Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten 3e fase:

Eschwonen en De Maten (A)

Bornsche Maten

gemeente Borne, februari 2017

Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten 3e fase
Eschwonen en de Maten (A)
Februari 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Eschwonen 3
   2.1 Masterplan 3
   2.2 Kenschets 3
   2.3 Streefbeeld architectuur 6
   2.4 De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte 7
   2.5 De beeldkwaliteits eisen en wensen bebouwing 12
3. De Maten 17
   3.1 Masterplan 17
   3.2 Kenschets 17
   3.3 Streefbeeld architectuur 20
   3.4 De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte 21
   3.5 De beeldkwaliteits eisen en wensen bebouwing 26

Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten, derde fase, Eschwonen en De Maten,(A), vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Borne van 12 september 2017, nr. 17int01933.

de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de 3e fase van de Bornsche Maten. Het dient als toetsingskader voor welstand en als ontwikkelingskader voor de ontwikkelende partijen (ontwikkelaar/aannemers en particulieren).
Het betreft daarbij de buurten Eschwonen en De Maten die elk binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Bornsche Maten zijn gelegen. Aangezien deze buurten gefaseerd worden ontwikkeld, wordt slechts een deel van deze buurten nader uitgewerkt in een gedetailleerd bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunt blijft wel dat bij de volgende fase de ontwikkeling wordt zoals geschetst. Daarbij zal, indien relevant, voortgeborduurd moeten worden op beeldbepalende keuzes.

Figuur 1 schets Eschwonen en De Maten; totaal plan en plangebied

Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de werkgroep Ontwerp van de Bornsche Maten en de stadsbouwmeester van Borne. De insteek van het plan is ontwikkelingsgericht. Het plan geeft spelregels ten behoeve van de bebouwing. Het is flexiblel en vrij daar waar het kan en strak en dwingend daar waar het moet. Om de ontwikkelingen goed te kunnen beoordelen, is de context waarin deze plaatsvinden ook belangrijk. Daarom zijn ook de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot de openbare ruimte in dit plan vastgelegd. Deze eisen zijn echter niet direct gekoppeld aan het bestemmingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld. Voor welstand is namelijk alleen de directe koppeling met de beeldkwaliteitsaspecten die een relatie hebben met de gevels en massa van woningen juridisch relevant.

De stedenbouwkundige eisen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Bornsche Maten, derde fase (A). De architectonische eisen zijn in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegd.

Het document is beknopt: allereerst wordt een korte kenschets van de buurt gegeven. Het architectonisch streefbeeld is per buurt in een collage opgenomen. Vervolgens worden de inhoudelijke wensen en eisen ten aanzien van beeldkwaliteit weergegeven in een matrix. De toegevoegde afbeeldingen ondersteunen de matrix.

2. Eschwonen

2.1 Masterplan

In het Masterplan wordt deze locatie aangeduid met het 'Beekdalwonen'. In feite vindt het wonen hier echter plaats op de hogere gronden gelegen tussen de Deurningerbeek en de Oude Slangenbeek in. Kenmerkend voor deze hogere gronden is de ligging van een oorspronkelijke es. De es is nog herkenbaar door langzaam oplopende hoogteverschillen. Er is geen sprake van duidelijk herkenbare steil randen. Om beter aan te sluiten bij de landschappelijke kenmerken van deze buurt, wordt in de uitwerking van de 3e fase gesproken over de buurt Eschwonen. De identiteit van deze buurt wordt bepaald door de hoogte ligging (het ervaren van de es) en de (visuele) relatie met de omgeving; zowel de Deurningerbeek als de Oude Slangenbeek. De Piepersveldweg en de Hemmelhorst zijn oude landschappelijke lijnen; met een landschappelijke functie (belevingswaarde) en functionele functie als ontsluiting van het buitengebied (gebruiksfunctie). Deze lijnen blijven onderdeel uitmaken van de buurt Eschwonen.

2.2 Kenschets

Eschwonen is gesitueerd op een es. Het hoogste punt van de es is gelegen net op de oostrand van deze fase. Net buiten de plangrenzen wordt het toekomstige buurtpark gerealiseerd. Eschwonen heeft een eigen gezicht naar de Bornsche Beeklaan als front. Een viertal gebogen lanen (zogenaamde 'ribben') verbindt de Bornsche Beeklaan als het ware met de hoger gelegen gronden van de es. Haaks op deze gebogen lanen waaieren woonstraten (zogenaamde 'verwevingsstraatjes') uit richting het landschap rond de Deurningerbeek. Zowel de Piepersveldweg als de Hemmelhorst zijn oude lijnen uit het landschap. Beide maken onderdeel uit van en zijn geïntegreerd in het ontwerp van de buurt Eschwonen. De overgangszone tussen De Maten en Eschwonen wordt visueel versterkt door de situering van de groen omzoomde clusters langs de oude loop van de Slangenbeek. Deze clusters worden ontsloten vanaf de Hemmelhorst.

