

Mariënhof Warmond

Datum	30 maart 2021
Kenmerk	nvt
Versie	1
Betreft	Stedenbouwkundige beoordeling inclusief bijlage

Voorliggende memo betreft de stedenbouwkundige beoordeling van het rapport:

- Mariënhof te Warmond voor van Rhijn ontwikkeling, d.d 9 maart 2021 als onderdeel van het Integraal plan Groot Seminarie te Warmond.

Het rapport is stedenbouwkundig beoordeeld aan de hand van de criteria deelgebied 4 Ontwikkeling Mariënhof uit de Integrale Visie Groot Seminarie Warmond vastgesteld 6 juni 2019.

De toetsing aan de criteria is opgenomen in een aparte checklist Integrale Visie toegevoegd als bijlage aan dit document en vormt een onderdeel van deze stedenbouwkundige toets. De checklist bestaat uit twee tabbladen. Tabblad 1 zijn de algemene criteria en tabblad 2 zijn de specifieke criteria voor het deelgebied Mariënhof. Per tabblad zijn door middel van vier scores de criteria beoordeeld:

- voldoet
- opmerking, aanvullende informatie nodig om te kunnen beoordelen
- voldoet niet
- niet van toepassing.

1 Criteria:

Algemene criteria:

Bij de algemene criteria is gekeken welke criteria betrekking hebben op het deelgebied Mariënhof. De algemene criteria bestaan uit de volgende onderdelen:

- A1) Verkeer en parkeren
- A2) Bomen
- A3) Inrichting en materialen
- A4) Sociale samenhang
- A5) Duurzaamheid
- A6) Stedenbouw en architectuur.

Bij Algemene criteria a.1 Voor het onderdeel Verkeer en parkeren moet het onderzoek en keuze voor de parkeervarianten nog worden afgerond. Wanneer er een besluit is genomen voor een parkeervariant kan de integrale parkeerbalans worden afgerond en het effect hiervan op de hoven van Mariënhof worden bepaald. Het aspect verkeer en parkeren heeft geen directe gevolgen voor het plangebied Van Rijn Projectontwikkeling maar geldt voor het gehele deelgebied Mariënhof.

Bij Algemene criteria a.2 en a.3 het onderdeel bomen en inrichting en materialen is de score opmerking geplaatst, omdat dit onderdeel pas getoetst kan worden op basis van een inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR). Wanneer het IPOR gereed is zal dit aspect nog aanvullend worden getoetst.

In de bijlage tabblad Algemene criteria zijn per aspect de scores met daarop een toelichting aangegeven.

Criteria deelgebied 4 Mariënhof:

De checklist betreft een stedenbouwkundige beoordeling. De specifieke criteria zijn opgedeeld in vier aspecten:

- Cultuurhistorie
- Stedenbouw
- Landschap
- Architectuur

In de bijlage Checklist Integrale Visie tabblad 4 Nieuwe ontwikkeling Mariënhof zijn per aspect de scores met daarop een toelichting aangegeven.

De beoordeling van het onderdeel architectuur wordt verder beoordeeld door welstand/erfgoedcommissie op basis van de uitgewerkte bouwplannen. In de checklijst Integrale Visie (bijlage) is daarom bij onderdeel architectuur de O van opmerking ingevuld. Het woonprogramma met doelgroepen is afgestemd met de gemeente Teylingen.

2 Conclusie Mariënhof

Het ingediende ontwerp Mariënhof te Warmond voor van Rhijn ontwikkeling, d.d 9 maart 2021 is stedenbouwkundig akkoord en past hiermee binnen de hiervoor opgenomen criteria in de Integrale Visie. Op vier aspecten wordt nog aandacht gevraagd. Deze maken onderdeel uit van de verdere uitwerking van de plannen voor Mariënhof.

Algemene criteria a.4 Initiëren en stimuleren om een bewonersvereniging opzetten van buurtinitiatieven.

Voor het onderdeel sociale samenhang is de score opmerking geplaatst, omdat hiervoor nog informatie ontbreekt. Zijn hier met betrekking tot Mariënhof ideeën voor? Neem bij de uitwerking van het bouwplan en IPOR een stappenplan en toelichting op hoe het aspect sociale cohesie wordt ingevuld.

