aan het water maar een vlonder/steiger-constructie. De woningen vertonen een sterke onderlinge samenhang. Het parkeren wordt binnen het deelgebied opgelost door per woning een parkeerplaats in de tuin te realiseren en een parkeerplaats aan de overkant van het woonstraatje.

(illustratief, niet om te meten)



5.2.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Haven deelgebieden P1											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
►	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11	B	O	G							
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning		X								
Beeldtypering	Woningen in boogvorm met gerichtheid naar water van haven	X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X									
PLAATSING											
Onderlinge positie	Per volume rakend aan de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	Gesloten tot half gesloten	X									
Richting	Langs		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Drie of vier lagen met i.g.v. vier lagen een terug liggende vierde laag		X								
Contour ruimteprofiel	Enkelvoudig		X								
Massa opbouw	Homogeen		X								
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, expressief	X									
Overig	Dakvorm van vooraanzicht plat	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte en water, t.p.v. doorsnijdingen tweezijdig		X								
Geleding	Sterk verticaal	X									
Compositie	Geschakeerd gevelbeeld		X								
Overig	Elke woning sterk individueel herkenbaar	X									
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Steenachtig, hout, staal en glas / bitumineus		X								
Kleurtoon gevels / dak	Midden tot donker / niet van toepassing		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten met accenten in materiaal of kleur / niet van toepassing		X								
Detail en ornament	Slanke, strakke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 aan achterzijde, aan voorgevel alleen indien geïntegreerd in ontwerp. Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven		X								

GRADATIE	: B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.2.4 Referentiebeelden De Haven deelgebieden P1



contrast in materiaalgebruik



individualiteit in gevelvlak

materialen/gevelbehandeling



materialen/gevelbehandeling



gerichtheid naar haven



5.2.5 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Haven deelgebied P2											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
►	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11	B	O	G							
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning		X								
Beeldtypering	Woningen in boogvorm met gerichtheid naar water van haven	X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X									
PLAATSING											
Onderlinge positie	Per volume rakend aan de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	Gesloten tot half gesloten	X									
Richting	Langs		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Drie bouwlagen (tussenwoningen twee bouwlagen met kap)		X								
Contour ruimteprofiel	Enkelvoudig		X								
Massa opbouw	Homogeen		X								
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, expressief	X									
Overig	Dakvorm van vooraanzicht plat, tussenwoningen met langskap	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte en water, t.p.v. doorsnijdingen tweezijdig		X								
Geleding	Sterk verticaal	X									
Compositie	Geschakeerd gevelbeeld		X								
Overig	Elke woning sterk individueel herkenbaar	X									
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Steenachtig, hout, staal en glas / bitumineus en keramische dakpannen (tussenwoningen)		X								
Kleurtoon gevels / dak	Midden tot donker		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten met accenten in materiaal of kleur / mat, antraciet-zwart		X								
Detail en ornament	Slanke, strakke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 aan achterzijde, aan voorgevel alleen indien geïntegreerd in ontwerp. Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven		X								

GRADATIE : **B** = bepalend; **O** = overwegend; **G** = gevarieerd

WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief

BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.2.6 referentiebeelden deelgebied P2



aansluiting plat dak en langskap

individuele herkenbaarheid

5.2.7 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Haven deelgebied P3											
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
►	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11	B	O	G							
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning		X								
Beeldtypering	Woningen in twee rijen in een hoek van 90 graden	X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Projectmatig, hoogwaardige architectuur	X									
PLAATSING											
Onderlinge positie	Per volume rakend aan de rooilijn, binnen het bouwvlak	X									
Onderlinge tussenafstand	Gesloten	X									
Richting	Twee rijen in een hoek van 90 graden gericht op het water		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Twee lagen met een kap		X								
Contour ruimteprofiel	Enkelvoudig		X								
Massa opbouw	Homogeen		X								
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, expressief	X									
Overig	Dakvorm zadeldak met dwarskap	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd op het water		X								
Geleding	Sterk verticaal	X									
Compositie	Samenhangend		X								
Overig	De woningen vertonen samenhang in de opmaak maar zijn individueel herkenbaar door de dwarskappen	X									
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Steenachtig, hout, staal en glas / keramische dakpannen		X								
Kleurtoon gevels / dak	Midden tot donker		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten met accenten in materiaal of kleur / mat, antraciet- zwart		X								
Detail en ornament	Slanke, strakke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Aanbouw op de begane grond. Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven		X								

