

Beeldkwaliteitskader

zandweide

Dussen





Inleiding

Aan de westzijde van de kern Dussen wordt de woningbouwlocatie Zandweide ontwikkeld. Deze ontwikkeling is in 2006 gestart en een deel van de woning is thans gerealiseerd. Van de ruim 100 woningen moeten er nog 70 worden gebouwd. De woningbouwopgave betreft zowel projectmatige en particuliere woningbouw.

Het stedenbouwkundig plan zoals dat in 2006 voor de Zandweide is opgesteld blijft voor wat de opzet en organisatie gehandhaafd. De uitwerking naar woningtypologie en/of deelgebied binnen de Zandweide is ten opzichte van het oorspronkelijke plan verruimd. De in dit document opgenomen regels en richtlijnen vormen een actualisatie van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan van 17 mei 2006. Een actualisatie van het beeldkwaliteitsplan is wenselijk om zo beter aansluiting te vinden bij de geldende eisen en wensen van toekomstige bewoners van de locatie en/of ontwikkelende partijen die deze woningbouw verzorgen.

Het beeldkwaliteitsplan speelt een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel is gebaseerd op algemene kaders voor beeldkwaliteit. Hierin wordt omschreven aan welke algemene richtlijnen nieuwe bebouwing wordt getoetst. Deze richtlijnen zijn overgenomen uit de welstandsnota van de gemeente Werkendam en aangevuld voor de Zandweide.

In het tweede deel wordt ingegaan op specifieke stedenbouwkundige situaties voor de Zandweide.

In het derde deel zijn voor de verschillende onderscheiden deelgebieden van de Zandweide specifieke criteria opgenomen.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn (en daarmee dus ook niet welstandplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Algemene eisen van welstand

In de welstandsnota zijn algemene welstandscriteria omschreven, deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze gelden tevens als belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de bouwplannen binnen de Zandweide. Er is namelijk voor gekozen om weinig vast te leggen en veel vrijheid (en dus verantwoordelijkheid) te bieden bij het ontwerp van de woningen.

Daarbij wordt meegegeven dat de Gemeente Werkendam met de Zandweide een woonwijk voor ogen heeft waarin een basisniveau van ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk, door een samenvatting van de algemene welstandscriteria, stilgestaan bij de redelijke eisen van welstand. Daarbij geldt dat een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren is gegaan.
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- materiaal, textuur, kleur het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.



De Buitenrand



De Boszoom



De Boszoom



De Hof



De Buitenrand

Stedenbouwkundige samenhang van de Zandweide, samenhang versus verscheidenheid

Voor de Zandweide geldt daarnaast dat er voor het geheel, en de verschillende deeluitwerkingen gezocht wordt naar een overtuigend en samenhangend beeld. Dit houdt in dat groepen woningen een eenheid vormen. Wanneer een bouwplan een individuele woning betreft zal die samenhang gezocht moeten worden bij de reeds gerealiseerde bebouwing uit de omgeving van de beoogde locatie. Dit beeldkwaliteitsplan laat de verantwoordelijkheid voor de wijze waarop die samenhang gecreëerd wordt nadrukkelijk bij de ontwerper(s) liggen.

Deze kan, al dan niet in overleg met de welstandscommissie, daar invulling aan geven. Daarbij wordt ook de mogelijkheid geboden om diversiteit als thema in te zetten, maar sluit duidelijk afwijkende bebouwing in individuele situaties uit.

Toetsingscriteria Zandweide

Massa, positionering en gevelindeling

- Traditionele of licht klassieke bouwvorm
- Hoofdbebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op de openbare weg
- Kapvorm en gevelindeling passend in de omgeving en naastgelegen bebouwing
- Op hoekpercelen grenzend aan openbaar gebied wordt aandacht gevraagd voor de uitwerking van de hoekoplossing van de woningen. Hier mogen in ieder geval geen blinde gevels toegepast worden

Materialen en kleuren

- Voor alle materialen en kleuren geldt dat het doel is om een eenheid te creëren. Dat kan zijn voor de gehele wijk of een deel daarvan (zie gebiedindeling)
- Gevel grondgebonden woningen niet voorgeschreven, uitbundig kleurgebruik uitgesloten
- Dak: alle grondgebonden woningen hebben kappen, kleurgebruik ingetogen, bij voorkeur antraciet/zwart
- Kozijnen: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten

Inrichting

- Erfafscheiding bij overgang naar openbaar gebied bij voorkeur in de vorm van hagen (stimuleren groen omgevingsbeeld), in geval van tuinmuurtjes mee ontworpen met de architectuur van de woning

Excessen

Op basis van onderstaande criteria (afkomstig uit excessenregeling) kan de commissie in ieder geval negatief beoordelen als het gaat om:

- Visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik
- Toepassen van felle of contrasterende kleuren
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Specifieke aandachtspunten Zandweide (als geheel)

Voor de Zandweide gelden (als geheel) een aantal specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten:

- Op hoekpercelen grenzend aan openbaar gebied wordt aandacht gevraagd voor de uitwerking van de hoekoplossing van de woningen. Hier mogen in ieder geval geen blinde gevels toegepast worden. In deze gevels wordt bijvoorbeeld de entree tot de woning geplaatst en/of een erker/ruim venster gerealiseerd.
- Erfafscheidingen gelegen aan de zij- en/of achterkant van de kavel mee ontwerpen met de architectuur van de woning. Bijvoorbeeld door toepassen van metselwerk, eventueel met penanten, gecombineerd met (al dan niet begroeide) semi-transparante hekwerken. Materiaalgebruik bij voorkeur baksteen, hout, staal en glas. Steenkleur passend bij de woning.
- Erfafscheidingen grenzend openbare ruimte van de straat, aan het landelijk gebied en aan openbaar groen bij voorkeur in de vorm van hagen.
- Er wordt speciale aandacht gevraagd voor duurzaamheid bij het ontwerp van de woningen. Hierbij kan gedacht worden aan sedumdaken, zonnepanelen (als onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld indak panelen) en het zichtbaar afkoppelen van hemelwaterafvoeren.

Ruimtelijke eenheden

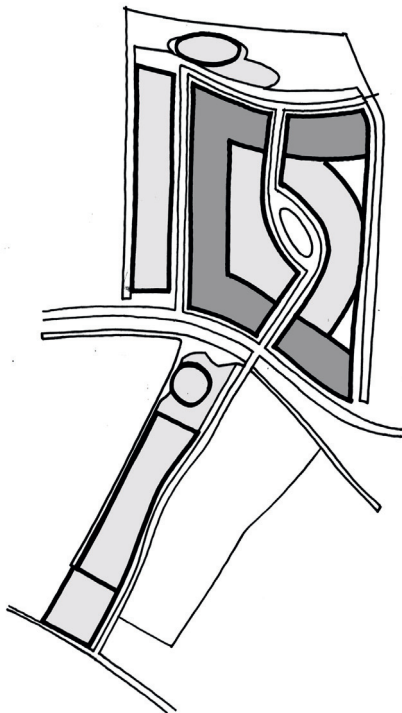
1. De Buitenrand (buitenzijde/omkadering van de hof);
2. De Hof (besloten ruimte rond groene plek);
3. Veldzicht (bouwstrook ten noorden van Het Middeltje aan landschap);
4. Boszoom (reeds gerealiseerd);
5. De Dusse (appartementengebouwen aan zijde van de Dusse);
6. Het Torentje (appartementengebouw aan het Middeltje en verlengde Heren van Brechtlaan);
7. Dijkwonen (reeds gerealiseerd).

1. De Buitenrand

Algemene beeldbeschrijving

De Buitenrand wordt gevormd door de bebouwing die als kader de nieuwe bebouwingsrand van de kern Dussen beschrijft. De Buitenrand kenmerkt zich door een dorpse en licht klassieke uitstraling waarin maat, schaal en ritme passen bij het dorp. Het betreft hier een mix van grondgebonden rijenwoningen, (geschakelde) tweekappers en vrijstaande woningen.

De woningen die ter weerszijden van de toegang naar De Hof staan vormen tevens een 'poort' naar deze hof. Bij de architectonische uitwerking van deze woning wordt de kopgevel op een gelijkwaardig niveau behandeld, als ware het een tweede voorgevel. Naast (bijzondere) vensteropeningen in de vorm van bijvoorbeeld een erker kan tevens de entree van de woning in deze gevel zijn aangebracht.



