

BEELDKWALITEITSPLAN

HET PALET



DRONTEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Leeswijzer	pag. 4
3. Wettelijke procedure	pag. 4
3.1 Wettelijke status	pag. 4
3.2 Procedure	pag. 5
4. Ruimtelijke kwaliteit	
4.1 Beleidsinstrumenten om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen	pag. 5
4.2 Bestemmingsplannen	pag. 5
4.3 Beeldkwaliteitsplannen	pag. 6
5. Factoren die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit	pag. 7
6. Stedenbouwkundige hoofdopzet	pag. 8
7. Sfeerbeschrijving & welstandseisen	pag. 10
7.1 Wat wordt er verstaan onder “sfeer”?	pag. 10
7.2 Sfeerbeschrijving Het Palet (oostelijk deel)	pag. 11
7.3 Welstandseisen oostelijk deel	pag. 12
7.4 Westelijk deel van Het Palet	pag. 17

Colofon

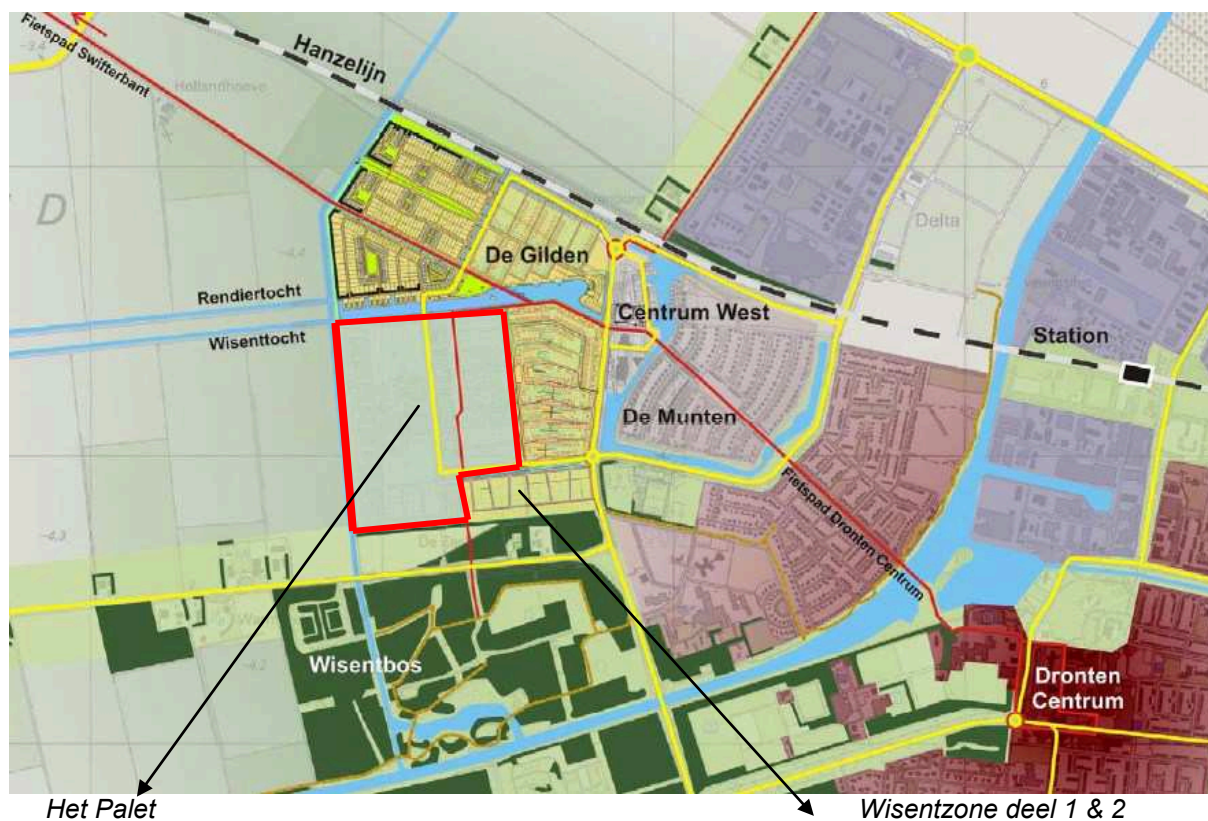
Tekst/tekeningen en foto's: D. Lentink.