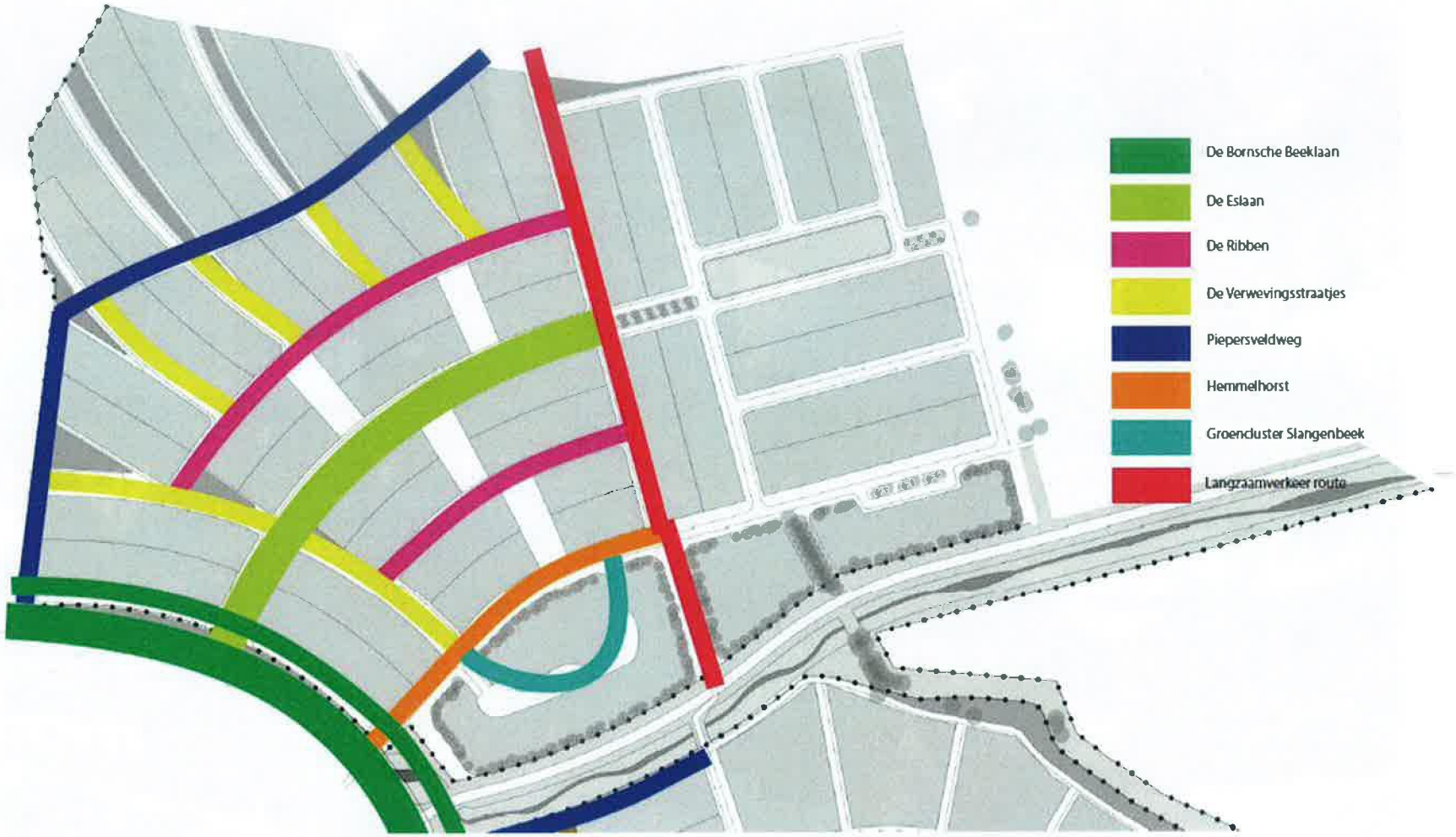
Door de hogere en bolle ligging van deze buurt wordt bij de afkoppeling van het regenwater gebruik gemaakt van deze natuurlijke kenmerken. Via greppels, wadi's, molgoten maar ook ondergrondse voorzieningen wordt het regenwater richting lager gelegen gronden gebracht. Via een ondergrondse voorziening wordt vervolgens het water gebracht naar de overzijde van de Bornsche Beeklaan alwaar een groot retentie gebied in het Bornse Beekpark wordt gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van de buurt Eschwonen zijn de hierna volgende begrippen van toepassing die bijdragen aan het gewenste woonmilieu.

- ***Regie; meer regisseren op straatniveau***
- ***Projectmatig ontwikkelen richting samenhang***
- ***Voortuinen dragen bij aan groene straat***
- ***Symmetrie op belangrijke plekken***
- ***Bedacht en afgestemd ruimtelijk beeld***
- ***Samenhang door eenduidigheid op buurt, straat en blokniveau***

Door deze begrippen toe te passen, ontstaat in Eschwonen een zorgvuldig vormgegeven buurt waar samenhang zorgt voor een rustig straatbeeld. Op bijzondere plekken draagt een accent bij aan de oriëntatie mogelijkheden in deze buurt. Deze buurt onderscheidt zich door dit eenduidige beeld van de aangrenzende buurt De Maten.

Figuur 2 hoofdstructuur verkaveling gehele buurt Eschwonen en plangebied 1e fase



Figuur 3 werknamen straten

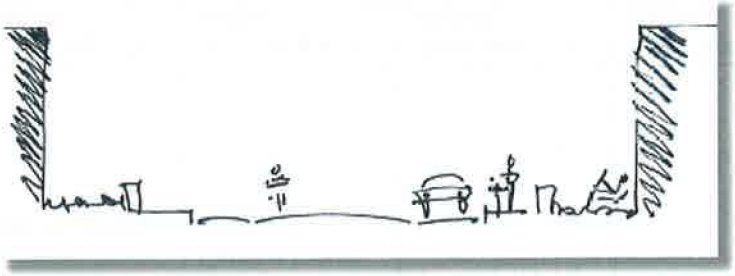
2.3 Streefbeeld Architectuur

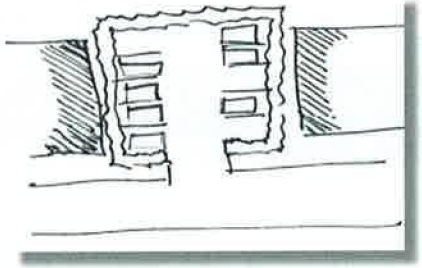
Alle te ontwikkelen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten op de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van een eenduidig beeld per straat met meestal accenten (bijvoorbeeld in hoogte, kapvorm of gevelkleur) op plekken die de oriëntatie mogelijkheden vergroten.

