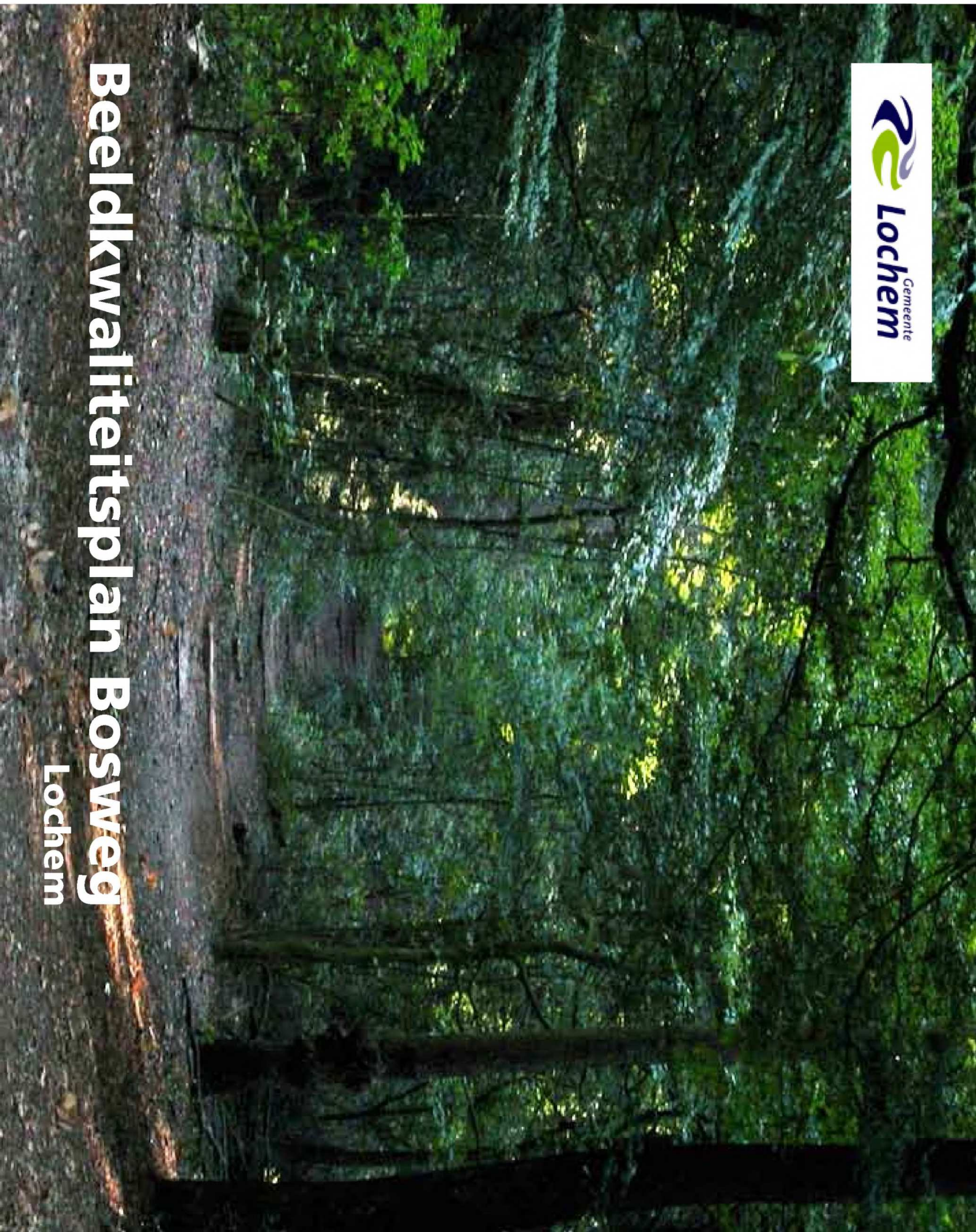




Beeldkwaliteitsplan Bosweg

Lochem



Inhoud	2
Inleiding	4
Sfeer zoals deze nu is	6
Het plan	8
Openbare ruimte	10
- Bosweg	
- Burgemeester Wttewaallweg	
- Dr Cartier van Disselweg	
- Nieuwe woonstraat	
- Verlichting - Borden - nutsvoorziening	
Architectuur	16
- Rooilijnen - Massa	
- Daken en Kapvormen	
- Materialen	
- Erfgrenzen - Bijgebouwen	
Colofon	22