Regels voor verdere architectonische uitwerking

Massa, positionering en gevelindeling

>> Hoofdbouw

- Grondgebonden woning, rijtje, twee-onder-een-kap, vrijstaand
- Bouwhoogte één of twee lagen met kap;
- Gevelindeling is vrij;
- Alle woningen hebben daken, vertrekpunt nokrichting parallel aan straat, afwisseling in beeld door toepassing topgevels wordt aangemoedigd;
- Toepassen van erkers, verbijzonderen van de entreepartij gewenst.

>> Bijgebouwen en garages

- Bijgebouwen en garages bij voorkeur vrijstaand geplaatst.

Materiaal

- Gevel van de woning metselwerk, dak met pannen gedekt;
- Bijgebouwen en garages krijgen een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw.

Kleur

- De gevel van de woning in rode, rood-bruine of bruine kleur, dakpannen zwart of antracietkleurig;
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik);
- Bijgebouwen en garages krijgen een kleur welke in overeenstemming is met dat van de hoofdbouw.

Inrichting/Overgang Privé-openbaar

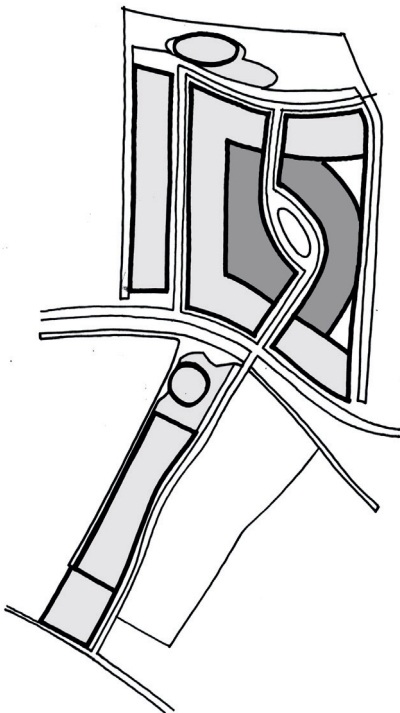
- Aan de voorzijde van de kavel wordt een lage haag toegepast (richthoogte 80 centimeter);
- Aan de langszijde en eventueel achterzijde van de woningen die grenzen aan de openbare ruimte geldt dat de aanleg van een duidelijk fysiek herkenbare hoge erfafscheiding verplicht is (hoogte ca. 180-200 centimeter). Dit vindt bij voorkeur plaats in combinatie met het ontwerp van de bergingen. Deze afscheiding wordt als volwaardig onderdeel in het architectonisch ontwerp betrokken waarbij het kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming is met de hoofdbouw.

2. De Hof (besloten ruimte rond groene plek)

Algemene beeldbeschrijving

De Hof is een besloten ruimte van bescheiden omvang. Door de ellipsvormige grondvorm ontstaat een gekromde bebouwingswand die deze besloten ondersteunt. De Hof als herkenbare ruimte en sterke eenheid ontstaat door een architectonische uitwerking met voldoende eenduidigheid. In tegenstelling tot de bebouwing aan De Buitenrand hebben de woningen in De Hof een lichte gevelkleur. De Hof kenmerkt zich op vergelijkbare wijze als De Buitenrand door een dorpse en licht klassieke uitstraling waarin maat, schaal en ritme passend zijn bij het karakter van het dorp Dussen.

De bebouwing kan ook hier bestaan uit vrijstaande en/of geschakelde tweekappers en rijenwoningen in korte rijtjes. De garages en bergingen zijn voldoende teruggelegd zodat de aanblik op geparkeerde auto's zoveel mogelijk kan worden gereduceerd.



Regels voor verdere architectonische uitwerking

Massa, positionering en gevelindeling

>> Hoofdbouw

- Grondgebonden woning in kort rijtje, twee-onder-een-kap, vrijstaand;
- Bouwhoogte één of twee lagen met kap;
- Gevelindeling is vrij;
- Alle woningen hebben daken, vertrekpunt nokrichting parallel aan straat, afwisseling in beeld door toepassing topgevels wordt aangemoedigd;
- Toepassen van erkers, verbijzonderen van de entreepartij gewenst.

