



De Nieuwe Landen II beeldkwaliteitplan



Lemelerveld een dorp van pioniers

De Nieuwe Landen II

Duurzame wijk voor en door Lemelerveld

Colofon

Titel

Beeldkwaliteitplan
"De Nieuwe Landen II"

Opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

Projectwethouder

[REDACTED]

Ambtelijke projectleider

[REDACTED]

Opdrachtnemer

De Lange, Stedebouw,
advies+ontwerp+bemiddeling

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Het Oversticht,
Rik Onderdelinden

Datum

4 april 2012

Status

Vastgesteld

STEDEBOUW ontwerp+advies+bemiddeling

DE LANGE

Deventer

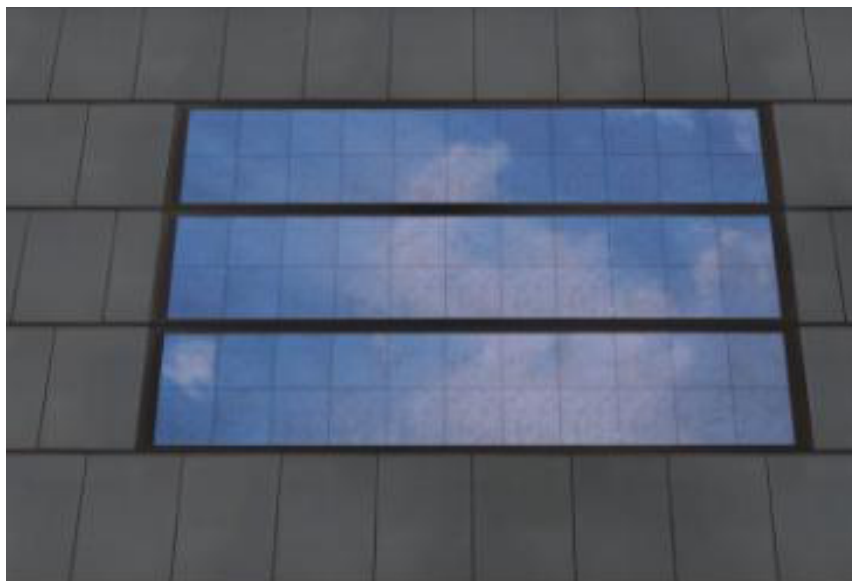
Godebaldstraat 15

H E T O V E R S T I C H T



Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Visie op het plangebied, kenmerken per deelgebied
- 3 Criteria voor de openbare ruimte
- 4 Welstandscriteria
 - 4.1 Algemeen - Duurzaamheid en architectuur
 - 4.2 Hoekkavels
 - 4.3 Pleinkavels
 - 4.4 Tussenkavels
 - 4.5 Kanaalbebouwing
 - 4.6 Noordkaap



Atelier Z, architectuurstudio Sitec

1. Inleiding

In de Missie en Visie van de gemeente Dalfsen 2020 is aangegeven:

“In 2020 vormen groene duurzame en diverse woonmilieus de belangrijkste kracht van Dalfsen. Dit vraagt om het toevoegen van onderscheidende en flexibele woonmilieus met bijzondere kwaliteiten. Hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaam bouwen zijn uitgangspunt.”

De ambitie van de gemeente voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in De Nieuwe Landen II wordt in dit beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt. Een andere pijler van het plan is duurzaamheid. Hoe dit aspect is vertaald staat omschreven in de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) van het bestemmingsplan en in de voor de wijk opgestelde energievisie. In de energievisie is de toepassing van zonnepanelen op daken van woningen aangegeven. Dit heeft gevolgen voor de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan heeft daarom niet alleen betrekking op beeldkwaliteit in algemene zin, maar ook op de uitstraling van duurzaamheid.

Zonnecollectoren en PV-cellen functioneren optimaal als ze zijn gericht in zuidelijke richting. Echter als alle daken min of meer op het zuiden worden georiënteerd, kan eentonigheid en eenvormigheid ontstaan. Bij de planvorming van het bestemmingsplan is met de eis van zuid-oriëntatie rekening gehouden. In dit beeldkwaliteitplan worden voorstellen gedaan om de daardoor dreigende eentonigheid door middel van kleurgebruik, en verspringing van voorgevels te verminderen. Deze voorstellen worden als welstandscriteria

vastgelegd in dit beeldkwaliteitplan. Op deze wijze kan er een duurzaam en onderscheidend woonmilieu worden gerealiseerd.

Bij het bestemmingsplan De Nieuwe Landen II en bij dit beeldkwaliteitplan is, om het plan zo flexibel mogelijk te houden, geen voorbeeldverkaveling gevoegd. De teksten zijn daardoor soms wat abstract omdat niet verwezen kan worden naar een concreet verkavelingsvoorstel.

Het plangebied is onderverdeeld in meerdere deelgebieden. Deze deelgebieden hebben elk hun specifieke eigenschappen en kenmerken. Op basis van deze kenmerken zijn welstandscriteria opgesteld.