Gemeente Dronten, afdeling REO

Dronten, september 2015

1. Inleiding

In Dronten-West wordt de woonwijk De Gilden ontwikkeld. De 1^e fase is bijna gereed, terwijl de 2^e fase volop in ontwikkeling is. De 3^e en laatste fase heeft de naam Het Palet gekregen. Het plangebied van het Palet is onderverdeeld in een oostelijk en westelijk deel. Het oostelijk deel



sluit aan drie zijden aan op bestaande woonwijken: aan de oost- en noordzijde op de 1^e fase en 2^e fase van De Gilden, aan de zuidzijde op de Wisentzone en het westelijk deel sluit aan op het polderlandschap en het Wisentbos. Voor het oostelijk deel is een verkavelingsplan opgesteld en voor het westelijk deel is een groenstructuur ontworpen het (z.g. groen casco: zie stedenbouwkundige hoofdopzet blz.8) terwijl er tevens is nagedacht over de gewenste verschijningsvorm van deze nieuwe buurt. Voor het oostelijk deel is aansluiting gezocht bij de 1^e fase van De Gilden. Om een goede overgang en aansluiting te bewerkstelligen zijn regels opgesteld ten aanzien de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals ten aanzien van de bebouwing, maar ook ten aanzien van de overgang van privé naar openbaar en de inrichting van de openbare ruimte. Het westelijk deel krijgt een aansluiting op een aan te leggen, stevige groenstructuur (z.g. groen casco) het polderlandschap en het Wisentbos. Door de aanleg van dit groene casco is gekozen voor meer vrijheid voor de bouwer. Vergaande eisen zijn hier dan ook achterwege gelaten. Het bouwen kan volledig welstandsvrij plaatsvinden. Dat betekent niet, dat om deze reden geen enkele sturing meer hoeft op te treden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Het is de kunst hierin de juiste balans te vinden. Het is zeker geen alles-of-niets keuze. Veeleer is er sprake van een glijdende schaal: Hoeveel vrijheid kan er geboden worden zonder het kind (ruimtelijke kwaliteit) met het badwater weg te gooien.

Een belangrijk kwaliteitsaspect is het gevoel voor de kenmerken en de eigenschappen van de omgeving waarop het plangebied “Het Palet” aansluit. Door gebieden met elkaar in verband te brengen ontstaat er een samenhangend sferbeeld. Samenhang maakt de opbouw van een buurt helder en maakt oriëntatie mogelijk. De leesbaarheid wordt daardoor duidelijk door sterke en levendige beelden op te roepen. Het plangebied van het Palet is daarom verdeeld in een oostelijk en westelijk deel. De ruimtelijke kwaliteit en de gewenste sfeer en karakter van het oostelijk deel sluit aan op dat van de Gilden 1^e fase. De eisen ten aanzien van de bebouwing, erfafscheidingen en openbare ruimte zijn zoveel mogelijk afgestemd op die van de 1^e fase. Voor het westelijk deel is er samenhang gezocht met het landschap en het Wisentbos. De sfeer en het karakter zullen hoofdzakelijk worden bepaald door een groen casco. Het groene casco overstijgt en bepaalt de verschijningsvorm van dit westelijk deel waardoor vergaande eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit grotendeels achterwege worden gelaten.

Om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit is het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan regelt de eisen die aan de bebouwing en de openbare ruimte gesteld worden. In dit beeldkwaliteitsplan worden daartoe de eisen ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte beschreven. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om toekomstige bewoners vooraf informatie te geven over de bebouwingseisen en de welstandscommissie een kader aan te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

2. Leeswijzer

Hoofdstuk 3 beschrijft de wettelijke procedure van welstandstoezicht. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan worden. Daarbij wordt onder andere het verschil tussen een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan uitgelegd.

Vervolgens is in hoofdstuk 5 de stedenbouwkundige hoofdopzet beschreven. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op ruimtelijke kwaliteit in relatie tot flexibiliteit.

Tot slot: hoofdstuk 7 is een belangrijk hoofdstuk. Hierin wordt de sfeer van Het Palet beschreven, die vervolgens vertaald is in welstandseisen.