GRADATIE : **B** = bepalend; **O** = overwegend; **G** = gevarieerd

WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief

BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

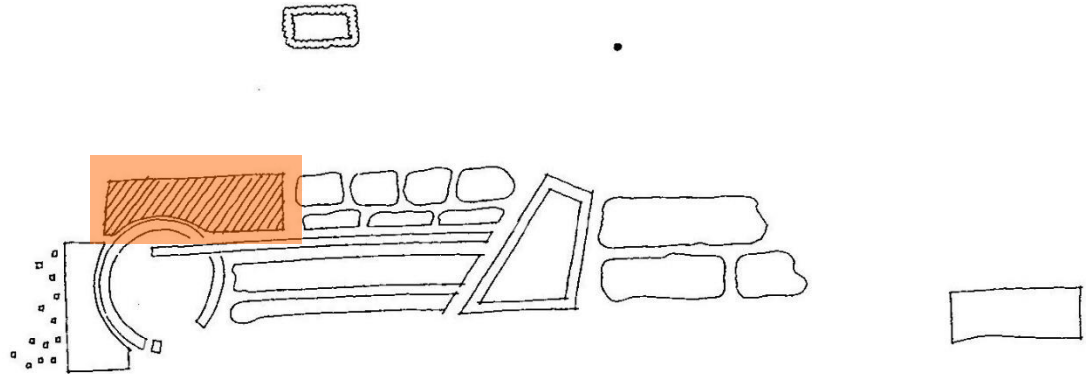
5.2.8 referentiebeelden deelgebied P3



vlonder/steiger



kapvorm



5.3 Houtland

5.3.1 Algemene beschrijving

Het kenmerk van dit deelgebied is het bosachtige karakter, het gebied kent een groene inrichting met hagen, bomen en beplanting en vormt de overgang van landschap naar bebouwing.

De voorgevel rooilijnen zijn voor een deel van het plangebied vrij waardoor er aan de noordrand een minder statisch beeld en straatprofiel ontstaat.

In Houtland worden drie deelgebieden onderscheiden, op de toetsingskaart aangeduid met P1, P2 en P3.

De in basis individueel te ontwikkelen woningen, met mogelijk kleine projectmatige clusters met name in de deelgebieden P2 en P3, kennen onderling een redelijk groot onderscheid in vorm binnen het gegeven van een expressieve moderne stijl in combinatie met een grote mate van eenheid in kleur en materiaalgebruik.

De invulling van de deelgebieden P1 is vrijstaand.

Naast bouwvlakken per kavel kent dit plandeel bouwstroken, waarbij verschillende kavelbreedtes mogelijk zijn. Minimale breedtes van de kavel zijn per strook aangegeven op de toetsingskaart.

In de deelgebieden P2 zijn vrijstaande woningen of bij een projectmatige invulling twee aaneengesloten woningen mogelijk binnen de geldende kwaliteitseisen. Twee aaneengesloten woningen kennen een sterk individueel karakter en een duidelijke verticale parcellering in detaillering per woning, waardoor de woning individueel herkenbaar is. Dit kan worden bereikt door de vormgeving van de kappen en/of de gevels. Er zijn bouwstroken waarvoor het maximum aantal woningen is aangegeven op de toetsingskaart.

