



2017.12135

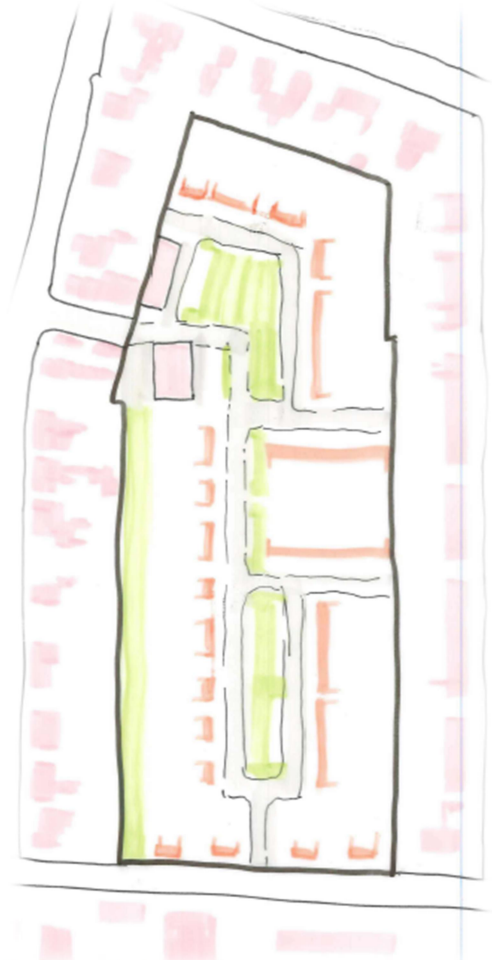
## Beeldkwaliteitsplan ontwikkelingsgebied Koningin Maximahof

### Bestaand gebied

De ontwikkellocatie is gelegen tussen de straten Bonzijweg (Zuid), Molenstraat (Oost), Prinses Beatrixweg (Noord) en Oranjeboomstraat (West). Dit gebied is nu aan de noordzijde in gebruik als klein bedrijventerrein met een viertal loodsen en twee garageboxcomplexjes. Het overige gebied is een groot grasveld, waarvan de zuidzijde wordt gebruikt door de boogschuttersvereniging. Hiervoor staan twee masten (staande wip) en een klein clubhuis.



Afb. 1. Bestaande gebied, met begrenzing plangebied



Afb. 2. suggestie initiatief

### Initiatief

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als een Uit te werken woongebied. De bij deze bestemming behorende uitwerkingsregels bieden de mogelijkheid het gebied uit te werken voor het bouwen van maximaal 50 woningen. In het bestemmingsplan zijn nadere uitwerkingsregels gesteld waaraan deze woningen dienen te voldoen. De locatie wordt door een ontwikkelaar ontwikkeld en gebouwd.

## **Hoofdkenmerken**

Het is de bedoeling om in dit gebied het dorpse woonmilieu te realiseren. Dat betekent een mix aan vrijstaande-, rijen-, geschakelde- en twee-onder-een-kapwoningen, projectmatig gebouwd.

Het gebied wordt gezien als een zelfstandig woongebied, maar moet wel passend zijn bij de Wemeldingse structuur. Deze zelfstandigheid is gewaarborgd door de solitaire ligging tussen bestaande bebouwing. Een relatie in massa naar achtergelegen structuren moet nagestreefd worden.

## **Openbare ruimte**

De beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte dragen voor een groot deel bij aan de beleving van het woongebied. Aan de achterzijde van de westelijke bebouwing wordt een groenstrook voorzien. Verder moet in het centrale deel van de wijk ruim openbaar groen gerealiseerd worden.

### *Groen*

- In de groenstrook aan de westzijde achter de woningen wordt naast de greppel met schouwstrook opgaande beplanting voorzien die een groene scheiding vormt tussen de woongebieden;
- de groenvoorzieningen in het centrale deel van het ontwikkelgebied bestaan uit park/verblijfgroen met een natuurlijke uitstraling waarin ook bomen voorzien worden;
- in de groenvoorzieningen is ruimte voor het tijdelijk opvangen van hemelwater;
- de garagepleintjes worden door middel van hagen of opgaand groen afgescheiden van het ontwikkelgebied.

### *Verharding*

- De wegprofielen worden uitgevoerd in gebakken materialen;
- parkeervakken mogen worden uitgevoerd in betonverharding (klinker);
- voortuinen niet meer dan 60% verharderen.

