

# LEIDRAAD BEELDKWALITEIT

29 NOVEMBER 2023



# Inhoud

## 1 INLEIDING

## 2 STEDENBOUW

Huidige situatie	5
Stedenbouwkundig plan	7
Profielen	9

## 3 BEELDKWALITEIT WOONOMGEVING

Verhardingen	11
Groen: beplanting	12
Erfscheidingsen	13
Groen: bomen	14
Referenties	15

## 4. BEELDKWALITEIT KAVEL & ARCHITECTUUR

Inleiding	17
Vrijstaande woning	18
Twee-onder-een-kapwoning	20
Levensloopbestendige woningen	22
Appartementen	24

*Colofon*

# 1 Inleiding

Aan de Grietakkers in Zevenaar worden 25 woningen gerealiseerd. Het plangebied is gelegen tussen Zalencentrum Staring aan de noordzijde en een uitbreidingswijk van Zevenaar aan de zuidzijde. De grond is in eigendom van de initiatiefnemer. De basis voor deze leidraad beeldkwaliteit is het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van:

- 1 vrijstaande woning
- 2 woningen onder één kap
- 10 levensloopbestendige woningen
- 12 startersappartementen

Deze leidraad beeldkwaliteit is een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het beschrijft de gewenste uitstraling van de woonomgeving afgestemd op de fysieke-ruimtelijke context van het gebied. Dit wordt gevat in een combinatie van toetsbare normen en eisen en inspiratie- en referentiebeelden. In de leidraad beeldkwaliteit is er een onderscheid gemaakt tussen de woonomgeving bestaande uit openbare en semi-openbare ruimte en de architectuur & kavelindeling.



Ligging plangebied





## 2 STEDENBOUW

---



## Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Zevenaar op de rand van het buurtschap Ooy. Het is ingeklemd tussen de dorpen Groessen, Pannerden, Zevenaar, Oud Zevenaar en de spoorlijn van Arnhem naar Duitsland.

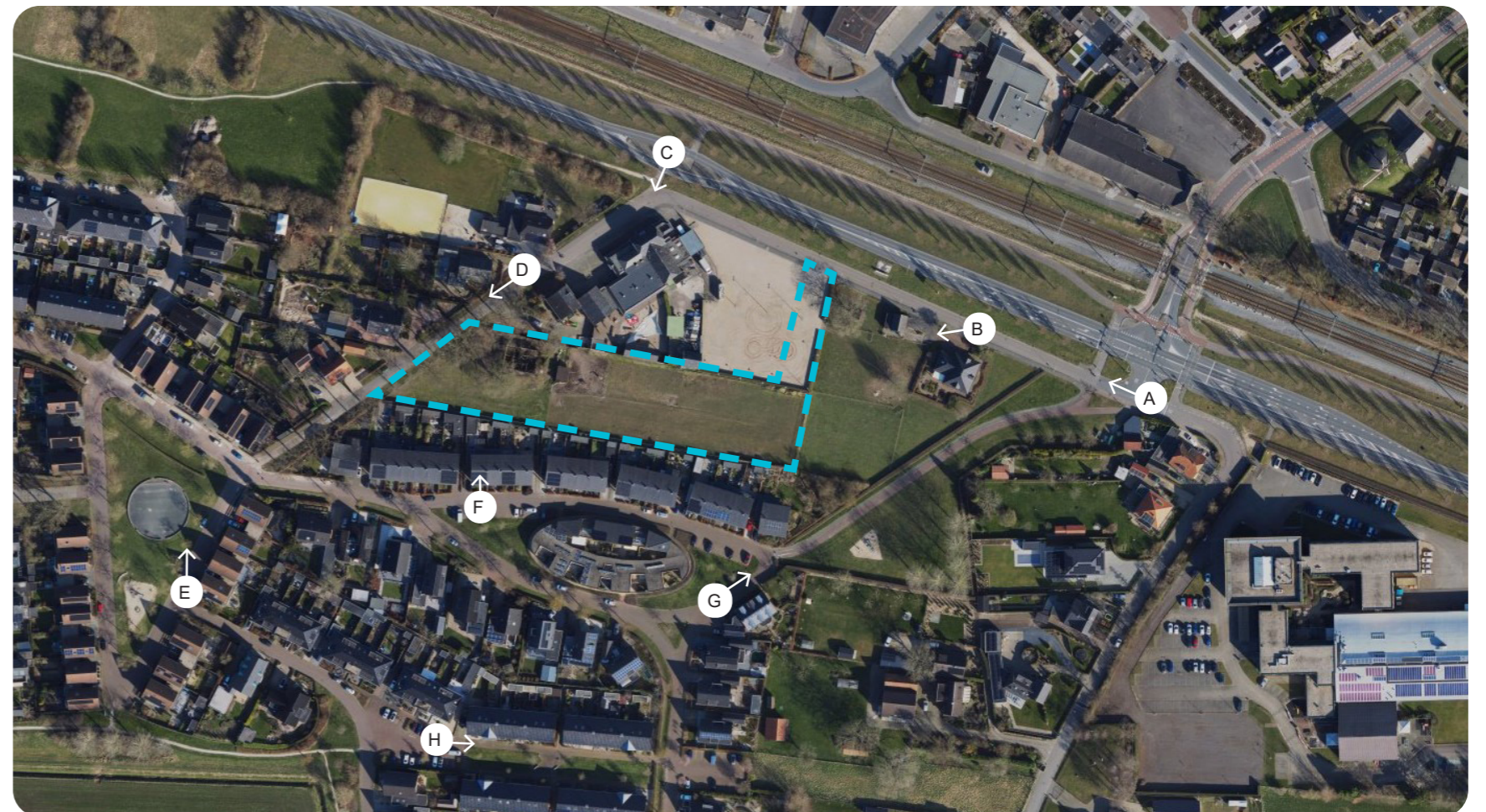
Het plangebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein met daarop de restanten van een bouwwerk.

Aan de noordzijde bevindt zich Zalencentrum Staring met een ruim bemeten parkeerterrein. De huidige erfscheiding betreft een haag van ca. 0.8 meter hoog. Aan de oostzijde loopt het Veilingpad dat enkel bestemd is voor voet- en fietsverkeer. Aan de zuidzijde van het plangebied vormt een hekwerk de grens van het plangebied. Dit hekwerk begrensd een achterpad van ca. 1.5 meter breed met hieraan de achtertuinen van de rijwoningen aan de Drostencamp.