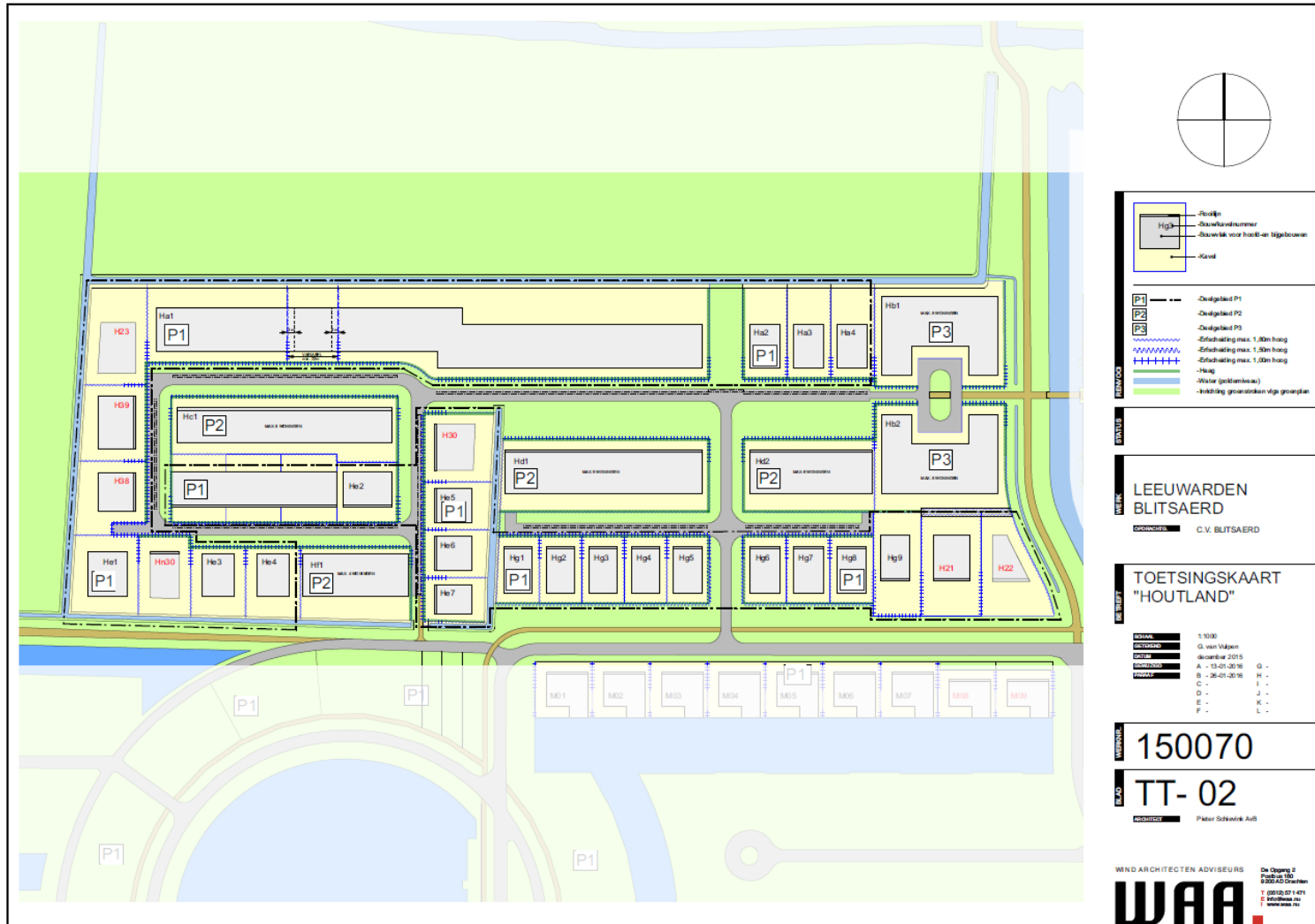
Voor de deelgebieden P3 is de invulling vrijstaand met een "houtachtige" bebouwing, gesitueerd en ontsloten in de vorm van een hofje. De woningen worden projectmatig of individueel ontwikkeld. Woningen in de deelgebieden P3 bestaan bij voorkeur uit één bouwlaag met of zonder kap of uit één bouwlaag met een beperkte tweede laag. Voor beide bouwstroken is het maximum aantal woningen aangegeven op de toetsingskaart.

Bij de woningen aan de Blitsaerderleane is de nokrichting haaks op de weg als op tekening is aangegeven, bij de overige woningen is de nokrichting vrij. Ook bij projectmatige invulling is er sprake van een gedifferentieerd straatbeeld.

