

# GEMEENTE BORSELE



## BEELDKWALITEITPLAN

# L e w e d o r p

R  
d  
H





**bosch stabbers**  
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

BEELDKWALITEITPLAN  
UITBREIDING LEWEDORP

BS5017, 13 APRIL 2004

## Inhoud

Inleiding	5
Doelstelling	7
Procedure	8
Stedenbouwkundig concept	11
Verkavelingsplan	13
Deelgebieden	19
- Postweg zuid	21
- Landhuizen	25
- Zuidelijke rand	27
- Plein	31
- Woonstraten	35
- Postweg Noord	39

**Rothuizen van Doorn 't Hoofd**  
Architecten Stedenbouwkundigen  
Goes Middelburg Terneuzen Breda



Frans den Hollanderlaan 12  
Postbus 233 4460 AE Goes  
telefoon (0113) 276868  
fax (0113) 214420

[www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)



Luchtfoto Lewedorp

## Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan 'Lewedorp'. Dit plan is een gezamenlijk product van Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten en de gemeente Borsele. In dit beeldkwaliteitplan worden in aanvulling op het bestemmingsplan 'Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder' nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van het verkavelingsplan uitbreiding Lewedorp gedeelte West-Kraaijertpolder.

Rothuizen van Doorn 't Hooft, Bosch-Slabbers,  
13 april 2004



ligging plangebied

## Doelstelling: Ruimtelijke kwaliteit

Een aantal jaren geleden is de gemeente Borsele gestart met het ontwerpen van het uitbreidingsplan Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder. Uitgangspunt bij het ontwerp is om ondanks het lange realisatietraject van de wijk als totaal toch één samenhangend geheel te bewerkstelligen in deze uitbreiding.

Centrale doelstelling bij de inrichting van de openbare ruimte is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent het nastreven van een doelmatige en verzorgde situatie. De inrichting en vormgeving van de openbare ruimte moet daarom aan een aantal uitgangspunten voldoen:

- zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving;
- afstemming op de beoogde verkeersstructuur;
- inspelen op het karakter van de (particuliere) bebouwing;
- het realiseren van een heldere, verzorgde en sociaal veilige groenstructuur;
- aansluiten op bestaande elementen in de directe omgeving;
- zorg voor een overzichtelijke en sociaal veilige situatie;
- met de inrichting van het gebied voldoen aan het convenant 'duurzaam beheer'.

Als aan deze uitgangspunten wordt voldaan kan voor wat betreft de openbare ruimte in het plan Lewedorp gesproken worden van een hoge ruimtelijk kwaliteit. Daarnaast zijn in dit beeldkwaliteitplan ook richtlijnen opgenomen die betrekking hebben op de uitstraling van de bebouwing van de (particuliere) kavels. Deze richtlijnen hebben tot doel de algemene uitstraling en samenhang qua architectuur van verschillende deelgebieden te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan heeft een richtinggevende functie en heeft als doelstelling om alle betrokkenen bij de realisering van de woonwijk te stimuleren na te denken over de manier waarop zij een bijdrage kunnen leveren in het realiseren van een hoogwaardige woonwijk. Het "Streefbeeld duurzaamheid" (oktober 2000), waarin de uitgangspunten c.q. eisen op het gebied van duurzaamheid met betrekking tot stedenbouwkundige plannen is vastgelegd, is ook in de uitwerking van de te realiseren bouwplannen (of andere vervolgfases) van toepassing, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar het gebruik van zonne-energie. Daarbij kan worden opgemerkt dat het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw als inspiratiebron voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan heeft gediend.

## Procedure

De kwaliteit van een plan valt of staat met de wijze waarop het wordt uitgevoerd. Om die reden heeft de gemeente een bouwteam ingesteld dat supervisie voert over de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder. Het contact tussen de diverse ontwikkelende partijen en de gemeente zal plaatsvinden middels dit bouwteam.

De nieuwe woonwijk is uiteindelijk het resultaat van de gezamenlijke inspanning van diverse partijen (ontwikkelaars, bouwers, woningbouwvereniging, bewoners, ambtenaren, bestuurders, etc.). Het beeldkwaliteitplan verstrekt aan deze partijen informatie over de gedachten die aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen en het ruimtelijke beeld dat daarbij wordt voorgestaan. Indien de diverse (bouw)plannen passen binnen het in het beeldkwaliteitplan geschetste kader zal dit leiden tot een hogere kwaliteit van het woon- en verblijfsklimaat in de nieuwe wijk.

Het bouwteam bestaat uit vertegenwoordigers van de voor het stedenbouwkundig plan belangrijke disciplines: het sectorhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, vertegenwoordigers van de afdelingen Woonomgeving, Bouwen en Wonen, Grond en Economie, de stedenbouwkundige, de projectleider, de kwaliteitscoördinator en een welstand-gedelegeerde. Het team draagt er primair zorg voor dat een bouwplan strookt met de gedachtelijn

van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast bewaakt het de ruimtelijke samenhang tussen de diverse bouwplannen. Het bouwteam kan daartoe, gedurende het architectonisch ontwerpproces, (bindende) aanwijzingen geven.

