

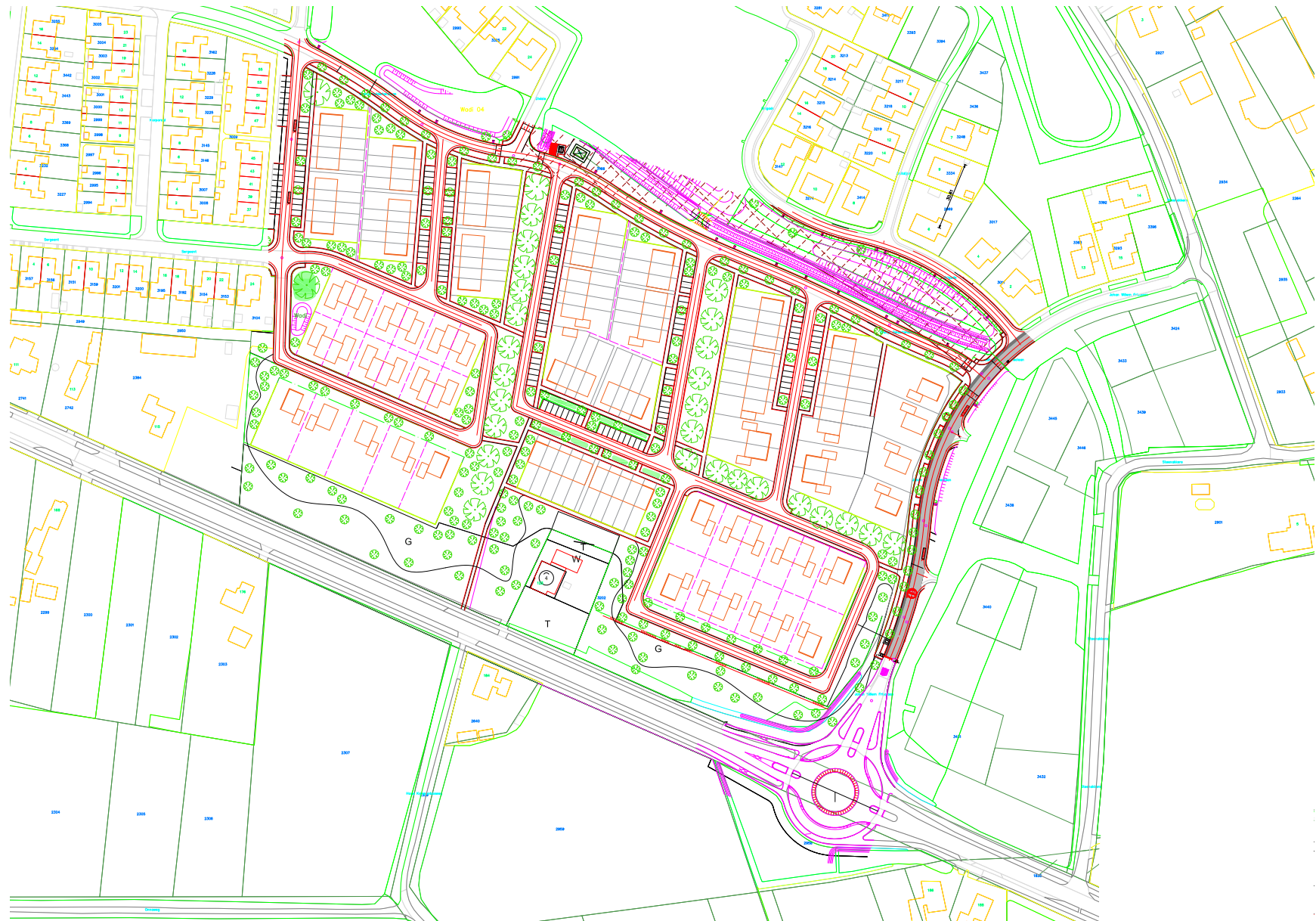
Kornputkwartier

Beeldkwaliteitsplan

Inhoudsopgave

Plangebied	3
Beschrijving	4
Welstandscriteria dorps	5
Inrichting woonomgeving	8
Dakkapel	9
Aan- of uitbouw	12
Overkapping	13
Bijgebouw of overkapping	14
Erfafscheiding	15
Gevelindeling	16
Algemene regels	17

Plangebied



Beschrijving

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op een gedeelte van het Kornputkwartier.
Voor dit gebied is een nieuwe verkavelingstekening gemaakt.
Er worden rij-, twee onder één kap- en vrijstaande woningen gebouwd.