Inhoud

juni 2009
Gewijzigd: Augustus 2009

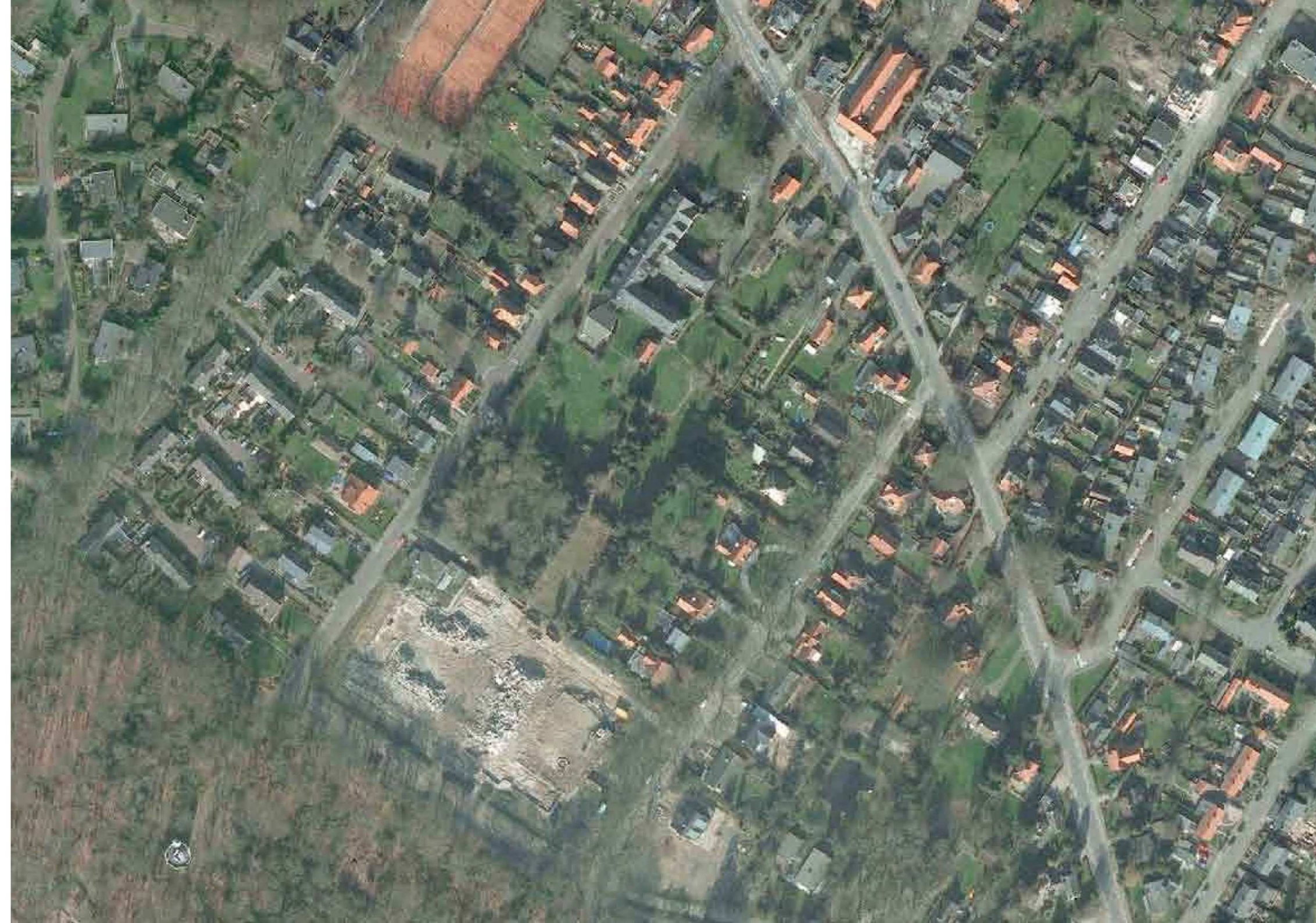


Inleiding

Voor de terreinen van het voormalige Staring College en voor Huize St. Jozef aan de Bosweg in Lochem heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld. De onderlegger voor dit bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige schetsen van Feekes & Colijn, die in samenspraak met de omwonenden, de ontwikkelende partijen en de gemeente tot stand zijn gekomen. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied in het noordelijk deel is nieuwbouw met een maatschappelijke functie, wat vooralsnog zal worden vertaald in een nieuw complex met zorg en wonen. Het zuidelijk deel heeft daarentegen de functie 'wonen' in grondgebonden, hoofdzakelijk losstaande bebouwing.

De gemeente Lochem is voornemens de sfeer van de herontwikkeling van plangebied Bosweg/ Van Disselweg evenwichtig en op elkaar afgestemd tot stand te brengen. Om dit te bereiken is voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als basis zal dienen voor de uitwerking van de ruimtelijke inrichting en de architectuur. Dit beeldkwaliteitsplan zal deel uit maken van de welstandsnota voor het gebied.

De tekst en de aangegeven regels in dit beeldkwaliteitsplan zijn bij de beoordeling van ontwerpen bepalend. De referentie beelden duiden onderdelen hiervan en zijn indicatief.



Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de sfeer van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte voor de locaties Huize St. Jozef en het voormalige Staring College. De nieuwe situatie wordt ingepast in de bestaande sferen van de Bosweg, de Burgemeester Wttewaallweg, de Cartier van Disselweg en de Barchemseweg. Voordat een beschrijving wordt gemaakt voor de nieuwe situatie ligt het voor de hand eerst helder te hebben wat deze sferen zijn.

De vier bovengenoemde straten kennen elk een eigen sfeer. De Bosweg is een traditioneel ingerichte straat, een rijbaan met klinkers in visgraatverband, waarlangs trottoirs liggen. Een zeer belangrijk kenmerk voor de Bosweg is het hoogteverschil. De straat loopt vanaf de Barchemseweg omhoog richting het bos. Bovenaan de 'helling', het hoogteverschil is wel 10 à 11 meter, prijkt de watertoren. Eén zijde van de Bosweg is bebouwd met grondgebonden woningen. De oudste en kleinste woningen aan het begin, onderaan. Hier is duidelijk gestart met ontwikkelen, rond 1920 – 1930. Het zijn vrijstaande woningen en tweekappers van één laag met een kap. Rode dakpannen domineren dit deel van de straat.

Dichter naar de bosrand toe worden de woningen groter en moderner. Er is ook zichtbaar meer ruimte op de kavel en de woningen zijn steeds meer naar achteren geplaatst. De voortuin wordt hier dieper en voorname. Aan de overzijde staat Huize St. Jozef. Een voor de omgeving fors gebouw in traditionele bouwstijl. Het karakter van dit gebouw wordt door de omwonenden zeer gewaardeerd. Ook een hoge waardering heeft de groene tuin en het bosje van Huize St. Jozef dat grenst aan de Bosweg. Het Staring College, een gebouw van een geheel andere signatuur, Van de Broek en Bakema, dan de overige bebouwing, is reeds geamoveerd. Wel staat er nog de bungalow, welke gehandhaafd blijft.

De Burgemeester Wttewaallweg, de weg onderlangs de bosrand, heeft geen direct aangrenzende bebouwing meer. De inrichting is een rijbaan van klinkers in visgraat-

Sfeer zoals deze nu is

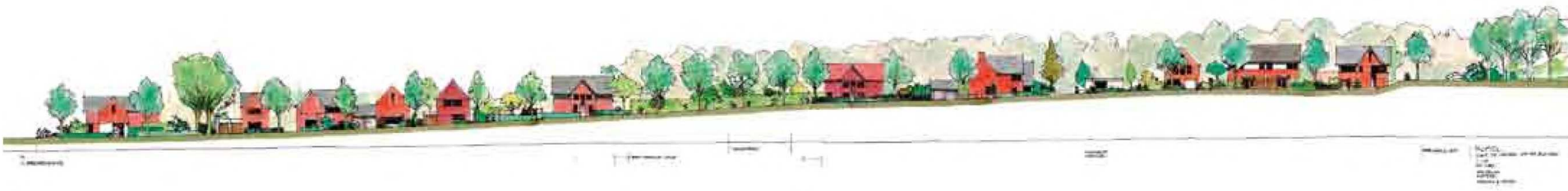
verband, aan één zijde een trottoir en onder de gigantische bomen van het bos zijn haakse parkeerplaatsen zonder tussenbeplanting of iets dergelijks.