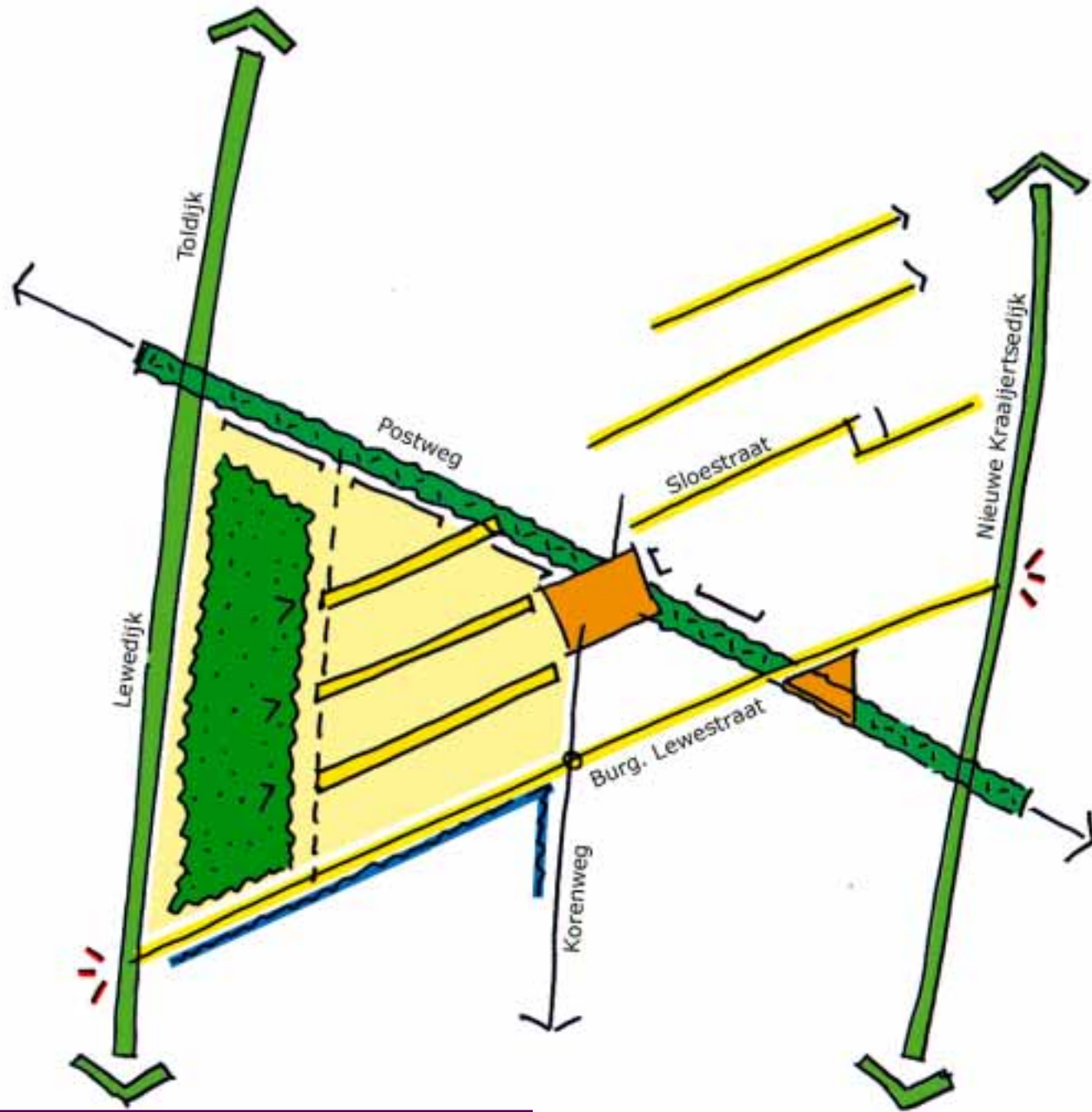
Om de gewenste beeldkwaliteit daadwerkelijk te realiseren, hecht de gemeente belang aan de door kopers van bouwgrond te volgen procedure. Deze is als volgt:

- Potentiële kopers worden op de hoogte gebracht van dit beeldkwaliteitplan en de te doorlopen procedure. Bij de aankoop van een kavel wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen koper en gemeente bepaald dat de koper zich aan de beschreven procedure en het beeldkwaliteitplan verbindt. Daarnaast kan in de overeenkomst een aantal afspraken over aanleg, onderhoud en instandhouding van de groenstructuur (privaatrechtelijk) worden vastgelegd.
- Een koper van één of meerdere bouwkavels is verplicht te werken met een in het architectenregister geregistreerde architect. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk, en daarmee ook de (verkoop)waarde van de woningen, ten goede. De geselecteerde architect dient bij voorkeur tot en met de oplevering van de woning(-en) in het proces te zijn betrokken, maar minimaal tot en met het goedgekeurde schetsplan.

- Gedurende het architectonisch ontwerpproces dient de geselecteerde architect enkele keren met het bouwteam of representanten hiervan (de kwaliteitscoördinator en een vertegenwoordiger van de afdeling Bouwen en Wonen) te overleggen. Aangewezen overlegmomenten zijn:
  - voorafgaand aan het schetsontwerp
  - na het eerste schetsontwerp;
  - bij de start van de uitwerking (materialisatie) van het gebouw.

Het bouwteam kan (bindende) aanwijzingen geven die verband houden met de beoogde architectonische kwaliteit en het beoogde ruimtelijke beeld. Het beeldkwaliteitplan tezamen met het bestemmingsplan worden hierbij als leidraad dan wel toetsingskader gebruikt.

- In het bouwteam heeft, zoals aangegeven, een welstandgedelegeerde zitting. Er bestaat daardoor een relatie tussen datgene wat het bouwteam aangeeft en de uiteindelijke beoordeling door de welstandscommissie.



## Stedenbouwkundig concept

De herinrichting van de Postweg is van cruciaal belang voor de verdere ontwikkeling van het dorp. Er moet een omslag gemaakt worden van een lijn die nauwelijks iets met het dorp te maken heeft naar een belangrijke ruimtelijke drager van het dorp. De rol van de Postweg is die van het piano-scharnier dat het noordelijk en zuidelijk deel van het dorp onlosmakelijk met elkaar verbindt.

Op conceptueel niveau is de Postweg benoemd als een groene (beeld)drager van het dorp. Weliswaar heeft deze structuurlijn een doorgaand karakter, maar het realiseren van verblijfskwaliteit is noodzaak. De passage met de twee dijken markeert het binnenkomen of het verlaten van het dorp.