Welstandscriteria

Dorps

Situering

- De bebouwing dient zich te richten op de openbare ruimte;
- Bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Er dient bij de situering en qua vormgeving rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid van bijgebouwen en achter- en zijgevels.

Hoofdvorm

- De hoofdmasa dient qua hoogte, breedte, kapvorm en dergelijke te passen in de gewenste sfeer/architectonisch beeld;
- De hoofdvorm is minimaal één bouwlaag met kap en maximaal twee bouwlagen met kap;
- Rijwoningen dienen aan de uiteinden een architectonische verbijzondering te krijgen.

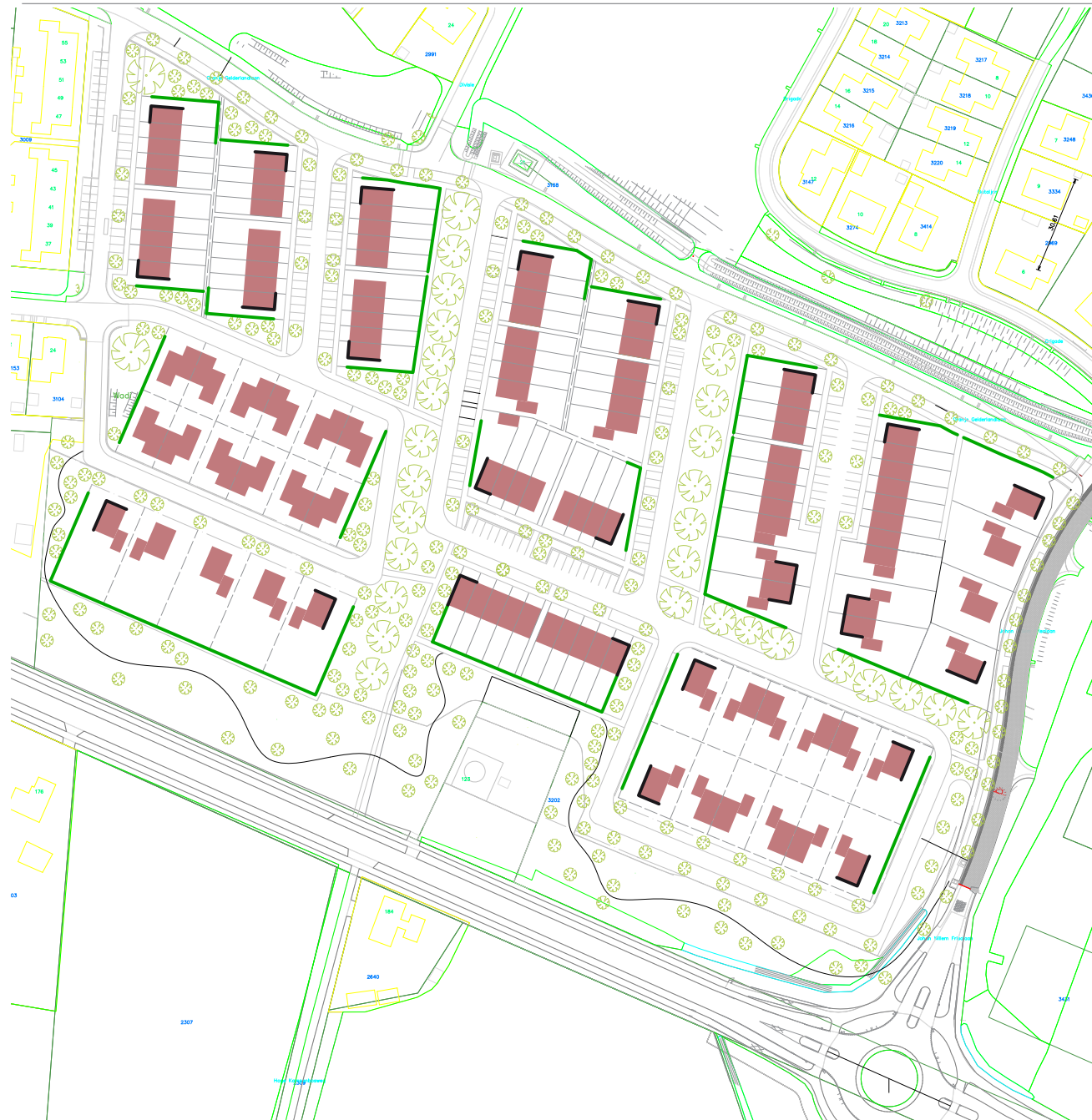
Vormgeving

- Het bouwplan voldoet in hoofdlijnen aan de sfeer en het architectuur beeld dat door middel van de referentie beelden wordt opgeroepen;
- Een menging van verschillende bouwstijlen is mogelijk, zowel eigentijds, traditioneel of landelijk;
- Diversiteit in bouwstijlen, naast elkaar te realiseren dient niet verstorend te zijn in het beeld;
- Uitbreidingen dienen ondergeschikt te zijn aan een bestaand gebouw dienen qua vormgeving te harmoniëren;
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de ramen en deuropeningen dien goed op elkaar afgestemd te zijn;
- Bij gevels op de hoek van twee straten moeten beide gevels behandeld worden als voorgevels (zie kaart pagina 6, de lokaties zijn op de kaart aangeven).

Detailering, kleur

- Het bouwplan dient een kap te krijgen;
- Het materiaalgebruik en de kleur dient gerelateerd te zijn aan de beschreven sfeer dan wel het architectonische beeld;
- De woningen worden gebouwd van rode, roodbruine, gele of geelbruine baksteen. Geheel witte gevels komen niet voor. In een voorgevel moet een gevelopening zitten;
- Daken worden belegd met rode of zwarte pannen of riet.

Welstandscriteria



-  twee voorgevels
-  haag erfafscheiding

Welstandscriteria



Inrichting woonomgeving

Algemeen

Behalve aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen maar ook te niet doen. In dit hoofdstuk worden een aantal items genoemd die daarbij een rol spelen. Een deel van de onderwerpen zal door de gemeente uitgevoerd worden, een ander deel door de particuliere opdrachtgevers.

Straatverlichting

Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. In de wijk wordt op de volgende manier verlichting aangebracht:

- de straten krijgen één type armatuur, een circa 3 meter hoge lantaarn;
- de plaatsing van lichtmasten/armaturen zal goed moeten worden afgestemd op het nage streefde ruimtelijk beeld;