Tenslotte ligt aan de westzijde de straat 'Grietakkers', begeleid door een eenzijdige bomenlaan. Aan de Grietakkers liggen enkele (historische) karakteristieke vrijstaande woningen.



Ligging van het plangebied in de context van Zevenaar



Plangebied met standplaatsen foto's (zie volgende bladzijde)



## Huidige situatie



A: Grietakkers : aansluiting fietspad (Veilingpad)



B: Grietakkers 1 doozicht naar plangebied



C: Fietsdoorgang vanaf Ringbaan Zuid richting Grietakkers / zalencentrum



D: Grietakkers: Plangebied aan de linkerzijde



E: Plein Drostencamp



F: Rijwoningen aan Drostencamp



G: Vanaf Waardsmancamp zicht op de molen



H: Welscamp - wonen aan een hof



Stedenbouwkundig plan





## Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet van het plan kenmerkt zich door een nieuwe ontsluitingsweg die over de gehele lengte van het plangebied loopt. Aan deze nieuwe weg zijn vervolgens in de lengterichting de verschillende woningen geplaatst. De 'kop' van het plangebied wordt gevormd door een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning. Deze twee bouwvolumes vormen enerzijds de entree van het nieuwe woongebied, en zorgen anderzijds voor een koppeling van het gebied aan de Grietakkers. In de architectonische uitwerking dient aan deze bijzondere positie nadrukkelijk vorm te worden gegeven. De positie van beide bouwvolumes is bepaald door de aanwezige boombeplanting langs de Grietakkers met aanzienlijke kroonprojecties. Hierdoor is het verschuiven van het bouwvlak beperkt.

De overige bebouwing kent een duidelijke positionering in de lengterichting van de nieuwe weg. Door deze opzet sluiten de woningen met de achterkanten aan op de bestaande achterkanten van de woningen aan de Drostencamp.

Het informele karakter van de Grietakkers wordt binnen het plan voortgezet. Door het relatief grote aantal woningen is er wel gekozen voor een separaat voetpad, gescheiden van de weg. Aan de bovenzijde en oostzijde van de weg wordt de ruimte grotendeels gebruikt voor de benodigde parkeerplaatsen, afgewisseld met groenstroken en boombeplanting.

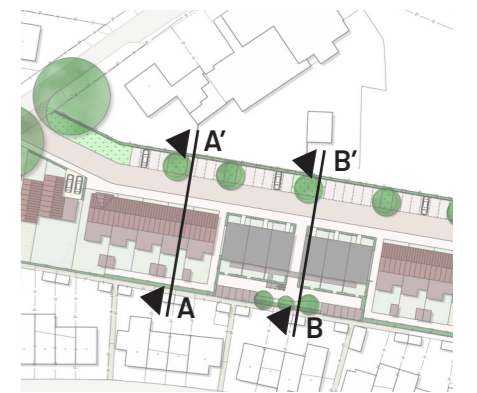
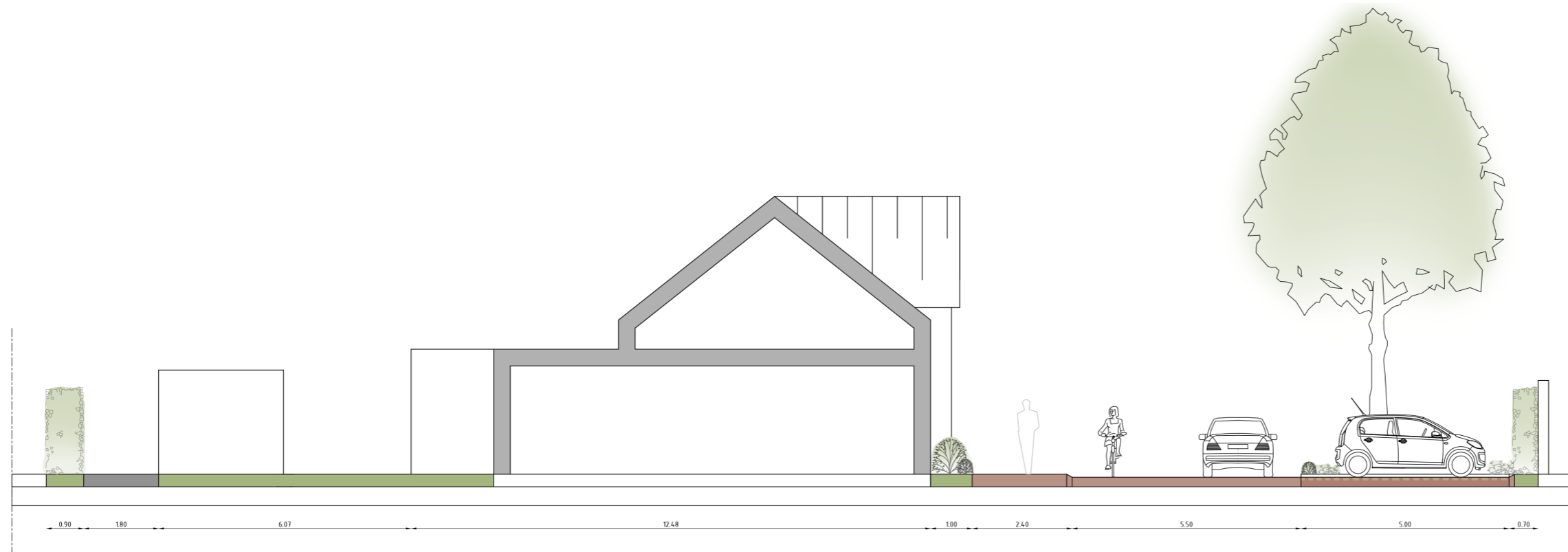
### Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 25 woningen:

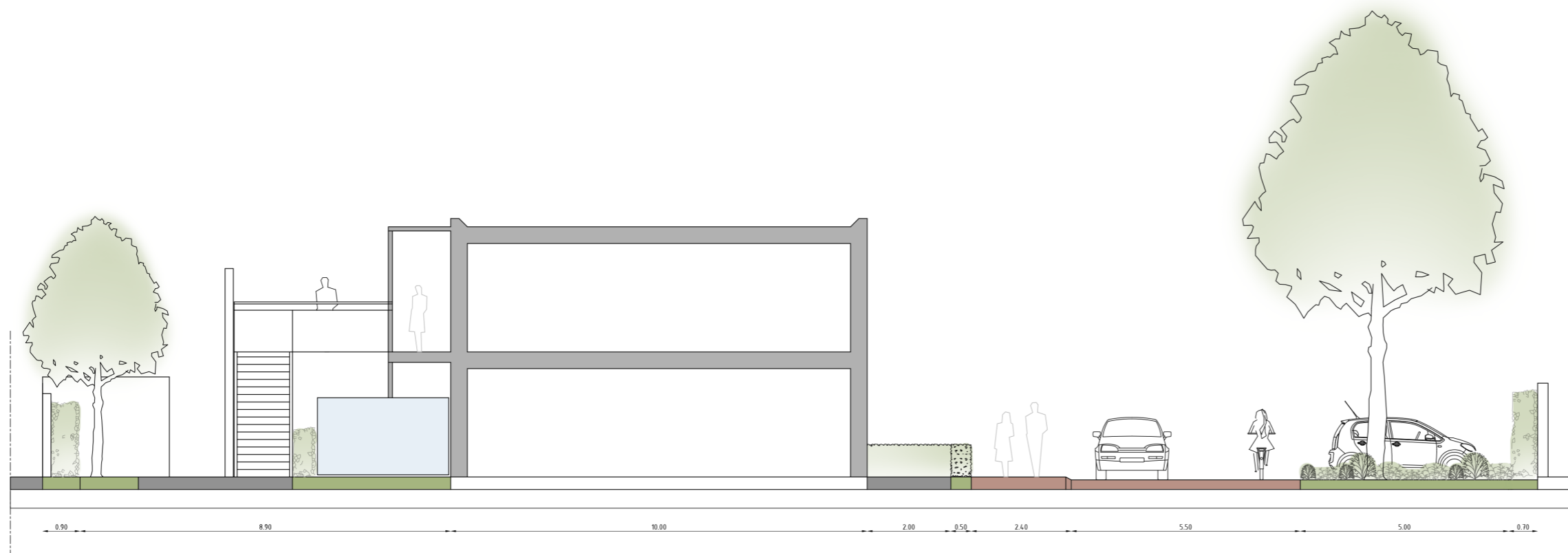
- één vrijstaande woning  
gelegen aan en ontsloten vanaf de Grietakkers
- één twee-onder-een-kapwoning  
met een kenmerkende verspringende voorgevelrooilijn. Tezamen met de vrijstaande woning vormt het de entree van het gebied
- 10 levensloopbestendige woningen  
verdeeld over twee bouwvolumes van elk vijf woningen
- 12 startersappartementen  
verdeeld over twee volumes van twee bouwlagen



Profielen



Profiel A-A'. Impressie van het straatbeeld met de levensloopbestendige woningen



Profiel B-B'. Impressie van het straatbeeld met het appartementencomplex



### 3 BEELKWALITEIT WOONOMGEVING

---





# BEELDKWALITEIT WOONOMGEVING

## Verhardingen

De verharding in het plan draagt bij aan een rustige, dorpse en warme uitstraling. Binnen het plangebied bestaat de infrastructuur uit een rijbaan, een trottoir, parkeervakken en achterpaden. Middels kleurnuances en afwijkende legverbanden wordt onderscheid aangebracht tussen de verschillende functies.

Om de identiteit van de Grietakkers te borgen (asfaltverharding), wordt de rijbaan van de nieuwe ontsluitingsweg uitgevoerd in roodbruine, gebakken klinkers in keiformaat. De rijbaan wordt uitgevoerd in keperverband met aan weerszijde een strekkenlaag van drie tot vijf strekken.

De benodigde parkeerplaatsen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal, kleur en legverband als de rijbaan. In de bestrating wordt, met in achtneming van een doorgaande uitstapstrook, regelmatig klinkers weggelaten. ten behoeve van een betere waterinfiltratie. De onderlinge vakken worden gemarkeerd door witte markeringsstenen.

Het trottoir heeft een breedte van 2.4 meter en onderscheidt zich in formaat, kleur en legverband van de rijbaan. Het trottoir wordt uitgevoerd in een roodbruine effen gebakken klinker (waalformaat) in halfsteensverband. De roodbruine kleur van het trottoir dient een kleurschakering te zijn van de roodbruin genuanceerde kleur van de rijbaan. Het trottoir wordt gescheiden van de rijbaan door een rijwielpadband, bij voorkeur in een antraciete kleurstelling.

Het achterpad ter plaatse van de grondgebonden woningen bestaat uit een grijze betontegel 30x30 cm.

Om enig onderscheid aan te brengen tussen het achterpad van de woningen en het collectieve achterterrein van het appartementencomplex kan hier de verharding bestaan uit grijze betontegels 20x20 cm.



- Rijbaan
- Trottoir
- Parkeerplaatsen
- Achterpad



**Rijbaan**  
roodbruin genuanceerd  
keiformaat  
keperverband



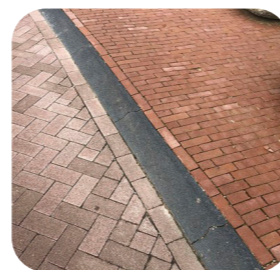
**Parkeerplaatsen**  
roodbruin genuanceerd / open  
keiformaat  
keperverband



**Trottoir**  
roodbruin effen  
waalformaat  
halfsteensverband



**Achterpad**  
grijze betontegel  
20x20 / 30x30 cm  
halfsteensverband



**Rijwielpadband**  
antraciet  
maat n.t.b.

## Groen: beplanting

Binnen het plangebied worden bomen, vaste planten en hagen aangeplant en bloemrijk gras en gazon ingezaaid. Van bijzondere waarde is de bestaande bomenlaan langs de Grietakkers. De opzet van het plan zorgt ervoor dat de bomen grotendeels behouden kunnen blijven. Slechts een boom wordt verwijderd ten behoeve van de entree tot het plangebied.

Ter hoogte van de entrees worden de plantvakken ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel. De natuurlijke uitstraling past in Ooy en het complete buitengebied van Zevenaar. Bovendien stimuleert bloemrijk gras de biodiversiteit. In het verdere verloop van het straatprofiel bestaat de onderbeplanting tussen de parkeerplaatsen uit 3 tot circa 9 meter brede vakken met sterke vaste planten zoals de herfstaster (of vergelijkbaar).