Naast het bestaande plein aan de Postweg zal ook de aantakking van de Korenweg een belangrijk ruimtelijk punt zijn in het tracé van de opnieuw in te richten Postweg. Dit punt is zowel een belangrijke ontsluiting van het bestaande dorp als van de geplande uitbreiding. Tevens is de Korenweg een belangrijke route van en naar het zuiden. Langs de Postweg zal binnen dit concept zoveel mogelijk bebouwing georiënteerd moeten zijn. Herstructureringslocaties aan de noordzijde bieden hiertoe mogelijkheden. Aan de zuidzijde zullen ter hoogte van het uitbreidingsgebied de woningen aan de Postweg gesitueerd moeten worden.

Het stratenpatroon van het uitbreidingsgebied is letterlijk afgeleid van de hoofdrichtingen die reeds in het bestaande deel van het dorp aanwezig zijn. Samen met de Burgemeester Lewestraat is er ruimte voor een viertal nieuwe woonstraten. De Burgemeester Lewestraat loopt als een continue woonstraat door van oud naar nieuw en passeert daarbij het sociaal maatschappelijke knooppunt van het dorp rond het driehoekige plein. De hechting tussen het bestaande dorp en de uitbreiding is op deze manier tot een maximum opgevoerd.

In het westelijke deel van het plangebied is een brede zone gereserveerd voor de ontwikkeling van enkele landhuiskavels. De bestaande boerderijkavel is als vanzelfsprekend in die zone opgenomen. De landhuizen staan als het ware in groene kamers die bereikbaar zijn vanuit het woongebied. Tussen deze kamers lopen in het verlengde van de woonstraten zichtlijnen door tot aan de Lewedijk. In deze groene flank van het woongebied is ook ruimte voor de berging van het regenwater. Het systeem van de waterhuishouding is aangegrepen om dit bijzondere woonmilieu vorm te geven. Daarnaast wordt dit groene woonmilieu ingezet om de ecologische ambities langs de Lewedijk extra aan te zetten.



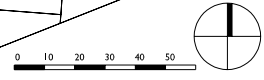
Lewedorp in de West-Kraaijerpolder



Structurende elementen Lewedorp



verkavelingsplan



## Verkavelingsplan

Bij de definitieve inrichting van de zone langs de Postweg zal het beeld van de locatie gevormd worden door een reeks van kloeke bouwvolumes die passen bij de maat en schaal van deze hoofdstructuurlijn van het dorp. De woningen zullen beschikken over een relatief diepe voortuin, die het "voornamen" beeld versterken. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein, waarbij ruimte geboden moet worden voor het parkeren van twee auto's.

De hoek van de Postweg en de Korenweg krijgt een dusdanige invulling dat er zowel naar de woonstraten als naar de Korenweg / Postweg sprake is van een op het openbaar gebied afgestemd ontwerp. Dit kan ondermeer tot uiting komen door middel van de oriëntatie, de raamopeningen, geïntegreerde erfscheidingen etc.

Op de zuidelijke begrenzing van de locatie staan langs de Burgemeester Lewestraat circa 10 vrijstaande woningen op brede kavels. De kavelbreedte biedt uitstekende mogelijkheden om een woningtype te ontwikkelen met veel woonprogramma op de begane grond (werkkamer, extra slaapkamer etc.) zodat een levensloopbestendige woning ontwikkeld kan worden. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente om voor alle nieuwbouw uit te gaan van 'aanpasbaar bouwen'. De grote geveloppervlakken op het zuidoosten maken hier benutten van passieve zonenergie zeer goed mogelijk.

In de groene zone in het westelijk deel van de locatie bevinden zich 4 grote kavels met daarop landhuizen. Binnen een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 40% kunnen hoofdgebouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. De rest van de percelen bestaat uit bosachtige beplantingszones met onderhoudstroken voor de watergangen en tuinen. Het bouwvlak is zo geplaatst dat er grote voortuinen ontstaan die het groene en voornamen karakter van dit woonmilieu onderstrepen.

De landhuiskavels zijn aan de oostzijde ontsloten door een noord-zuid route met een sterk erfachtig karakter. Parkeren vindt uitsluitend plaats op het eigen terrein.

Het zuidelijke deel van de zone bevat een bijzondere groene kamer. De bestaande woning en de oude karakteristieke schuur, beschouwd als cultureel erfgoed, blijven gehandhaafd.

In de tussenliggende woonstraten van de locatie is voorzien in de bouw van aaneengesloten, geschaalde, vrijstaande en 2-onder-1-kap woningen. De verschillende woningtypen worden hierbij per straatwand zoveel mogelijk gegroepeerd. De groepering biedt voordelen bij de inrichting van het openbare gebied, doordat de boombeplanting op een regelmatige onderlinge afstand kan staan. Bij het beoogde dorpse woonmilieu vervullen de voortuinen een belangrijke rol. In verband met de bezonning van de achtertuinen geldt dat de woningen aan de noordzijde van de straten een 5 meter



diepe voortuin hebben en de woningen aan de zuidzijde van de straten beschikken over een voortuin van 7 meter diep.

De 2-onder-1-kap-woningen beschikken over garages die minimaal 6 meter achter de voorgevel liggen. Hierdoor ontstaat er ruimte waardoor het mogelijk is om 2 auto's op de eigen oprit te kunnen parkeren. De ver naar achteren geplaatste garages ondersteunen de gewenste openheid in het straatbeeld.

De vrijstaande woningen staan indien zij een aaneengebouwde garage hebben met hun garage in de op het noordoosten gelegen zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een gunstige maat en oriëntatie van de (zij)tuinen. Maar er ontstaat eveneens ruimte voor zijdelingse uitbreidingsruimte van de woning (aanpasbaar bouwen). Ook deze garages liggen minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn waardoor er 2 auto's geparkeerd kunnen worden op het eigen terrein.

De geschakelde woningen beschikken over garages die minimaal 6 meter achter de voorgevel liggen. Hierdoor ontstaat er ruimte waardoor het mogelijk is om 2 auto's op de eigen oprit te kunnen parkeren.