- er zal vanzelfsprekend aandacht besteedt worden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

Beplanting

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect, dat soms zelfs in staat is minder optimale architectonische kwaliteiten van de bebouwing te "vergoeden". Toch moeten beplantingen niet gebruikt worden als een "doekje voor het bloeden", maar als een integraal onderdeel van de na te streven omgevings-karakteristiek. De (boom-)soortkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. Dit laatste geldt eveneens voor de brede groenzones die de verschillende woonclusters doorsnijden. Een groenplan zal nog opgesteld worden.

Bestratingen

Er worden in de wijk verschillende formaten bestratings- materiaal toegepast. De kleur van de bestrating wordt aangepast aan de beoogde kleur van de gevels. Daarnaast komt de beoogde differentiatie in beeldkenmerken ook tot uitdrukking in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, markering van parkeerplaatsen, vormgeving van boomspiegels, etc. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend

vormgegeven verhardingsoppervlak voorgestaan. Ook dé bestrating op het (privé) terrein van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van de wijk. Met name is aandacht gewenst voor die bestratingen die aansluiten op bestrating van de burens, zoals bij een gezamenlijke oprit. Op dit aspect zal gewezen worden bij de beoordeling van de bouwplannen. In de "welstands-criteria" is het één en ander eveneens opgenomen.

Tuinafscheidingen

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsaamhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen (muurtjes en/of hagen) mee te ontwerpen. Op de kaart "Erfafscheiding" is aangegeven om welke kavels het gaat. Uitgegaan wordt van het realiseren van erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoogte. Hierboven zijn enkele referentie beelden opgenomen. In de "welstandscriteria" is het één en ander eveneens opgenomen.

Eindgevels en garages

Op de "Erfafscheiding" kaart zijn die plekken aangegeven waar woningen op de hoeken van de straten zijn geprojecteerd die bij het ontwerp van het bouwplan een bijzondere beoordeling zullen krijgen omdat deze woningen als het ware twee voorgevels hebben. (Zie kaart pagina 6 en pagina 15 van dit beeldkwaliteitsplan) De uitwerking van het bouwplan zal zodanig moeten zijn dat beide gevels dezelfde zorg en aandacht in de architectuurbehandeling zullen krijgen. Aan de vormgeving van garages op straathoeken moet eveneens extra zorg worden besteed.