De Cartier van Disselweg is vooral 'de bomen en de hagen'. Veel van de woningen hier gaan schuil achter groen. De weg heeft hierdoor een voorname, statige uitstraling. Het profiel van de weg is een geasfalteerde rijloper omzoomd met groene grasbermen. Hierin staan gigantische bomen en is het straatmeubilair geplaatst.

Ook deze weg kent een hoogteverschil richting de bosrand, echter gelijkmatiger verdeeld over de gehele lengte van de weg. De Van Disselweg loopt feitelijk door, het bos in en eindigt bij Hotel Paasberg.

De Barchemseweg is één van de invalswegen naar het centrum van Lochem en is ook zodanig ingericht. Zij heeft een asfalt rijloper met hierop in rood aangegeven fietsstroken en plaatselijk een middenmarkering. Aan beide zijden zijn trottoirs. De bebouwing ter plaatste van het plangebied zijn vrijstaande woningen met een kleinschalig karakter uit de eerste helft van de vorige eeuw. Deze bebouwing is vergelijkbaar met de bebouwing aan deze zijde van de Bosweg. De sfeer van de Barchemseweg is, in z'n huidige vorm, niet direct van grote invloed op de sfeer van de beeldkwaliteit binnen het plangebied. Deze weg is door zijn verbindingfunctie met veel doorgaand verkeer een gebied op zichzelf.





Het plan

Voor de terreinen van Huize St. Jozef en het Staring College is in nauwe samenwerking met het buurtcomité Bosweg een stedenbouwkundig plan gemaakt. In samenspraak werden de uitgangspunten hiervoor bepaald:

- De bestaande korrelgrootte aan de Bosweg en de Dr. Cartier van Disselweg wordt gerespecteerd en doorgezet aan de randen van het plangebied
- De Burgemeester Wttewaallweg blijft gehandhaafd
- Er komt een nieuwe, extra ontsluitingsweg in het plangebied haaks op de Burgemeester Wttewaallweg
- Er wordt gedifferentieerd gebouwd
- De woningen zijn in principe levensloopbestendig (of zijn levensloopbestendig te maken)
- Tegenover de Molenbelt blijft een groene ruimte beschikbaar. Deze ruimte zal wel door bebouwing worden begeleid
- Alle bestaande waardevolle bomen worden ingemeten en binnen de kroonprojecties wordt niet gebouwd
- Het deel Staring College moet zelfstandig te ontwikkelen zijn

Aanvankelijk is voor het plangebied een stedenbouwkundig plan gemaakt dat uitging van woningbouw over de totale locatie. Echter in de loop van het proces bleek dat Zorggroep Sint Maarten toch voornemens was op haar eigen terrein opnieuw zorgwoningen te ontwikkelen. Om dit alsnog mogelijk te maken zijn, wederom in nauwe samenwerking met de buurt, hiervoor de condities geschapen. Het voorliggende stedenbouwkundig plan gaat dus uit van bebouwing met een zorgcomplex langs de Bosweg, welke met een groen blijvende open ruimte overgaat in een bebouwing met zorgwoningen (aanleunwoningen) wat aansluit op een losse bebouwing met vrijstaande- en twee onder

één kapwoningen. Het zorgcomplex en de zorgwoningen zijn hierbij de begeleidende bebouwing van de vrij blijvende groene ruimte tegenover de Molenbelt. Bij deze planvorming zijn de bestaande straten, de Bosweg, de Burgemeester Wttewaallweg en de Dr. Cartier van Disselweg gehandhaafd. Deze straten zullen alleen een aanpassing krijgen in het profiel en/of de inrichting. Halverwege de Burgemeester Wttewaallweg zal een nieuwe ontsluitingsroute worden gemaakt, een informeel woonstraatje. Aan dit straatje zal naast tweekappers ook een kort rijtje sociale koopwoningen worden gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig plan is zo van opzet, dat het mogelijk is het terrein van het Staring College en het terrein van Zorggroep Sint Maarten onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen. Worden echter beide delen ontwikkeld, dan is het geheel een evenwichtig integraal plan.

Op het terrein van Het Staring College worden 24 woningen gebouwd. 10 vrijstaande- en 10 twee onder één kapwoningen en een rijtje van vier goedkope koopwoningen. Op het terrein van Zorggroep Sint Maarten is in het stedenbouwkundig plan ruimte geboden voor een zorgcomplex van ca. 7200 m² BVO, 28 zorgwoningen, die de open groene plek aan de zuidzijde flankeren. Verder worden nog vier twee onder één kap- en een vrijstaande woning gebouwd langs de nieuwe ontsluitingsroute ter completering van de woningen op het terrein van het Staring College. Op de hoek van de Barchemseweg en de Bosweg is het wenselijk als hier, in plaats van de groen plek in de bestaande situatie, een vrijstaande woning wordt gerealiseerd ter completering van het bebouwingslint alhier en

als inleiding naar de Bosweg. Hier is in het bestemmingsplan in voorzien.

De woningen zijn zogenaamde grondgebonden woningen, welke maximaal twee bouwlagen met een kap hoog mogen zijn. Een uitzondering hierop vormen de zorgwoningen. Deze mogen gestapeld worden, mits de hoogte en uitstraling hiervan aansluit bij de overige beoogde bebouwing.

De verkaveling van het gebied is zo gekozen, dat het beeldbepalende groen behouden blijft. Eén van de kwaliteiten - de ligging aan de bosrand van de Paasberg - is maximaal benut door deze vrij te houden van bebouwing. Door de verkavelingsrichting haaks op de bosrand te kiezen wordt het bos ver vanuit de wijk beleefbaar. Ook is zo de beleving van het hoogteverschil maximaal. De huizen lopen met de helling mee omhoog. Het groene karakter bestaat uit verschillende elementen, die ruimtelijk en architectonisch herkenbaar zijn en samen een eenheid vormen. De groenbeleving, ook van de bestaande woningen, wordt op deze wijze gegarandeerd.