Indien aaneengesloten woningen worden gebouwd, zal er in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

### **Openbare Ruimte**

De straatprofielen in de woonstraten bestaan uit trottoirs aan de noordzijde en rabatten aan de zuidzijde. In de rabatten staan de (relatief kleine)

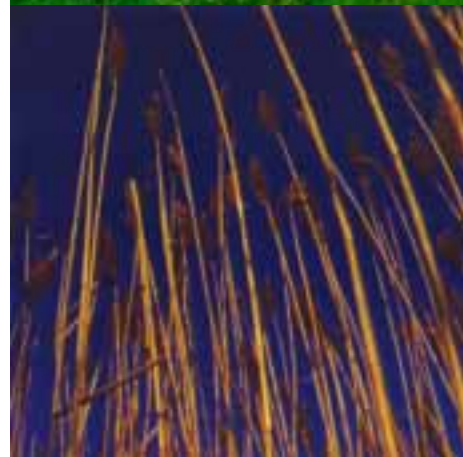
bomen op regelmatige afstand van elkaar. De openbare straatverlichting op de trottoirs is tegen de erfgrans gesitueerd. Verder bieden de rabatten de mogelijkheid voor het parkeren van auto's.

Aan de noordelijke woonstraat ligt een speelterreintje voor de jeugd. De ontsluiting van de landhuizen wordt ingericht als een erfontsluiting met verharding op één niveau. De route heeft vooral een ontsluitingsfunctie voor onder andere de landhuizen. De aansluiting van deze route op de Postweg is alleen voor het langzaam verkeer bestemd.

De Burgemeester Lewestraat wordt zo ingericht dat er een eenheid ontstaat met de inrichting van het bestaande deel van de straat ten oosten van de Korenweg. Het is essentieel dat de as van de weg een continue verloop heeft zodat het zicht van de Nieuwe Kraaijertsedijk tot de Lewedijk niet verstoord wordt. Het westelijke deel van de Burgemeester Lewestraat wordt door middel van een 'verkeersknip' alleen voor langzaam verkeer toegankelijk gemaakt. De Lewedijk is dan vanaf deze zijde niet meer toegankelijk voor het overige verkeer.

### **Groenstructuur**

Op dorpsniveau bezien bezit Lewedorp een aantal belangrijke groenelementen. Aan de noordzijde van de kern ligt over de gehele lengte een groenzone met beplanting. De Lewedijk en de Nieuwe Kraaijertsedijk haken hier aan beiden zijden op aan. Aan de westzijde van de Lewedijk, ten zuiden van de Postweg sluit hier een poel met wat be-



referentiebeelden groenstructuur

planting aan. Ten oosten van de Lewedijk is voorzien in de aanplant van een groenstructuur op de landhuiskavels. Ook de Postweg zal bij de herinrichting ruimte bieden aan realisatie van openbaar groen en privé groen (voortuinen). Hierdoor krijgt het dorp een robuuste en samenhangende groenstructuur die samenvalt met de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het dorp.

In de woonstraten van de locatie worden bomen in verband met de inval van het zonlicht op de woningen aan de zuidzijde van de weg geplant. In de Burgemeester Lewestraat is echter voorzien in de aanplant van bomen aan de noordzijde van de weg zodat er één geheel met oostelijk deel van de weg ontstaat. Als boomsoort kan gekozen worden voor kersenbomen. De erfafscheidingen in de voortuinen worden gevormd door ligusterhagen. Op de percelen waar de zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte wordt deze erfafscheiding begrensd door een stenen muur of een haag.

De Lewedijk is ingericht naar het voorbeeld van de Nieuwe Kraaijertsedijk. De dijk wordt aan de westzijde beplant met een dubbele rij populieren. Aan de oostzijde staan reeds notenbomen. Deze groenstrook wordt waar mogelijk versterkt. De groenstructuur op de Lewedijk leent zich om tussen de stammen van de bomen door te kunnen kijken zowel op het landschap als op de wijk zelf. Aan de westzijde wordt door de verplichte aanleg van een robuuste beplantingsstroken op de landhuiskavels gestreefd de groenstructuur van het dorp te versterken. Voor de groenstructuur op deze kavels zal gekozen worden voor bomen die in het gebied voorkomen. Gedacht kan worden aan wintereik, ratelpopulier, sleedoorn en struikwilgen. In privaatrechterlijke sfeer zal de ontwikkeling en instandhouding van de beplantingen geregeld worden. Ook in de bestemmingsplanregeling wordt dit private groen als een ruimtelijk hoofdelement benoemd.