Gevelvlakken worden overwegend in hout uitgevoerd of in materiaal met een houtachtige uitstraling in combinatie met metaalplaat, gevelsteen, glas e.d. De gevelvlakken hebben hoofdzakelijk gedekte en ingetogen kleuren van een natuurlijk karakter. Voor zover een kap wordt toegepast deze eveneens in materialen uitgevoerd, zoals metaalplaat, pannen, staalplaat, zink , leien e.a., waarbij de kleur gedekt is. De detaillering van de randen en overstekken strak en slank.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.
Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.3.2 Toetsingskaart Houtland



(illustratief, niet om te meten)

5.3.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Houtland deelgebieden P1

Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11	B	O	G							
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel			X							
PLAATSING											
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak (volgens toetsingskaart)	X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen. Minimale tussenafstand 6 meter.		X								
Richting	Afwisselend		X								
Overig											
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Vrijstaand. Eén of twee lagen met kap, of deels met kap (min. 50% vh vloeroppervlak)		X								
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch	X									
Massa opbouw	Samengesteld	X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Vrije expressieve architectonische vormen		X								
Overig	Dakvorm kap, of deels met kap	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X									
Geleding	Evenwichtig, bij twee aaneengesloten woningen een duidelijke verticale parcellering		X								
Compositie	Geschakeerd		X								
Overig											
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Overwegend hout of materiaal met een houtachtige uitstraling, overige materialen plaatmateriaal, metaalplaat, gevelsteen, glas / pannen, zink , leien.	X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X								
Detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 of geïntegreerd, bijgebouwen passend bij architectuur van de woning , situering binnen bouwvlak.	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven		X								

GRADATIE : B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd

WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief

BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.3.4 Referentiebeelden Houtland deelgebieden P1



materialen gevels



typologie

materialen gevels



verfijning in detaillering



materialen gevels



materialen gevels

5.3.5 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Houtland deelgebieden P2

Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
►	ALGEMEEN	B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
►	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11										
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel of projectmatig , geen hogere architectonische eisen			X							
PLAATSING											
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak (volgens toetsingskaart)	X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand of bij projectmatige invulling vrijstaand of twee aaneengesloten woningen. Minimale tussenafstand bij vrijstaande woningen 6 meter en bij twee aaneengesloten woningen 2 meter		X								
Richting	Vrij		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Vrijstaand of twee aaneengesloten woningen. Eén of twee lagen met kap.		X								
Massa opbouw	Samengesteld	X									
Vormbehandeling	Vrije expressieve architectonische vormen		X								
Overig	Dakvorm kap	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X									
Geleding	Evenwichtig, bij twee aaneengesloten woningen een duidelijke verticale parcellering		X								
Compositie	Geschakeerd		X								
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Overwegend hout of materiaal met een houtachtige uitstraling, overige materialen plaatmateriaal, metaalplaat, gevelsteen, glas / pannen, zink , leien.	X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X								
Detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X								
Overig	Woningen kennen een sterke samenhang in kleur en materiaal		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 of geïntegreerd, bijgebouwen passend bij architectuur van de woning , situering binnen bouwvlak.	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven		X								

GRADATIE : **B** = bepalend; **O** = overwegend; **G** = gevarieerd

WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief

BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.3.6 Referentiebeelden Houtland deelgebieden P2



2/1 kapwoningen met sterk individueel karakter (blijkt uit de vorm)

materialen gevels



5.3.7 Matrix gebiedsgerichte beschrijving Houtland deelgebieden P3

Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
▶	ALGEMEEN	B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
▶	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11										
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Gemengd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel of projectmatig			X							
PLAATSING											
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak (volgens toetsingskaart)	X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, tussenafstand minimaal 6 meter		X								
Richting	Wisselend		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Vrijstaand. Bij voorkeur één laag met of zonder kap of plat met een beperkte tweede bouwlaag.		X								
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch	X									
Massa opbouw	Samengesteld	X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Vrije expressieve architectonische vormen		X								
Overig	Dakvorm plat of met kap	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig	X									
Geleding	Evenwichtig, bij twee aaneengesloten woningen een duidelijke verticale parcellering		X								
Compositie	Geschakeerd		X								
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Overwegend hout of materiaal met een houtachtige uitstraling, overige materialen plaatmateriaal, metaalplaat, gevelsteen, glas / pannen, zink, leien.	X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon / middentoon tot donker		X								
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten / natuurlijke tinten		X								
Detail en ornament	Strak en slanke detaillering		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 of geïntegreerd, bijgebouwen passend bij architectuur van de woning, situering binnen bouwvlak.	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 aanvullende eisen inrichting erven		X								