In het plangebied zullen de meeste woningen één à twee parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Voor bezoekers wordt dit aangevuld met parkeren in openbaar gebied. Zo blijven de parkeerplaatsen tegen de bosrand gehandhaafd, alleen zullen zij meer worden ingepakt in het groen. Langs de Bosweg worden nieuwe langparkeerplaatsen onder de bomenrij aangelegd. Deze zullen de uitstraling krijgen van groene grasbermen door toepassing van een halfverharding.





De openbare ruimte zal bestaan uit de inrichting van de bestaande wegen Bosweg, Burgemeester Wttewaallweg en de Dr. Cartier van Disselweg. Verder zal de nieuwe woonstraat vanaf de Burgemeester Wttewaallweg ingericht worden en zal er, wanneer Huize St. Jozef gaat nieuwbouwen, bijzondere aandacht besteed worden aan de dan nieuw in te richten groenplek langs de Bosweg. Het plangebied wordt gedomineerd door de directe aansluiting aan de bosrand van de Paasberg. Deze rand is zeer dicht en door haar hoogte zeer imposant. Doordat beide aspecten er voor zorgen dat er een behoorlijke slagschaduw onder deze bosrand valt, zal hier zeker met betrekking tot de beplanting rekening mee dienen te worden gehouden.

Aan de Dr. Cartier van Disselweg staan zes Amerikaanse eiken in het straatprofiel (die aansluiten op de overige bomen aan deze weg) welke gehandhaafd zullen blijven. Ook twee beeldbepalende beuken op de hoek Bosweg_Barchemseweg blijven gehandhaafd. Hiernaast wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk bestaande bomen, welke qua soort, verschijningsvorm en leeftijd de moeite waard zijn en passen binnen het stedenbouwkundigplan, te behouden.

Openbare ruimte

Bosweg

Aan de zijde van de bestaande bebouwing kent de Bosweg een trottoir bestaande uit 30x30 cm betontegels. Deze sluit aan op de trottoirs in de omgeving en kan als zodanig gehandhaafd blijven. De rijloper is van klinkers en zal ook in de toekomst van gebakken klinkers bestraat dienen te blijven, zodat hiermee duidelijk is dat het een woonstraat betreft. Om het profiel van de weg optisch te versmallen, zal aan beide zijden een molgoot worden gemaakt met de klinkers in de lengte richting met daartussen een rijstrook in keperverband. De zijde van het plangebied kan een groter groen karakter aan de Bosweg geven. Aan deze zijde van de weg wordt met de molgootconstructie als overgang een groenstrook aangelegd. Deze groenstrook bestaat uit een open bestrating met daartussendoor gras als begroeiing, zodat hierop geparkeerd kan worden en hier overheen de opritten van de woningen bereikt kunnen worden. Op regelmatige afstanden zijn

hierin laanbomen gepland. Deze bomen staan in vierkante plantgaten omzoomd door donkergrijze/antraciet kleurige betonbanden ter breedte van de groenstrook zodat deze wordt onderbroken. Voor de aansluiting van de Bosweg op de Barchemseweg stellen wij een zogenaamde inritconstructie voor, zodat hier helder is dat men de woonwijk inrijdt. Ook ter hoogte van de Molenbelt wordt een verkeersstafel in de weg gelegd. Deze heeft de volle breedte van het wegprofiel en geeft met zijn bijzondere inrichting - een zebra-motief van twee kleuren gebakken klinkers - de breedte van het groengebied hier aan.

- trottoir aan zijde bestaande woningen
- rijloper gebakken klinkers keperverband
- zijde plangebied langsparkeren op groenstrook, met daarin laanbomen
- aansluiting Barchemseweg met inrit constructie
- bij kruising Molenbelt verkeersstafel.



Groenplek aan de Bosweg

Aan de bosweg, tegenover de kruising, wordt in het stedenbouwkundigplan een groene plek vrijgehouden van bebouwing. Deze plek is gelegen binnen het deel van Huize St. Jozef en valt binnen haar eigendomsgrenzen. De groenplek zal een inrichting krijgen als park met een recreatieve functie voor in eerste instantie de bewoners van een nieuw zorgcomplex van de zorggroep St. Maarten. Nader zal bekeken worden of zij in een nieuwe situatie een meer openbaar karakter kan krijgen. In de bestaande situatie heeft zij de functie van tuin met een afgesloten karakter wat, naar verwachting voorlopig gehandhaafd zal blijven.

De uitwerking van deze groene plek zal in nauwe samenwerking met de eigenaar en gebruikers nader worden ingevuld en worden opgenomen in het BKP wat specifiek gericht zal zijn op het zorgcomplex en de zorgwoning van zorggroep St. Maarten.

Kuil in terrein Staring College

De Bosweg kent een aanzienlijk hoogte verschil oplopend vanaf de Barchemseweg naar de bosrand. In de bestaande situatie is in het terrein van het voormalige Staring College een verlaging oplopend tot circa 2 meter diepte op de hoek Bosweg – Burgemeester Wttewaallweg. Wij stellen voor dit terrein uit te vullen tot het niveau van de aangrenzende wegen, zodat na realisatie de bebouwing meeloopt met de hoogte verschillen zoals deze in het plangebied aanwezig zijn. Doordat de woningen meelopen met het niveauverschil in de weg wordt deze kwaliteit extra geaccentueerd.



Openbare ruimte Bosweg



Burgemeester Wttewaallweg

De Burgemeester Wttewaallweg wordt in een belangrijke mate gedomineerd door de hoge bomen van de bosrand die hier voor veel schaduwwerking zorgen. De inrichting van deze weg is een geheel nieuwe, daar de school die hieraan stond is gesloopt en is vervangen door woningbouw. Het profiel van de weg blijft op zijn huidige positie liggen. De inrichting zal aan de boszijde een buffer met haaksparkeren onder de bosrand zijn, een rijstrook en een groenzone als overgang naar de privétuinen van de woningen.