Algemene criteria a.5 De leefomgeving onderscheidt zich door de samenhang tussen duurzame bouwstenen voor:

- *Leefgebied voor plant en dier*
- *Gezondheid*
- *Klimaat*
- *Veilig- en leefbaarheid*
- *Energie en duurzaam bouwen*

Voor het onderdeel duurzaamheid is de score opmerking geplaatst, omdat hiervoor nog informatie ontbreekt. Zijn hier met betrekking tot Mariënhof ideeën voor? Neem bij de uitwerking van het bouwplan en IPOR een toelichting op hoe het aspect duurzaamheid wordt ingevuld.

Mariënhof Criteria 4.4: De inrichting van de hofjes zijn passend bij historische gebruiksfunctie Seminarie en leveren een bijdrage aan educatie, eetbaar, ontmoeten, wandelen en spelen.

Bij criteria 4.4 is de score opmerking geplaatst, omdat sociale cohesie pas getoetst kan worden op basis van een inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR). Neem bij de uitwerking van het IPOR een themakaart en toelichting op hoe het aspect sociale cohesie wordt ingevuld. Wanneer het IPOR gereed is zal dit aspect nog aanvullend worden getoetst.

Mariënhof Criteria 4.24. Hoogteverschil naar gebouwde parkeervoorziening wordt zorgvuldig vormgegeven en vormen een integraal ontwerp met de buitenruimte en Mariënhaven.

Bij criteria 4.24 is de score opmerking geplaatst. Onduidelijkheid bestaat nog over het pad tussen Mariënhaven en Mariënhof nu wel of niet voorzien wordt van bomen. Neem bij de uitwerking van het IPOR de bomen in het pad mee. De bomen zorgen voor verticaal groen wat de (groene) beleving van het pad ten goede komt (ook in relatie tot de rondwandeling). Wanneer het IPOR gereed is zal dit aspect nog aanvullend worden getoetst.

Groot Seminarie te Warmond

Integrale plan - checklist Integrale Visie

Datum: 31-3-2021

Opsteller: *Wissing ruimtelijke denkers*

Renvooi:
✓ = voldoet
O = opmerking (nog aanvullende informatie nodig om volwaardig te kunnen toetsen)
X = voldoet niet
NVT = niet van toepassing

5.1 Algemene criteria					
		Intergraal plan		4. Nieuwe ontwikkeling Mariënhof	
a1. Verkeer en parkeren		Voldoet	Opmerking	Voldoet	Opmerking
0.1	Criteria			O	Het onderzoek parkeervarianten loopt nog en definitieve keuze moet nog worden gemaakt. De keuze van de parkeervariant kan effect hebben op de inrichting van de hoven.
0.2				✓	Toets door de gemeente Teylingen
0.3				✓	Toets door de gemeente Teylingen
0.4				✓	Verkeersonderzoek is door verkeerskundig bureau uitgevoerd. Een verkeersveilige leefomgeving kan worden geborgd. Aandacht voor de hoven met haakse parkeerplaatsen en entree gebouwde parkeervoorziening
0.5				NVT	
0.6				NVT	
0.7	a2. Bomen	Voldoet		Voldoet	
0.8		Opmerking		Opmerking	
0.9		INVULLEN		✓	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.10		INVULLEN		✓	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.11	Criteria	INVULLEN		✓	Actie: toetsten o.b.v. IPOR