Dakkapel

Mijn dakkapel wordt geplaatst op het voordakvlak

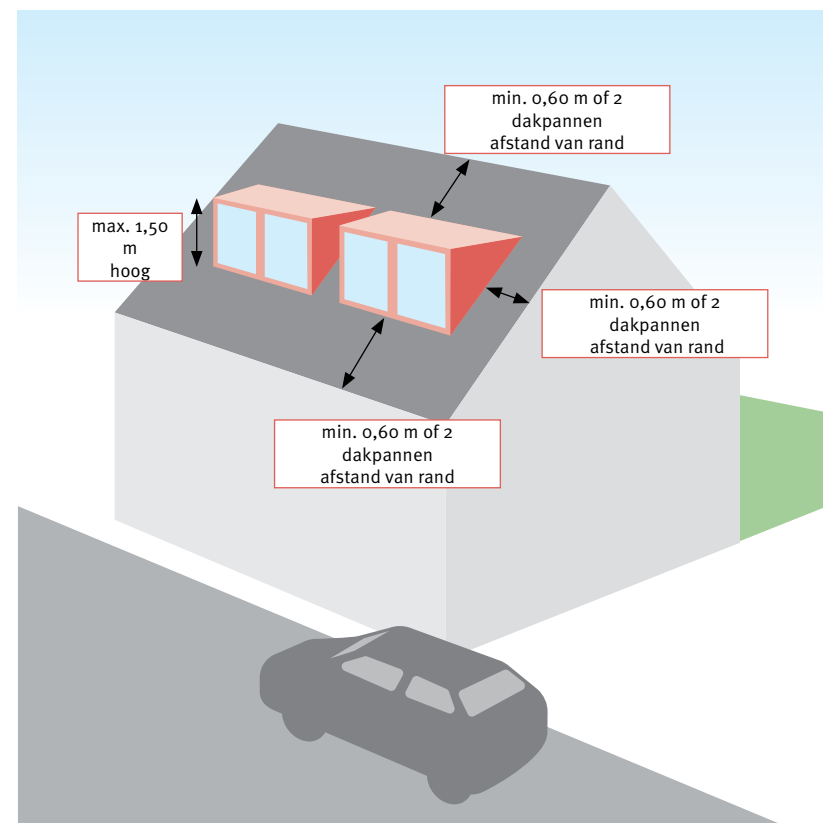
Een dakkapel op het voordakvlak voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het voordakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak van dezelfde woning staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak binnen een blok, rij of complex staan bij voorkeur met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,50 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
 - het kleurgebruik van een dakkapel in ieder geval geen felle of fluorescerende kleuren kent;
 - het materiaalgebruik van een dakkapel in ieder geval niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen en ramen aan de voorzijde van de dakkapel, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een dakkapel bestaat uit glas.



Dakkapel

Mijn dakkapel wordt geplaatst op het zijdakvlak

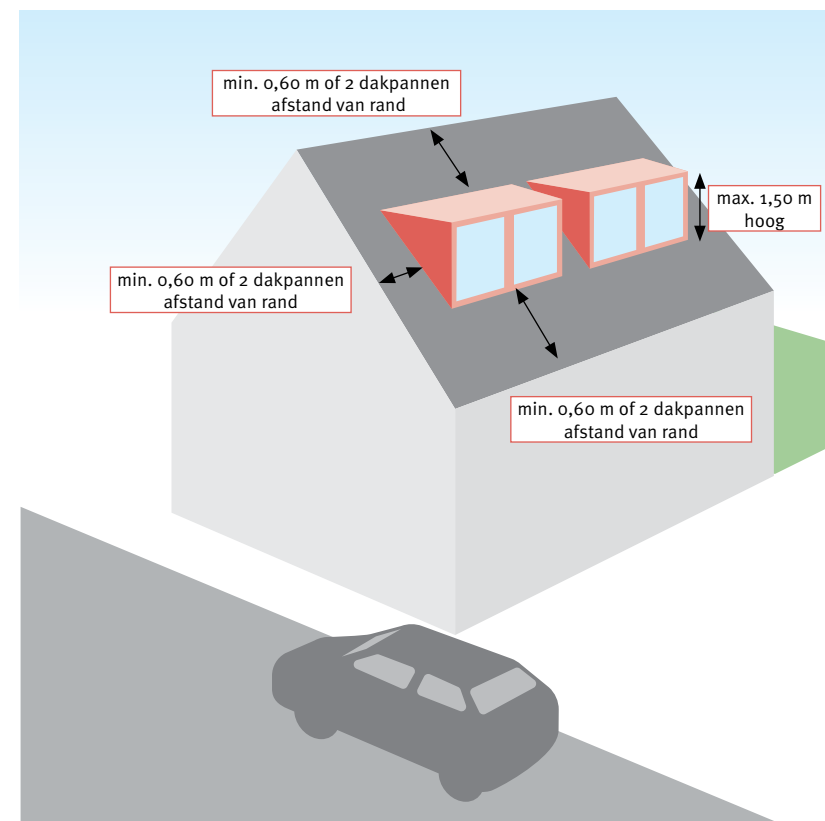
Een dakkapel op het zijdakvlak voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging in het zijdakvlak;
- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak;
- meerdere dakkapellen in hetzelfde dakvlak staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,50 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
 - het kleurgebruik van een dakkapel in ieder geval geen felle of fluorescerende kleuren kent;
 - het materiaalgebruik van een dakkapel in ieder geval niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen en ramen aan de voorzijde van de dakkapel, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat;
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een dakkapel bestaat uit glas.