De buffer van haaksparkeren dient zodanig te worden ingericht, dat zij als een overgangzone fungeert tussen het bos en de woonwijk. Hiertoe zullen de parkeerplaatsen worden ingepakt in bloeiende struikbeplanting die goed tegen schaduw kan en in harmonie is met bosbeplanting. Ons voorstel hierin is Rododendrons. De parkeervakken worden aangegeven in gebakken klinkers in halfsteensverband, van de rijweg gescheiden met een molgoot waarvan het halfsteensverband haaks staat op dat van de parkeervakken. De vakken op zich worden

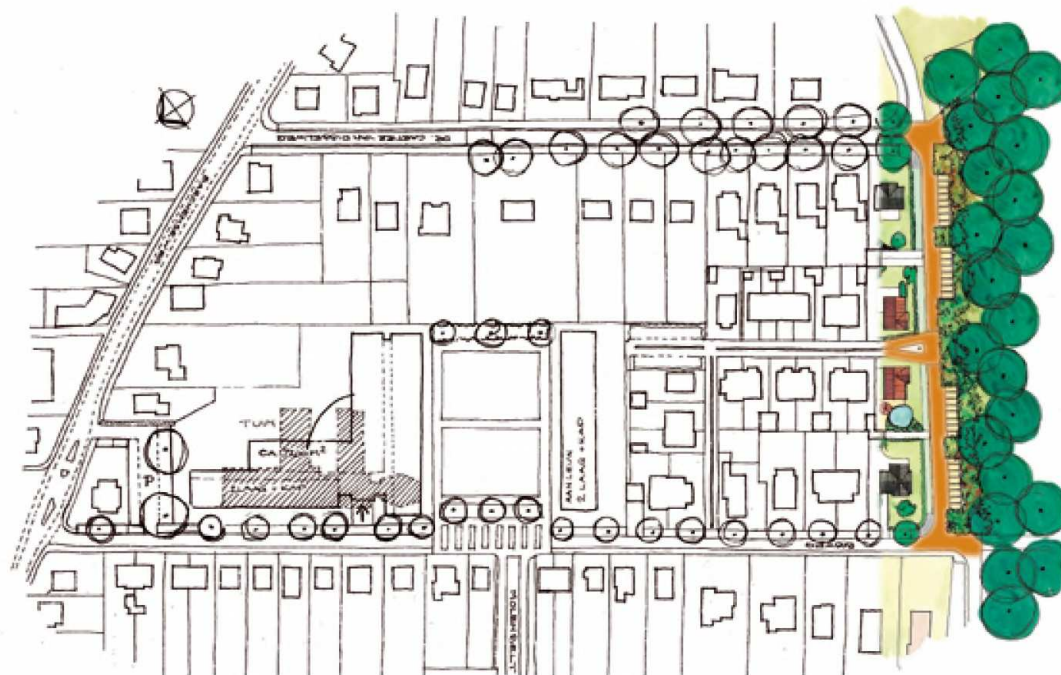
Groenbare ruimte
Burgemeester Wttewaallweg

aangeduid met een enkele steen aan de voorzijde in een afwijkende markante kleur. De overgang tussen de parkeervakken en de groenbosrand wordt geformeerd doormiddel van donkergrijze/antracietgrijze rechthoekige betonbanden. Door de rand met Rododendrons zullen paadjes worden gespaard die het bos in gaan. De rijweg is van dezelfde gebakken klinker als de Bosweg en ligt in keperverband. Halverwege de Burgemeester Wttewaallweg komt de aansluiting met de nieuwe woonstraat. Hier wordt een verkeerstafel geformeerd in de kleur gelijk aan de overige rijweg.

De overgang naar de privétuinen van de woningen wordt gemaakt met een groenstrook, ingezaaid met gras. De overgang van deze groenstrook met de rijbaan wordt ook weer gevormd met een molgoot van gebakken klinkers in de kleur van de rijweg.

De bochten van de Burgemeester Wttewaallweg naar de Bosweg en de Dr. Cartier van Disselweg worden uitgevoerd met een verharding van trottoirtegels gesloten door middel van een donkergrijze/antraciet kleurige trottoirband.

- **parkeerplaatsen ingepakt in struikbeplanting (Rododendrons)**
- **rijweg van gebakken straatklinkers (keperverband)**
- **groenstrook als overgang naar privétuinen**
- **molgoten langs de rijbaan**

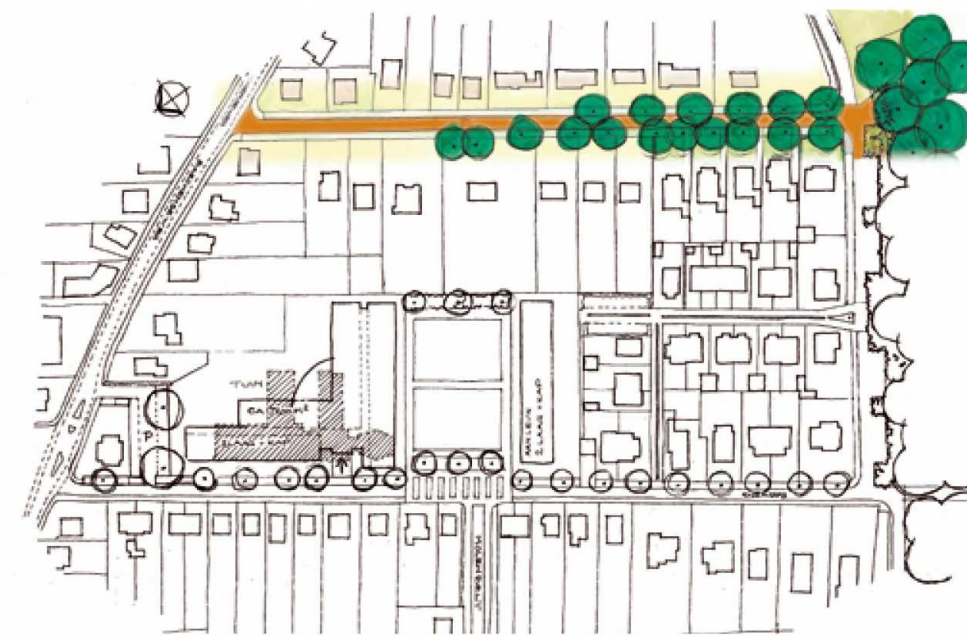


Dr. Cartier van Disselweg

Ter hoogte van het plangebied bestaat het profiel van de Dr. Cartier van Disselweg uit groenstroken aan beide zijden wat is ingezaaid met gras en waarin bomen – Amerikaanse eiken – staan. Dit profiel is zo karakteristiek dat wij dit ook in de nieuwe situatie laten terugkomen. De Amerikaanse eiken dienen bij de bouw van de woningen zo te worden beschermd dat zij hiervan niet te lijden hebben en gegarandeerd gehandhaafd blijven. De voorzijde van de privétuinen ligt in dezelfde lijn als de bestaande tuinen en hiervoor wordt bovengenoemde groenstrook aangelegd. Met molgoten van gebakken klinkers sluit zij aan op de rijbaan. Deze asfalt rijloper vervangen we door een rijloper van gebakken klinkers in keperverband zodat helder wordt dat het ook hier een woonstraat betreft.