0.12		Zorgvuldige afweging en totaalbeeld staan centraal.	INVULLEN		✓	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.13		Beplanting/bomen leveren onder andere een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit, seizoensbeleving, landschappelijk inscenering en historisch karakter van de plek.	INVULLEN		○	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.14		Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt getoetst door de gemeente.	INVULLEN		○	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
		a3. inrichting en materiaal	Voldoet Opmerking		Voldoet Opmerking	
0.17	Criteria	Bij het ontwerp van de terreinen wordt een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld, waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe met de bestratingsmateriaal en inrichtingselementen is omgegaan.	INVULLEN		○	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.18		Een zorgvuldige afweging en totaalbeeld staan centraal.	INVULLEN		○	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.19		Het Inrichtingsplan openbare ruimte wordt getoetst door gemeente Teylingen.	INVULLEN		○	Actie: toetsten o.b.v. IPOR
		a4. Sociale samenhang	Voldoet Opmerking		Voldoet Opmerking	
0.22		Woonprogramma en doelgroepen sluiten zoveel mogelijk aan op de Woonvisie Teylingen.	INVULLEN		✓	getoetst door gemeente Teylingen
0.23		Een breed palet aan doelgroepen is wenselijk waarin ruimte is voor nieuwe zorgvormen die goed samen gaan met wonen	INVULLEN		✓	getoetst door gemeente Teylingen
0.24	Criteria	Initiëren en stimuleren om een bewonersvereniging opzetten van buurtinitiatieven.	INVULLEN		○	Zijn hier met betrekking tot Marënhof ideeën voor? Denk aan educatieve en eetbare inrichting van de hoven, bv collectieve moestuin. Actie: toetsten o.b.v. IPOR
0.25		De centrale functie van sociale interactie en verbinding blijft voor de kapel behouden. Als onderdeel van het hoofdgebouw Mariëngaerde zal de kapel-ruimte ter beschikking staan aan zijn bewoners in de functie van gemeenschapsruimte.	INVULLEN		NVT	
		a5. duurzaamheid	Voldoet Opmerking		Voldoet Opmerking	
0.28	Criteria	De leefomgeving onderscheidt zich door de samenhang tussen duurzame bouwstenen voor: •Leefgebied voor plant en dier •Gezondheid •Klimaat •Veilig- en leefbaarheid •Energie en duurzaam bouwen	INVULLEN		○	Informatie met betrekking tot duurzaamheid ontbreekt. Actie: toetsten o.b.v. IPOR en duurzaamheid i.r.t. gebouw en architectuur welstand/erfgoedcommissie en ambtelijke toets door gemeente teylingen op basis van VO-Architectuur.
0.29		Deze bouwstenen zijn vertaald naar een integraal samenhangend plan.	INVULLEN		○	Actie: aanleveren integraal samenhangend verhaal m.b.t duurzaamheid.

a6. Stedenbouw en architectuur		Voldoet		Opmerking	
0.32	Criteria	Bouwwerken zorgvuldig en met aandacht voor zichtlijnen plaatsen in de omgeving	INVULLEN	✓	Stedenbouwkundig akkoord. Architectonische toets door welstand/Erfgoedcommissie.
0.33		Gebouwen zijn alzijdig	INVULLEN	✓	Stedenbouwkundig akkoord. Architectonische toets door welstand/Erfgoedcommissie.
0.34		Nieuwbouw is ondergeschikt aan de historische bebouwing	INVULLEN	✓	Stedenbouwkundig akkoord. Architectonische toets door welstand/Erfgoedcommissie.
0.35		Nieuwbouw draagt in maat, schaal en architectuur bij aan het gebiedskarakter	INVULLEN	✓	Stedenbouwkundig akkoord. Architectonische toets door welstand/Erfgoedcommissie.
0.36		Wijzigingen aan bestaande gebouwen zorgvuldig afstemmen op de architectuur	INVULLEN	✓	Stedenbouwkundig akkoord. Architectonische toets door welstand/Erfgoedcommissie.

Groot Seminarie te Warmond

Integrale plan - checklist Integrale Visie

Datum: 31-3-2021

Opsteller: *Wissing ruimtelijke denkers*
De checklist betreft een stedenbouwkundige beoordeling,
de architectuur wordt verder beoordeeld door welstand/erfgoedC

Renvooi:	INVULLEN
V = voldoet	V
O = opmerking (nog aanvullende informatie nodig om volwaardig te kunnen toetsen)	O
X = voldoet niet	X
NVT = niet van toepassing	NVT