GRADATIE : **B** = bepalend; **O** = overwegend; **G** = gevarieerd

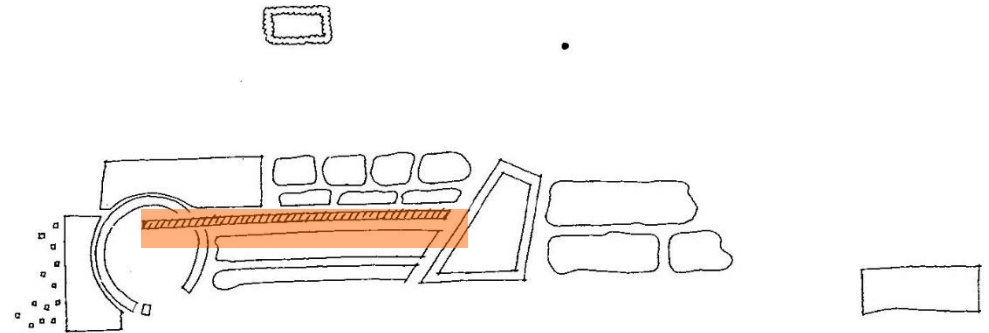
WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief

BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.3.8 Referentiebeelden Houtland deelgebieden P3



hofwoningen vormen, sfeer en materialen



5.4. De Miedwei (Blitsaerderleane)

5.4.1 Algemene beschrijving

Deze woningen vormen de ruggengraat van het plangebied. De bebouwing langs de zuidzijde van de Blitsaerderleane vormt de stedenbouwkundige koppeling tussen de deelgebieden De Haven en Blitsaard.

Woningen zijn vrijstaand en zullen individueel worden ontwikkeld.
Deze woningen vormen een duidelijke reeks.

In De Miedwei (Blitsaerderleane) worden twee deelgebieden onderscheiden, op de toetsingskaart aangeduid met P1 en P2.

Deelgebied P1: de woningen bestaan uit twee bouwlagen met of zonder kap of twee bouwlagen deels met een derde laag plat afgedekt.

Deelgebied P2: de woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met of zonder kap