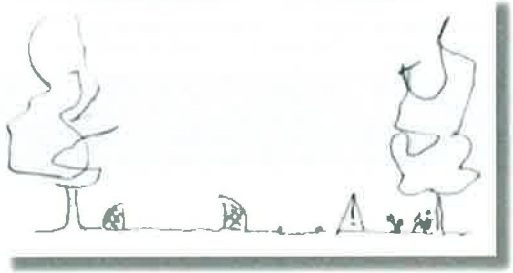
Figuur 4 streefbeeld architectuur

2.4 De beeldkwaliteits eisen en wensen openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is geregisseerd. Het profiel van de woonstraten is opgedeeld zodat elke gebruiker zijn eigen plek heeft. Per straat is dit op een eenduidige wijze toegepast. Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke uitstraling van de buurt. Alle woningen hebben voortuinen zodat het groene beeld van de buurt versterkt wordt door de inrichting van de tuinen. De parkeerkoffers worden daar waar vanuit de parkeerbehoefte noodzakelijk, in de verkaveling ingepast. Deze worden met hagen omzoomd waardoor ook hier het groene beeld wordt versterkt.



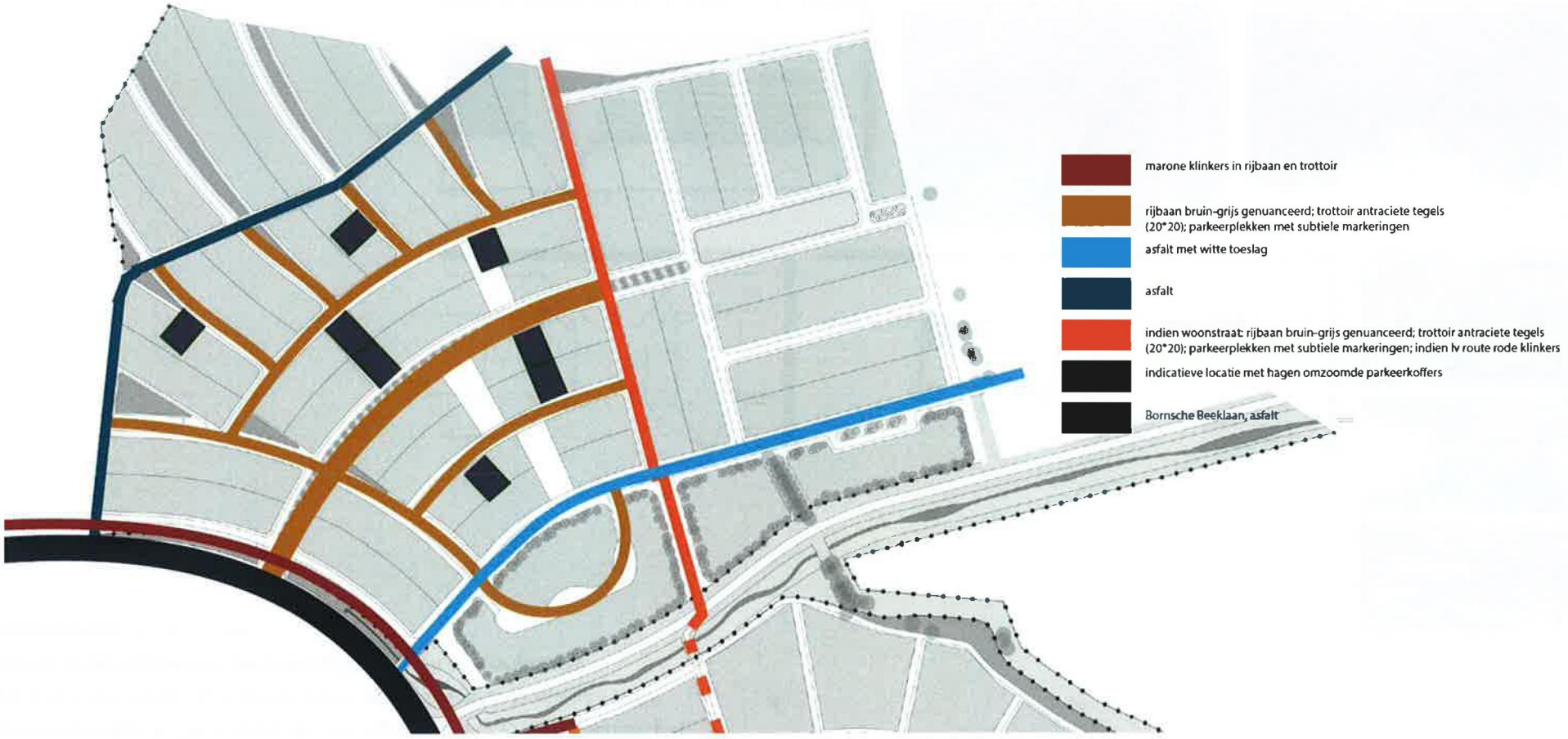




	Bornsche Beeklaan	Eslaan	De 'ribben'	De 'verwevings' straatje	Hemmelhorst	Piepersveldweg	Het groencluster Slangenbeekzone	Langzaam verkeer route
Openbare ruimte								
Groen								
.... in de straat	Conform Tuinstad en Singelwonen (tapestry heg met bomen (n.t.b.) rondom haaks parkeren	Grasberm met bomen (eventueel meerstammig) in kruisverband in een 'hol' laanprofiel	Bomenrij in de buitenbocht van het profiel. Soort nader te bepalen	Strooigoed van inheemse boomsoorten in wadi's	Gelijk aan de 'ribben'		Bosplantsoen als (openbare??) erfscheiding buitenom.	Indien woonstraat inheems strooigoed op plekken waar ruimte is. Indien lv route gelijk aan de route door Singelwonen en Tuinstad.
Erfafscheidingen voortuin	Haagbeuk haag *(Carpinus betulus)*	Haagbeuk haag *(Carpinus betulus)*	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin
Erfscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Door ontworpen gebouwde (met groen) erfscheiding	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	. Hedera-hekwerken	. Hedera-hekwerken	Zone rondom (achtertuinen) bosplantsoen. Overig hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken
Verharding								
Rijbaan (gescheiden door grijze antraciete rijwielpadband)	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers	Bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers	Bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers	Asfalt met witte toeslag	Asfalt	Eventueel bruin-grijs genuanceerde gebakken klinkers.	Indien woonstraat: bruin-grijs genuanceerde gebakken klinker. Indien lv route rode klinkers (terra rossa) zoals toegepast in Singelwonen en Tuinstad
Trottoir	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Antraciete tegels 20/20	Antraciete tegels 20/20	Antraciete tegels 20/20	Antraciete tegels 20/20	Nvt (oude lijn, geen opdeling profiel)	Nvt (woonerf-achtige inrichting)	Indien woonstraat: Antraciete tegels 20/20. Indien lv route nvt