>> Bijgebouwen en garages

- Bijgebouwen en garages bij voorkeur vrijstaand geplaatst.

Materiaal

- Gevel van de woning in keimwerk of metselsteen, dak met pannen gedekt;
- Bijgebouwen en garages krijgen een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw.

Kleur

- De gevel van de woning in lichte kleur (afstemmen op reeds gerealiseerde woningen), dakpannen zwart of antracietkleurig;
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik);
- Bijgebouwen en garages krijgen een kleur welke in overeenstemming is met dat van de hoofdbouw.

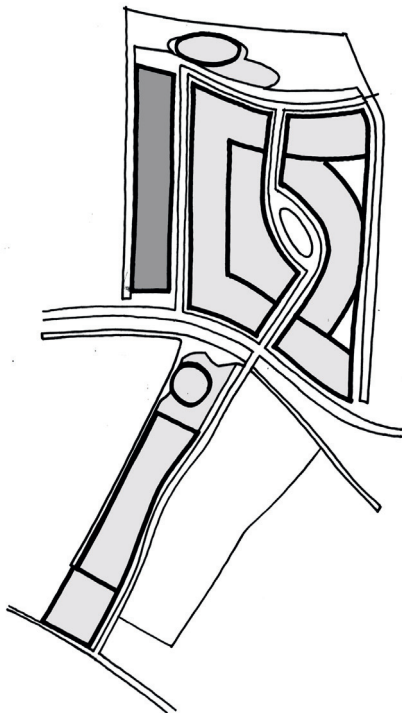
Inrichting/Overgang Privé-openbaar

- Aan de voorzijde van de kavel wordt een lage haag toegepast (richthoogte 80 centimeter);
- Aan de langszijde en eventueel achterzijde van de woningen die grenzen aan de openbare ruimte geldt dat de aanleg van een duidelijk fysiek herkenbare hoge erfafscheiding verplicht is (hoogte ca. 180-200 centimeter). Dit vindt bij voorkeur plaats in combinatie met het ontwerp van de bergingen. Deze afscheiding wordt als volwaardig onderdeel in het architectonisch ontwerp betrokken waarbij het kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming is met de hoofdbouw.

3. Veldzicht (ten noorden van Het Middeltje aan landschap)

Algemene beeldbeschrijving

De woningen in Veldzicht staan aan het aanliggende open weidelandschap. De opzet van de verkaveling waarbij voldoende tussenruimte tussen de bouwvolumes vrij blijft draagt er toe bij dat de woningen aan de Buitenrand zicht hebben op het achterliggende open landschap. Het architectonische beeld van de woningen wordt bepaald door het toepassen van een eenvoudige hoofdvorm waarbij de nokrichting van het dak haaks staat op de richting van de straat. De woningen aan de noord- en zuidzijde van Veldzicht hebben vanwege hun ligging aan de openbare ruimte een dubbele oriëntatie. Het ontwerp van de zijgevel (grenzend aan de openbare ruimte) vraagt extra aandacht. Bij deze twee kavels mogen de bijgebouwen en bergingen niet aan de zijde gelegen zijn die grenst aan de openbare ruimte. Het materiaalgebruik van de woningen bestaat uit een combinatie van metselwerk en de toepassing van hout, beide materialen zijn min of meer gelijkwaardig aanwezig. De materiaalbehandeling (t.o.v. De Buitenrand en De Hof) benadrukt de specifieke ligging van deze strook aan dat van het open landschap en watergang.



Regels voor verdere architectonische uitwerking

Massa, positionering en gevelindeling

>> Hoofdbouw

- Grondgebonden woning als twee-onder-een-kap, vrijstaand;
- Bouwhoogte één of twee lagen met kap;
- Tussenruimte tussen hoofdgebouw en kavelgrens: minimaal 3 meter;
- Gevelindeling is vrij;
- Zadeldak of schilddak, dwars geplaatst op de richting van de straat;
- Details: eenvoudige grondvorm hoofdbouw, hoofdbouw in lengte georiënteerd (ranke bouw t.o.v. straat en landschap).