4. Nieuwe ontwikkeling Mariënhof			
Criteria		Van Rhijn Ontwikkeling B4 9 maart 2021	
Cultuurhistorisch			
4.1	Criteria	Het bestaande gebouw en de nieuwbouw vormen een samenhangend complex met een groot binnenhof. Rond de grote hof zijn verschillende kleinere hoven gesitueerd.	V
4.2		Het gebouwencomplex is samengesteld uit bestaande en nieuwe bouwdelen; deze vormen samen een harmonische ruimtelijke eenheid.	V
4.3		Het historische gebouw Mariënhaven blijft het architectonisch hoofdmoment.	V
4.4		De inrichting van de hofjes zijn passend bij historische gebruiksfunctie Seminarie en leveren een bijdrage aan educatie, eetbaar, ontmoeten, wandelen en spelen.	O
Stedenbouw			
4.5	Criteria	Asymmetrische opzet gebouwen.	V
4.6		De gebouwen zijn gesitueerd binnen de aangeduide maximale bebouwingslijn	V
4.7		De nieuwe gebouwen zijn voorzien van een kap.	V
4.8		De maximale nokhoogte van de kap is gelijk aan het huidige gebouw Mariënhaven, maximaal 14 meter	V
4.9		Overschrijding van de maximale bebouwingslijn is alleen toegestaan ten behoeve van een stedenbouwkundig accent en is maximaal 2 meter	V
4.10		Afwijken van de maximale nokhoogte voor toevoegen van accenten is mogelijk tot maximaal 17,5 meter (de nokhoogte van de huidige kapel)	V
4.11		Voor het stedenbouwkundig accent moet een aanvullende motivatie worden opgesteld waar uit blijkt dat het accent passend is in de omgeving en samenhang heeft met de bestaande hoogteaccenten, en geen onevenredig belemmeringen oplevert vanuit het buitengebied en landgoed Oostergeest	V

4.12	De nieuwe gebouwen staan 'los' van Mariënhaven; afstand tot hoofdmassa's is circa 10 meter, bouwmassa ten behoeve van parkeergarage, fietsenstalling en trappartijen met een maximale hoogte van 1 bouwlaag minimale afstand tot hoofdmassa's.	✓	De gebouwen staan los en parkeervoorziening bestaat uit 1 bouwlaag	
4.13	Doorzichten en poort(en) naar de omgeving.	✓	In de motivatie ten behoeve van het stedenbouwkundig accent zijn de doorzichten aangegeven. Er komen geen poorten voor.	
4.14	Hovenstructuur is onderdeel van de rondwandeling.	✓	In de hoven kan op verschillende manieren een rondwandeling worden gecreeërd.	
4.15	Voor de levendigheid van de openbare ruimte zijn de gevels van de woningen representatief aan zowel de binnen (hof)zijde en buitenzijde.	✓	Op basis van getoonde artist impressions zijn de gevels representatief	
4.16	Hoven zijn autovrij, met uitzondering van hulpdiensten en laden en lossen.	✓	Afhankelijk van keuze parkeervariant, moet er een goede motivatie komen, waarom afgeweken wordt van de integrale visie. Parkeren in hof bij monumentale boom is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Stedenbouwkundig is er geen voorkeur de hoven verder te verdichten met parkeren.	
4.17	Parkeren is geconcentreerd en uit het zicht van de openbare ruimte opgelost in een gebouwde parkeergarage.	✓	Getoetst op basis van globale artistimpression. De entree-parkeergarage is stedenbouwkundig akkoord. Toets architectonische uitwerking is aan welstand/erfgoedcommissie. Inpassing te beoordelen. Aandacht voor groene begeleiding voortuin/hoven IPOR	
4.18	Aantal parkeerplaatsen voldoen aan de algemene criteria parkeren, zie A1.	✓	Voor de berekening van het aantale benodigde parkeerplaatsen is een maatwerkberekening uitgevoerd.	
4.19	De doelgroep voldoet aan de algemene criteria wonen, zie A2.	✓	Met de planontwikkeling heeft Initiatiefnemer met woonprogramma zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij Woonvisie Teylingen 2015-2020. Dit heeft geleid tot een gedifferentieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen, dat aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Dit woonprogramma van Wonen en Zorg past binnen deze visie.	
4.20	Het maximaal aantal woningen voor de nieuwbouw Mariënhof en bestaande Mariënhaven samen bedraagt maximaal 80 woningen.	✓	Voor Mariënhaven zijn 51 woningen opgenomen. In Mariënhaven komen 41 zorgenheden; geen woningen.	
4.21	Wanneer met een behoefteonderzoek het belang wordt aangetoond om nieuwe zorgvormen en daardoor meer woningvariatie te realiseren, kan van het maximum aantal woningen worden afgeweken. De nieuwe zorgvormen zijn passend bij de woonfunctie.	✓	Zie 4.19 en 4.20	
Landschap				
4.22	Criteria Hofjes hebben een besloten/semi openbaar karakter.	✓	De hoven hebben het gewenste karakter en zijn vrij toegankelijk.	
4.23	De hovenstructuur gelegen op maaiveldniveau is onderdeel van de rondwandeling.	✓	De rondwandeling is opgenomen in het integrale plan. Aandachtspunt hierbij zijn de parkeerplaatsen in de hoven en verkeersbewegingen mbt veilige en aantrekkelijke oversteek. De rondwandeling is op een goede manier ingepast.	
4.24	Hoogteverschil naar gebouwde parkeervoorziening wordt zorgvuldig vormgegeven en vormen een integraal ontwerp met de buitenruimte en Mariënhaven.	O	Artist impression/geveltekening vanuit vogelvlucht perspectief laat zien dat de gebouwde muur van parkeervoorziening voldoende plasticiteit heeft door terugliggende en open metselwerkvakken. Gebouwde muur stedenbouwkundig akkoord. Onduidelijkheid bestaat nog over het pad tussen Mariënhaven en mariënhof nu wel of niet voorzien van bomen (Inrichtingsplan o.r. niet, artist impression wel? Actie: aanleveren info groene inrichting pad IPOR	
4.25	Zorgvuldige overgangen naar de randen; parkaanleg, Schoonoord en Landgoed Oostergeest.	✓	Op basis van artist impressions integraal plan lijkt dit goed te gaan. Hierbij wordt wel uitgegaan van Voorkeursvariant A parkeren waarbij de hoven het groene karakter kunnen behouden. Overgang prive naar openbaar is via tuininrichting en hagen goed vormgegeven.	
4.26	Zorgvuldig en integraal landschappelijke vormgeving van de overgang van openbaar en privé.	✓	zie opmerking 4.25	
4.27	Algemene criteria bomen, zie A3, en bestratingsmateriaal en inrichtingselementen, zie A4.	O	Het IPOR is nog geen onderdeel van het aangeleverde document en dus niet te beoordelen. Actie: IPOR	
Architectuur				
Criteria architectuurstijl, volume en plastic				

