

# TOELICHTING BEELDKWALITEITSEISEN DE LICHTENBERG

OP BASIS VAN KAVELPASPOORT, WELSTANDSNOTA EN WAARDEN VANUIT BESCHERMD STADSGEZICHT

Het ontwerp van de woning wordt getoetst op beeldkwaliteit. De toetsing vindt plaats op een aantal aspecten. Voor het Bergkwartier gelden de welstandseisen die passen bij het Rijksbeschermd stadsgezicht. Om u een beter idee te geven wat er specifiek voor De Lichtenberg bedoeld wordt, zijn deze eisen hier toegelicht. Dit document heeft geen juridische status.

## 1. ALGEMEEN

### Groene drager

In aansluiting op het groene karakter van de Berg is er op de kavel maximale ruimte voor groen en beplanting. Dat betekent dat de verharding op de kavels ten behoeve van paden, terrassen, parkeerplaatsen en inritten etc gemaximeerd is. In de voortuin mag maximaal 50% verhard zijn en voor het totaal van de kavel geldt dat maximaal  $\frac{1}{3}^e$  van de tuin verhard mag zijn, na aftrek van de oppervlakte van de aanwezige bebouwing. De verharding kan bestaan uit volledige verharding of uit halfverharding.

Er is voldoende samenhang tussen de groenstructuur van het openbaar gebied en het particuliere groen: tijdens alle ontwerpfasen (schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en bouwaanvraag) vormt een tuinrichtingsplan onderdeel van het ontwerp, zodat dit beoordeeld kan worden.

### Uitstraling

Veel bebouwing op de Berg heeft door de overwegend fijnmazige korrelgrootte<sup>1</sup> een elegante, bescheiden uitstraling. Een thema dat op de Berg veel voorkomt is dat woningen zich bescheiden tonen aan de straatzijde en aan de achterzijde meer open en expressief zijn. Het verdient aanbeveling hier bij aan te sluiten.

Iedere woning heeft een uniek beeldkenmerk, iets eigens dat de betreffende woning karakteriseert en onderscheidt van de rest. Dit kan bijvoorbeeld zijn: toepassing van een bijzondere kapvorm, gebruik van speciaal metselwerk of metselverband, een opvallend trappenhuis, een uitgesproken erker, een karakteristieke schoorsteen, een bijzondere aanbouw, een a-symmetrische voorgevel, een speciaal ontworpen hoekraam.

Iedere woning heeft een uitgesproken beeldkenmerk dat bijdraagt aan de voor de Berg zo karakteristieke variëteit.

### Kunst

Eventuele kunstuitingen, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, passen bij de kenmerken van het beschermd stadsgezicht en worden voorgelegd aan de subcommissie Erfgoed.

---

<sup>1</sup> Uw architect weet wat hiermee precies bedoeld wordt.

## 2. LIGGING EN PLAATSING

### Locatiespecifiek

Alle plannen zijn met aandacht voor de plek ontwikkeld, ze zouden niet zomaar ook ergens anders kunnen staan. Ze spelen in op de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de plek. bouwvolume.

De ligging en plaatsing van het bouwvolume is conform het kavelpaspoort. Bebouwing staat conform het kavelpaspoort altijd op enige afstand van de openbare ruimte; een groene strook vormt de overgang van het perceel naar de straat/cq het villapark.

Naast de villa geeft een groene strook zicht op de achtertuin. Dit zicht wordt niet weggenomen door hoge hekken of poorten met een gesloten karakter.

Uitzonderingen op de kavelpaspoorten zijn schaars. Alleen wanneer sprake is van een evidente verbetering met betrekking tot de beeldkwaliteit, is ruimte om mee te werken aan overschrijding van het bouwvlak met maximaal 10%.

### Overgang privé- openbaar

De bebouwing is gericht naar de openbare weg, dat wil zeggen dat zich aan de openbare weg geen (te zeer) gesloten gevels bevinden. Middels voldoende ramen en/of ramen op strategische plekken dragen de gevels bij aan de levendigheid van de openbare ruimte.

Er is aandacht besteed aan de hoofdentree: de overgang van buiten naar binnen is verbijzonderd en vormt een geleidelijke overgang, bijvoorbeeld door toepassing van luifels of overstekken.

## 3. MASSA EN HOOFDVORM

### Hoofdmassa

De hoofdbouwmassa en maatvoering is in overeenstemming met het kavelpaspoort.

De hoofdbouwmassa is voorzien van een kap met een steile dakhelling en lage goot en (royale) dakoverstekken.

Platte daken zijn mogelijk indien sprake is van uitzonderlijke architectonische kwaliteiten. De hoofdvorm en massa van de bebouwing kent enige geleiding. Een gelede opbouw kan bijdragen aan het optisch verkleinen van de massa en/of aan het vormgeven van de entree bv door terugliggend(e) gedeelte(n).

De gevelcompositie is overtuigend. Er is een goede verhouding tussen open en gesloten geveldelen. Eventuele erkers of balkons of andere toegevoegde elementen maken deel uit van de gevelcompositie.

De gevels van de te bouwen woning zijn voldoende gevarieerd en rijk aan details: er is sprake van een verticale, horizontale of figuratieve indeling door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en - detailleringen.

### **Overige bouwdelen**

Bijbehorende bebouwing is in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De situering van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen is ondergeschikt aan die van het hoofdgebouw.

Airco's, buitenunits van (lucht) warmtepompen, zonnepanelen en andere installatie elementen worden mee ontworpen en geïntegreerd in de architectuur. Ze worden niet los in de tuin geplaatst.

## **4. DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK**

### **Detaillering en materiaalgebruik**

Detaillering en materiaalgebruik zijn hoogwaardig door het toepassen van natuurlijke materialen zoals keramische pannen, metselwerk, hout, glas of daaraan gelijkwaardig modern bouw materiaal.

Materiaalgebruik correspondeert met dat in de omgeving. Het gevelmateriaal bestaat uit duurzame materialen passend bij het karakter van de omgeving.

### **Kleurgebruik**

Kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving: doorgaans in aardkleuren, (gebroken) wit of naturel voor de hoofdmassa.

### **Erfafscheidingen**

Erfafscheidingen naar de openbare weg cq openbare ruimte: door middel van (smeed-) ijzeren hekken, bakstenen muurtjes en/of hagen.

Erfafscheidingen tussen tuinen onderling: groen, hagen.