- **Amerikaanse eiken handhaven**
- **aan beide zijden brede groenstroken**
- **molgoten**
- **rijloper van gebakken klinkers (keperverband)**

Groenbare ruimte
Dr. Cartier van Disselweg





Openbare ruimte Nieuwe woonstraat

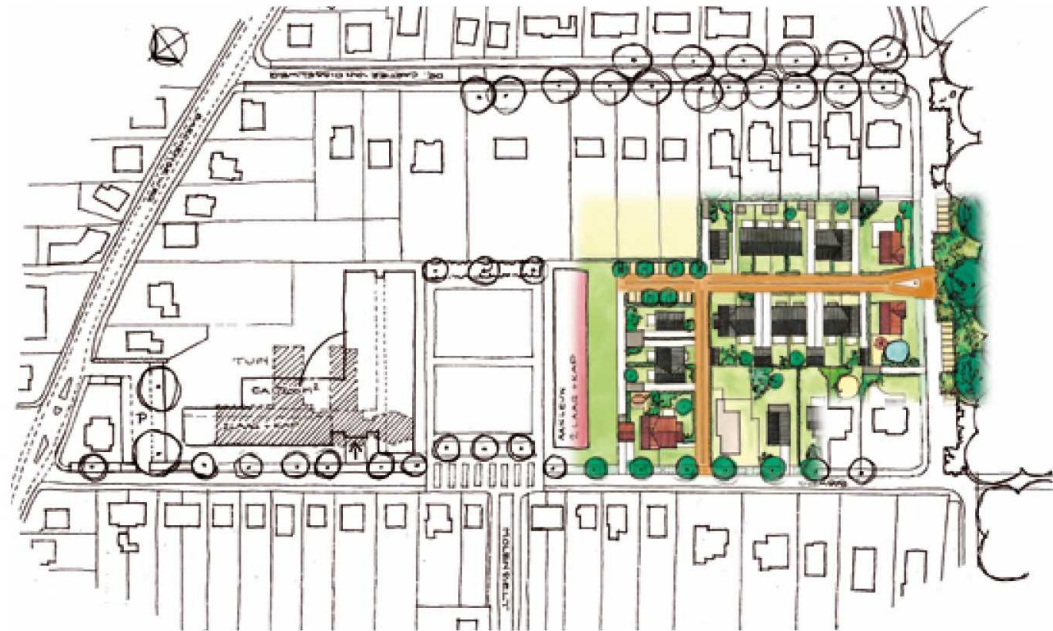
Nieuwe woonstraat (tussen Burgemeester Wttewaallweg en Bosweg)

De nieuwe woonstraat in het plan wordt op de Burgemeester Wttewaallweg aangesloten met een verkeerstafel die direct het niveau van deze straat bepaald. Het is een informele woonstraat waar vanwege de inrichting stapvoets zal worden gereden. De 6 meter brede straat heeft één niveau van erfafscheiding tot erfafscheiding en wordt opgesloten met donkergrijze/antraciet kleurige rechthoekige betonbanden. Het profiel wordt hol gelegd met in het midden een molgoot. De molgoot heeft een halfsteensverband in de lengterichting van de straat terwijl de rijstroken bezijden hiervan in halfsteensverband hier haaks op zijn gelegd. Het bestratingsmateriaal is gebakken klinker.

In deze woonstraat is een parkeercoffer opgenomen. Deze wordt in principe op dezelfde wijze en met hetzelfde mate-

riaal gelegd als de overige straat. De parkeervakken worden aangeduid door hierin rechthoeken te leggen met een afwijkend verband (keperverband). De parkeervakken worden omzoomd met hagen, die tevens dienen als erfafscheiding naar de aangrenzende woningen. Zij hebben daartoe een hoogte van 1.80 à 2 meter. Om de 3 maximaal 4 parkeervakken wordt een plantgat omzoomd met rechthoekige donkergrijze/antracietgrijze betonbanden vrijgehouden, waarin een laanboom wordt geplant. De onderbeplanting bestaat uit bodembedekkers.

- **bestrating op één niveau van erfgrans naar erfgrans**
- **molgoot in het midden**
- **gebakken klinkers**
- **parkeerplaats in zelfde stijl omzoomd met hagen**



Verlichting

Een goede openbare verlichting is van groot belang uit oogpunt van (sociale) veiligheid. Daarnaast draag zij bij aan de sfeer van de openbare ruimte. Ook voor de beeldkwaliteit is een goed verlichtingsplan en de toepassing van mooie verlichtingsarmaturen belangrijk. Uitgangspunt voor de verlichting is een paaltopverlichting met een ingetogen uitstraling. Ze staan op gelijke afstanden in een rustig ritme aan één zijde van de straten en leveren hierdoor een bijdrage aan het zichtbaar maken van het hoogteverschil. De lantaarnpalen zijn antraciet gecoat.

Bebording

Straatnaamborden worden op antracietkleurige palen of eventueel palen van lichtpunten bevestigd zodat de zichtbaarheid vanaf de openbare weg wordt gewaarborgd. Het aantal verkeersborden wordt geminimaliseerd waardoor er een rustig straatbeeld ontstaat.

CAI, nutsvoorziening

Dergelijke kasten worden goed en met zorg in de openbare ruimte ingepast. Zij worden bij voorkeur ingebed in het groen en staan dus niet zomaar op openbare wegen of paden of willekeurig voor een gevel en/of erfafscheiding. De kleur is antraciet.