Dakkapel

Mijn dakkapel wordt geplaatst op het achterdakvlak

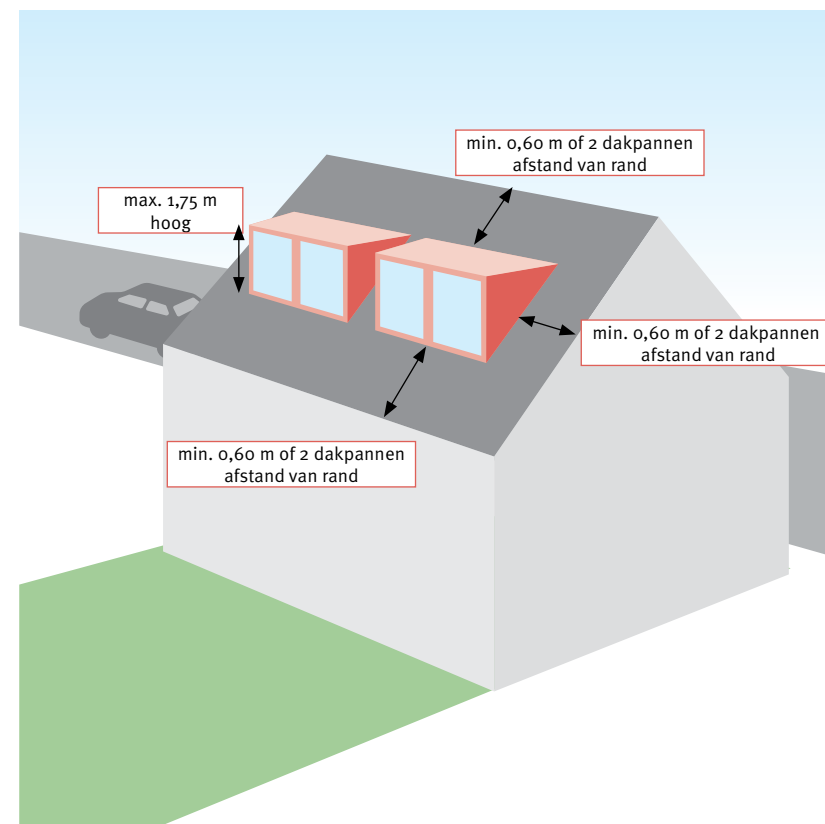
Een dakkapel op het achterdakvlak voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze dakkapel wordt voldaan aan de welstandsregels voor vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

- een dakkapel staat minimaal 0,60 meter of minimaal 2 dakpannen uit de onder-, boven- en zijrand van het dakvlak;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak van dezelfde woning staan uitsluitend naast elkaar en staan met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak binnen een blok, rij of complex staan bij voorkeur met de boven- en onderkant op dezelfde hoogte;
- de hoogte van een dakkapel bedraagt niet meer dan 1,75 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een dakkapel sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
 - het kleurgebruik van een dakkapel in ieder geval geen felle of fluorescerende kleuren kent;
 - het materiaalgebruik van een dakkapel in ieder geval niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen en ramen aan de voorzijde van de dakkapel, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals

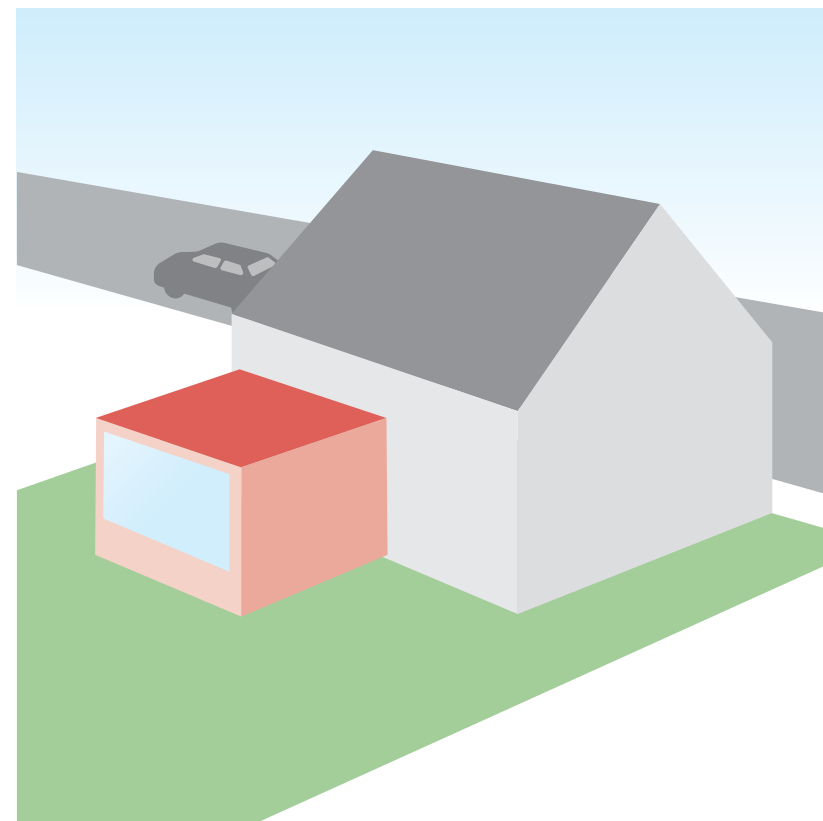


Aan- of uitbouw

Een aan- of uitbouw van een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze aan- of uitbouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een aan- of uitbouw sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
 - het kleurgebruik van een aan- of uitbouw geen felle of fluorescerende kleuren kent;
 - het materiaalgebruik van een aan- of uitbouw niet uit glimmende of spiegellende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat.
- minimaal 50% van het oppervlak van de voorkant van een aan- of uitbouw bestaat uit glas.