Tot slot wordt per deelgebied, afhankelijk van de locatie, de mate van welstandstoezicht aangegeven, variërend van regulier tot verhoogd. Voor deelgebied ‘Noordkaap’ geldt een verhoogd welstandstoezicht, met extra aandacht voor de samenhang tussen bebouwing en de omgeving. Er wordt niet voorgesteld om het gehele plan of bepaalde gedeelten, welstandsvrij te maken, zoals dat het geval was tot en met 2007 in De Nieuwe Landen I.

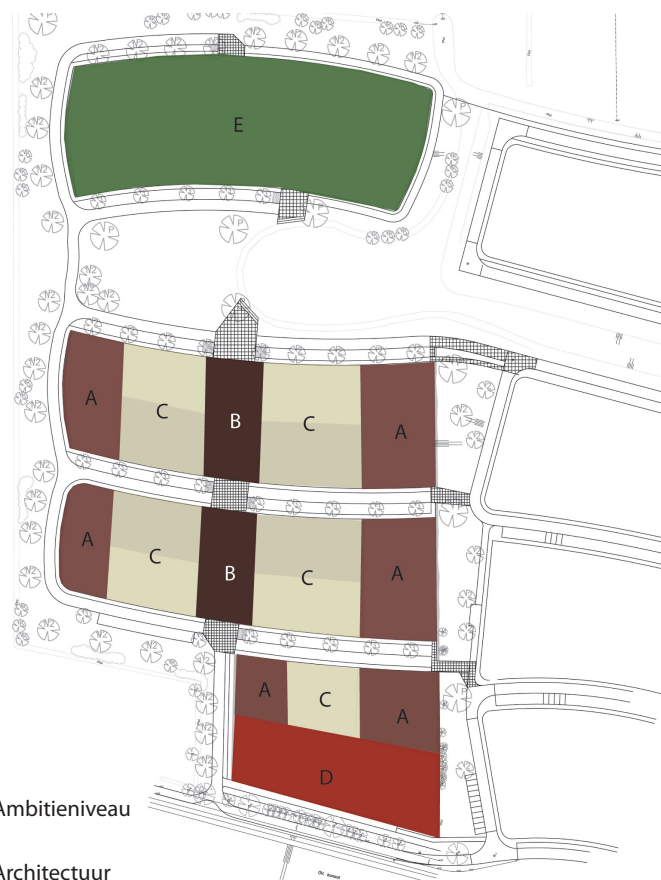
Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren. Niet alleen ten aanzien van de gebouwen, maar ook ten aanzien van het openbaar groen en het aspect duurzaamheid, voor zover relevant voor de beeldkwaliteit, zijn een aantal eisen geformuleerd.

WETTELIJK KADER

In 2004 is voor de gehele gemeente een welstandsnota vastgesteld. Dit was een verplichting die is vastgelegd in de Woningwet. Door de gemeenteraad is een welstandscmissie benoemd. Deze heeft tot taak alle aanvragen voor een omgevingsvergunning te beoordelen op redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving en de verwachte ontwikkelingen daarin. Het gaat daarbij niet alleen om het ontwerp zelf, maar ook om kleur, materiaalgebruik en detaillering.

Het plangebied De Nieuwe Landen II is in de welstandsnota 2007 aangemerkt als ‘Heideontginningslandschap’. De daarbij gegeven welstandscriteria zijn onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een duurzame en aansprekende woonwijk. Daarom is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden beoordeeld aan de hand van dit plan door een kwaliteitsteam of de welstandscmissie.

Opgemerkt moet worden dat de welstandscriteria buiten beschouwing blijven indien deze strijdig zijn met het bestemmingsplan of de bouwverordening, tenzij in deze documenten anders is genoemd, of in het bestemmingsplan wordt verwezen naar dit beeldkwaliteitplan. Dit document vormt tevens onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan.



Ambitieniveau

Architectuur

A: Hoekkavels	Regulier	
B: Pleinkavels	Verhoogd	
C: Tussenkavels	Regulier	
D: Kanaalzone	Verhoogd	
E: Noordkaap	Verhoogd	



Heidelandschap met sandpad: een divers kleurenpalet, inspiratiebron voor de kleuren in de wijk



Entree van De Nieuwe Landen II, gezien vanaf Kanaaldijk Noord. Bouwmassa's zijn indicatief getekend.



Een woonstraat met diversiteit in kleur en hoogte. Bouwmassa's zijn indicatief getekend.

2. Visie op het plangebied, kenmerken per deelgebied

VISIE OP HET PLANGEBIED

De Nieuwe Landen II heeft een eenvoudige verkaveling, passend bij de eenvoud van dit oude heideontginningsgebied. Er wordt op een beperkt aantal aspecten van beeldkwaliteit gestuurd. Een van de middelen is het sturen op kleuren om de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen. Het kleurenpalet is geïnspireerd op de heidetinten uit het verleden.

VERSCHIL IN AMBITIE

De wijk kent een aantal deelgebieden, waar verschillende eisen aan de beeldkwaliteit worden toegekend. De pleinen in de wijk zijn een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Daarom worden er hogere eisen aan de pleinbebouwing gesteld. De hoekkavels zijn vanaf twee zijden vanuit de openbare ruimte zichtbaar. Daarom wordt daar om een 2-zijdige oriëntatie gevraagd. De tussenliggende kavels hebben minder invloed op de stedenbouwkundige structuur. Op deze plaatsen is er sprake van een beperkter welstandstoezicht.