deelgebieden

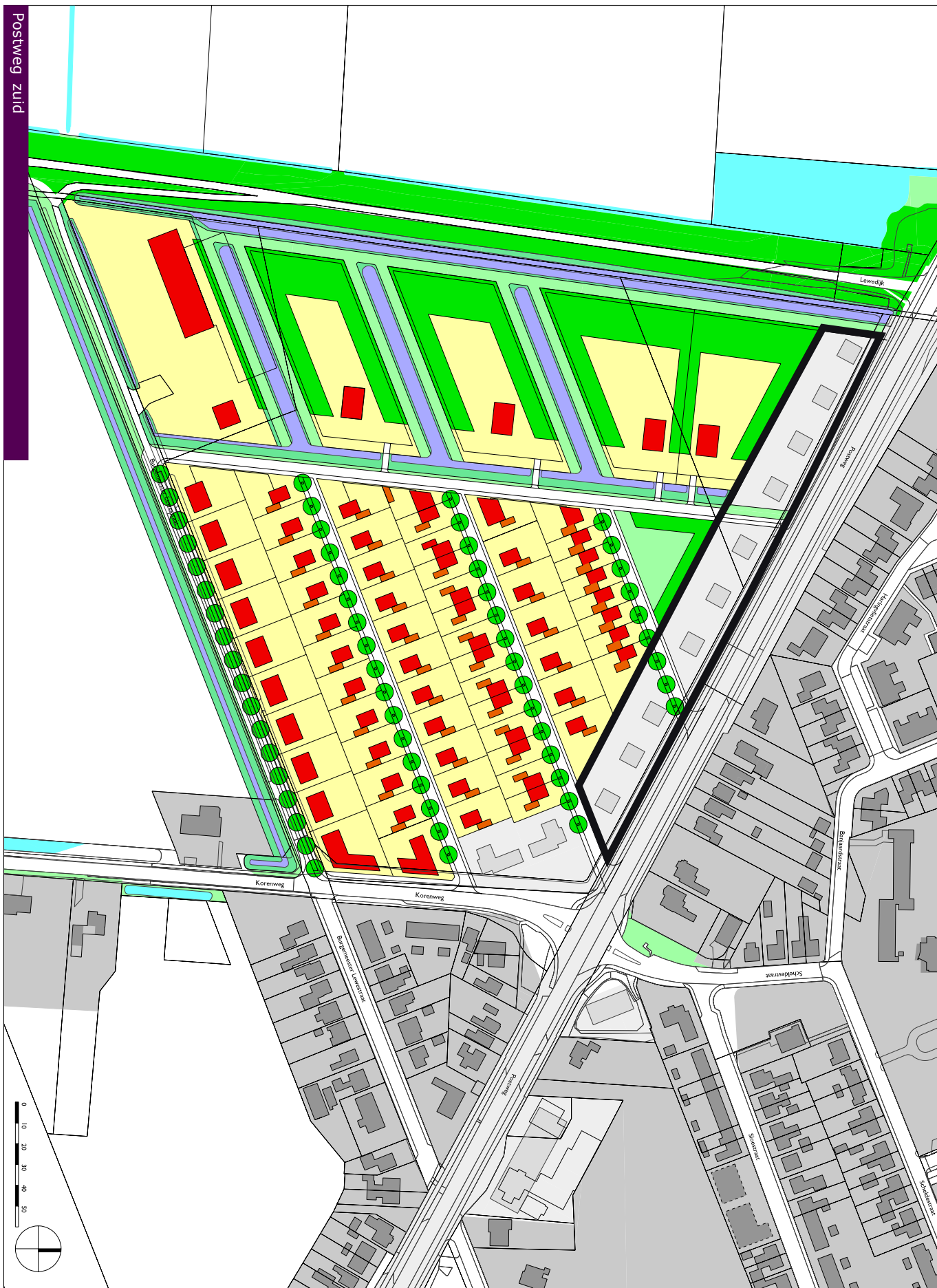


## DEELGEBIEDEN

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in een zestal deelgebieden waarvoor steeds een andere set van spelregels zal gelden, maar die onderling wel met elkaar in verband staan. De verschillende deelgebieden zijn:

1. Postweg (zuidzijde)
2. Landhuizen
3. Zuidelijke rand
4. Plein
5. Woonstraten
6. Postweg (noordzijde)

Postweg zuid



## POSTWEG ZUID

De nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van de Postweg zal in de toekomst een ensemble vormen van royale woningen met een voorname uitstraling. De woningen ondersteunen hiermee de belangrijke drager die de Postweg voor Lewedorp vormt. De sfeer van de bebouwing refereert aan de bouwstijl van de jaren '30, waarbij het beeld voornamelijk wordt gevormd door een kloeke hoofdmassa van de bebouwing. De kappen van de woningen kennen een royaal overstek. De voorname uitstraling van de woningen wordt ondersteund door de centrale plaatsing ervan op de ruime kavel. Naast de woning leidt een oprijlaan naar de garage die zich achter op het perceel bevindt. Het ritme van individuele woningen die als ensemble langs de Postweg staan is dan ook van groot belang.



woningen met een  
voornamelijk uitstraling



complexe samengestelde vorm



vlak - goot - dak



groot dakoverstek



groene erfafscheiding met  
een ruime voortuin



kleine lantaarns



samengestelde massaopbouw



## **Spelregelset**

### **Massa**

- De hoofdmassa van de bebouwing aan de voorzijde bestaat overwegend uit twee verdiepingen;
- De massa van de bebouwing is symmetrisch vormgegeven of kent een complexe samengestelde vorm;
- De kapvorm van de woningen staat haaks op de weg en bestaat uit een samengestelde vorm of een schilddak;
- De overgang tussen de hoofdmassa van de woning en de kap wordt gevormd door een goot met een royaal overstek;
- In het dakvlak zijn dakkapellen mogelijk mits deze van ondergeschikt belang zijn (kleine lantaarns).

### **Bijgebouwen**

- De garages van de woningen staan achter de achtergevel.

### **Openbaar / privé**

- De overgang van openbaar naar privé aan de voorzijde van de woning wordt bij voorkeur gevormd door een haag;
- De overgang van openbaar naar privé in geval van zijtuinen en ter plaatse van de speelgelegenheid wordt gevormd door een haag van circa 2 meter hoog.

### **Kleur / materialisering**

- De kleur van de hoofdmassa van de woning is donker;
- Per woning zijn maximaal twee op elkaar afgestemde steensoorten toegestaan;
- De dakbedekking van de woning bestaat uitsluitend uit keramische of gelijkwaardige pannen met een donkere (blauw / antraciet) kleur;
- Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde pannen is niet toegestaan.