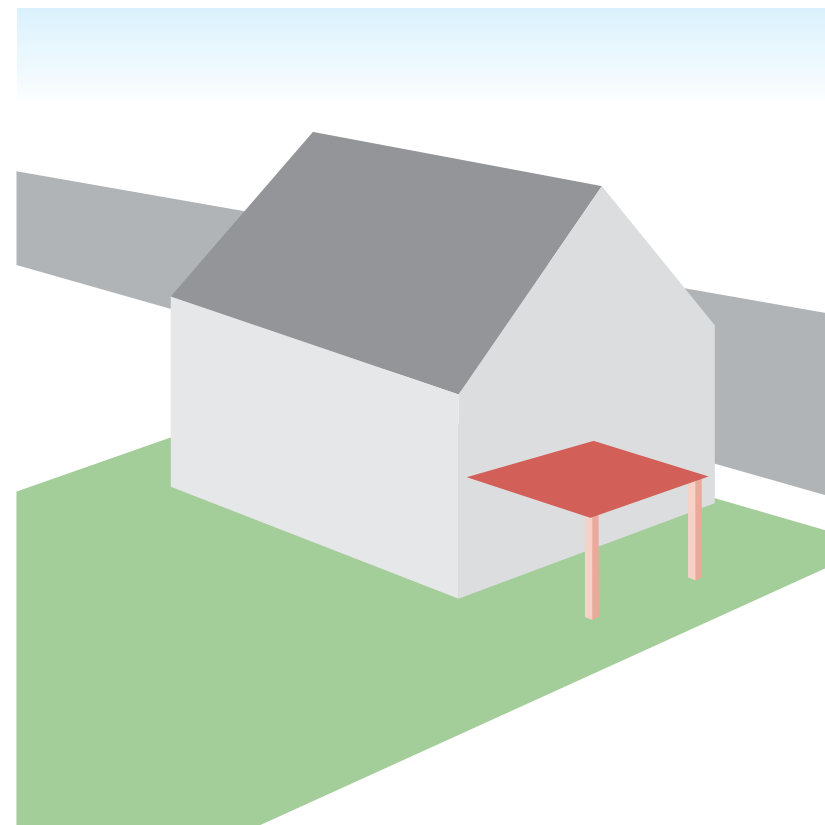


Overkapping

Een overkapping aan een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze overkapping wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een aan- of uitbouw bepalen.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een overkapping aan het hoofdgebouw sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
 - het kleurgebruik van een overkapping geen felle of fluorescerende kleuren kent;
 - het materiaalgebruik van een overkapping niet uit glimmende of spiegellende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat.

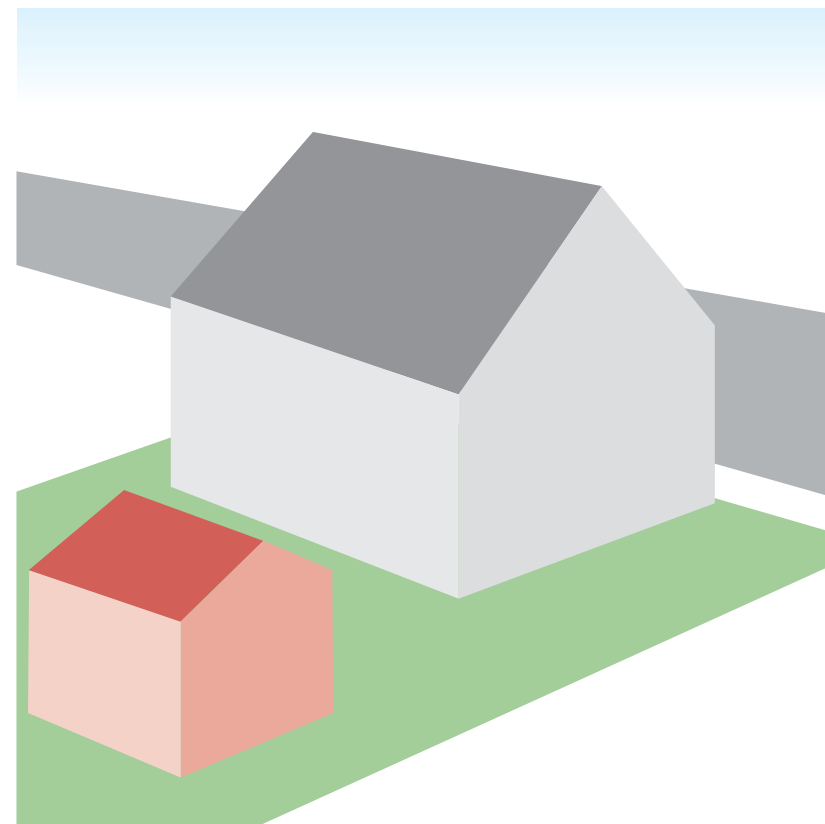


Bijgebouw of overkapping

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping bij een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van dit gebouw wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een vrijstaand bijgebouw of overkapping bepalen.

Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een vrijstaand bijgebouw of overkapping bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleurgebruik van een vrijstaand bijgebouw of overkapping kent geen felle of fluorescerende kleuren.



Erfafscheiding

Een erfafscheiding voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het bouwen van deze erfafscheiding wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die de positie en de afmetingen van een erfafscheiding bepalen.

Kleur- en materiaalgebruik

- het materiaalgebruik van een erfafscheiding bestaat niet uit glimmende of spiegelende materialen en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat;
- het kleurgebruik van een erfafscheiding kent geen felle of fluorescerende kleuren.

Beplanting

- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied uitvoeren in streekeigen beplanting, of een open hekwerk met klimplanten, zoals bijvoorbeeld beuk, haagbeuk, liguster, meidoorn en veldesdoorn.