Parkeren	Haaksparkeren; Conform Tuinstad en Singelwonen: 'zwarte matjes' met terra rossa kader	Parkeerkoffers binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: grasbetonstenen. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Langsparkeren: antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Parkeerkoffers mogelijk binnen bouwblok: antraciete parkeermatjes, rijbaan bruin-grijs genuanceerd	Informeel parkeren als onderdeel van de rijbaan/erf inrichting. .	Indien woonstraat: Antraciete tegels 20/20 met subtiele markering. Indien lv route nvt

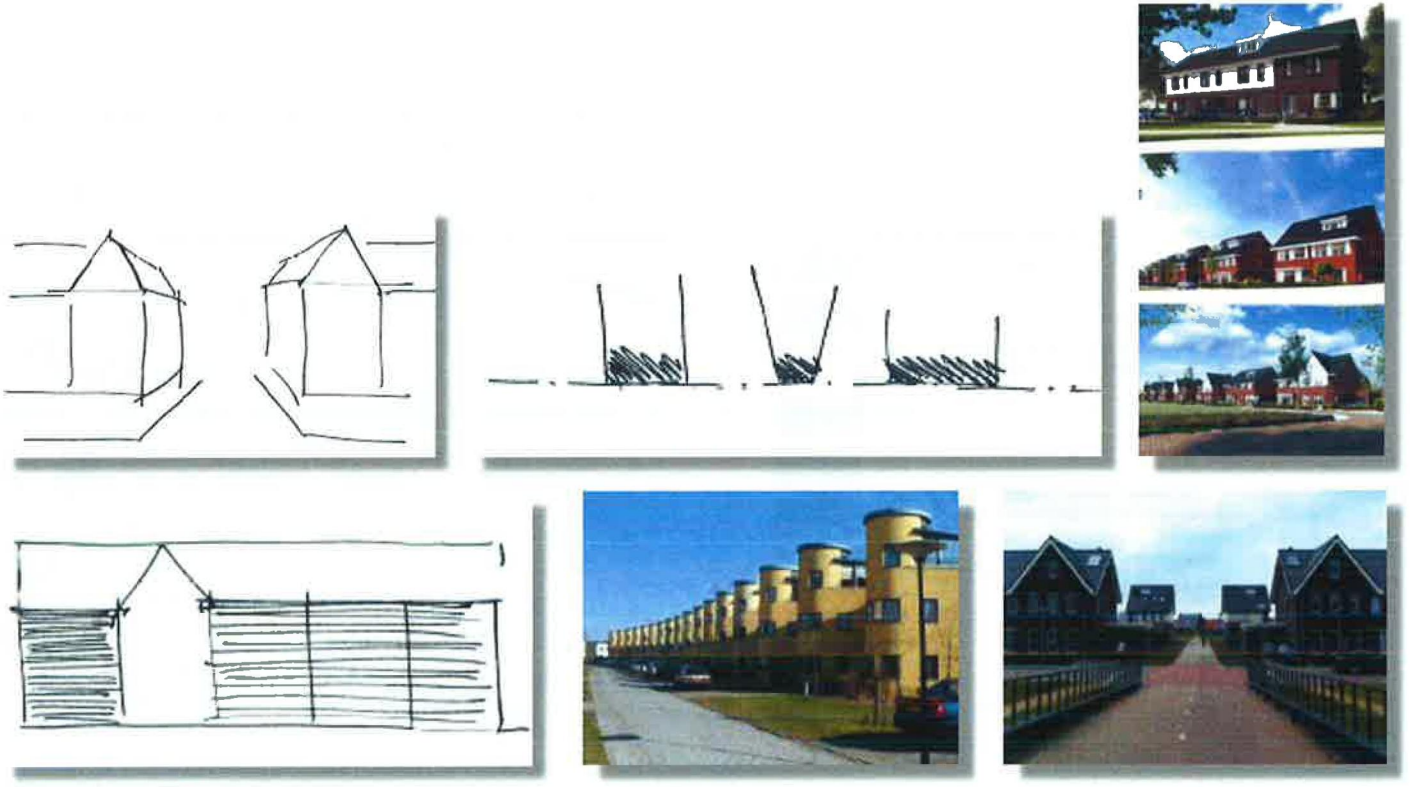
Figuur 5 groenstructuur



Figuur 6 verhardingen

2.5 De beeldkwaliteitseisen en wensen bebouwing

In het Eschwonen worden ook de woningen geregisseerd gesitueerd in de verkaveling. Rooilijnen worden veelal voorgeschreven, entree's en poorten worden geaccentueerd door geëist onderscheid in de bebouwing. Per straat is sprake van een eenduidig beeld. De tegenover elkaar liggende straatwanden zijn afgestemd op elkaar. Er is geen sprake van individualiteit. De nadruk ligt juist op samenhang. Onderscheid per woning is wel mogelijk maar dit dient ondergeschikt te zijn aan het samenhangend beeld in de straat of bijdragen aan oriëntatie mogelijkheden in de buurt.