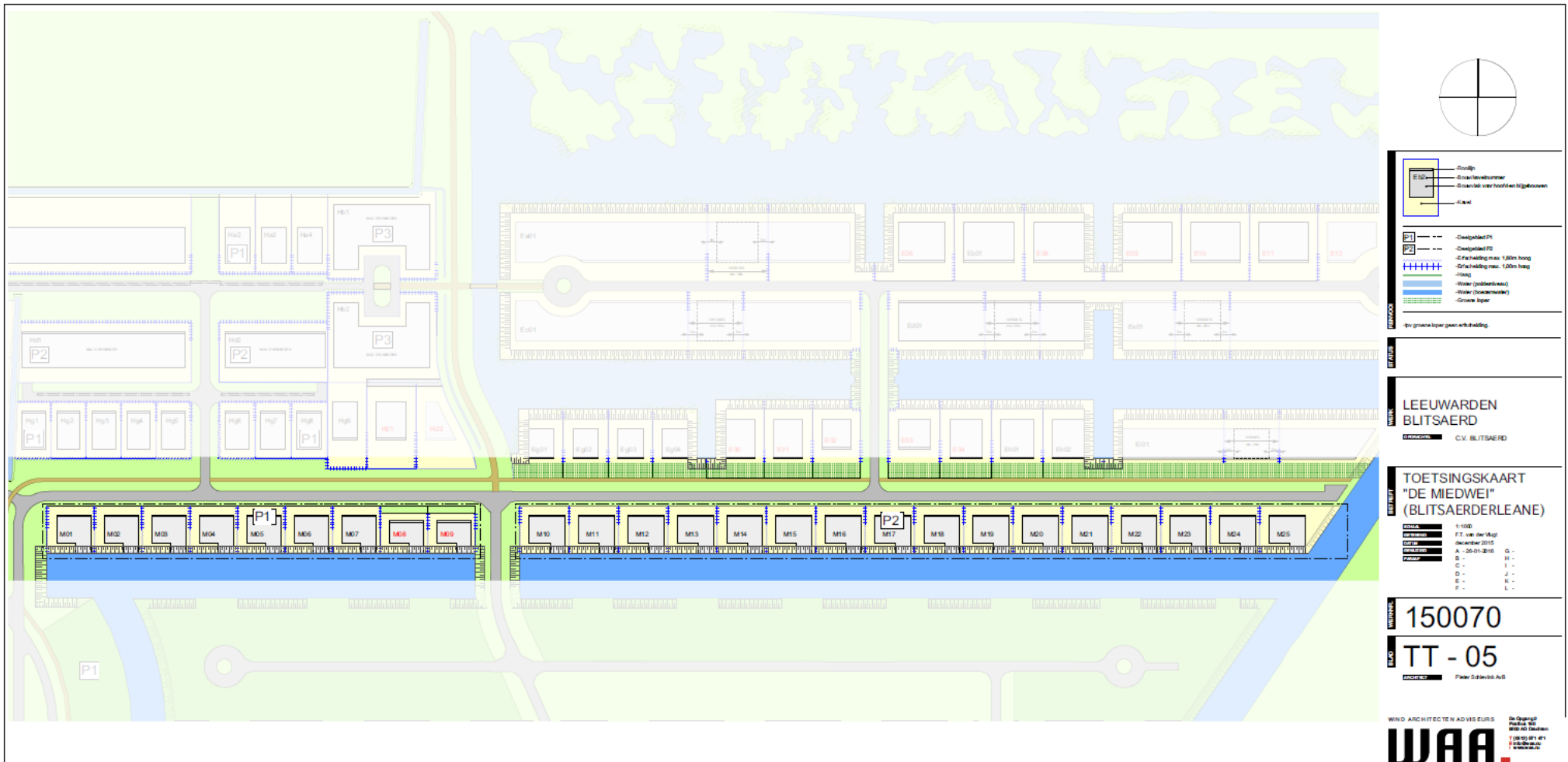
De bebouwing vormt een eenheid met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik. Uitgangspunt is het overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en kleuren. De woningen zijn gemetseld in een donkere gevelsteen. Per woning zijn accenten mogelijk d.m.v. vlakken in staalplaat, hout of licht gekleurd metselwerk.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.

Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

5.4.2 Toetsingskaart De Miedwei (Blitsaerderleane)

(illustratief, niet om te meten)



5.4.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Miedwei (Blitsaerderleane)

Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID			
►	ALGEMEEN				Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw
►	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.11 beeldkwaliteitsplan	B	O	G							
RUIMTE											
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X									
Functionele typering	Bewoning	X									
Beeldtypering	Formeel gestileerd beeld		X								
Tijdsbeeld	Niet van toepassing										
Projectmatig / individueel	Individueel, hoogwaardige architectuur	X									
PLAATSING											
Onderlinge positie	Binnen het bouwvlak, in de voorgevelrooilijn	X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, in duidelijke reeks		X								
Richting	Onbepaald		X								
HOOFDVORM											
Contour bebouwing	Deelgebied P1: twee bouwlagen met of zonder kap of twee bouwlagen deels met een derde laag plat afgedekt (max. 50% van het vloeroppervlak). Deelgebied P2: een of twee bouwlagen met of zonder kap	X									
Contour ruimteprofiel	A-symmetrisch	X									
Massa opbouw	Samengesteld		X								
Relatieve omvang	Niet van toepassing										
Vormbehandeling	Strakke kantige bouwstijl, hoeken haaks	X									
Overig	Dakvorm plat of zadeldak of lessenaarskap	X									
AANZICHTEN											
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte en naar het water (tweezijdig)		X								
Geleding	Evenwichtig		X								
Compositie	Gestileerd	X									
OPMAAK											
Materiaal gevels / dak	Staal, metaalplaat, gevelsteen, hout, glas / plaatmateriaal, pannen, zink , leien	X									
Kleurtoon gevels / dak	Overwegend donker (gevelsteen) en licht voor accentvlakken (ondergeschikt)	X									
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten met heldere kleuraccenten / natuurlijke tinten, materiaal eigen kleur, geen verglaasde of geglazuurde pannen	X									
Detail en ornament	Strakke detaillering, binnen de woning gevarieerd		X								
DIVERSEN											
Aanbouwen / bijgebouwen	Serres alleen toegestaan als geïntegreerd onderdeel van het ontwerp, situering binnen bouwvlak. Bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning	X									
Terreininrichting	Zie hoofdstuk 5.10 beeldkwaliteitsplan m.b.t. aanvullende eisen inrichting erven		X								