KANAALZONE

De woningen aan het kanaal maken onderdeel uit van een oude en belangrijke structuur van Lemelerveld. Ze vormen het front van de wijk uit de zuidelijke richting en maken door de ligging aan het kanaal meer onderdeel uit van dit historische lint dan de rest van de wijk. De architectuur zal daarom meer aansluiten op de bestaande architectuur langs het kanaal.

NOORDKAAP

Het meest noordelijk gelegen woongebied, de Noordkaap, vormt stedenbouwkundig gezien een afzonderlijk gedeelte binnen de wijk. Komend vanaf de Vilstersedijk is dit gebied, gelegen aan de 'overzijde' van een grote vijver en brede groenstrook, goed zichtbaar.

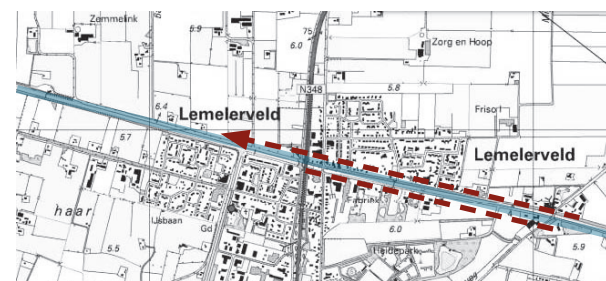
De Noordkaap ligt in het overgangsgebied tussen de woonwijk De Nieuwe Landen en het omringende buitengebied en is daardoor niet alleen via de zichtlijn vanaf de Vilstersedijk, maar vanaf alle kanten goed zichtbaar. Deze bijzondere situering leent zich bij uitstek voor een architectuur, waarbij toepassing van natuurlijke materialen voorop staat. Ook in het openbare gebied wordt de ligging van de Noordkaap op de overgang tussen woonwijk en buitengebied verbijzonderd door de aanleg van wandelroutes, een watergang en bomenrijen, als 'verbindingsdraden' tussen het landelijke en het bebouwde gebied.

In lijn met het missie- en visie document 'Bij Uitstek Dalfsen!' liggen hier bij uitstek mogelijkheden voor het realiseren van een 'groen woonmilieu met onderscheidende en hoogwaardige architectuur'. Voor dit gebied geldt daarom een verhoogd welstands-toezicht met extra aandacht voor het aanbrengen van samenhang tussen de woningen, bijbehorende bouwwerken en het omliggende landschap.

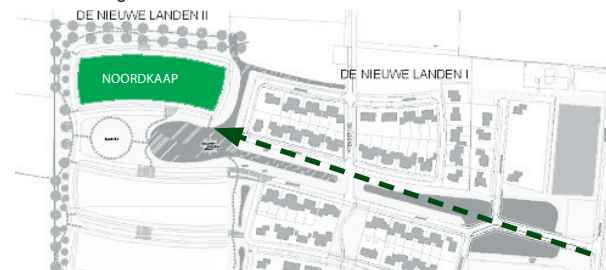
In de volgende hoofdstukken (3 en 4) volgen concrete criteria ten aanzien van de openbare ruimte en welstand om deze ambities daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken.



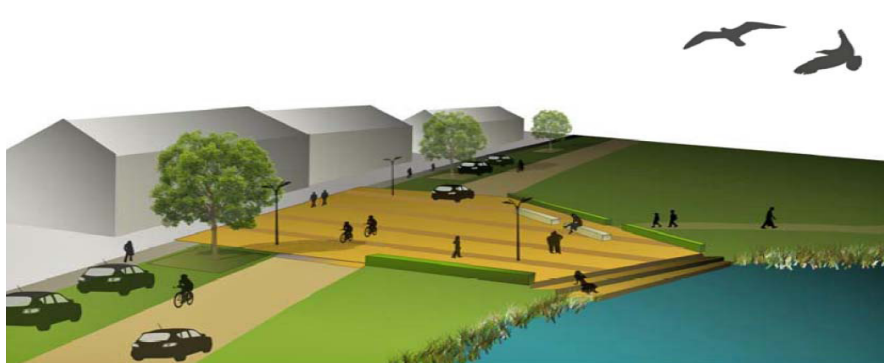
Aan het einde van de 19e eeuw bestond het plangebied uit heidevelden, weiland en boomgroepen. (Bron: Historische Atlas van Overijssel).