>> Bijgebouwen en garages

- Bijgebouwen en garages bij voorkeur vrijstaand geplaatst;
- Tussenruimte tussen aanbouw/bijgebouw en kavelgrens: minimaal 3 meter.

Materiaal

- Gevel van de woning in metselwerk en hout (50/50), dakafwerking vrij;
- Bijgebouwen en garages krijgen een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw.

Kleur

- De gevel van de woning in donkere en dekkende kleur, bruin tot bruin-grijs;
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik);
- Bijgebouwen en garages krijgen een kleur welke in overeenstemming is met dat van de hoofdbouw.

Inrichting/Overgang Privé-openbaar

- Aan de voor- en langzijde van de kavel wordt een lage haag toegepast (richthoogte 80 centimeter);
- Aan de achterzijde van de kavel (zijde van het landschap) wordt de overgang gevormd door de beschoeiing van de watergang bij voorkeur in combinatie met de aanleg van een terraszone, een lager gelegen terreindeel op de kavel waar een hoogwaardige buitenruimte bij de woning is ontworpen.

4. Boszoom (ten zuiden van het Middeltje als bouwzone tegen de bosrand)

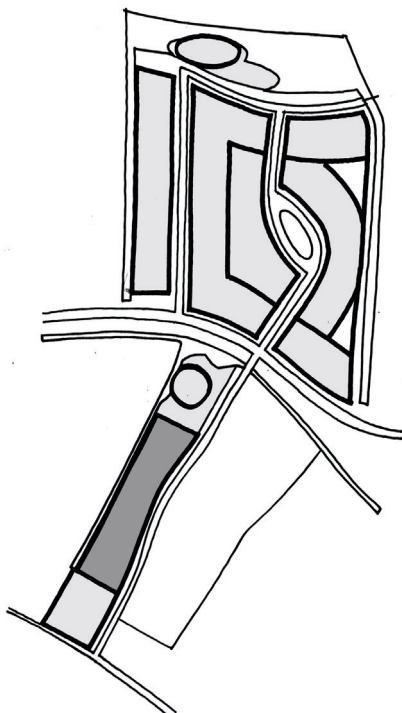
Algemene beeldbeschrijving

De Boszoom is gelegen tegen het decor van het bos ten zuiden van Het Middeltje en ten noorden van de Dussendijk. Aan de westzijde van de woningen ligt het open agrarische landschap.

Voor de bebouwing in de Boszoom geldt gelijk aan de woningbouw in Veldzicht dat de bijzondere ligging van de woningen op de overgang van het landschap zichtbaar moet zijn en dat het zicht op het landschap vanaf de openbare ruimte moet worden gegarandeerd. Dit vindt plaats door het toepassen van ranke hoofdvolumes. De eenvoudige vorm van het huis is rechthoekig en dieper dan dat deze breed is. Ook hier wordt bij voorkeur een zadeldak toegepast.

De materialisering van de woningen bestaat uit een combinatie van metselwerk en de toepassing van hout, waarbij de toepassing van het metselwerk bij voorkeur ondergeschikt is. Een materiaalbehandeling gericht op het toepassen van hout, staal en glas benadrukt de specifieke ligging van deze strook ten opzichte van het open landschap maar bovenal ten opzichte van het bos.

De verdere invulling van de architectonische opgave is aan de eigenaar/bewoner en diens/haar architect.



Regels voor verdere architectonische uitwerking

Massa, positionering en gevelindeling

>> Hoofdbouw

- Grondgebonden woning, vrijstaand;
- Hoogte: tenminste 1 laag met kap;
- Gevelindeling: vrij;
- Kapvorm en nokrichting: vrij, bij voorkeur met zadeldak of schilddak, dwars geplaatst op de richting van de straat;
- Details: eenvoudige grondvorm hoofdbouw.