### **Stijlkenmerken**

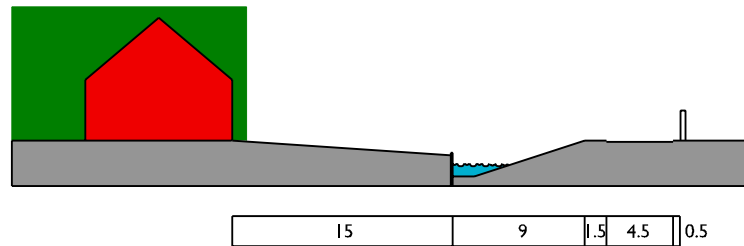
- Voornamelijk uitstraling
- Vlak – goot – dak
- Groot dakoverstek
- Symmetrische of samengestelde massa
- Kleine dakkapellen

landhuizen

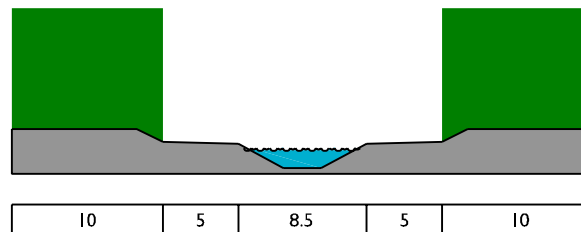


# LANDHUIZEN

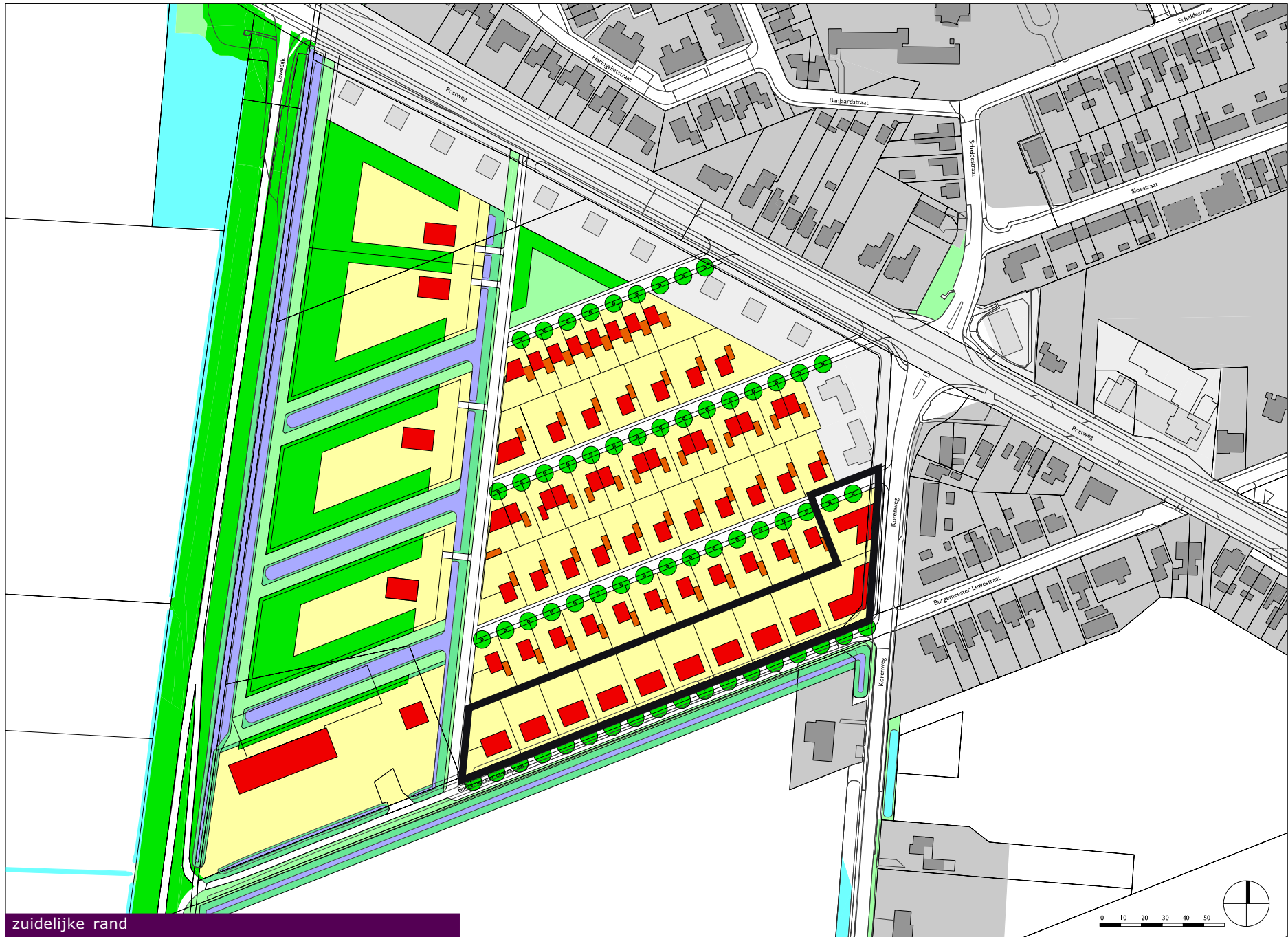
De bebouwing langs de Lewedijk bestaat uit een viertal landhuizen die op zeer ruime kavels staan. Voor de bebouwing op deze kavels zijn geen specifieke regels van kracht. Wel gelden er bijzondere regels met betrekking tot de erfafscheiding.



profiel noord-zuid verbinding



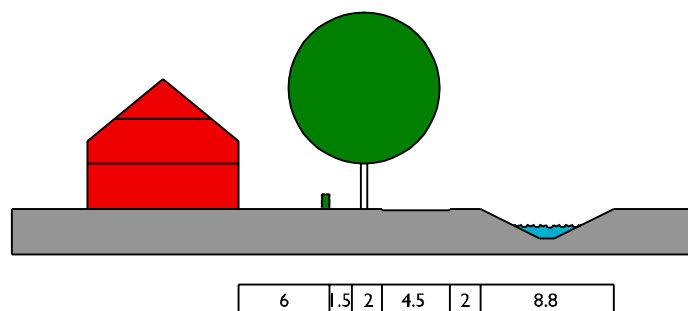
profiel watergangen tussen landhuiskavels



zuidelijke rand

## ZUIDELIJKE RAND

De zuidelijke rand van de locatie vormt in de toekomst de nieuwe dorpsrand. Vanuit het open landschap ten zuiden van de kern zal met name de bebouwing van deze rand het beeld van Lewedorp bepalen. De bebouwing van de rand bestaat uit brede woningen met een 'landelijke' uitstraling, waarbij het beeld voornamelijk bepaald wordt door een afwisselend beeld van kappen. Het bestaande beeld van de Burgemeester Lewestraat ten oosten van de Korenweg wordt als het ware doorgezet binnen de locatie. De samenhang tussen de woningen zal worden versterkt door het accentueren van de horizontale belijning van de woningen waarbij een bijzondere rol is weggelegd voor de dakgoten en dakkapellen.