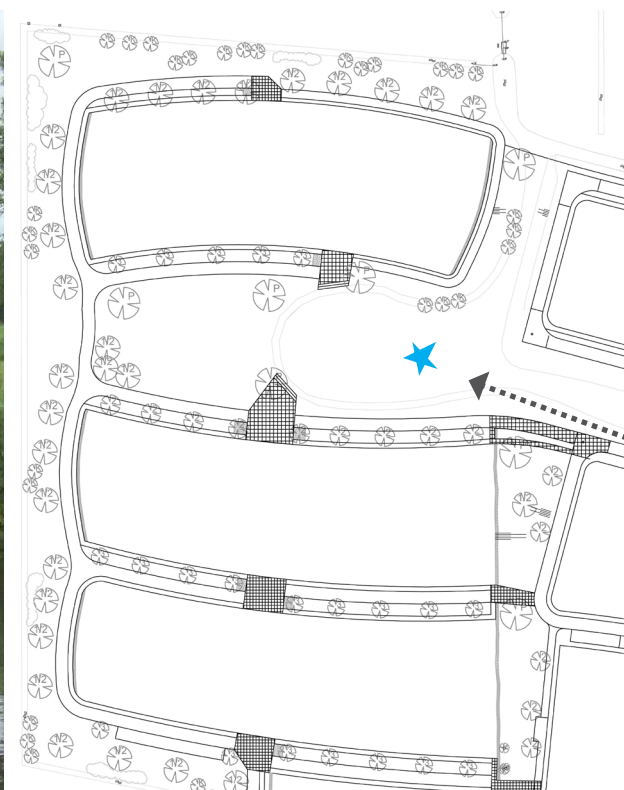
De kanaal bebouwing, versterkt de identiteit van het kanaal als structuurdrager van Lemelerveld.



Zichtlijn richting energie-eiland en Noordkaap



Boven: Indicatieve impressie van passage ontsluitingsweg – wadi.
Onder: Indicatieve impressie van plein in elke straat volgens 'shared space' principe.
Bron Goudappel Coffeng



Locatie energie eiland aan einde van zichtlijn.

3. Criteria voor de openbare ruimte

- | | |
|---|---|
| <p>3.1 Hagen toepassen bij achter- en zijergrenzen die zichtbaar zijn vanaf een openbare weg of groen voorziening. Aan voorzijde van woningen zijn ook andere materialen op de erfgrans toegestaan, met uitzondering van de woningen die met de voorzijde aan de westelijke randweg liggen en de Noordkaap(gebied F) Hier mogen alleen hagen op de erfgrans worden toegepast.</p> | <p>3.6 Verbindingen tussen De Nieuwe Landen I en II die door de wadi lopen, smal houden met veldkeien als verharding. Deze verbindingen volgen het maaiveld in de vorm van een 'omgekeerde drempel'. Het water van de wadi heeft hier 'voorrang' op de verkeersfunctie, waardoor autoverkeer wordt ontmoedigd. Accepteren dat op deze verbindingen, bij zware regen buiten, korte tijd plas vorming kan ontstaan.</p> |
| <p>3.2 Openbaar groen concentreren aan één kant van de woonstraten, snippergroen voorkomen.</p> | <p>3.7 In het geval in de openbare ruimte een collectieve energievoorziening wordt aangelegd, moet dit gebouw worden voorzien van een vegetatiedak en zo mogelijk 'groene' buitenmuren.</p> |
| <p>3.3 Groen per straat zien als eenheid. Doorzichten naar het buitengebied vrijhouden van opgaande beplanting.</p> | <p>3.8 De afwatering van verhardingen naar de wadi's ontwerpen in samenhang met de aan te leggen bestrating.</p> |
| <p>3.4 Langs N-Z lopende wegen duurzame laanbeplanting aanbrengen met grote bomen. Langs O-W lopende wegen (woonstraten) laag blijvende bomen die geen schaduw werpen op PV-cellen / zonnecollectoren op daken.</p> | <p>3.9 Daar waar dat functioneel mogelijk is smalle wegen en trottoirs aanleggen. Geen of zeer lage trottoirbanden.</p> |
| <p>3.5 Wandelpaden in gele tinten lopen door het groen en wadi's volgen het maaiveld met microreliëf niveauverschillen.</p> | <p>3.10 Plateaus in een andere kleur en/of vlechtwerk uitvoeren dan de aansluitende straten. Geen onderscheid tussen gedeelten voor rijden en lopen ('shared spaces').</p> |



Educatief energie-eiland

In de grote vijver, gelegen op een opvallende locatie in de wijk en zichtbaar vanaf de Vilstersedijk, is een educatief energie-eiland geprojecteerd. Op dit eiland kunnen educatieve speelvoorzieningen worden aangebracht in combinatie met PV-cellen en/of bijvoorbeeld een kleinschalige windmolen. Het begrip duurzame energieopwekking wordt daarmee (ook voor jongeren) zichtbaar gemaakt. De beeldkwaliteit en de herkenbaarheid van de wijk wordt daardoor versterkt.