3. Wettelijke status / procedure

3.1 Wettelijke status

Volgens de Woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De welstandsnota 2013 gemeente Dronten geeft aan dat voor ontwikkelingsgebieden gebruik zal worden gemaakt van het instrument beeldkwaliteitsplan. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen en vormt met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader. In dit beeldkwaliteitsplan komen soms beeldkwaliteitscriteria voor, die ook in het bestemmingsplan terug komen. Wanneer richtlijnen strijdig zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan gelden laatstgenoemde.

3.2 Procedure

Dit document bevat voor burgers bindende voorschriften. Deze plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen binnen de bepalingen die daarvoor in de Algemene Wet Bestuursrecht zijn opgenomen. Dit betekent dat er eerst ruimte is voor inspraak en overleg.

Voor de vaststelling door de gemeenteraad zal er een inspraakprocedure worden gevolgd van 6 weken. Belanghebbenden worden in gelegenheid gesteld, binnen deze tijd, hun zienswijzen kenbaar te maken.

4. Ruimtelijke kwaliteit (Bron: Welstandsnota Dronten 2013)

4.1 Beleidsinstrumenten om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen.

4.1 Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan geeft aan binnen welke kaders er gebouwd mag worden, welke gebieden “groen” dienen te blijven en welke gebieden een openbaar karakter dienen te houden. Met andere woorden: de stedenbouwkundige opzet van een te ontwikkelen gebied wordt in eerste instantie vastgelegd in een bestemmingsplan.

Bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan kunnen niet door welstandscriteria beperkt worden. Wanneer het bestemmingsplan bijvoorbeeld een bouwhoogte van 6 meter toelaat, dan kan “de welstand” niet eisen, dat 5 meter de maximale hoogte dient te zijn. Het bestemmingsplan bepaalt **WAT** er gebouwd mag worden (hoe hoog, hoe breed, welke oppervlakte enz.). De welstand bepaalt **HOE** er gebouwd mag worden (vormgeving, kleur, materialisering, detaillering), maar altijd binnen het kader van het bestemmingsplan. Met andere woorden: welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

4.2 Beeldkwaliteitsplannen

De welstandsnota is met name gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving. De welstandsnota is niet het meest geëigende beleidsdocument om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van een stedenbouwkundig plan) te toetsen, omdat die nieuwe ontwikkelingen ten tijde van het opstellen van de welstandsnota nog niet te voorzien waren.

Een beeldkwaliteitsplan is dan een beter instrument. Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling, en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, en niet meer aan de welstandsnota. Met andere woorden: De welstandsnota is bij uitstek een beheersinstrument, dat ingezet kan worden om de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing te waarborgen. Terwijl een beeldkwaliteitsplan bij uitstek geschikt is om de verschijningsvorm van nieuw te ontwikkelen gebieden te sturen.

Als de bouwplannen eenmaal gerealiseerd zijn, dan kan het gebied, waarvoor het beeldkwaliteitsplan was opgesteld in een eerstvolgende evaluatie van de welstandscriteria opgenomen worden als nieuw deelgebied. Daarbij hoeven dan uitsluitend criteria opgenomen te worden, die de al aanwezige ruimtelijke kwaliteit waarborgen. Daarmee vervalt het beeldkwaliteitsplan voor dat gebied.

Een beeldkwaliteitsplan volgt dezelfde procedure als een welstandsnota, en is na vaststelling onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente. Een beeldkwaliteitsplan dient zorgvuldig tot stand te komen binnen de bepalingen die daarvoor in de Algemene Wet Bestuursrecht zijn opgenomen. Dit betekent dat er ruimte is voor inspraak en overleg.

Voor de vaststelling door de gemeenteraad zal er een inspraakprocedure worden gevolgd van 6 weken. Belanghebbende worden in gelegenheid gesteld, binnen deze tijd, hun zienswijzen kenbaar te maken.

5. Factoren die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door:

- de inrichting van de openbare ruimte;
- de verschijningsvorm van de erfafscheidingen (overgang privé naar openbaar);
- de verschijningsvorm van de bebouwing.

De inrichting van de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente streeft naar een inrichting die past en aansluit bij de gewenste sfeer en de verwachting van toekomstige bewoners.