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een haag aangeplant van 1.5 tot maximaal 2.0 meter hoog. Deze haag ontnemt het zicht vanuit het plangebied op de parkeerplaats van het zalencentrum en andersom. Indien mogelijk wordt de bestaande haag verplant. Ook langs de oostzijde wordt een haag aangeplant. Indien mogelijk wordt de bestaande haag hier behouden en aangeplant waar nodig. Er dient één van onderstaande soorten aangeplant te worden:

- *Fagus sylvatica* (gewone beuk)
- *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' (rode beuk)
- *Carpinus betulus* (haagbeuk)
- *Ligustrum* (liguster)

Soorten mogen per haag verschillen maar mogen niet in de haag gemengd worden.



- |   |  |
|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> Haag 1.5 - 2.0 m            | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #f0e68c; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span> Bloemrijke vegetatie |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span> Te behouden, bestaande haag | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; border-style: dashed;"></span> Vaste planten        |
|   | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span> Gazon                                      |

## BEELDKWALITEIT WOONOMGEVING

### Erfscheidingsen

Het 'Akoestisch onderzoek 25214, versie 1.1' (3 februari 2023) adviseert de plaatsing van een tuinmuur tussen het zalencentrum en de nieuwbouw als geluidsbarrière. De materialisatie bestaat uit metselwerk van genuanceerde rode tot roodbruine bakstenen.

Geleding van het metselwerk kan middels kolommen/voeren plaatsvinden. De tuinmuur wordt aan de bovenzijde representatief afgewerkt met een rollaag.

De tuinmuur bij het appartementencomplex wordt meeontworpen met de collectieve bergingen.

Aan met name de zuidzijde van het plangebied wordt een haag aangeplant die de fysieke scheiding vormt tussen het achterpad van de woningen aan de Drostencamp en de voorgestelde nieuwbouw. Een robuuste haag is hier wenselijk. Bij toepassing van een ondoordringbare haag kan overwogen worden het huidige hekwerk op de erf scheiding te verwijderen.



- Haag: maximaal 2.0 m
- Haag: maximaal 1.2 m voorzijde  
1.5 m achterzijde
- Tuinmuur



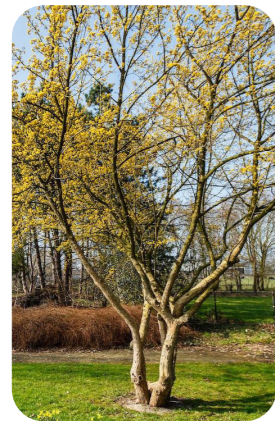
# BEELDKWALITEIT WOONOMGEVING

## Groen: bomen

De bomen aan de Grietakkers kunnen door een zorgvuldige positionering van de nieuwbouw op één na gehandhaafd blijven. Binnen het plangebied wordt aanvullend aan de bovenzijde van de weg in een lijnstructuur nieuwe bomen geplant.

Om te komen tot een divers (straat)beeld zijn er vijf boomsoorten geselecteerd waarvan minimaal drie verschillende soorten toegepast moet worden. In het uiteindelijke beplantingsplan is het niet toegestaan dat twee dezelfde soorten naast elkaar staan.

Bij de keuze van de bomen op het achterterrein van het appartementencomplex geniet vanuit het oogpunt van privacy een kleinere boomsoort met een dichte kroon de voorkeur.



Cornus mas



Sorbus hybrida 'Gibbsii'



Acer campestre 'Red Shine'





Amelanchier arborea 'Robin Hill'





Prunus x yedoensis



 Boom 3<sup>e</sup> grootte solitair/laan keuze uit sortiment van 5 soorten verharding verdragend en biodiversiteit bevorderend

 Boom 2<sup>e</sup> / 3<sup>e</sup> grootte groepsverband keuze uit sortiment van 5 soorten of vergelijkbaar verharding verdragend en biodiversiteit bevorderend

 Te handhaven boom

 Te verwijderen boom



## Referenties



Gemetselde muur met kolommen/poeren en een rollaag



Hagen als groene erfscheidingen. Streven naar behoud/herplaatsen bestaande hagen



Bloemrijke grasmengsels bij entrees plangebied, vaste planten tussen de parkeervakken



De rijbaan en het trottoir onderscheiden zich in kleurnuance en legverband.



## 4 BEELKWALITEIT KAVEL & ARCHITECTUUR





# BEELDKWALITEIT KAVEL & ARCHITECTUUR

## Inleiding

### Context

Het plangebied ligt op de rand van het buurtschap Ooy. Het buurtschap kenmerkt zich door kleinschaligheid en zowel in architectuur als in functie is er veel variatie. Sinds 2005 kent Ooy een uitbreidingswijk van circa 200 woningen. Deze wijk vormt een autonoom cluster met traditionele woningen. De Grietakkers is op oude historische kaarten al te zien en liep van oorsprong in noordoostelijke richting door naar het centrum van Zevenaar en in zuidwestelijke richting door in de huidige Wielekescamp. Door de lange historie staan er langs de huidige Grietakkers nog enkele oude historische gebouwen (voormalige boerderijen). De aanwezige verkaveling kenmerkt zich door een hoekverdraaiing van circa 45 graden ten opzichte van de weg. Hierdoor staat de bebouwing trapsgewijs, met verspringende voorgevelrooilijnen, aan de weg.

### Identiteiten

Om de uitbreiding langs de Grietakkers ruimtelijk en architectonisch te verweven met de omgeving zijn er twee identiteiten in het plangebied te onderscheiden.

De 'kop' van het gebied met de vrijstaande en de twee-onder-een-kapwoningen vormt de schakel tussen de huidige bebouwing aan de Grietakkers en de achterliggende nieuwbouw met de levensloopbestendige woningen en het appartementencomplex. In de verkaveling nemen beide bouwvolumes een afwijkende positie in en sluiten deze meer aan op de verkavelingsstructuur van de Grietakkers. Historiserend bouwen is op deze positie niet wenselijk. Een hedendaagse invulling van individuele dorps/landelijke bebouwing aan het lint is hier goed inpasbaar.

De bebouwing bestaande uit de levensloopbestendige woningen en het appartementencomplex vormen tezamen een ensemble die in de architectuur en uitstraling een eenheid dienen te vormen.

Ondanks dat de stedenbouwkundige opzet een enigszins strakke contour laat zien is binnen het bouwblok variatie mogelijk en dient repetitie in het gevelbeeld voorkomen te worden.

Door de autonome liggingen en het ontbreken van fysieke verbindingen met de onderliggende woningbouw aan de Drostencamp kan deze ontwikkeling een eigen dorpsse identiteit meegegeven worden.