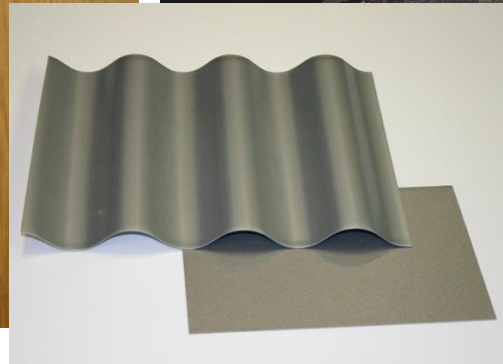
GRADATIE : **B** = bepalend; **O** = overwegend; **G** = gevarieerd

WAARDERING : Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief

BELEID : Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.4.4 Referentiebeelden De Miedwei (Blitsaerderleane)

Range typen/kleuren gevelsteen
hoofdgebouw/hoofdvolume,



Accenten; staalplaat, hout, gevelsteen in contrast (lichte)kleur



vorm / kleuren



vorm / detaillering



P1 deels derde laag / vorm



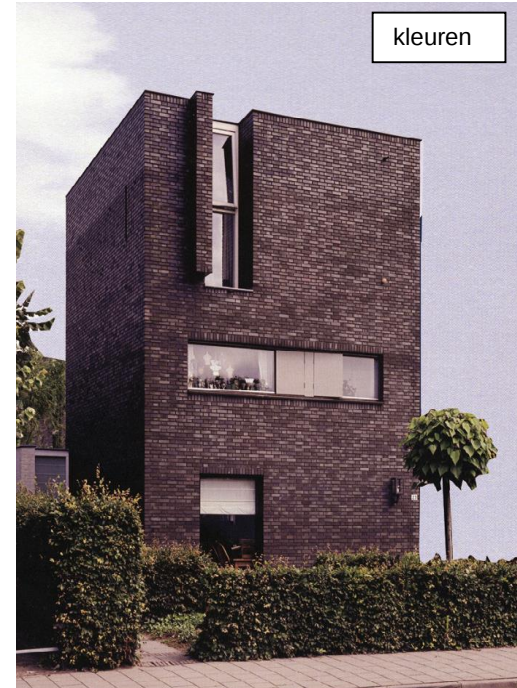
Accenten



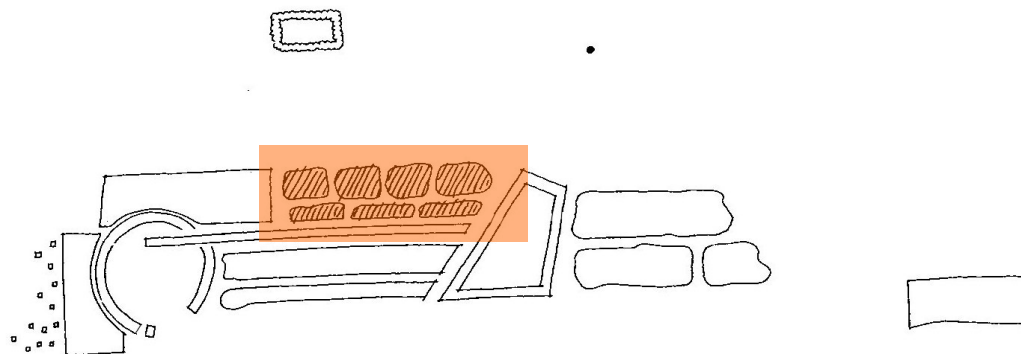
openheid naar water



vorm / openheid naar water



kleuren



5.6 De Eilanden

5.6.1 Algemene beschrijving

Het noordelijke deel van De Eilanden is een bebouwingsstrook die rondom is omgeven door water met natuuroevers. De noordrand van De Eilanden vormt enerzijds de overgang naar het noordelijk liggend open landschap en anderzijds, vanuit dit landschap, een zachte buitenrand met een zeer open structuur. De woningen kunnen variëren in stijl van traditioneel tot modern. In het ontwerp van de woningen aan de noordrand dient extra zorg te worden besteed aan het ontwerp met betrekking tot de deze overgang (ingetogen architectuur).