4.28	De nieuwbouw is harmoniserend en niet concurrerend in architectuurstijl met de historische gebouwen.	✓	Door de kap, maatvoering, terughoudende detaillering met lichte kleurstelling en geen opvallende hoogteaccenten is Mariënhof niet concurrerend met Mariënhaven.	
4.29	Er worden twee soorten accenten toegepast: 1. Een stedenbouwkundig accent van maximaal 1 extra woonlaag.: Rooilijnsprong maximale bebouwingslijn, maximaal 2 meter en nokhoogte maximaal 17,5 meter. 2. Subtiële architectonische accenten ter verlevendiging van het gevelbeeld.	○	Het stedenbouwkundig accent is verplaatst van de rechter hoek naar linker hoek. De uiterste bebouwingslijn t.b.v accent wordt toegepast. Een onderbouwing voor dit stedenbouwkundig is toegevoegd. Het stedenbouwkundig accent is positief beoordeeld, zie opmerking bij onderdeel stedenbouw. Subtiële architectonische accenten zijn toegevoegd. De architectonische toets van accenten vindt plaats bij Welstand/erfgoedcommissie. Actie: beoordeling door Welstand/erfgoedcommissie	
4.30	Eenvoudig hoofdvolume waarop entreepartij, erkers en andere ondergeschikte aan- en opbouwen zoals torentjes, luifels, balkons, trappartijen, daklichten, schoorstenen, etc. mogen plaatsvinden met een overschrijding van maximaal 1,5 meter ten opzichte van het hoofdgebouw (conform de standaardregels uit het handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen).	○	Er is een eenduidig hoofdvolume toegepast met ondergeschikte bouwdelen, waarbij de overschrijding van maximaal 1,5 meter niet wordt overschreden. De architectonische toets van accenten vindt plaats bij Welstand/erfgoedcommissie. Actie: beoordeling door Welstand/erfgoedcommissie	
Criteria dakvorm, dakhelling en goten				
4.31	Hoofdvolume heeft een kap tussen 45-60 graden. Uitzondering bij mansardekap hier is de dakhelling maximaal 75 graden.	✓	Op basis van principe doorsnedes voldoet dakhelling van 60 graden voor mansardekap .	
4.32	Eventueel afgeknotte kap is toegestaan.	✓	Er worden zowel zuivere als afgeknotte kap toegepast.	
4.33	De kappen benadrukken de lengte van het hof. Dakkapellen, loggia's en accenten zijn ondergeschikt.	✓	Beoordeeld aan hand van artistimpression. Bij haakvormig gebouw zijn de dakkapellen ondergeschikt en voldoen aan gestelde criteria. Het rechthoekig gebouw zijn de dakkapellen voldoende ondergeschikt en voldoen aan gestelde criteria. Een intieme sfeer is hier wenselijk en dus beleving van de kap. Daarnaast moet er samenhang zijn met de toepassing van dakkapellen tussen beide gebouwen. Er wordt aan deze criteria voldaan.	
4.34	Zonnepanelen en zonnecollectoren dienen zodanig te zijn aangebracht dat deze tot een integraal onderdeel van het woningontwerp behoren.	○	Onvoldoende informatie om te kunnen beoordelen. Actie: informatie over zonnecollectoren aanleveren. Beoordeling door Welstand/erfgoedcommissie.	
4.35	Eventuele schoorstenen worden als onderdeel van de architectuur van het gebouw ontworpen. Dakdoorvoeren worden daarbij zoveel mogelijk geclusterd.	○	Op impressies is te zien dat de schoorstenen ritmisch in de architectuur zijn meegenomen. Verdere technische informatie ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.36	Dakranden en goten zijn passend bij de architectuurstijl.	○	Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.37	In geval sprake is van boven het gebouw uitstekende technische installaties of liftopbouwen dienen deze een bij de architectuur van het gebouw behorend bouwdeel ontworpen te worden.	○	Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
Gevelopbouw- en compositie				
4.38	Algemene stelregel is dat de gevel opbouw en compositie een rustig karakter heeft. Ritmiek in gevels zijn rustig en repeterend met hier en daar een accent in de gevels bv door torentje, poort, boog, decoratief element etc.	○	Gevelaanzichten ontbreken nog wel, maar de impressies geven hier een goed beeld van. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.39	Er is sprake van een alzijdig gebouw, er zijn geen blinde gevels.	✓	Er komen geen blinde gevels voor.	
4.40	Buiten gevel parkeervoorziening aan de zijde van Mariënhaven onderdeel van de openbare ruimte.	○	Artist impression/geveltekening ontbreekt om dit goed te kunnen beoordelen? Actie: aanleveren info gevelwand gebouwde p-voorziening. Beoordeling Welstand/ erfgoedcommissie.	
4.41	Doorzichten en poorten worden zorgvuldig vormgegeven en hebben een relatie met de omgeving.	○	Locaties van doorzichten vragen extra aandacht. Dit is niet te beoordelen aan hand van artist impressions. Actie: Beoordeling Welstand/ erfgoedcommissie.	
Materialen en kleuren				