Identiteiten

- Identiteit: **Landelijk**
  - Klassiek*
  - Eenduidige bouwmassa's*
  - Groen straatbeeld*
  - Aandacht voor detail*
  - Streekeigen materialen*
  - Positionering woningen*
  
- Identiteit: **Dorps**
  - Autonoom/besloten*
  - Verticale geleding / individuele herkenbaarheid*
  - Detail in eenvoud*
  - Warme materialisatie*
  - Streekeigen materialen*



De Grietakkers



# BEELDKWALITEIT KAVEL & ARCHITECTUUR

## Vrijstaande woning

### Oriëntatie & positionering

De vrijstaande woning vormt tezamen met de twee-onder-een-kapwoningen de koppeling van het achterliggend woongebied met de Grietakkers. De woning staat onder een hoek van 45 graden op de Grietakkers georiënteerd. In de positie, het bouwvolume en de architectuur wordt duidelijk de link met de bestaande woningen aan de Grietakkers gezocht. Het landschappelijke karakter van de Grietakkers wordt hiermee voortgezet. De hoofdentree van de woning is geplaatst in de kopgevel en georiënteerd op de straat. De oprit dient ten zuiden van de woning te liggen.

### Goot- en nokhoogte (hoofdvolume)

- Max. goothoogte bedraagt 4.5 meter gemeten vanaf het maaiveld.
- Max. nokhoogte bedraagt 9.0 meter gemeten vanaf het maaiveld.

### Daken (hoofdvolume)

- Uitvoering: zadeldak met bescheiden overstek op de kopgevel(s).
- Oriëntatie: kopgevel is georiënteerd op de Grietakkers.
- Materialisatie en kleurstelling: (eventueel gesmoorde) pannen, kleur antraciet / roodoranje.
- Dakkapellen: uitstraling en afmetingen in afstemming met de architectuur mits ondergeschikt aan het dakvlak.
- Zonnepanelen: in kleur afgestemd met kleur dakpannen, bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

### Daken (bijgebouw)

- Uitvoering: vrijstaand bijgebouw dient afgewerkt te worden met een zadeldak. Een aangebouwd bijgebouw mag tevens plat afgewerkt worden

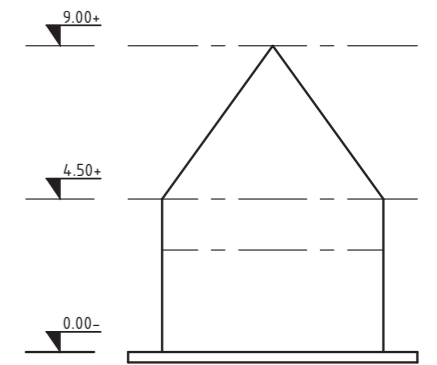
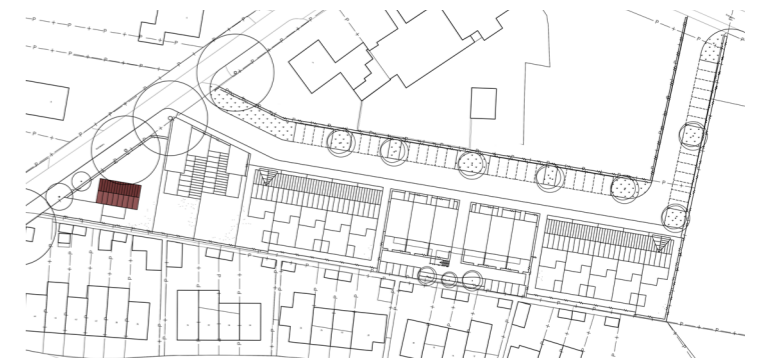
### Kleur- en materiaalgebruik

De hoofdkleuren dienen in afstemming met de vrijstaande woningen aan de Grietakkers gekozen te worden. Details en accenten kunnen, mits ondergeschikt, afwijken en mogen de tijdlijn van de Grietakkers laten zien. Het materiaalgebruik kenmerkt zich door streekeigen materialen.

### Erfscheidingsen

Het kavel heeft aan de zijde van de Grietakkers een groene erfseiding. Deze moet bestaan uit één van onderstaande soorten:

- Fagus sylvatica (gewone beuk)
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' (rode beuk)
- Carpinus betulus (haagbeuk)
- Ligustrum (liguster)



Principeaanzicht met maximale goot- en nokhoogte



Referentiewoning





## Vrijstaande woning



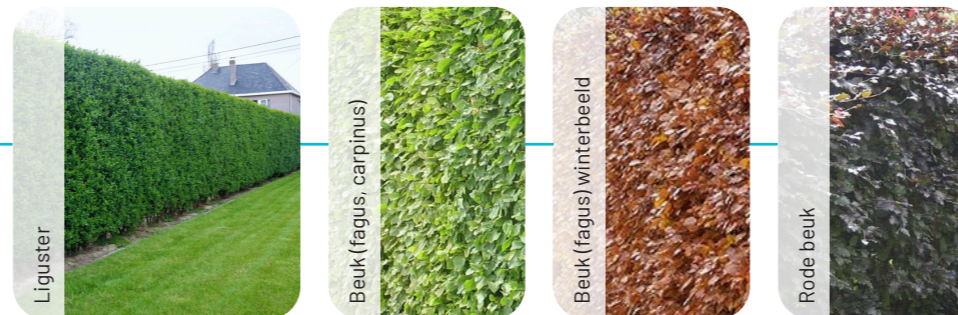
Detailering in het metselwerk rondom raampartijen en/of luiken voor de ramen



Geïntegreerde zonnepanelen in afstemming met antraciete pannen



Vrijstaande bergingen met zadeldak of als uitbouw met platte afwerking



Hagen bieden een groene erfscheiding



## BEELDKWALITEIT KAVEL & ARCHITECTUUR

### Twee-onder-een-kapwoning

#### Oriëntatie & positionering

De twee-onder-een-kapwoningen vormen tezamen met de vrijstaande woning de koppeling van het achterliggend woongebied met de Grietakkers. De positie van de twee-onder-een-kapwoningen aan de nieuwe ontsluitingsweg is gebaseerd op de positie van de bestaande woningen aan de Grietakkers en kent eveneens een hoekverdraaiing ten opzichte van de weg. Door de zichtbare zijgevel vanaf de Grietakkers maakt het bouwvolume eveneens deel uit van de lintbebouwing aan deze weg. Dit dient terug te komen in de gevelindeling.