De woningen aan de zuidzijde van De Eilanden, tegen de Blitsaerderleane, hebben een iets dichtere verkaveling en zorgen voor de overgang naar een wat dichtere bebouwing. Een deel van de kavel van deze woningen is onderdeel van de “groene loper”, een groene doorgaande grasstrook met incidentele bomen en / of beplanting.

Naast bouwvlakken per kavel kent dit plandeel bouwstroken, waarbij verschillende kavelbreedtes mogelijk zijn. Minimale breedtes van de kavel zijn per strook aangegeven op de toetsingskaart.

Voor de nader vast te stellen verkaveling geldt dat de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt.

Woningen zullen individueel worden ontwikkeld. De woning langs de noordrand bestaat uit één bouwlaag met zadel- of schilddak. De overige woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. De nokrichting is vrij,

De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm en materiaalgebruik. Overwegend gebruik maken van natuurlijke materialen en gedekte kleuren.

Bijgebouwen, serre, aanbouw, carport en overige vergunningsplichtige bouwwerken moeten onderdeel vormen van het architectonische ontwerp en zoveel mogelijk een geïntegreerd onderdeel zijn van de woningen en dienen binnen het bebouwingsvlak te worden gerealiseerd.

Genoemde bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

(illustratief, niet om te meten)



5.6.3 Matrix gebiedsgerichte beschrijving De Eilanden												
Rubriek	Codering	GRADATIE			WAARDERING			BELEID				
►		ALGEMEEN			Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iv	Sw	
►	Voor toelichting begripsbepalingen zie hoofdstuk 5.10	B	O	G								
RUIMTE												
Gebiedstypering	Uitbreidingswijk	X										
Functionele typering	Bewoning	X										
Beeldtypering	Gemengd; bebouwing, water en riet, zuidzijde bebouwing en groene loper		X									
Tijdsbeeld	Niet van toepassing											
Projectmatig / individueel	Individueel		X									
PLAATSING												
Onderlinge positie	In de rooilijn, binnen het bouwvlak of minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.		X									
Onderlinge tussenafstand	Vrijstaand, gestructureerd middels bouwvlakken en rooilijnen		X									
Richting	Vrij		X									
HOOFDVORM												
Contour bebouwing	Eén laag met kap (noordrand), een of twee lagen met kap (overig)		X									
Contour ruimteprofiel	Symmetrisch, zuidzijde A-symmetrisch		X									
Massa opbouw	Samengesteld		X									
Relatieve omvang	Niet van toepassing											
Vormbehandeling	Hoofdzakelijk kantig, vloeiend		X									
Overig	Dakvorm; kap, zadeldak of schilddak	X										
AANZICHTEN												
Gerichtheid	Georiënteerd naar de publieke ruimte, hoeken tweezijdig		X									
Geleding	Evenwichtig		X									
Compositie	Traditioneel		X									
OPMAAK												
Materiaal gevels / dak	Natuurlijke materialen, gevelsteen, glas / golfplaat, pannen, leien		X									
Kleurtoon gevels / dak	Middentoon, noordrand donker / middentoon tot donker, noordrand donker	X										
Kleur gevels / dak	Natuurlijke tinten		X									
Detail en ornament	Zorgvuldige en passende detaillering		X									
DIVERSEN												
Aanbouwen / bijgebouwen	Serre, maximaal vloeroppervlakte van 15 m2 of geïntegreerd, bijgebouwen situeren binnen bouwvlak en passend bij architectuur van de woning.		X									
Terreininrichting	Zie aanvullende eisen inrichting erven		X									

GRADATIE	: B = bepalend; O = overwegend; G = gevarieerd
WAARDERING	: Po = positief; Nu = neutraal; Ne = negatief
BELEID	: Hh = handhaven; Re = respecteren; Iv = incidenteel veranderbaar; Sw = structureel wijzigen

5.6.4 Referentiebeelden De Eilanden