Inrichting openbare ruimte

De erfafscheidingen (overgang privé naar openbaar) kunnen op openbaar terrein gerealiseerd worden (verantwoordelijkheid gemeente) of op particulier terrein (verantwoordelijkheid bewoner/ ontwikkelaar). Een eenduidige erfafscheiding heeft een gunstige invloed op de beleving van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt “rust” door gecreëerd. Samen met de inrichting van de openbare ruimte kan de vormgeving van de erfafscheiding zorgen voor een stevige ruimtelijke drager.

De verschijningsvorm van de bebouwing heeft natuurlijk grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

6. Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het plangebied Het Palet is een nieuw te ontwikkelen woongebied binnen Dronten-west. De planopzet bestaat uit twee delen. Het eerste (oostelijk) deel sluit aan op het plangebied van de Gilden 1^o fase en het tweede deel (westelijk) sluit aan op het polderlandschap en het Wisentbos.

WESTELIJK DEEL welstandsvrij

OOSTELIJK DEEL aansluitend op de 1^o fase



Plangebied Het Palet

Qua structuur en ontwikkelingsstrategie verschillen de gebieden van elkaar. Het oostelijk deel kent twee bebouwingsvelden met een hovenstructuur en zal deels projectmatig en deels particulier worden ontwikkeld. Het oostelijk deel sluit aan drie zijden aan op bestaande woongebieden.

In het volgende hoofdstuk (Sfeerbeschrijving) zal aangegeven worden op welke wijze de hovenstructuur goed tot uiting kan komen en op welke manier een goede aansluiting bewerkstelligd kan worden op het aansluitende gebied.

Voorts zijn er in dit oostelijk deel nog twee door groen omzoomde gebieden die qua structuur en ontwikkeling aansluiten bij het westelijk deel.

Het westelijk deel kent verschillende bebouwingsvelden binnen een stevige groenstructuur (het zogenaamde groene casco) en zal worden ontwikkeld door verschillende particuliere en groepsinitiatieven. Door de stevige groenstructuur (groene casco) neemt de bebouwing een bescheiden plaats in. De beeldkwaliteit, leesbaarheid, sfeer en identiteit van dit gedeelte wordt in hoge mate bepaald door dit groene casco. In dit gedeelte zijn consumenten daarom vrij om de verschijningsvorm van de bebouwing naar eigen inzicht in te vullen. Verdergaande welstandseisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit kunnen in dit deel achterwege worden gelaten. Het bouwen kan volledig welstandsvrij plaatsvinden. Wanneer de bebouwingsvelden welstandsvrij ontwikkeld worden, dan is het mogelijk, dat woningen met een geheel verschillende (architectonische) uitstraling pal naast elkaar gerealiseerd worden. Dit hoeft op zich niet tot conflicten te leiden. Maar wanneer een “notariswoning” geflankeerd wordt door een zojuist gelande UFO, dan lijkt enige onderlinge afstand gewenst om elk tot z'n recht te komen. Om deze reden is er gekozen voor een onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwingen op belendende percelen van 8 meter, zodat de hoofdbebouwing op deze percelen zich geheel autonoom kan presenteren zonder direct tot fricties te leiden met “de burens”.

7. Sfeerbeschrijving & Welstandseisen

7.1 Wat wordt er verstaan onder “sfeer”?

Alvorens in te gaan op een beschrijving van de gewenste sfeer in het nieuwe plangebied zal aangegeven worden wat er precies onder “sfeer” verstaan wordt.

Hoe roept men een bepaalde sfeer op? En welke kenmerken en verschijningsvormen zijn hierbij nodig? Het gaat allereerst om een verbeelding van een bepaalde sfeer. Deze sfeer kan in eerste instantie conceptueel worden aangegeven, bijvoorbeeld het creëren van een groen-, bos- of waterwijk, geen auto's in het straatbeeld, beslotenheid en openheid, gezellige drukte op bepaalde plekken (hoven en pleinen) of bijzondere architectuur.

Een gebied ontworpen vanuit een sfeer krijgt meer samenhang en daardoor meer kwaliteit dan een gebied waar sfeer ontbreekt. De sfeer is bedoeld om het individu en de samenleving te behagen, een behagen wat wordt teweeggebracht door herkenning, identificatie en de ervaring van schoonheid.