#### Goot- en nokhoogte (hoofdvolume)

- Max. goothoogte bedraagt 4.0 meter gemeten vanaf het maaiveld
- Max. nokhoogte bedraagt 7.0 meter gemeten vanaf het maaiveld

#### Daken (hoofdvolume)

- Uitvoering: (dubbel) zadeldak met zakgoot.
- Oriëntatie: kopgevel is georiënteerd op de nieuwe ontsluitingsweg
- Materialisatie en kleurstelling: (eventueel gesmoorde) pannen, kleur antraciet / roodoranje.
- Een overstek van maximaal 0.9 meter in de langsgevel is toegestaan. Kopgevels eventueel voorzien van een bescheiden overstek.
- Dakkapellen: uitstraling en afmetingen in afstemming met de architectuur mits ondergeschikt aan het dakvlak.
- Zonnepanelen: in kleur afgestemd met kleur dakpannen, bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

#### Daken (bijgebouw)

- Uitvoering: plat afgedekt.
- Gestreefd wordt om het dak groen/bruin in te richten
- Zonnepanelen op bijgebouwen zijn toegestaan mits niet zichtbaar op ooghoogte vanaf de straatzijde.

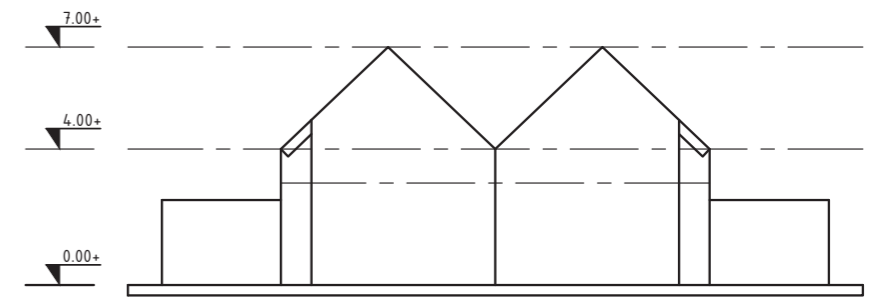
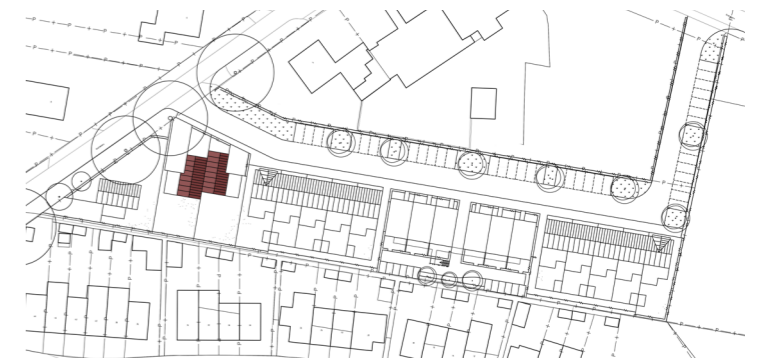
#### Kleur- en materiaalgebruik

De hoofdkleuren dienen in afstemming met de vrijstaande woningen aan de Grietakkers gekozen te worden. Details en accenten kunnen, mits ondergeschikt, afwijken en mogen de tijdlijn van de Grietakkers laten zien. Het materiaalgebruik kenmerkt zich door streekeigen materialen.

#### Erfscheidings

Het kavel heeft aan de voorzijde een groene erfscheiding. De aanwezige hagen moet bestaan uit één van onderstaande soorten:

- Fagus sylvatica (gewone beuk)
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' (rode beuk)
- Carpinus betulus (haagbeuk)
- Ligustrum (liguster)



Principeaanzicht met maximale goot- en nokhoogte



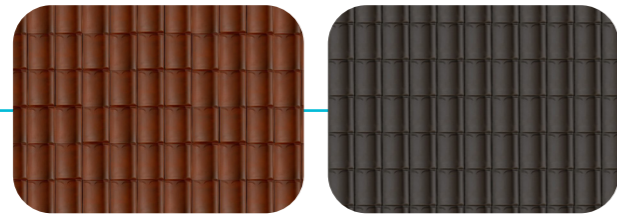
Referentiewoningen



**Twee-onder-een-kapwoning**



Detailering in het metselwerk rondom raampartijen en/of luiken voor de ramen



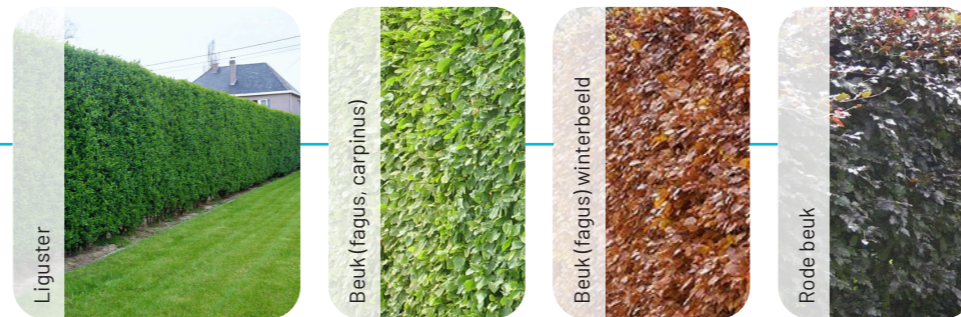
(Gesmoorde) dakpannen in rood of antraciet



Geïntegreerde zonnepanelen in afstemming met antraciete pannen



Bergingen als uitbouw met platte afwerking



Hagen bieden een groene erfscheiding



## Levensloopbestendige woningen

### Oriëntatie & positionering

De levensloopbestendige rijwoningen zijn evenwijdig aan de nieuwe ontsluitingsweg gepositioneerd. Elke rij met levensloopbestendige woningen heeft aan een zijde van de rij een verbijzonderde eindwoning. Daarnaast kenmerken de woningen zich door een bescheiden voortuin (geveltuin) van 1.0 meter en staan met de voorgevelrooilijn iets naar voren ten opzichte van het appartementencomplex. Door de voortuin beperkt te houden ontstaan diepere zuid georiënteerde achtertuinen.