Welstandscriteria

- 4.1 Algemeen - Duurzaamheid en architectuur
- 4.2 Hoekkavels
- 4.3 Pleinkavels
- 4.4 Tussenkavels
- 4.5 Kanaalbebouwing
- 4.6 Noordkaap

4.1 Welstandcriteria algemeen - Duurzaamheid en architectuur

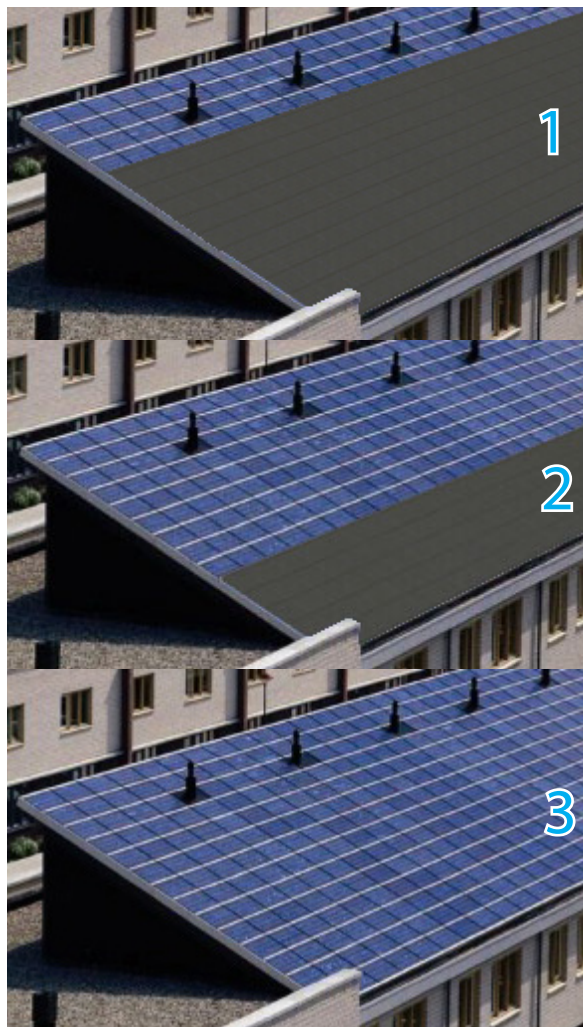
DUURZAAMHEID GEïNTEGREERD IN DE ARCHITECTUUR

Zoals in het eerste hoofdstuk is vermeld vormen hoogwaardige architectuur en duurzaam bouwen twee belangrijke speerpunten voor De Nieuwe Landen II. Soms lijken deze twee speerpunten niet altijd samen te gaan. Het vraagt extra aandacht om de duurzaamheidsaspecten zorgvuldig te integreren in de architectuur.

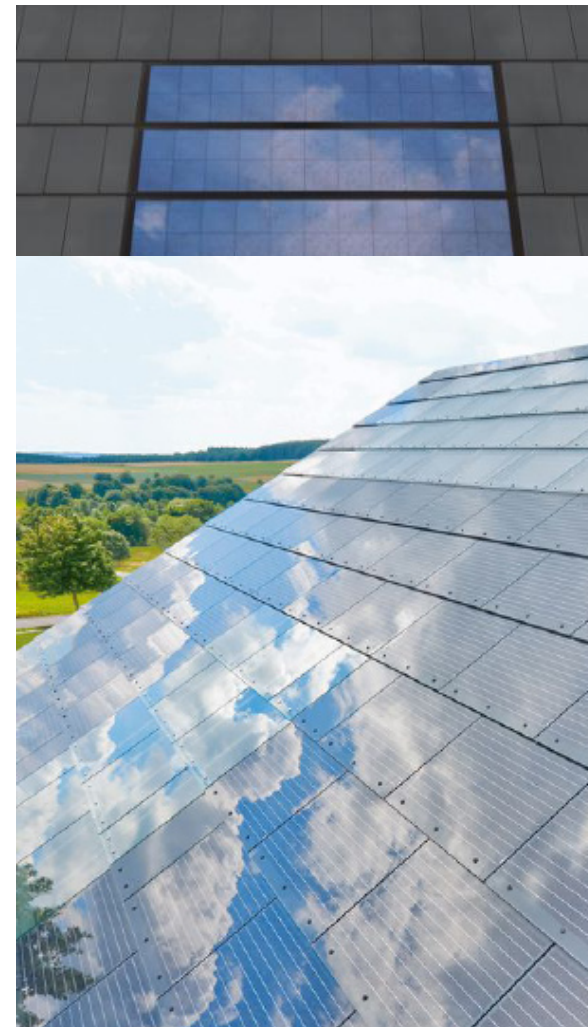
Met name zonnepanelen hebben veel invloed op het uiterlijk van de bebouwing. Daarom zijn er voor het plaatsen van zonnepanelen, met uitzondering van het gebied Noordkaap, algemene spelregels opgesteld.

CRITERIA VOOR PLAATSING ZONNEPANELEN

- De panelen worden altijd in volledige rijen geplaatst tot aan de uiteinden van het dakvlak.
- De panelen worden in rijen van boven naar onder geplaatst. Afhankelijk van de benodigde hoeveelheid wordt aan de bovenzijde van het dakvlak gestart. Dit is gevisualiseerd in de afbeeldingen hiernaast (stap 1 t/m 3).
- Een alternatief vormen zonnepanelen, die volledig vlak in het dakvlak zijn gedetailleerd. Het dakvlak dient dan uit volledig vlakke dakmaterialen te bestaan.



Het plaatsen van zonnepanelen in rijen, van boven naar onder.



Zonnepanelen zijn volledig in het dakvlak geïntegreerd.