- 
- twee voorgevels
 - haag erfafscheiding

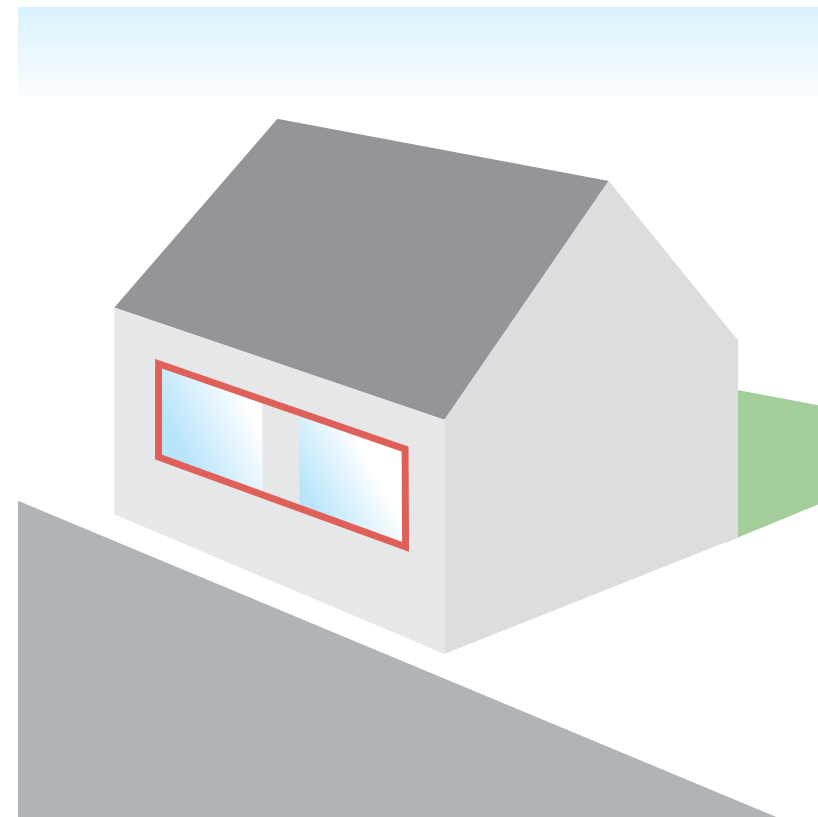


Gevelindeling

Een wijziging van de gevel van een hoofdgebouw voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, als bij het wijzigen van de gevelindeling wordt voldaan aan de welstandsregels voor kleur- en materiaalgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik van een gevelwijziging sluit bij voorkeur aan bij het kleur- en materiaalgebruik zoals bij het gebouw, de rij of het complex toegepast zijn, waarbij:
 - het kleurgebruik van een van een gevelwijziging geen felle of fluorescerende kleuren kent;
 - het materiaalgebruik van een gevelwijziging niet uit glimmende of spiegelende materialen, met uitzondering van glas in kozijnen, ramen en deuren, en/of materialen die specifiek bedoeld zijn voor industriële bebouwing, zoals bijvoorbeeld damwandprofielplaat, bestaat.



Algemene regels

Afwijken van de welstandsregels

Afwijken op inhoudelijke gronden

Het college van burgemeester en wethouders kan op inhoudelijke grond afwijken van de welstandsregels indien zij tot het oordeel komt dat de van toepassing zijnde welstandsregels niet juist zijn geïnterpreteerd, of dat naar het oordeel van het college niet de juiste welstandsregels zijn toegepast. Voordat het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, wordt een second-opinion gevraagd bij een (andere) onafhankelijke adviescommissie. Deze second-opinion speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van het college van burgemeester en wethouders. Indien het college van burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijkt van het welstandsregels wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Afwijken om andere redenen

Het college van burgemeester en wethouders heeft volgens artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de welstandsregels, toch een omgevingsvergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Welstandsregels voor excessen

Voorkomende gevallen

Er is sprake van een exces als een bouwwerk niet voldoet aan met één of meerdere van de volgende welstandsregels:

- a. een bouwwerk sluit zich visueel of fysiek af voor zijn omgeving;
- b. een ingreep in een bestaand bouwwerk ontkent of vernietigt architectonische bijzonderheden van het bestaande bouwwerk;
- c. een bouwwerk doorbreekt doet een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte regels);
- d. een bouwwerk is uitgevoerd glimmende of spiegelende materialen of materialen die niet zijn bedoeld als bouwmaterialen;
- e. een bouwwerk is uitgevoerd in felle of fluorescerende kleuren;
- f. het bouwwerk heeft door verwaarlozing en verval een negatieve invloed op de omgeving.