### Goot- en nokhoogte (hoofdvolume)

#### Langskappen:

- Max. goothoogte bedraagt 3.7 meter, gemeten vanaf het maaiveld
- Max. nokhoogte bedraagt 6.7 meter, gemeten vanaf het maaiveld

#### Dwarskappen ter hoogte van de accenten:

- Max. goothoogte bedraagt 4.0 meter, gemeten vanaf het maaiveld
- Max. nokhoogte bedraagt 6.7 meter, gemeten vanaf het maaiveld (gelijk aan langskap)

### Daken (hoofdvolume)

- Uitvoering: zadeldak
- Oriëntatie: langskap evenwijdig aan de rijbaan. De langskap wordt tweemaal doorbroken door een dwarskap ter hoogte van de accenten. Oversteken zijn enkel toegestaan bij een dwarskap, mits binnen de kavelgrenzen
- Materialisatie en kleurstelling: (eventueel gesmoorde) pannen, kleur antraciet / roodoranje
- Dakkapellen: uitstraling en afmetingen in afstemming met de architectuur mits ondergeschikt aan het dakvlak. Een positie in de voorgevelrooilijn is toegestaan.
- Zonnepanelen: in kleur afgestemd met kleur dakpannen, bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

### Daken (bijgebouwen)

- Uitvoering: plat afgedekt
- Gestreefd wordt om het dak groen/bruin in te richten
- Zonnepanelen op bijgebouwen zijn toegestaan mits niet zichtbaar op ooghoogte vanaf de straatzijde.

### Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvolume)

Het hoofdmateriaal bestaat uit gebakken materiaal in aardkleuren in de bandbreedte lichtbruin/donkerbruin/roodtinten.

Als aanvullende, ondergeschikte kleur van het gebakken materiaal mogen ook lichte grijstinten of stucwerk voorkomen. In de architectuur en/of inrichting van de voorgevels van de rijwoningen dient herhaling en ritme onderbroken of voorkomen te worden. Gestreefd moet worden naar een verticale geleding, dit kan tot stand komen door het aanbrengen van:

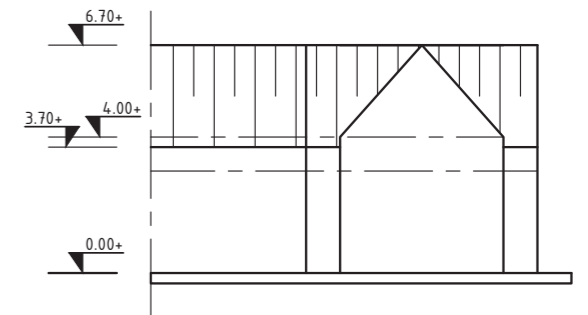
- Nuanceverschillen in kleurgebruik per woning of als onderdeel van de woning
- Detaillering/verandering van het metselwerk/metselverband
- Ter hoogte van de accenten is wit stucwerk als hoofdkleur toegestaan

### Kleur- en materiaalgebruik (bijgebouwen)

Bijgebouwen dienen met zorg afgewerkt te worden. De buitenmuren bestaan uit metselwerk en/of hout. De verschijningsvorm is ondergeschikt aan het hoofdvolume.

### Geveltuinen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een geveltuin. Deze kan als bloembak meeontworpen worden in de architectuurstijl van de woning.



Voorraanzicht

Principeaanzicht afronding rijwoningen met maximale goot- en nokhoogte

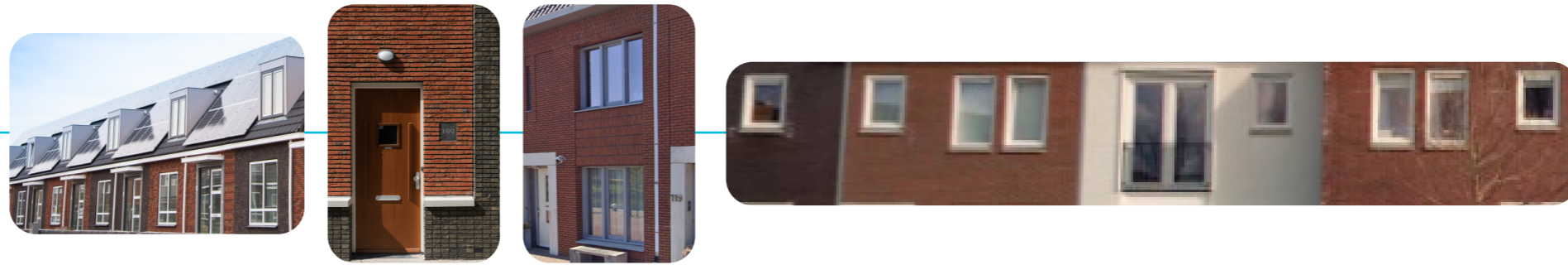


Referentiewoningen





## Levensloopbestendige woningen



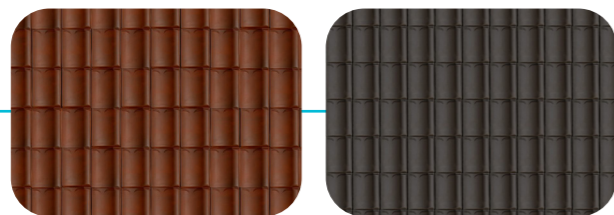
Verticale geleiding in kleur en metselverband per woning of binnen één woning



Zonnepanelen in afstemming met dakkleur



Representatieve bergingen met een groen dak



(Gesmoorde) dakpannen in rood of antraciet



Groene geveltuinen



## BEELDKWALITEIT KAVEL & ARCHITECTUUR

### Appartementen

#### *Oriëntatie en positionering*

Het appartementencomplex is opgesplitst in twee afzonderlijke bouwvolumes verbonden door een galerij aan de achterzijde. De voorgevelrooilijn van het appartementencomplex is vastgesteld op 2.5 meter uit de kavelgrens en ligt hiermee achter de rijwoningen. De appartementen op de begane grond worden op maaiveld vanaf de voorzijde ontsloten. Appartementen op de eerste verdieping worden aan de achterzijde via de galerij ontsloten. Aan de voorgevel mag een buitenruimte op de verdieping maximaal 0.5 meter uitkragen.

#### *Goothoogte (hoofdvolume)*

- Max. goothoogte bedraagt 8.0 meter gemeten vanaf het maaiveld (rekening houdend met de aanwezige molenbiotoop)

#### *Daken (hoofdvolume)*

- Uitvoering: plat afgedekt
- Gestreefd wordt om het dak groen/bruin in te richten
- Zonnepanelen en installaties op het dak zijn toegestaan mits niet zichtbaar op ooghoogte vanaf de straatzijde.