profiel Burg. Lewestraat



landelijke  
uitstraling



brede  
woningen



nieuwe  
dorpsrand



afwisselende  
kappen

## **S p e l r e g e l s e t**

### **Massa**

- De layout van de plattegrond van de woningen is in de breedte georiënteerd;
- De woningen hebben een dakvoetheogte van 4,5 meter;
- De kapvorm van de woning bestaat bij voorkeur uit een samengestelde vorm of een zadeldak evenwijdig aan de weg;
- De massaopbouw van de woning is horizontaal geleed.

### **Bijgebouwen**

- De garages van de woningen kunnen onderdeel uitmaken van de hoofdmassa;
- Aangebouwde bijgebouwen bevinden zich bij voorkeur achter de achtergevel en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

### **Openbaar / privé**

- De overgang van openbaar naar privé aan de voorzijde van de woning wordt bij voorkeur gevormd door een haag.

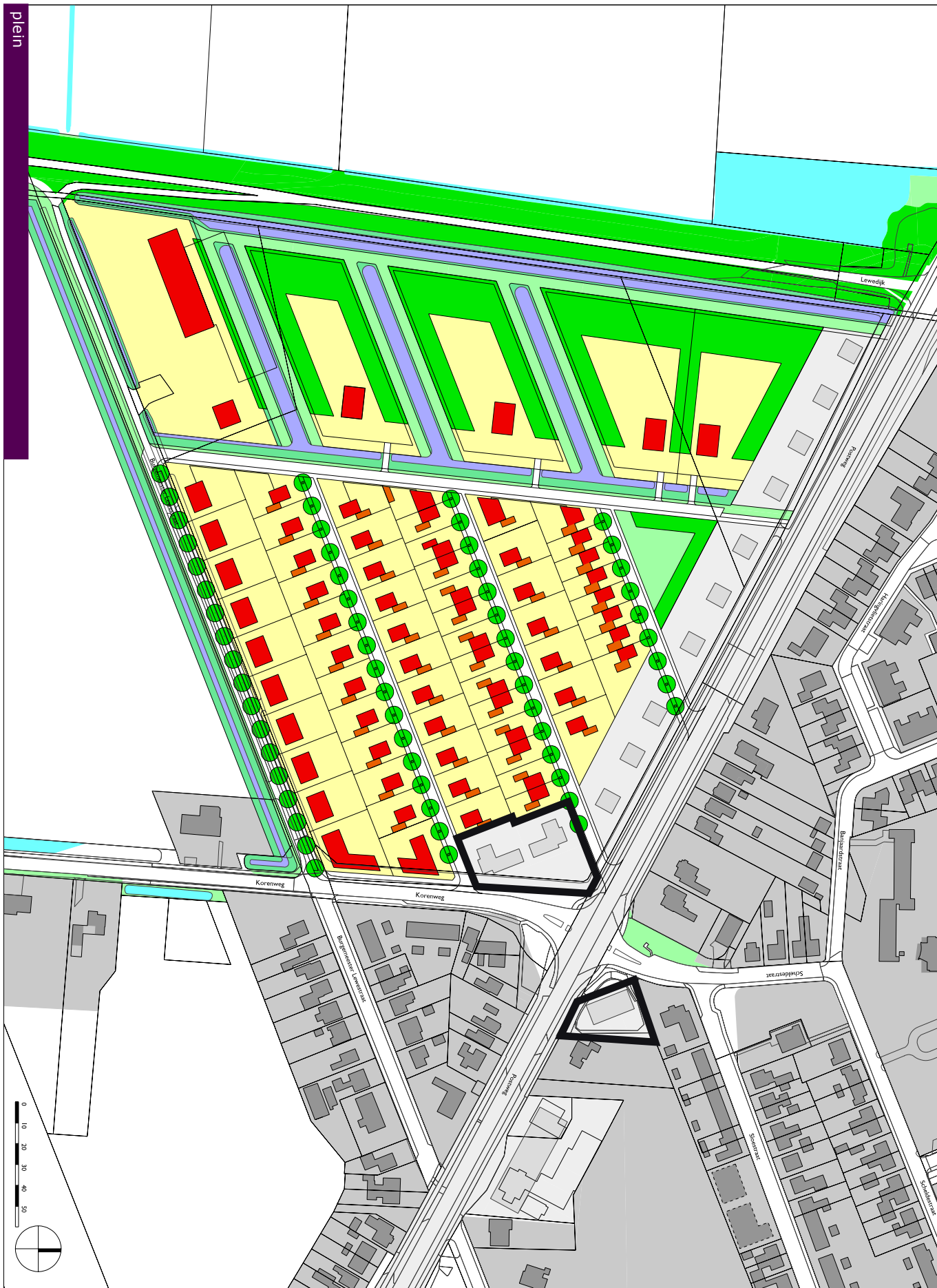
### **Kleur / materialisering**

- De kleur van de hoofdmassa van de woning is donker (bruin of rood);
- Per woning zijn maximaal twee op elkaar afgestemde steensoorten toegestaan, eventueel in combinatie met hout;
- De dakbedekking van de woning bestaat uitsluitend uit keramische of gelijkwaardige pannen met een rode / oranje kleur.
- Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde pannen is niet toegestaan