	Bornsche Beeklaan	Eslaan	De 'ribben'	De 'verwevings' straatje	Hemmelhorst	Piepersveldweg	Het groencluster Slangenbeekzone	Langzaam verkeer route
Bebouwing								
Accenten								
Poorten en boekensteunen	Alle 4 woningen van de poort herkenbare familie (in architectuur, materiaal en/of kleur) van elkaar. In ieder geval 2 maal 2 identieke (of gespiegelde) woningen!	Nvt.	Nvt.	Nvt.	Boekensteunen (hoek met BBlaan) identieke woningen!	Boekensteunen (hoek met BBlaan) identieke woningen!	Nvt.	Nvt.
Oriëntatie								
Alle woningen op de straat georiënteerd!	Op hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.	Op 2 hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst. Op 2 hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht.	Op hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst. Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht.	Op hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst. Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht.	Op hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht.	Nvt.	Geen nadere eisen	Op hoekkavels langs lv route dubbelzijdige oriëntatie verplicht.
Samenhang door eenduidigheid								
Kappen	Antraciete pan met accenten op de hoeken (gedraaide nokrichting of 3 lagen zonder kap)	Vrij. Wel eenduidig kappenplan over gehele laan	Vrij. Wel eenduidig kappenplan per 'rib'	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Vrij	Passend in streefbeelden
Materiaal en kleur gevels	Bruine baksteen	Buitenbocht: bruine baksteen	Eenduidig kleur-beeld per rib!	Geheel vrij	Eenduidig kleurbeeld	Eenduidig kleurbeeld	Geheel vrij	Geheel vrij

		Binnenbocht: licht bruine baksteen	Buitenbocht: donkere baksteen Binnenbocht: lichtere baksteen		buitenbocht. Binnenbocht nvt.	binnenbocht,. Buitenbocht nvt.		

Figuur 7 oriëntatie

Figuur 8 accenten

3. De Maten

3.1 Masterplan

In het Masterplan wordt deze locatie aangeduid met 'Boswonen'. Deze omschrijving duidt enerzijds op het oorspronkelijke idee 'royaler' te gaan ontwikkelen; grotere kavels richting het buitengebied. Anderzijds ligt deze locatie tegenover een buiten het plangebied gelegen boscomplex. Het te ontwikkelen bouwprogramma en de discussie over aantallen te realiseren woningen, zijn aanleiding om af te wijken van het Masterplan. Deze buurt wordt kleiner in omvang, met een programma waarin grotere kavels niet of nauwelijks voorkomen en waardoor deze buurt niet meer grenst aan het boscomplex. Derhalve spreken we niet meer van de buurt 'Boswonen' maar van de buurt De Maten.
De Maten wordt gekenschetst door een, zoals de buurt naam suggereert, natuurlijke laagte. De grenzen van deze buurt worden door de Oude Slangenbeek, de 2e Hemmelhorst (oud robuust laantje) en de Oude Deurningerweg gevormd. Hierdoor ligt deze buurt fraai ingepast in het landschap en kan optimaal gebruik worden gemaakt van deze omgevingskwaliteiten.

3.2 Kenschets

De Maten is gelegen op de laagst gelegen gronden van de derde fase. De buurt is opgebouwd rond een centraal gelegen vijverpark. Rondom dit groene hart is een 'ringlaan' gesitueerd met woningbouw aan weerszijden. Via een tweetal 'stegen' is de ringlaan verbonden met de flanken van deze buurt. Deze flanken maken onderdeel uit van de buitenrand van de buurt. De buitenrand is divers van samenstelling. Langs de Bornsche Beeklaan heeft ook deze buurt een eigen gezicht. Rondom de buurt, langs de Oude Deurningerweg, de 2e Hemmelhorst en de Slangenbeekzone (overgangszone richting Eschwonen), zijn verschillende bouwblokken gelegen die elk een eigen invulling met woningbouw kunnen krijgen.

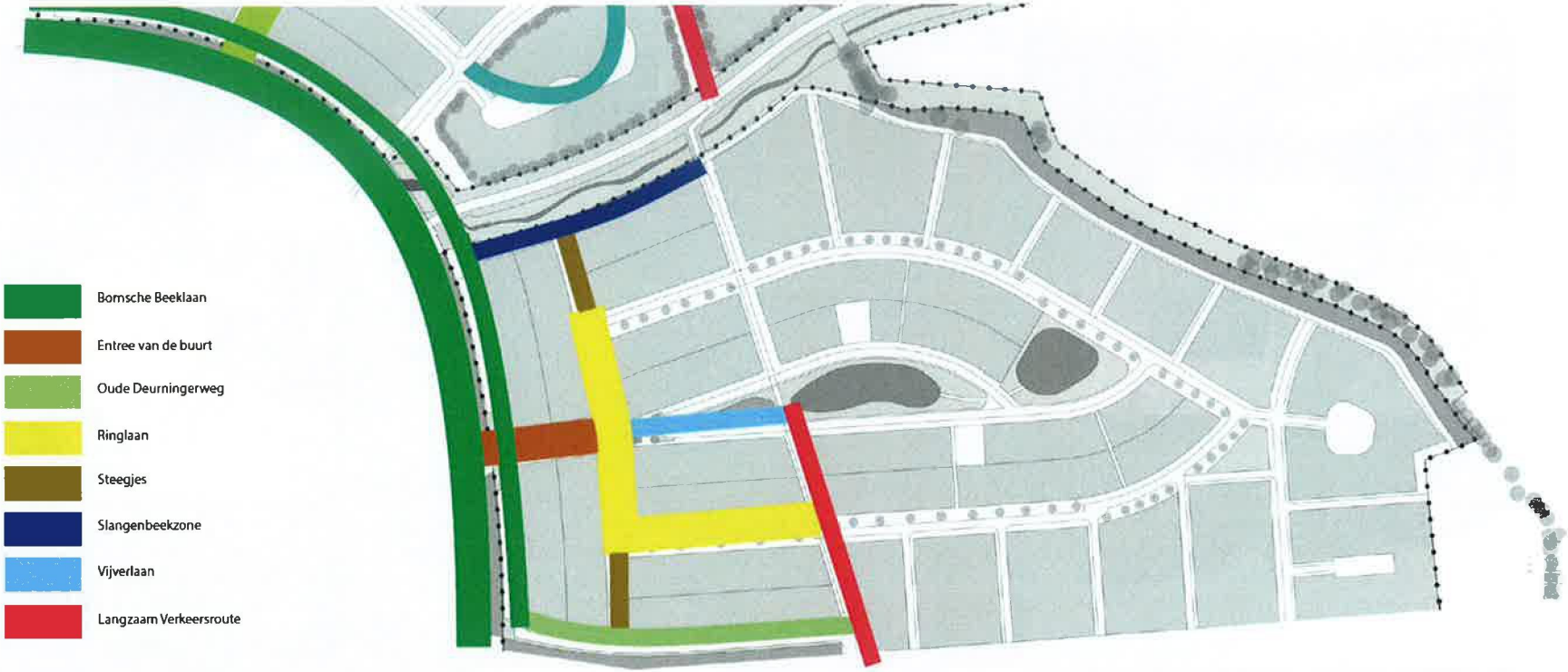
Door de lage ligging van deze locatie (natuurlijke laagte) is infiltratie van regenwater niet mogelijk. Daarom wordt in deze buurt het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd door molgoten, onder andere naar de wadi's langs de Bornsche Beeklaan. Op termijn (na de realisatie van deze fase) zal op de plek van de natuurlijk laagte een vijver worden gerealiseerd als centrale verzamel plek van het regenwater.