#### *Daken (bijgebouwen)*

- Uitvoering: plat afgedekt
- Gestreefd wordt om het dak groen/bruin in te richten
- Zonnepanelen op bijgebouwen zijn toegestaan mits niet zichtbaar op ooghoogte vanaf de straatzijde.

#### *Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvolume)*

Het hoofdmateriaal bestaat uit gebakken materiaal in aardkleuren in de bandbreedte lichtbruin/donkerbruin/roodtinten. Daarbij geldt dat de twee bouwvolumes met appartementen binnen deze bandbreedte een onderscheidende kleurstelling krijgen ten opzichte van de rijwoningen. De twee bouwvolumes mogen onderling een afwijkend gevelbeeld hebben binnen de zelfde architectuurstijl waarbij een verticale geleiding herkenbaar moet zijn.

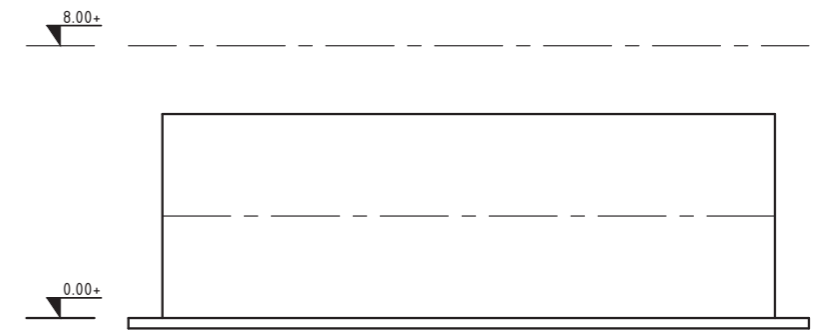
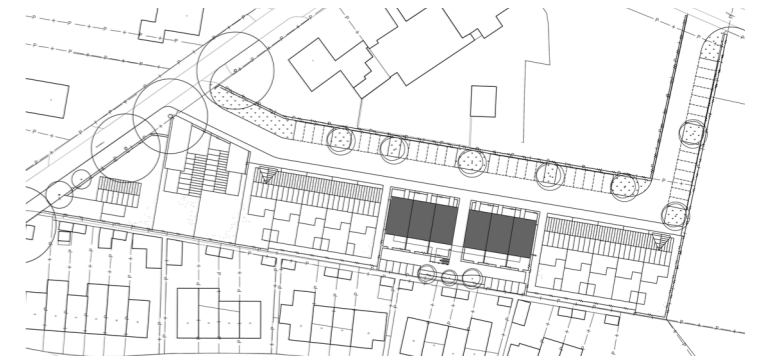
#### *Kleur- en materiaalgebruik (bijgebouwen)*

Collectieve bijgebouwen dienen met zorg afgewerkt te worden. De buitenmuren bestaan uit metselwerk en/of hout. De verschijningsvorm is ondergeschikt aan en afgestemd op het hoofdvolume. De twee bijgebouwen zijn onderling verbonden met een meeontworpen tuinmuur.

#### *Erfscheidingsen*

Aan de voorzijde is als erfscheiding een haag opgenomen van maximaal 1.2 meter. Aan de achterzijde ter afscherming van de privétuin is een haag opgenomen van maximaal 1.5 meter. De aanwezige hagen moet bestaan uit één van onderstaande soorten:

- Fagus sylvatica (gewone beuk)
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' (rode beuk)
- Carpinus betulus (haagbeuk)
- Ligustrum (liguster)
- Ilex crenata (Japanse hulst)



Principeaanzicht bouwvolume met maximale goothoogte

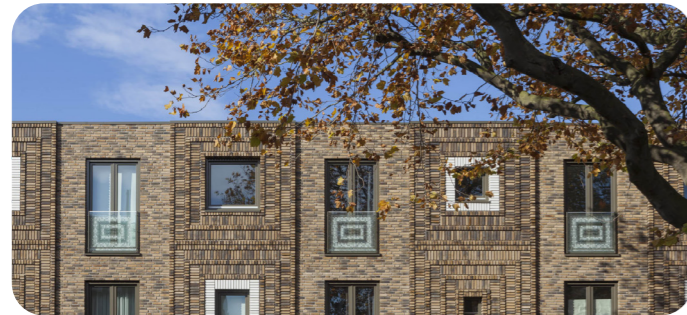


Referentiewoningen (in het plan is het complex twee hoog)

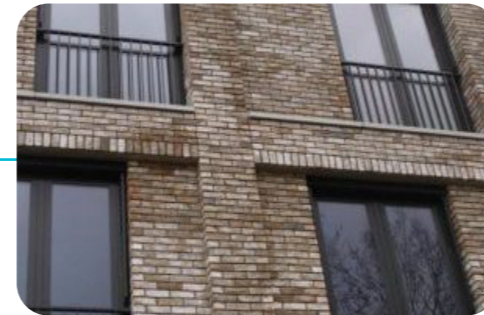
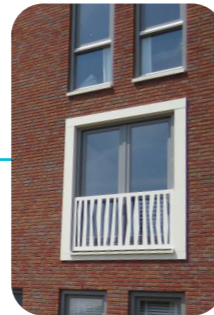




## Appartementen



Verticale geleiding in kleur en metselverband per blok of binnen één blok



Frans balkon, als accent of subtiel



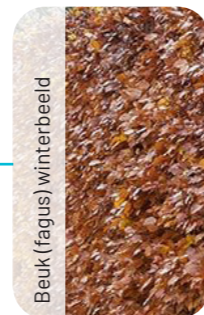
Japanse hulst



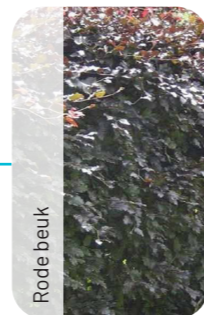
Liguster



Beuk (fagus, carpinus)



Beuk (fagus) winterbeeld



Rode beuk

Hagen als erfscheiding



Een groen of bruin dak in combinatie met zonnepanelen



Representatieve bergingen met een groen dak



# COLOFON

Buro Stedenbouw  
Kerkplein 5  
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104  
E. : info@burostedenbouw.nl  
www.burostedenbouw.nl



Projectnummer : P03845  
Contactpersoon : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 29.11.2023

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