### **Stijlkenmerken**

- Landelijke uitstraling
- horizontaliteit

plein



## PLEIN

De bebouwing aan het plein maakt in de toekomst onderdeel uit van een belangrijke centrale openbare ruimte van Lewedorp. In de massaopbouw van de woningen wordt de ligging aan het plein geaccentueerd door zoveel mogelijk gevelvlak aan het plein te situeren. Daarnaast vormen de woningen aan de zijde van de Korenweg tevens het begin van de woonstraten zodat hier bijzondere woningen kunnen worden ontwikkeld met veel aandacht voor de hoekoplossing. De woningen kennen derhalve een (dubbele) oriëntatie op zowel het plein als ook op de woonstraten.



dubbele oriëntatie van de woningen



samengesteld volume



groot dakoverstek



wandvormend

## **Spelregelset**

### **Massa**

- De hoofdmassa van de bebouwing aan de Korenweg bestaat uit een samengesteld volume waarbij aan de pleinzijde een zo groot mogelijk gevelvlak wordt gecreëerd over twee verdiepingen.
- De hoofdmassa van de bebouwing aan de Scheldestraat bestaat in zijn geheel uit twee verdiepingen;
- De kapvorm van de woning staat evenwijdig aan het plein of kent een samengestelde vorm;
- De overgang tussen de hoofdmassa van de woning en de kap wordt gevormd door een goot met een royaal overstek;
- In het dakvlak zijn dakkapellen mogelijk mits deze van ondergeschikt belang zijn (kleine lantaarns).

### **Bijgebouwen**

- De garages van de woningen maken onderdeel uit van de hoofdmassa van de bebouwing;

### **Kleur / materialisering**

- De kleur van de hoofdmassa van de woning is donker (bruin of rood);
- Per woning zijn maximaal twee op elkaar afgestemde steensoorten toegestaan;
- De dakbedekking van de woning bestaat uitsluitend uit keramische of gelijkwaardige pannen met een donkere (blauw / antraciet) kleur;
- Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde pannen is niet toegestaan.

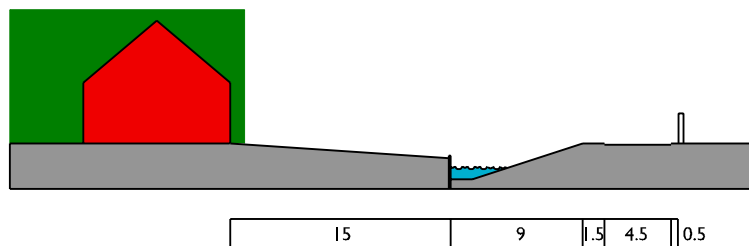
### **Stijlkenmerken**

- wandvormend
- Vlak – goot – dak
- Groot dakoverstek
- Samengestelde massa
- Kleine dakkapellen

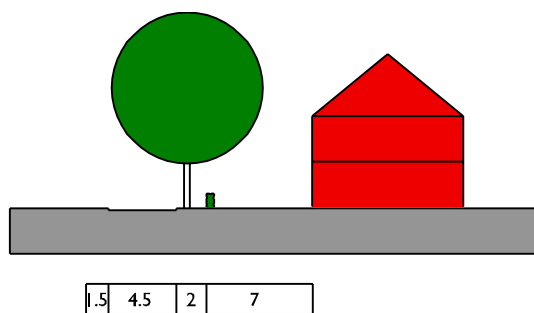


# WOONSTRATEN

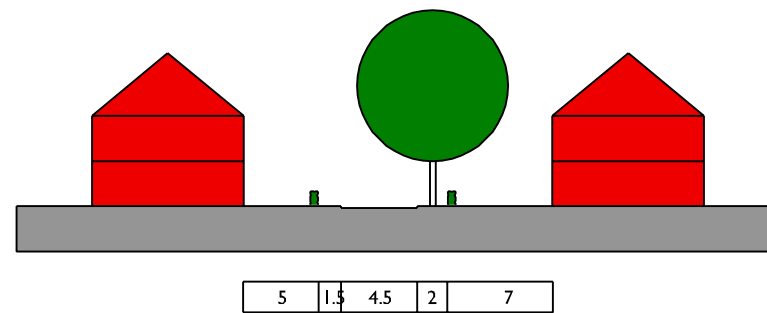
Voor de bebouwing aan de woonstraten zijn slechts een beperkt aantal spelregels opgesteld om de samenhang tussen de bebouwing op hoofdlijnen met elkaar in overeenstemming te brengen. Wel dient er in het ontwikkelingsproces middels het bouwteam wederzijdse afstemming plaats te vinden tussen de verschillende bouwplannen in een straat. In dit gebied bestaat de grootste vrijheid voor de verschillende opdrachtgevers.



profiel noord-zuid verbinding



profiel noordelijke woonstraat



profiel overige woonstraten



binnen de woonstraten is  
een grote typologische  
verscheidenheid mogelijk

## **S p e l r e g e l s e t**

### **Massa**

- Aan de hoofdmassa en de kapvorm van de woningen worden geen specifieke eisen gesteld.

### **Bijgebouwen**

- De garages en aangebouwde bijgebouwen van de woningen bevinden zich minimaal 6 meter achter de voorste bouwgrens;

### **Openbaar / privé**

- De overgang van openbaar naar privé van de hoekwoningen wordt achter de achtergevel bij voorkeur gevormd door een in dezelfde steen als de woning uitgevoerde halfopen tuinmuur of een haag.

### **Kleur / materialisering**

- De kleur van de hoofdmassa van de woning is vrij te kiezen met uitzondering van de kleuren wit en geel;
- De dakbedekking van de woning bestaat uitsluitend uit keramische of gelijkwaardige pannen;
- Gebruik van geglazuurde of geëngobeerde pannen is niet toegestaan.

Postweg Noord



## **P O S T W E G   N O O R D**

De architectuur van de gestapelde bebouwing aan de noordzijde van de Postweg zal worden gekenmerkt door een kleinschalige uitstraling waarbij aansluiting gezocht wordt bij de hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing van de Postweg. Het gebouw wordt opgespannen tussen de twee pleinen van de Postweg.

In de uitwerking van het bestemmingsplan zullen nadere eisen worden geformuleerd.