Bij de ontwikkeling van de buurt De Maten zijn de hierna volgende begrippen van toepassing die bijdragen aan het gewenste woonmilieu.

- ***Terloops; verspringende rooilijnen***
- ***Informeel; afwisselende architectuur***
- ***Dorpse maat en schaal***
- ***Toeval door accenten op verrassende plekken***
- ***Wisselend straatprofiel met assprongen***
- ***'ongelukjes' in inrichting openbare ruimte***

Door deze begrippen toe te passen, ontstaat in De Maten een door ogenschijnlijke willekeur ontstane, langzaam gegroeide buurt. Deze buurt onderscheidt zich door afwisseling en individualiteit van de aangrenzende buurten Eschwonen en De Veste. Drie kwart van deze buurt (inclusief de centraal gesitueerde vijver) zal pas in een volgende fase ontwikkeld worden.

Figuur 9 hoofdstructuur verkaveling gehele buurt De Maten en plangebied 1e fase



Figuur 10 werknamen

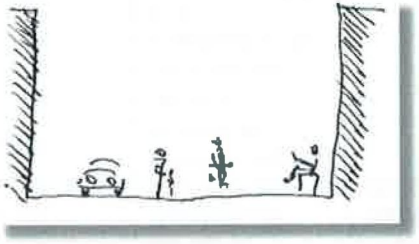
3.3 Streefbeeld architectuur

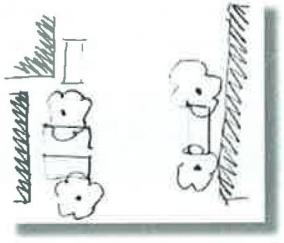
Alle te ontwikkelingen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten bij de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van individualiteit, kleurverschillen, verschillende kapvormen en materialen, rooilijn sprongen et cetera.

Figuur 11 streefbeeld architectuur

3.4 De beeldkwaliteitseisen en wensen openbare ruimte

In deze buurt is er minder onderscheid in opdeling van het profiel. Voortuinen en stoepen wisselen elkaar af. Rijbaan en stoep lopen min of meer in elkaar over gescheiden door molgoten. De inrichting van de openbare ruimte reageert op de verkaveling. Sprongen in de rooilijn worden beantwoord met verspringingen in de as van de weg. Parkeerplekken accentueren verbijzonderingen in de verkaveling. Gebakken materialen ondersteunen het nagestreefde architectonisch streefbeeld. Verschillende boomsoorten worden toegepast in de woonstraten ook daar waar sprake is van 1 doorgaande straat.