In het algemeen gaat het om creëren van tegenstellingen en afwisseling binnen een bepaald concept van woningtypen als wel de openbare ruimte. Veel gerealiseerde woonwijken kennen een optelsom van identieke woningen met daarnaast nog eens weinig variatie en afwisseling bij de inrichting van de openbare ruimte. Het is een kwaliteit als er voldoende variatie, herkenning, identiteit en afwisseling valt te onderscheiden.

Belangrijk voor de sfeerbepaling zijn de daken, gevels en de kleuren. Ook nokrichting en type kap zijn bepalend voor de sfeer. Daarnaast is de geleding nog van belang; horizontale of verticale geleding van de gevels. Tenslotte mag niet vergeten worden, dat de beleving ook in hoge mate bepaald wordt door de inrichting van de openbare ruimte.



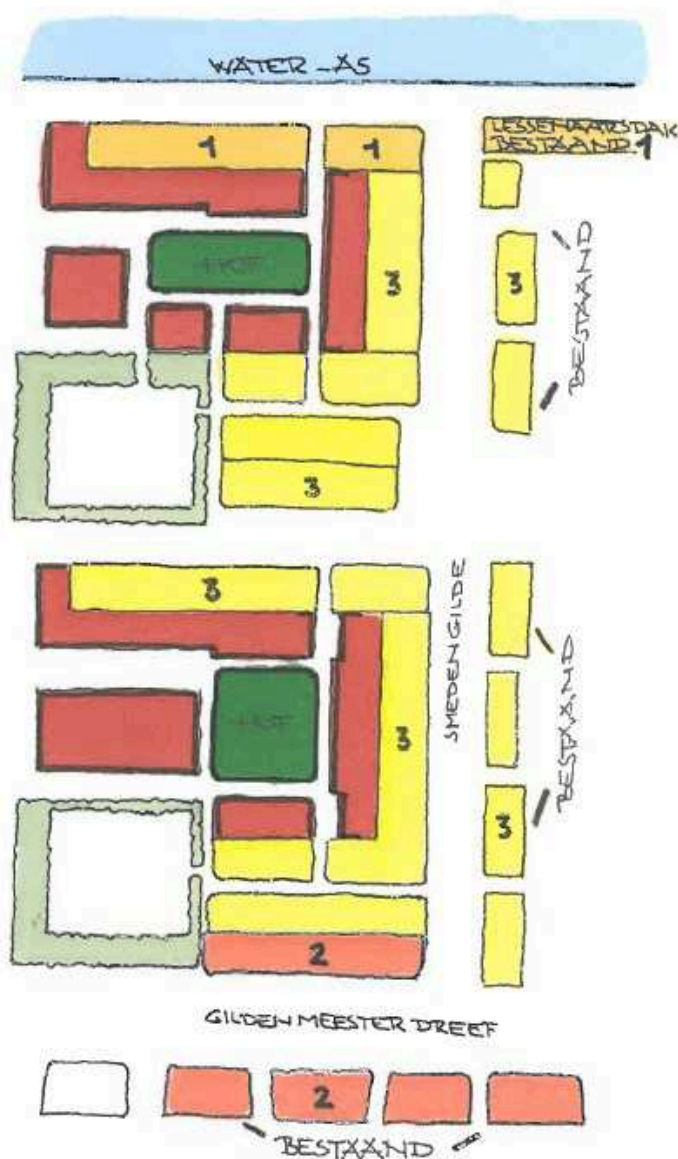
horizontale geleding



verticale geleding

7.2 Sfeerbeschrijving Het Palet (oostelijk deel)

In het voorgaande hoofdstuk is al aangegeven dat het oostelijk deel van Het Palet aan drie zijden grenst aan een bestaande woonwijk. Het is goed om aansluiting te zoeken bij deze bestaande woonwijken. Daarom zijn deze randen op onderstaande tekening afzonderlijk aangegeven (1 grenst aan de Water-as, 2 aan de Gildenmeesterdreef / rand Wisentzone en 3 aan de Smedengilde, die de westelijke begrenzing vormt van de 1^e fase van De Gilden). De sfeer van deze laatste rand dient doorgezet te worden in de zone loodrecht op de Smedengilde.