Openbare ruimte Verlichting - Borden - nutsvoorziening



Het stedenbouwkundigplan aan de Bosweg in Lochem bestaat globaal uit twee delen. Het betreft de locatie van Huize St. Jozef waarvoor het bestemmingsplan het bouwen van een zorgcomplex van ca. 7.200 m2 en 28 zorgwoningen toestaat. Ook is op dit deel nog ruimte voor vijf woningen – 4 twee onder één kap en 1 vrijstaande – aansluitend op het plandeel dat op het terrein van het voormalige Staring College gerealiseerd wordt. Tenslotte staat het bestemmingsplan op dit plandeel nog de realisatie van woningbouw op de hoek Bosweg _ Barchemseweg toe.

Op het terrein van het voormalige Staring College is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld waarbinnen 24 woningen worden gerealiseerd. Het betreft 10 vrijstaande woningen, 10 twee onder één kapwoningen en 4 woningen in een rij. Deze woningen zullen allen worden gerealiseerd volgens het principe van het zogenaamde particulier opdrachtgeverschap. In dit deel van het beeldkwaliteitsplan worden de spelregels voor deze woningen en de woningen op het terrein van Huize St. Jozef beschreven. Voor het zorgcomplex en de 24 zorgwoningen zullen separaat spelregels worden opgesteld. Primair uitgangspunt voor de inbreidingslocatie Bosweg e.o. is dat de nieuwe woningen op een prettige en met een

Architectuur

vanzelfsprekendheid worden ingepast tussen de bestaande bebouwing in deze omgeving. Hierbij zullen de woningen aansluiting vinden bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving terwijl daarin niet geschuwd wordt dat zij uitstralen dat zij na 2000 gebouwd zijn. Dit is met name zichtbaar in de detaillering.

Met de regels die zijn opgesteld voor de nieuw te bouwen woningen is het uitgangspunt dat er in het plan een belangrijke mate van samenhang is terwijl het mogelijk moet zijn met een behoorlijke verscheidenheid hier woningen te realiseren. Ook willen we met de spelregels een hoge kwaliteit waarborgen die zo kenmerkend is voor deze buurt.

De vrijstaande woningen en de tweekappers gedragen zich stuk voor stuk als unieke, specifiek voor deze plek ontworpen exemplaren. De tweekappers zijn bij voorkeur asymmetrisch vormgegeven. Een uitzondering op dit principe vormen de twee woningen bij de entree van de woonstraat. Deze vormen een twee-eenheid en duiden zo de entree van deze straat aan de Burgemeester Wttewaallweg aan.



1. Voorgevel rooilijnen

De rooilijnen voor de nieuwe woningen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en reageren zowel aan de Bosweg als aan de Dr. Cartier van Disselweg op de bestaande rooilijnen. Aan de Bosweg betekent dit dat vanaf de bestaande bungalow de woningen in de richting van de Burgemeester Wttewaallweg uitwaaiëren. Aan de Dr. Cartier van Disselweg daarentegen sluiten de eerste woningen aan op de ver achteruitgelegen positie van de bestaande woningen en komen deze naar de hoek toe juist dicht bij de weg te liggen.

De woningen aan de nieuwe woonstraat zijn hieraan schijnbaar achteloos gelegd. Er is geen vaste rooilijn, de voortuin is echter minimaal 5 meter breed.

De regel:

- de woningen staan hoofdzakelijk met de voorgevel in de rooilijn zoals aangegeven in het bestemmingsplan
- bij hoekwoningen geldt dit voor beide aan de straten grenzende gevels

2.Massa

De woningen in deze omgeving zijn doorgaans vrijstaand of twee onder één kap. Zij hebben een bescheiden massa. Ook hebben de woningen meerdere gevels. Hierin dienen rondom raam- en/of deuropeningen gemaakt te worden, zeker de woningen op de hoeken van straten dienen twee voorgevels te hebben, één aan elke straat.

De toegestane gebouwhoogte is voor de hoofdmasse twee bouwlagen met een kap.

De regel:

- de woningen kennen rondom geen gesloten gevels
- kopgevels van hoekwoningen langs een straat worden vormgegeven als voorgevel
- aan de woning vast gebouwde garages/bergingen staan minimaal een halve woningdiepte achter de voorgevel

Architectuur Rooilijnen - Massa



3. Daken en kapvormen

Daken zijn afgedekt met een kap, al of niet in combinatie met platte gedeeltes. Kappen en dakbeëindigingen dienen in de architectuur een belangrijke rol te spelen. Verschillende kapvormen kunnen worden toegepast, zowel met flauwe als steile hellingen. De maximale helling bedraagt 60°. de dakbeëindigingen in kopgevels kunnen strak met de gevel af zijn of zij kennen een overstek – deze laatste is dan minimaal 400 mm. Dakbeëindigingen bij langsevels hebben een overstek of een royaal uitgetimmerde gootconstructie van minimaal 40 cm. De kapvorm van de hoekwoningen heeft een gelede vorm en duidt de hoek aan. Gemetselde schoorstenen worden sterk aanbevolen.

De regels:

- de woningen hebben in principe kappen, eventueel toepassing van platte daken blijft beperkt tot 25 % van de woning
- de dakhelling ligt tussen 25 en 60 graden
- hoekwoningen hebben een gelede dakvorm
- de nokhoogte is maximaal 9 of 10 meter (volgens bestemmingsplan)
- de minimale goothoogte bedraagt 2400 mm, de maximale goothoogte bedraagt 4000 of 6000 mm (volgens bestemmingsplan)
- daken hebben overstekken of uitgetimmerde goten die minimaal 400 mm voorbij de gevel steken
- kopgevels zijn vlak en strak of kennen een overstek van minimaal 400 mm
- Lessenaarsdaken liggen haaks of met de lage zijde aan de straat
- goten zijn getimmerde gootconstructies;
- dakkapellen hebben in voor- en zijgevels een maximale breedte van 2.20 meter. Het totaal van alle dakkapellen in één dakvlak bedraagt maximaal 40% van dat dakvlak