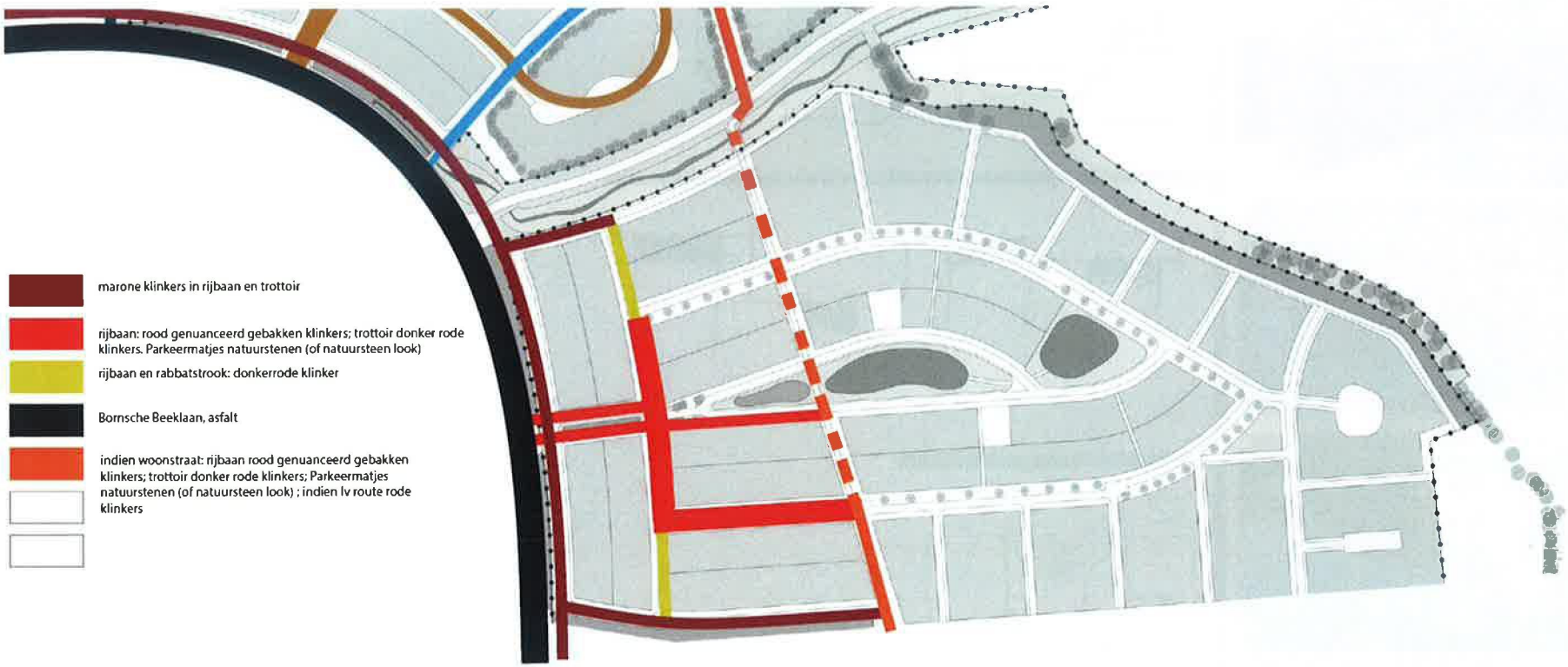




	Bornsche Beeklaan	Entree van de buurt	Oude Deurningerweg	Ringlaan	Steegjes	Slangenbeekzone	Vijverlaan	Langzaam verkeer route
Openbare ruimte								
Groen								
.... in de straat	Conform Tuinstad en Singelwonen (tapestry heg met bomen (n.t.b.) rondom haaks parkeren	Groenberm (gras) met informele bomenbegeleiding (inheemse soorten)	Groenberm met wadi (gras) en laanbeplanting (Winter eik)	Informeel groen afgewisseld met parkeren. Verschillende boomsoorten, haagbeuk hagen en nader te bepalen boomspiegels, afgestemd op de plek	Indien inpasbaar informeel groen (bomen en/of hagen) afgewisseld met parkeren.	Laanstructuur met nader te bepalen boomsoorten vergelijkbaar met Vossenbeekzone	Laanstructuur met nader te bepalen boomsoorten	Indien woonstraat gelijk aan de ringlaan. Indien lv route gelijk aan de route door Singelwonen en Tuinstad.
Erfafscheidingen voortuin	Liguster haag voortuin	Vrij	Liguster haag voortuin	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij
Erfscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Zie accenten onder bebouwing	Zie accenten onder bebouwing	Hedera-hekwerken	. Hedera-hekwerken	. Hedera-hekwerken	. Hedera-hekwerken	. Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken
Verharding								
Rijbaan	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Rood genuanceerd gebakken klinkers	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Rood genuanceerd gebakken klinkers. Natuurstenen accenten (evt. natuursteenlook). Parkeermatjes in natuursteenkeitjes (of natuursteenlook)	Donker rode gebakken klinkers	Conform Tuinstad enSingelwonen: marone klinkers	Rood genuanceerd gebakken klinkers. Natuurstenen accenten (evt. natuursteenlook). Parkeermatjes in natuursteenkeitjes (of natuursteenlook)	Indien lv route: rode klinkers (terra rossa) zoals toegepast in Singelwonen en Tuinstad. Indien woonstraat: Rood genuanceerd gebakken klinkers
Trottoir	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Conform Tuinstad en Singelwonen: marone gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Donker rode gebakken klinkers	Indien lv route: rode klinkers (terra rossa). Indien woonstraat: donker rode gebakken klinkers

Parkeren	Haaksparkeren	Geen parkeren	Langsparkeren	Haaksparkeren afgewisseld met langsparkeren. Parkeren onderdeel van zowel de rijbaan als het trottoir	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren en indien nodig parkeerkoffers	Nvt.

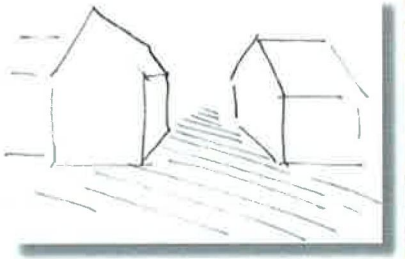
Figuur 12 groenstrucuur

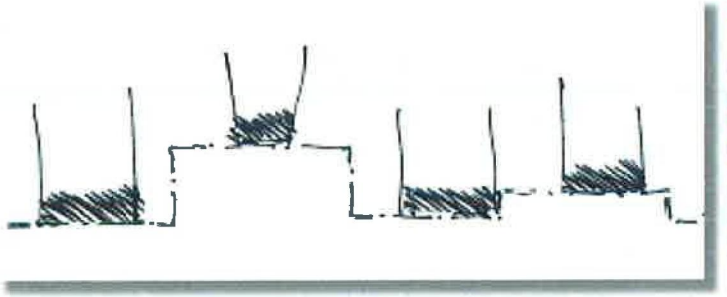


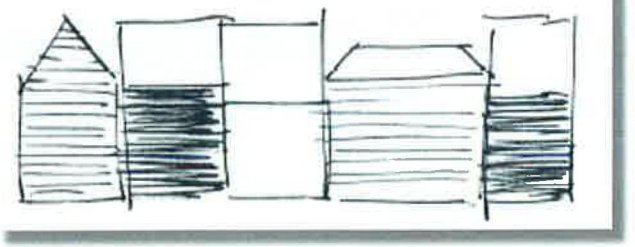
Figuur 13 verharding

3.5 De beeldkwaliteitseisen en wensen bebouwing

In De Maten lijkt de situering van de woningen en de architectuur niet logisch op elkaar afgestemd. Sprongen in rooilijnen, nokhoogtes en gevelvariaties wisselen elkaar continu af. Een rijtje woningen lijkt niet op een rij aaneengesloten dezelfde woningen, maar op een optelsom van individuele woningen. Asymmetrie en ongelijkheid zijn toverwoorden in de architectuur van deze buurt. Maximaal 2 woningen naast elkaar mogen op elkaar lijken.