4.2 Welstandcriteria - Hoekkavels

Ambitieniveau: regulier

Beleid: De hoeklocaties, zijn zeer bepalend voor de wijk. Voor de architectonische expressie is hier meer mogelijk. Vanwege de overgang naar de openbare ruimte of buitengebied is het kleurpallet beperkt.

Criteria

- Situering Reagerend op het kavel. Tweezijdige oriëntatie is verplicht.
- Oriëntatie dakvlak Zuidgericht (min. 30%).
- Massa en hoofdvorm Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan- of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. strakke donkere dakkapellen).
- Dakvorm Eenvoudige kap: zadeldak, of lessenaarsdak.
- Architectuur(expressie) Niet historiserend. Eigentijdse/duurzame woning.
- Gevel(openingen) De gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd In lijn met het architectuurbeeld. 2 zijdige oriëntatie is verplicht.

Materiaal en Kleur

Gevels

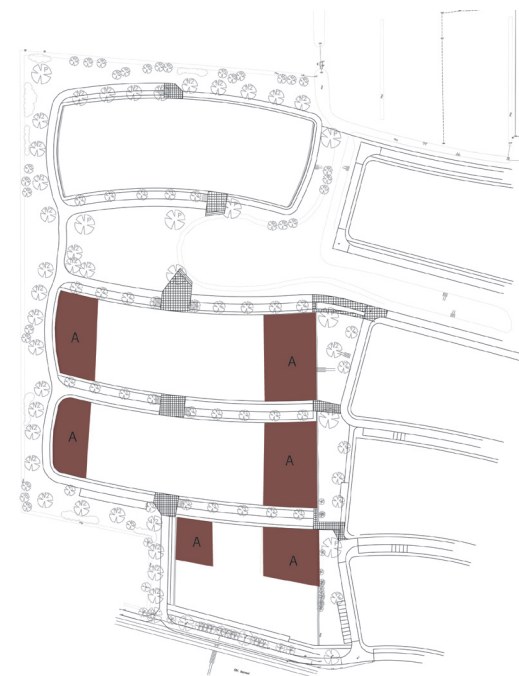
- Materiaal: Baksteen, hout, stucwerk of een combinatie daarvan.
 Kleur: Rood/paars/bruin, ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.
 Profilerings: Materiaal met structuur, geen vlakke platen.

Daken

- Materiaal: Pan, lei, zink of riet.
 Kleur: Mat, zwart/grijs.
 Profilerings: Relatief vlak.

Detailering

- Zonnepanelen In lijn met architectuurbeeld, strak en sober.
 Dakgoten Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
 Dakdoorvoeren Mastgoten, of verholen goten bij pannendak.
 Dienen bescheiden en gebundeld te zijn.



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



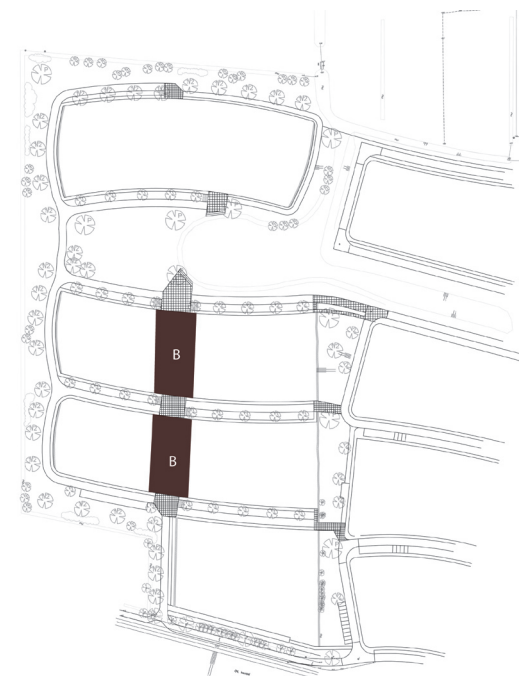
Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Hans Been Architecten, Faro architecten, Mix architectuur. Bouwbureau Jansman, Next architects, Villa nova bouw

4.3 Welstandcriteria - Pleinkavels

Ambitieniveau: Verhoogd

Beleid: De pleinen vormen belangrijke plekken in de stedenbouwkundige structuur. Om dit te onderstrepen wordt er dicht op het plein gebouwd. * Afwijkingsbevoegdheid BP voor meer naar voren bouwen is in dit gebied mogelijk.

Criteria		
-	Situering	Gericht op plein, zo dicht mogelijk op de pleingrens.
-	Oriëntatie dakvlak	Zuidgericht (ivm zon min. 45%).
-	Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. strakke donkere dakkapellen).
-	Dakvorm	Zadeldak of lessenaarsdak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter.
-	Architectuur(expressie)	Niet historiserend, maar eigentijds. Variatie is vereist. Als binnen een blok meerdere dezelfde woningen worden gebouwd, moet er sprake zijn van kleur-nuanceverschillen of een verspringing in de voorgevellijn.
-	Gevel(openingen)	De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zorgvuldig op elkaar afgestemd in lijn met het architectuurbeeld.
-	Materiaal en Kleur	
	<u>Gevels</u>	
	Materiaal:	Baksteen, hout of een combinatie daarvan.
	Kleur:	Heidetinten: bruin/paars, ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.
	Profilering:	Steen met structuur, hout met structuur.
	<u>Daken</u>	
	Materiaal	Pan, lei, zink of vergelijkbaar materiaal.
	Kleur	Mat(niet glimmend), zwart/grijs.
-	<u>Detailering</u>	In lijn met architectuurbeeld, strak en sober.
	Dakgoten	Mastgoten, of verholten goten bij pannendak.
	Dakdoorvoeren	Dienen bescheiden en gebundeld te zijn.
	Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
-	Erfscheidingsen	Voorzijde: lage muren van max. 60 cm in toegestane materialen en kleuren.