Ook is al aangegeven dat het hart van het oostelijk deel gevormd wordt door een tweetal hoven. Deze hoven zijn groen aangegeven. De bebouwing die de hoven omsluit zijn rood aangeduid.

In het vervolg van deze paragraaf zal eerst ingegaan worden op de randen van het oostelijk deel. Vervolgens komen de hoven aan de orde.

Verschillende deelgebieden

7.3 Welstandseisen oostelijk deel

Om een goede aansluiting op de aansluitende gebieden te bewerkstelligen is het goed per rand te zoeken naar de kenmerken, waaraan de bebouwing, de overgang van privé naar openbaar en de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. Een dergelijke sfeerbeschrijving is hieronder en op de volgende bladzijden aangegeven. Deze sfeerbeschrijving is vervolgens vertaald in de welstandseisen per deelgebied. De initiatiefnemer/ bouwer houdt dan volop de gelegenheid om een eigen stempel te drukken op de verschijningsvorm van de woning door naar eigen inzicht te kiezen voor een bepaalde architectuurstijl, het materiaalgebruik voor de gevels en de detaillering.

1. rand langs de water-as

Om goed aan te kunnen sluiten bij de bestaande noordrand van De Gilden Fase 1, is het wenselijk het beeld langs de water-as voort te zetten. Dat betekent, dat ingezet moeten worden op de volgende kenmerken:

Welstandseisen langs de water-as

- woningen zijn vrijstaand of geschakeld, bestaan uit twee/drie bouwlagen en krijgen een lessenaarsdak met verschillende nokrichtingen;
- gevels zijn opgebouwd uit baksteen in de kleur rood;
- gevels hebben een verticale geleding;
- daken krijgen ongeglazuurde, grijs/blauwe dakpannen.
- oriëntatie woningen gericht op de water-as;
- op de hoeken van de kavels bebouwingsaccenten in de vorm van een andere bebouwingshoogte;
- hoekkavel heeft tweezijdige oriëntering;
- aan-en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw;
- bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw;
- verplichte erfafscheidingen aan de water-as en hoekkavels in de vorm van schanskorven.



Referentiebeeld rand aan de water-as

Kenmerken openbare ruimte

- type boom : Linde 1^e grootte, vorm: piramide; kleur: groen;
- bestrating : in samenhang met 1^e fase De Gilden;
klinkerbestrating, kleur antraciet;
verband: elleboog;

2. rand langs de Gildenmeesterdreef.

Om goed aan te kunnen sluiten bij de bestaande zuidrand van De Gilden Fase 1 en de bestaande noordrand van de Wisentzone is het wenselijk het beeld langs de noordzijde van de Gildenmeesterdreef voort te zetten. Dat betekent, dat ingezet moet worden op de volgende kenmerken:

Welstandseisen bebouwing langs de noordrand van de Gildenmeesterdreef

- toepassing vrijstaande, dubbele woningen en/of rijenwoningen, met op de hoek van de Smedengilde een vrijstaande woning;
- woningen zijn voorzien van een kap (schilddaken en/of zadeldak);
- gevels zijn opgebouwd uit baksteen in een reeks van kleuren, variërend van geel via rood naar bruin;
- daken krijgen ongeglazuurde, antracietkleurige dakpannen;
- oriëntatie woningengericht op de Gildenmeesterdreef;
- hoekkavel heeft tweezijdige oriëntering;
- aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw;
- bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw;
- verplichte erfscheiding in de vorm van beukenhagen.



Referentiebeeld noordrand Gildenmeesterdreef

Kenmerken openbare ruimte

- type boom : Els 1^e grootte;
Vorm: piramide.
- Bestrating : In samenhang met 1^e fase De Gilden;
klinkerbestrating, kleur antraciet;
verband: elleboog;

3. rand langs de Smedengilde

De bestaande rand van De Gilden 1^e fase wordt gevormd door overwegend vrijstaande woningen, die qua uitstraling traditioneel ogen. De samenhang is hier bereikt door de toepassing van een kap met antracietkleurige pannen.