>> Bijgebouwen en garages

- Positie op de kavel: vrij;
- Hoogte: maximaal één laag met bij voorkeur een kap;
- Kapvorm en nokrichting: gelijk aan hoofdbouw;

Materiaal

- Gevel van de woning in metselsteen en hout, ondergeschikt
- Bijgebouwen en garages krijgen een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw

Kleur

- Gevelmetselwerk in rood/rood-bruine dekkende tinten.
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik)
- Bijgebouwen en garages krijgen een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw

Inrichting/Overgang Privé-openbaar

- Uitvoeringswijze straatzijde: vrij;
- Uitvoeringswijze achterzijde: overgang wordt hier gevormd door de beschoeiing van de watergang in combinatie met de aanleg van een terraszone, een lager gelegen terreindeel op de kavel waar een hoogwaardige buitenruimte die inclusief bouwkundige elementen als onderdeel van de woning is ontworpen.

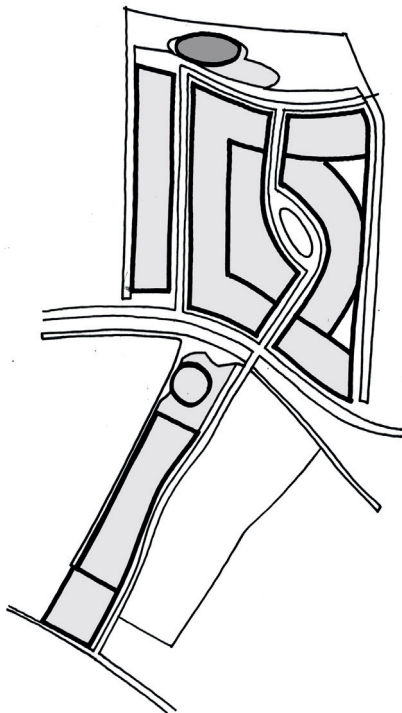
5. De Dusse (appartementengebouwen langs de Dusse)

Algemene beeldbeschrijving

Het appartementengebouw aan de zijde van de Dusse heeft een eenduidige massaopbouw. Het gebouw is zo georiënteerd dat de bewoners ruim zicht hebben op het ommeland en de met wilgen geflankeerde Dusse. Het materiaalgebruik is vergelijkbaar met dat van de woningen in Het Veldzicht. Een combinatie van metselwerk en hout bepaald het beeld.

Wanneer een (deels) ondergrondse parkeervoorziening wordt gemaakt verdient de entree bijzondere aandacht. Deze dient volwaardig in het architectonisch ontwerp te worden meegenomen en heeft een met de buitengevel kwalitatief vergelijkbaar uitwerkingsniveau.

Wanneer gekozen wordt voor parkeren op het buitenterrein, dan dient de inrichting volwaardig in het ontwerp te worden meegenomen. De terreininrichting moet aantonen dat parkeren voldoende kwalitatief kan plaatsvinden waarbij de zichtbaarheid op de aanwezige auto's zo minimaal mogelijk is. De omzoming van de kavel met een lage haag ondersteunt het gewenste groene karakter van de plek maar kan ook een positieve bijdrage leveren aan het terugdringen van de zichtbaarheid van en op de parkeervoorziening.



Regels voor verdere architectonische uitwerking

Massa, positionering en gevelindeling

- Gestapelde woningbouw, appartementen
- Rooilijn nader te bepalen, zoekruimte binnen bouwvlak bestemmingsplan;
- Gevelindeling kent een licht verticale geleding
- Het object heeft bij voorkeur een kap (in plaats van een plat dak);

Materiaal

- Gevel van het gebouw in metselsteen, het dak bij voorkeur met pannen gedekt
- Entree tot de eventuele (half)verdiepte parkeervoorziening krijgt een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw.

Kleur

- Gevel van het gebouw in rode, roodbruine of bruine metselsteen, dakpannen zwart of antracietkleurig.
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik)

Inrichting/Overgang Privé-openbaar

- Aan de zijden van de kavel grenzend aan de openbare weg (niet waterkant) wordt een lage haag toegepast (richthoogte 80 centimeter);