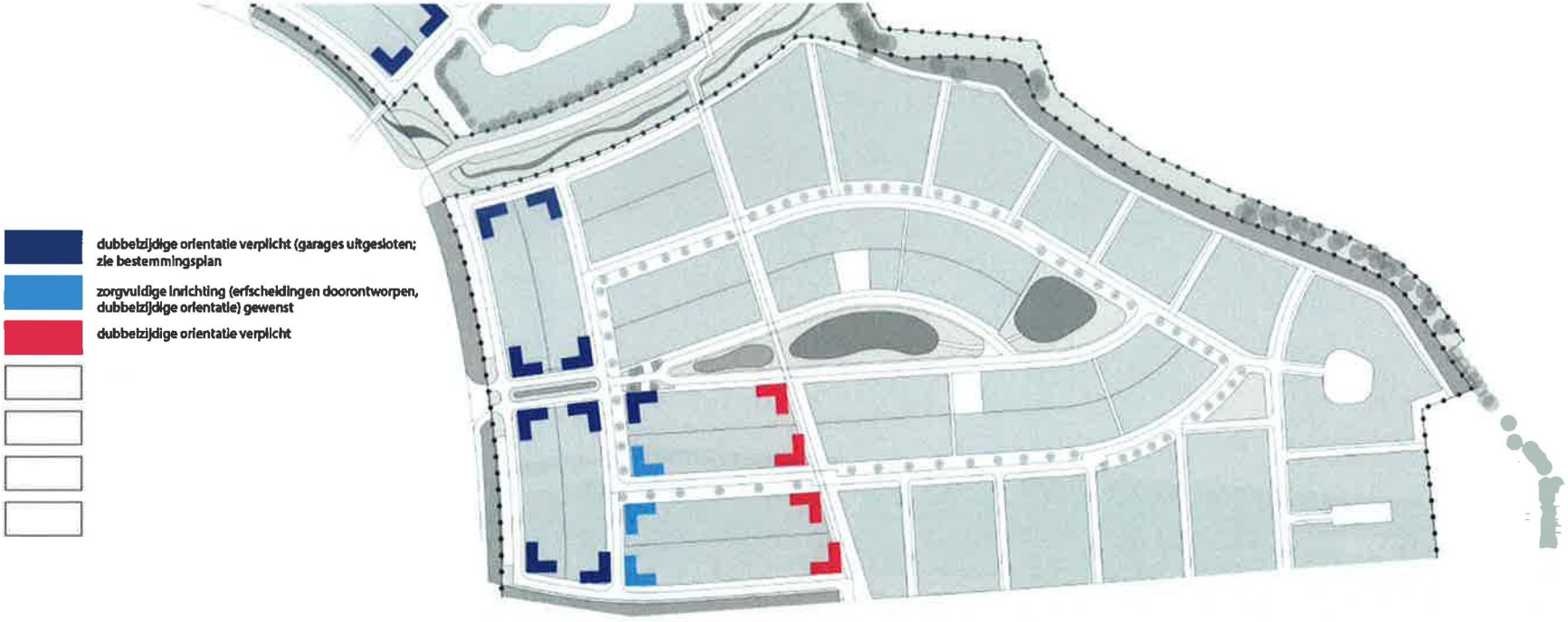






	Bornsche Beeklaan	Entree van de buurt	Oude Deurningerweg	Ringlaan	Steegjes	Slangenbeekzone	Vijverlaan	Langzaam verkeer route
Bebouwing								
Accenten								
	Bebouwing op hoekkavels zichtbaar verbijzonderd ten opzichte van de aangrenzende woningen met doorontworpen, gebouwde erfscheidingen. Assymetrisch! ten opzichte van de aangrenzende woning	Bebouwing op hoekkavels zichtbaar verbijzonderd ten opzichte van de aangrenzende woningen met doorontworpen, gebouwde erfscheidingen. Assymetrisch! ten opzichte van de aangrenzende woning	Nvt (of zie BBlaan)	Bebouwing op hoekkavels zichtbaar verbijzonderd ten opzichte van de aangrenzende woningen met doorontworpen, gebouwde erfscheidingen. Assymetrisch! ten opzichte van de aangrenzende woning	Nvt (of zie BBlaan)	Nvt (of zie BBlaan)	Geen	Geen
Oriëntatie								
Alle woningen op de straat georiënteerd! Zie kaartbeeld	Op hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.	Op hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan..	2 hoeken: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.1 hoek: op de hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst 1 hoek langs lv route: dubbelzijdige oriëntatie verplicht.	1 hoek: Dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.Overige hoeken: op de hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst	1 hoek: Dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan. Overige hoeken: op de hoekkavels zorgvuldige inrichting (erfscheidingen, dubbelzijdige oriëntatie) gewenst	Op hoekkavel dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.	1 hoek: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.Overige hoek langs lv route: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.	Hoeken langs lv route: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Voor de regeling met betrekking tot garages: zie kaart orientatie. Dit is geregeld in het bestemmingsplan.

Samenhang door diversiteit								
Kappen	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden
Onderscheid realiseren	*Er mag geen sprake zijn van repeterende of gespiegelde gevelbeelden in een straat. Bij vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen mogen maximaal 2 aangrenzende woningen mogen 'hetzelfde' ogen; bij rijwoningen maximaal 3 aangrenzende woningen waarbij 1 van deze 3 woningen geen hoekwoning mag zijn. De 3e (of 4e indien er sprake is van rijwoningen) aangrenzende woning moet op minimaal 2 van de hieronder benoemde aspecten afwijken van de aangrenzende woning:*							
1. Materiaal en kleur gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels
2. Kaprichting, kleur, materiaal en vorm	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze
3. Goothoogte	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden	Het in het gevelbeeld zichtbaar afwijken met de goothoogte. Zie bestemmingsplan voor mogelijkheden
4. In dak doorstekende tussenmuren	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel
5. Detailleringen / accenten in gevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels



Figuur 14 oriëntatie

Figuur 15 accenten