Architectuur Daken en Kapvormen



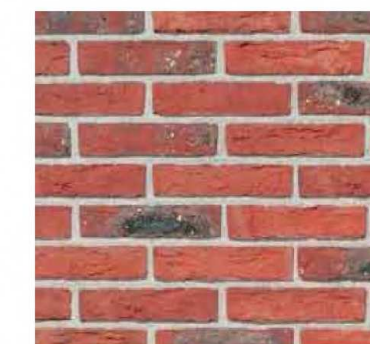
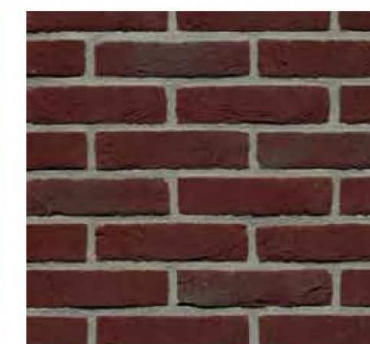
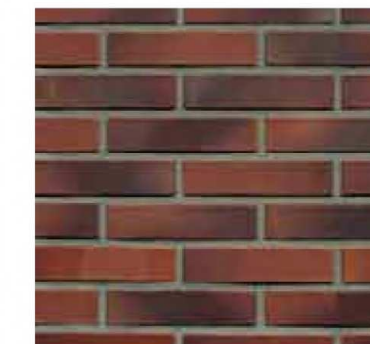
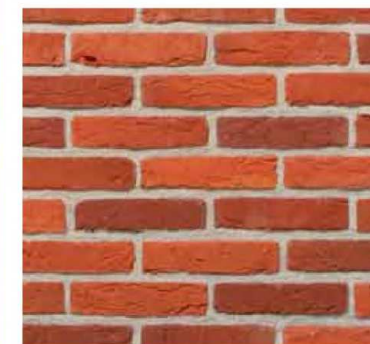
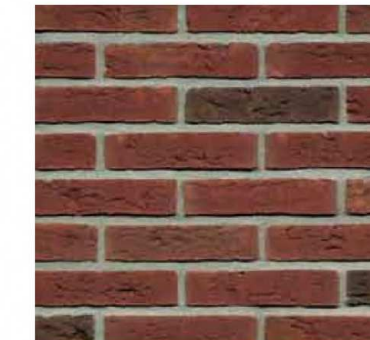
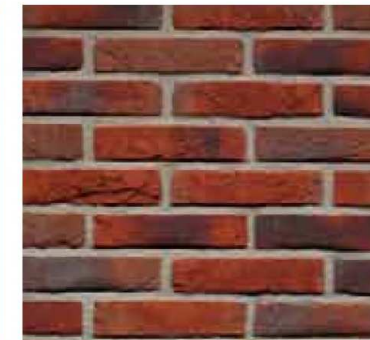
4. Materialen

Uitgangspunt is een duurzaam materiaalgebruik en een duurzame, onderhoudsvriendelijke detaillering. Een belangrijk criterium daarbij is dat gebouwen mooi oud worden. Om eenheid in verscheidenheid te bewerkstelligen worden de woningen in hoofdzaak uitgevoerd in metselwerk. De basiskleur voor het metselwerk is rood-bruin, waarbij gestreefd wordt naar een groot nuance-bereik. Houten betimmeringen in de gevels is toegestaan, mits deze qua oppervlak ondergeschikt zijn aan het metselwerk en in kleur worden geschilderd. Ook is het toegestaan in de gevels te werken met gekeimde vlakken. De daken zijn met keramische dakpannen gedekt. Voor de kleur en/of de vorm van de pan zijn geen regels opgesteld om een grote diversiteit te bereiken. Het rood-bruine metselwerk vormt de belangrijkste bindende factor en is ook de schakel naar de bestaande omgeving. Materialen in de schil van de woningen moeten van natuurlijke oorsprong zijn.

De regels:

- de woningen worden hoofdzakelijk in rood-bruin metselwerk uitgevoerd
- in de gevels kunnen gekeimde vlakken en/of houten betimmeringen voorkomen. Deze vlakken beslaan maximaal 30% van de gevelvlakken
- de kappen zijn met keramische pannen gedekt – rieten dakbedekking is ook toegestaan
- betimmeringen worden met houten delen of plaatmateriaal van hout uitgevoerd
- het schilderwerk heeft voornamelijk een lichte kleur, mogelijk in combinatie met een donkere gedekte kleur
- Keimwerk is wit of ligt hier qua kleurstelling dicht tegenaan

Architectuur Materialen





5. Erfgrenzen

De sfeer van het plangebied heeft nadrukkelijk een groen karakter. Daarom is er gekozen voor hekwerken en/of hagen langs de openbare wegen. De hekwerken kunnen van metaal of hout zijn, maar hebben nadrukkelijk een groen karakter. Hekwerken kunnen worden dichtgezet voor bijvoorbeeld meer privacy door middel van hagen en/of een groene begroeiing.

De regels

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg zijn niet hoger dan 900 mm en hebben, indien zij worden uitgevoerd als hekwerk, een open structuur. Hagen met eenzelfde maximale hoogte zijn ook toegestaan. Uitzonderingen worden gevormd door situaties bij hoekwoningen: het gedeelte van de achtergevel tot aan de achtererfgrens. Hier mag de erfafscheiding een maximale hoogte hebben van 2 meter en dichtgezet worden met begroeiing
- Combinatie van hekken en hagen kan. De haag staat dan op eigen terrein
- Schuttingen en gemetselde muren langs openbaar terrein zijn niet toegestaan



6. Bijgebouwen

De bijgebouwen (garages/bergingen) van de woningen worden in één bouwlaag uitgevoerd in een materiaalvoering in overeenstemming met het hoofdgebouw (roodbruin metselwerk) of in een sfeer die overeenkomt met de betimmeringen/accenten in het hoofdgebouw. De bijgebouwen kunnen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kapconstructie welke overeenkomt met de kapconstructie van het hoofdgebouw. De maximale hellingshoek is 60°.

De regels:

- De bijgebouwen zijn qua sfeer en materiaalvoering equivalent aan het hoofdgebouw
- Een bijgebouw is of één bouwlaag plat of is één laag met een kap welke gerelateerd is aan de kap van het hoofdgebouw
- Een bijgebouw is als zodanig herkenbaar en is geen onderdeel van de hoofdmassa. Zij mag hier wel tegenaan zijn gebouwd, maar dient dan minimaal een halve woningdiepte achter de voorgevel te staan
- Vóór een garage/berging dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's achter elkaar te zijn

**laan van Chartroise 174
3552 EZ Utrecht
Postbus 10106
3505 AB Utrecht**

**T 030 242 27 22
F 030 242 79 77**

**mail@feekesencolijn.nl
www.feekesencolijn.nl**



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gedeeltes geanonimiseerd in dit document.