Overig specifiek

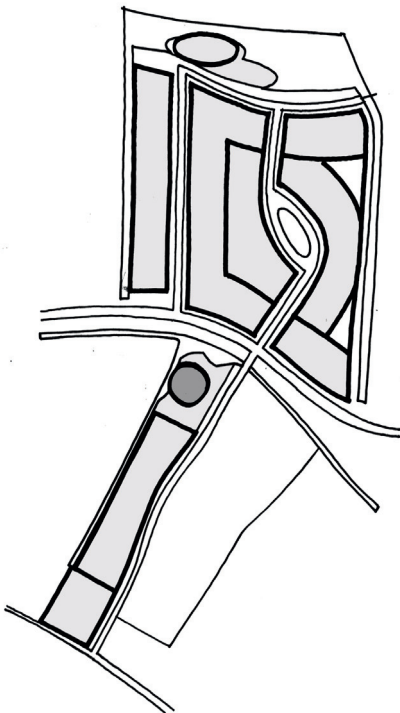
- Parkeren ten behoeve van de bewoners vindt bij voorkeur plaats in een gebouwde parkeervoorziening (deels) onder het gebouw. Hoogte van deze voorziening ten opzichte van het maaiveld is bij voorkeur maximaal 1,5 meter;
- Bergingen van de appartementen moeten inpandig worden gerealiseerd.

6. Het Torentje

Algemene beeldbeschrijving

Het torentje als appartementengebouw neemt een bijzondere positie in binnen het beoogd beeld van de uitbreiding Zandweide. Naast dat het een prominente plek inneemt aan het Middeltje vormt het gebouw tevens een belangrijk zichtpunt bij het vanuit westelijke richting benaderen van de kern over de aan te leggen verlengde Heren van Brechtlaan. Ook vanuit het dorp heeft dit gebouw zeggingskracht. Het toont zich als een baken dat de westelijke rand van het dorp markeert. De bijzondere ligging en positie van het gebouw wordt bevestigd in de onderscheidende architectonische uitwerking. De grondvorm, hoogte en kapvorm zijn bindend. Het gebouw dat zich als vrijstaand object aan het Middeltje toont heeft een klassiek statige uitvoering. Metselwerk en een subtiële behandeling van raampartijen en (deels inpandige) balkons geven het gebouw de beoogde hoogwaardige uitstraling.

Bijzondere aandacht vormt het ontwerp en vormgeving van het parkeren op het buitenterrein. Deze dient als volwaardig in het ontwerp te worden meegenomen. De terreininrichting moet aantonen dat parkeren voldoende kwalitatief kan plaatsvinden waarbij de zichtbaarheid op de aanwezige auto's zo minimaal mogelijk is. De omzoming van de kavel met een lage haag ondersteunt het gewenste groene karakter van de plek maar kan ook een positieve bijdrage leveren aan het terugdringen van de zichtbaarheid van en op de parkeervoorziening.



Regels voor verdere architectonische uitwerking

Massa, positionering en gevelindeling

- Gestapelde woningbouw, appartementen
- Rooilijn nader te bepalen, zoekruimte binnen bouwvlak bestemmingsplan, grondvorm met beperkte mogelijkheid tot het laten uitkragen van ondergeschikte bouwkundige elementen als bijv. balkons (maximaal 1,5 meter);
- Gevelindeling kent een licht verticale geleding ;
- Het object heeft zadeldak(ken) in combinatie met topgevel(s).
- Rijke detaillering van het gevelbeeld door het toepassen van (metselwerk) details en voorname afwerking van de daklijst;

Materiaal

- Gevel van het gebouw in metselsteen, het dak met pannen gedekt
- Entree tot de eventuele (half)verdiepte parkeervoorziening krijgt een materiaal dat in overeenstemming is met de hoofdbouw.

Kleur

- Gevel van het gebouw in roodbruine of bruine metselsteen, dakpannen zwart of antracietkleurig.
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik)

Inrichting/Overgang Privé-openbaar

- Aan de zijden van de kavel grenzend aan de openbare weg (niet waterkant) wordt een lage haag toegepast (richthoogte 80 centimeter).

Overig specifiek

- Parkeren ten behoeve van de bewoners vindt bij voorkeur plaats in een gebouwde parkeervoorziening (deels) onder het gebouw. Hoogte van deze voorziening ten opzichte van het maaiveld is bij voorkeur maximaal 1,5 meter;
- Bergingen van de appartementen moeten inpandig worden gerealiseerd.

Arnold Meijer
Frank Maas

17 mei 2016

P04658