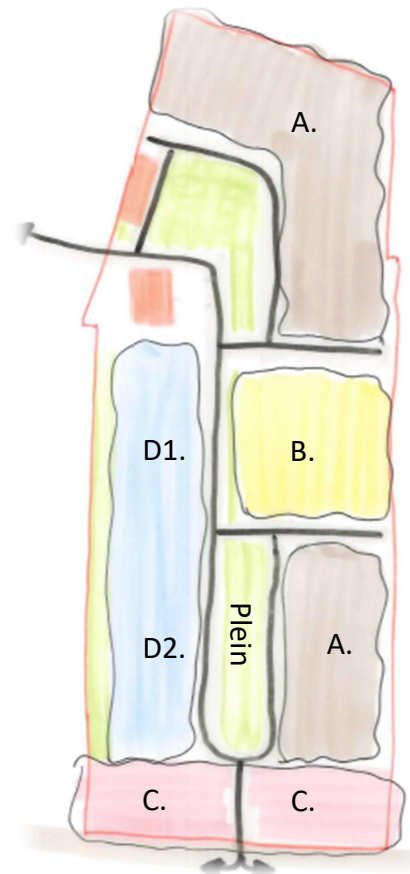
### *Straatmeubilair*

- De openbare verlichting wordt uitgevoerd in led verlichting met een mastkleur in RAL 7035, hiervoor is een gemeentelijk standaard model;

## Welstandscriteria voor bebouwing

*Per gebied gelden onderstaande in tabel opgenomen criteria:*

Naam	Hoofdvorm (maximaal)	Architectuur	dakvorm
<b>A – Noord &amp; Oost</b>	Twee bouwlagen met een kap. Traditionele hoofdvorm	Niet historiserend	zadeldak
<b>B. - Oost Midden</b>	Eén bouwlaag met een kap, of plat waarbij een eventuele tweede bouwlaag ondergeschikt is	Modern	vrij
<b>C. Zuid</b>	Anderhalve bouwlaag met een kap. Traditionele hoofdvorm.	Bij voorkeur historiserend	kap
<b>D1. West</b>	Anderhalve bouwlaag met een kap ter plaatse van gebied B. (Oost Midden). Traditionele hoofdvorm.	Niet historiserend	kap
<b>D2. West</b>	Anderhalve bouwlaag bij de achtergevel, en twee bouwlagen bij de voorgevel ter plaatse van het plein. Traditionele hoofdvorm		



Afb. 3. gebiedsbegrenzing

### Ligging

- De situering van het hoofdgebouw is strak op de voorste grens van het bouwvlak uit het bestemmingsplan,

### Massa en vorm

- Hoofdvormen moeten in evenwichtige verhoudingen en éénduidige typologieën worden vormgegeven;
- de architectuur van bebouwing in de gebieden "Noord & Oost" (A.) en "West" (D.) dienen op elkaar afgestemd te zijn. Hierdoor wordt een samenhangend gebied gecreëerd;
- aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- bij hoekpercelen worden beide gevels aan de openbare ruimte als voorgevel behandeld.

### *Kleur, materiaal en detaillering*

- Gevelmateriaal van de hoofdmassa uitgevoerd in baksteen in aardtinten;
- gevels uitgevoerd in wittinten in het gebied "Oost Midden" (B.) zijn toegestaan;
- in de andere gebieden zijn wittinten alleen in ondergeschikte mate van de gevel per woning toegestaan;
- contrasterende kleuren in relatie tot de omgeving zijn niet toegestaan;
- materiaaltoepassing dient hoogwaardig en duurzaam te zijn;
- bij toepassing van dakpannen dienen deze keramisch te zijn. In de gebieden "Noord & Oost" (A.), "Oost midden" (B.) en "West" (D.) uitsluitend in antraciet of grijskleurig.
- zonnepanelen dienen geordend op het dak gepositioneerd te worden, in een egale kleur (dus zonder kaders per paneel). Bij toepassing op hellende daken dienen deze in het dakvlak geïntegreerd te worden;
- energie/klimaat-installaties (uitgezonderd zonnepanelen) binnen 5 meter van de voorgevel en zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen opgenomen te worden in het ontwerp;
- zichtbare platte daken van meer dan 30m<sup>2</sup> in een dakbedekking met grind of 'groendak' uitvoeren;
- garage deuren worden in een donkere gedekte kleur uitgevoerd;
- bij vervanging van de garageboxen worden deze uitgevoerd in baksteen in aardtinten. Dakbedekking bij een kap in een keramische dakpan in antraciet of grijs tint of bij een plat dak met grind of "groendak".

### *Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken*

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte uitvoeren in hagen of groenstroken. Onder een haag wordt ook verstaan een open rasterwerk met groenblijvende klimplanten; gemetselde penanten met rastervulling of muur passend bij de architectuur van de woning is ook toegestaan;
- bijbehorende bouwwerken dienen passend te zijn bij de architectuur van de woning.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2017