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Faro architecten, Mix architectuur e.a.

TOEPASSING AFWIJKINGSREGEL SAMENHANGEND STRAAT- EN BEBOUWINGSBEELD

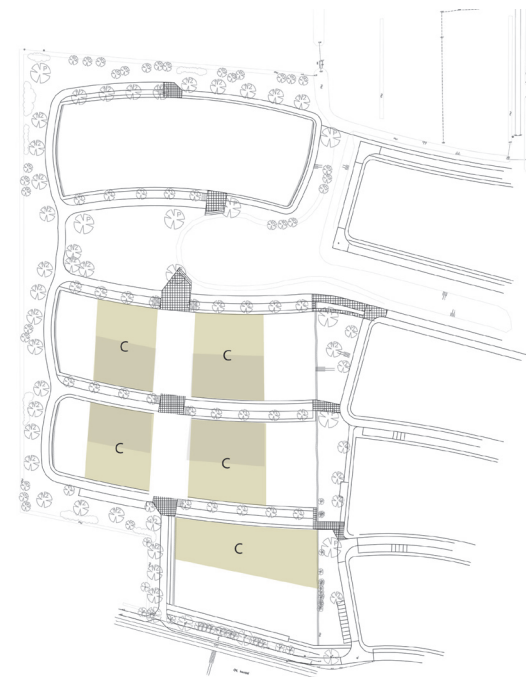
In het bestemmingsplan 'De Nieuwe Landen II' zijn binnen de bestemming 'Wonen', afwijkmogelijkheden opgenomen om te bouwen op of voor de rooilijn. Het bestemmingsplan geeft hierbij de mogelijkheid om ook in de bestemming 'Tuin' tussen straat en woonbestemming te bouwen. Toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is gewenst in de volgende situaties: De woonstraten in De Nieuwe Landen II zijn opgebouwd uit een afwisseling van een straat met apart trottoir en zogenaamde 'shared spaces', waar auto, fiets en voetgangers gezamenlijk gebruik maken van dezelfde ruimte. Deze plekken, in de vorm van pleinen worden geaccentueerd met een aantal blokhagen en worden versterkt door de aangrenzende bebouwing. Aan de pleinen is bebouwing van een gedeelte van de voortuinen toegestaan. Op andere plekken in De Nieuwe Landen II is toepassing van de afwijkingsregel niet gewenst.

4.4 Welstandcriteria - Tussenkavels

Ambitieniveau: Regulier

Beleid: Deze woningen hebben de minste invloed op de stedenbouwkundige structuur. Daarom is hier meer vrijheid mogelijk. Kavels die minder zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zullen minder streng worden beoordeeld.

Criteria		
-	Situering	Afwisseling in de rooijlijn.
-	Oriëntatie dakvlak	Zuidgericht (ivm zon min. 45%).
-	Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa(bijv. bescheiden donkere dakkapellen).
-	Dakvorm	Zadeldak of lessenaarsdak met duidelijke overstekken aan alle zijden van minimaal 25 centimeter.
-	Architectuur(expressie)	Niet historiserend, maar eigentijds. Variatie vereist. Als binnen een blok meer dergelijke woningen worden gebouwd, moet er sprake zijn van kleur-nuanceverschillen of een verspringing in de voorgevellijn.
-	Materiaal en Kleur	
	<u>Gevels</u>	
	Materiaal:	Vrij
	Kleur:	Heidetinten: zwart/grijs/geel/bruin/rood/paars), ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk.
	Profilering:	Materiaal met voldoende structuur, geen vlakke platen.
	<u>Daken</u>	
	Materiaal	Pan, lei, zink of vergelijkbaar materiaal.
	Kleur	Mat, zwart/grijs.
-	<u>Detailering</u>	In lijn met architectuurbeeld, strak en sober.
	Dakgoten	Mastgoten, of verholten goten bij pannendak.
	Dakdoorvoeren	Dienen bescheiden en gebundeld te zijn.
	Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
-	Erfscheidingen	Hagen of lage muren(max. 60 cm).