De sfeer komt overeen met die van de Wisentzone. Dit wijkgedeelte is toentertijd als experiment aangewezen als welstandsvrij. Nu dit wijkgedeelte is gerealiseerd, blijken de woningen in het algemeen traditioneel van opzet te zijn en wijken daardoor niet veel af van woningen die zijn gerealiseerd in De Gilden, 1^e Fase.



Referentiebeelden Wisentzone: traditioneel. Kleur daken: antraciet.



*Sfeer van de Smedengilde (De Gilden fase 1):
Traditionele woningen*



*Sfeer Wisentzone traditionele woningen met kap.
Antraciet kleur voor de pannen. Plat is niet toegestaan.*

Voor samenhang en sfeer met de rand van De Gilden, 1^e fase zal dus de traditionele woning uitgangspunt zijn. Dat betekent, dat ingezet moet worden op de volgende kenmerken:

Welstandseisen bebouwing langs de Smedengilde

- de woningen zijn vrijstaand, dan wel dubbel en georiënteerd op de straat;
- de hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie naar beide straten;
- de woningen krijgen een kap;
- de gevelcompositie/detaillering is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk;
- daken krijgen ongeglazuurde, antracietkleurige dakpannen;
- materialen van de gevels en kleuren zijn vrij;
- verplichte erfafscheidingen in de vorm van beukenhagen;
- aan-en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw;
- bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw.

Kenmerken openbare ruimte

- de openbare ruimte is al ingericht (wadi). De openbare ruimte van Het Palet sluit hierop aan.

4. Sfeerbeschrijving van de beide hoven

Voor de hoven kan worden gezocht naar een afwijkend sfeerbeeld. Gebruikers willen in een door bebouwing omgeven verblijfsruimte (het hof) iets te zien hebben wat behaagt. Een behagen dat kan worden teweeggebracht door een herkenbare en aantrekkelijke bebouwing en een goede inrichting van de openbare ruimte.

Om de gewenste sfeer te bereiken is het gewenst de bebouwing als architectonisch eenheid te ontwerpen. Een goed referentiebeeld is de bebouwing aan de Blaasbalg: eenheid en verscheidenheid in architectuur en inrichting van de openbare ruimte.



Referentiebeelden Blaasbalg

welstandseisen bebouwing hoven:

- horizontale geleding gevels en nokrichtingen daken, met op de koppen afwijkende nokrichting;
- variatie in de plint en verspringende dakgoten;
- gevels worden rijk gedetailleerd;
- dakvorm: zadel of mansarde kap;
- dakkapellen aan de voorkant worden mee ontworpen;
- kleur en materiaal gevel en dak nader te bepalen met architecten;
- beëindiging van rijen door accenten;
- accenten mogelijk in een ander materiaal;
- één/twee/drie lagen met een kap;
- verplichte erfafscheidingen in de vorm van tuinmuurtjes of beukenhagen;
- aan-en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw;
- bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw;
- verplichte erfafscheidingen in de vorm van beukenhaag.

Kenmerken openbare ruimte:

- type boom/beplanting : 1^e grootte, vorm: losse kroon; kleur: in afstemming met architectuur. *Aard van de beplanting*: laag grootschalig ingericht.
- bestrating : in samenhang met 1^e fase De Gilden; klinkerbestrating, kleur antraciet; verband: elleboog;

Aansluitend aan of in het hof zou voor de twee-onder-één kap woningen gedacht kunnen worden aan onderstaand referentiebeeld.



Referentiebeeld De Gilden

7.4 Westelijk deel van Het Palet

Het westelijke deel van Het Palet mag welstandsvrij ontwikkeld worden. Dat betekent, dat voor het westelijke deel geen eisen opgenomen worden ten aanzien van de verschijningsvorm van de bebouwing. Wel dient men te voldoen aan de eisen die opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het Westelijk deel is hierin opgenomen dat de onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwingen op twee belendende percelen altijd minimaal 5 (2 x 2,5) meter moet bedragen. Hierdoor kan de bebouwing goed tot z'n recht komen. Met andere woorden: welstandsvrij, maar wel met enige beperkingen ten aanzien van de plaatsing van de hoofdbebouwing op een bouwperceel.



Referentiebeeld Wisentzone