4.42	Materiaal- en kleurgebruik is harmoniserend aan het historische gebouw Mariënhaven.	O	Op basis van artistimpression zijn de lichte kleurstelling van de gevelstenen en grijze kleur van de dakpannen harmoniserend met Mariënhaven. Gedetailleerde informatie over materiaal ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.43	Daken: keramische pannen, leien of vergelijkbaar kwalitatief hoogwaardig alternatief.	O	Informatie over materiaal ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.44	Kleurgebruik daken is passend bij de zonnepanelen.	O	Informatie over materiaal ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.45	Gevels: hoofdmateriaal is baksteen, met eventueel secundaire toevoegingen van natuursteen, beton, stucwerk, geschilderd en ongeschilderd hout (in delen, niet in panelen).	O	Informatie over materiaal ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.46	Witte/crème bakstenen en betonstenen zijn niet toegestaan.	O	Informatie over materiaal ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
Geveldetaileringen en –decoraties				
4.47	Geveldetaileringen en –decoraties zijn zorgvuldig.	O	Informatie over detaillering ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.48	Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastic en vormen elementen die de relatie binnen-buiten benadrukken.	O	Informatie over detaillering ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
4.49	Bij de uitwerking van de gevels is er een goede balans tussen rust en plastic.	O	Informatie over detaillering ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
Balkons, loggia's				
4.50	Balkons vormen onderdeel van architectuur.	O	Informatie over detaillering ontbreekt. Actie: beoordeling Welstand/erfgoedcommissie.	
Erfafscheidingen				
4.51	Uitgangspunt is dat de erfafscheiding als onderdeel van het gebouw en de openbare ruimte wordt mee-ontworpen.	V	Op basis van artist impressions is er gekozen voor groene erfafscheidingen, dit past in het beeld en landschappelijke inpassing.	