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



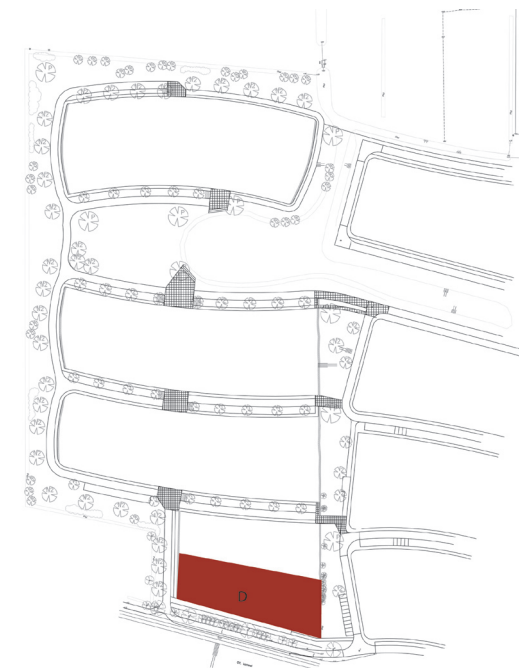
Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Hans Been architecten, Leijh Kappelhoff Seckel van den Dobbelsteen architecten, Archetex e.a.

4.5 Welstandcriteria - Kanaalbebouwing

Ambitieniveau: Verhoogd

Beleid: Lemelerveld heeft van oudsher een nauwe relatie met het kanaal. Deze woningen vormen een continue ring van het bebouwingslint langs het kanaal.

Criteria	
Situering	Gericht op het kanaal.
Oriëntatie dakvlak	Evenwijdig en haaks op het kanaal. Hoekkavels zuidgericht min. 30 %, tussenkavels zuidgericht min. 45%.
Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bijv. bescheiden donkere dakkapellen).
Dakvorm	Zadeldak, mansardekap of soortgelijke eenvoudige kapvorm.
Architectuur(expressie)	Eigentijdse vertaling van kanaalbebouwing in Lemelerveld. Benadrukken individualiteit.
Gevel(openingen)	De gevelopeningen zijn verticaal gericht en zorgvuldig op elkaar afgestemd in lijn met het architectuurbeeld.
Materiaal en Kleur	
<u>Gevels</u>	
Materiaal:	Baksteen of keimwerk.
Kleur:	Rood (paars/bruin), of wit gekeimd (ondergeschikte kleuraccenten zijn mogelijk).
Profilering:	Steen met structuur of keimwerk.
<u>Daken</u>	
Materiaal	Pan.
Kleur	Mat, zwart/grijs, niet glimmend.
<u>Detailering</u>	Zorgvuldig in lijn met architectuurbeeld.
Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het dakvlak.
Erfscheidingen	Aan voorzijde, lage muren, hagen of bescheiden hekwerken (max. 60cm).



Kleurtabel. Dit zijn de toe te passen kleuren.



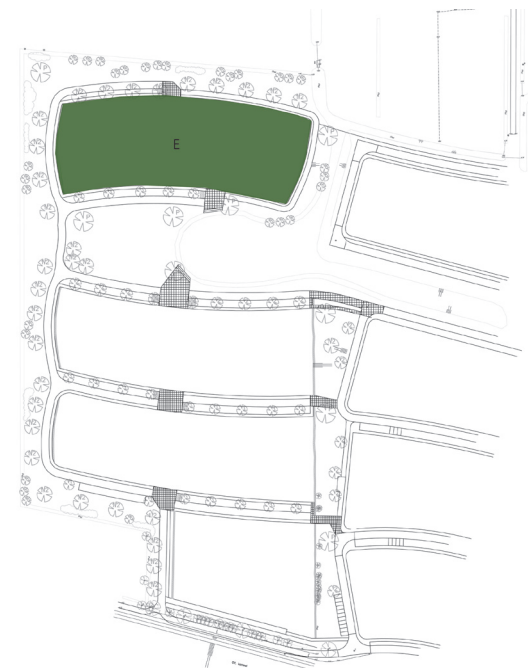
Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Mix architectuur, De Velde architecten e.a.

4.6 Welstandcriteria - Noordkaap

Ambitieniveau: Verhoogd

Beleid: In dit gebied wordt experimentele woningbouw gestimuleerd.

Criteria	
- Situering	Reagerend op kavel.
- Oriëntatie dakvlak	Hoekkavels zuidgericht min. 30 %, tussenkavels min. zuidgericht 45%.
- Massa en Hoofdvorm	Heldere hoofdvorm, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan of integraal mee ontwerpen met hoofdbouwmassa (bescheiden donkere dakkapellen).
- Dakvorm	Alle dakvormen mogelijk (ook platte daken).
- Architectuur(expressie)	Vrij mits niet historiserend.
- Gevel(openingen)	Gevelopeningen afgestemd op architectonisch concept.
- Materiaal en Kleur	
<u>Gevels</u>	
Materiaal:	Natuurlijke uitstraling.
Kleur:	Overmatig contrast met groene omgeving is niet toegestaan, dus geen felle lichte kleuren toepassen.
Profilering:	Voldoende reliëf in gevel.
<u>Daken</u>	
Materiaal	Vegetatiedaken(gras/sedum/heide) of riet.
- Detaillering	In lijn met architectuurbeeld.
Zonnepanelen	Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp.



Toe te passen dakmaterialen. Gras/sedum/heide of riet.



Referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld als inspiratie. Beelden van: Atelier Z, 19hetatelier, Joustra Reid architecten, Ten Dam de Leeuw architecten, Mix architectuur, ARC architecten, Onix e.a.