



Kavel- paspoorten

Kavelpaspoorten.

Inhoudsopgave

3	Plankaart
4	Hoofdstuk 1 Aan de laan.
18	Hoofdstuk 2 Aan het landschap.
169	Hoofdstuk 3 Aan 't Suyt I.

Plankaart

Overzicht vrije kavels



- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

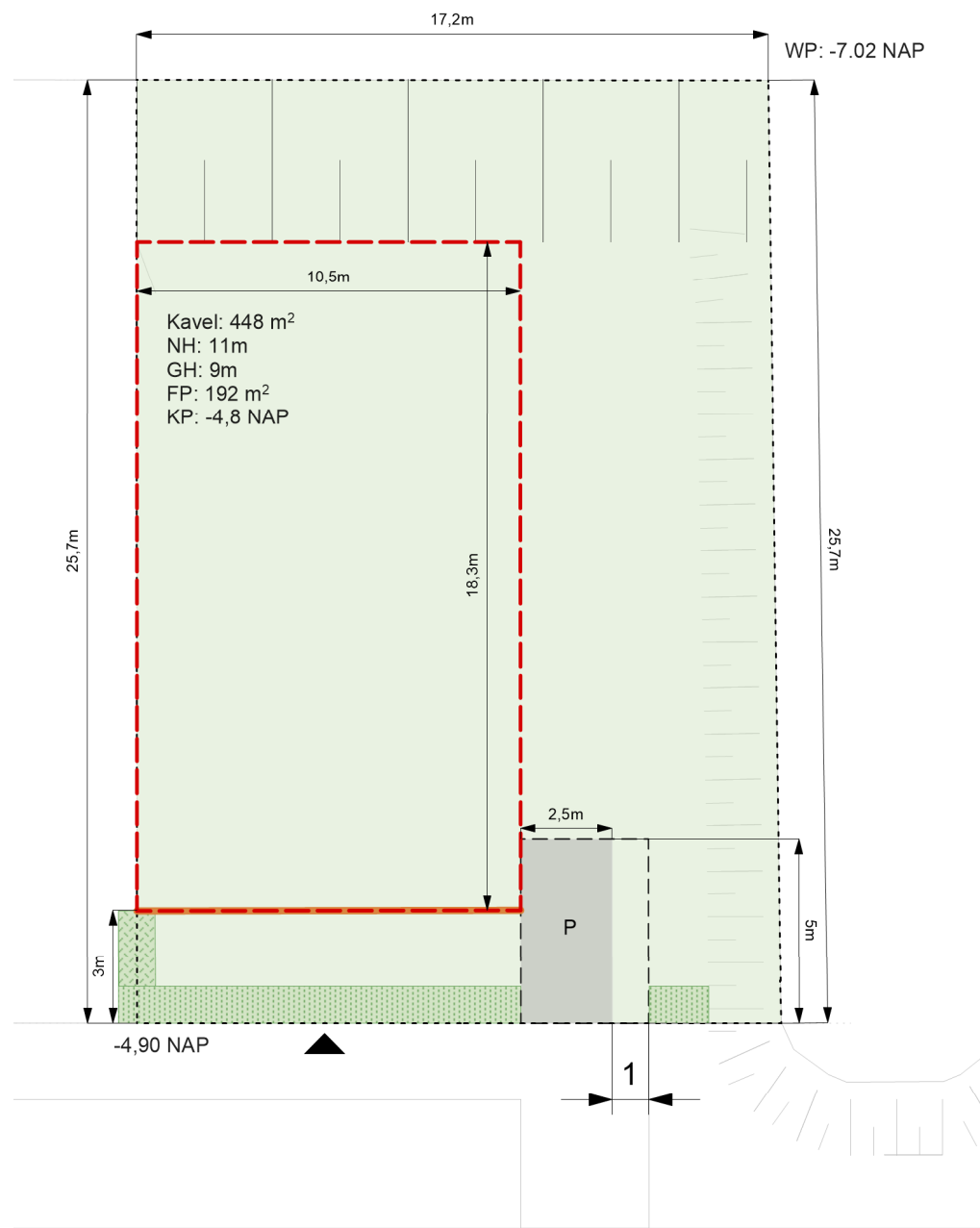
Hoofdstuk 1

Aan de laan

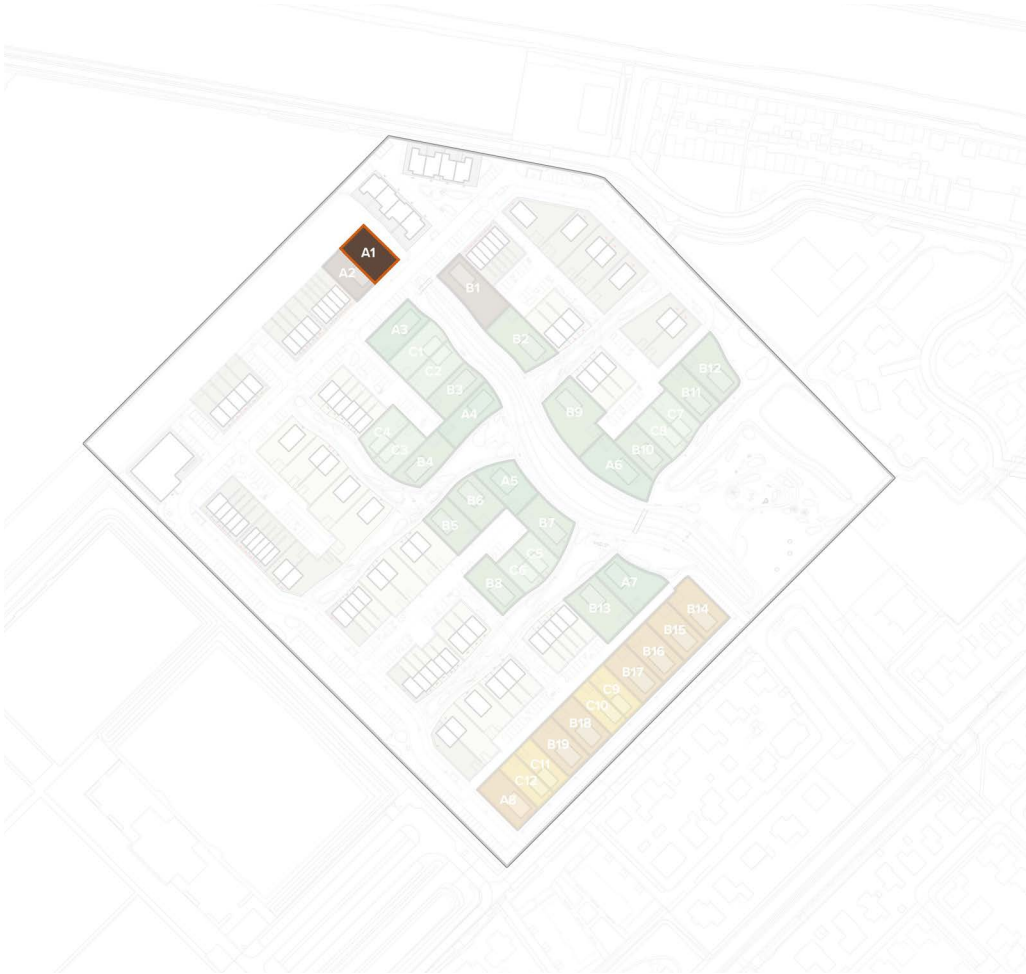
Kavel A1.

Accent, twee-onder-één-kap

Kavel A1 is onderdeel van het landschapsstructuur 'Aan de laan'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200



- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | P zone parkeerplek |
| bouwveld | NH maximale nokhoogte |
| rooilijn | GH maximale goothoogte |
| oriëntatie entree | FP footprint |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | KP kavelpijl |
| natuurvriendelijke oever 1:3 | |

Landschapsstructuur ‘Aan de laan’

De laan markeert de entree van het plangebied aan weerszijden, zowel vanuit de Onderweg als vanaf de Florijnlaan / Plasweg. De groene polderlaan is beplant met een forse bomenrij en begeleidt de auto's en voorziet de woningen aan de rand van een groen uitzicht. De entrees worden gemarkeerd door een bijzonder volume (zie themakaart accenten).

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn / overgangen

- De voorkanten zijn gericht aan de straat, met ruime (minimaal 3 meter) voortuinen. De rooilijn is constant binnen het bouwvlak.
- Incidenteel kan een zijgevel aan de laan voorkomen. Deze zijgevel dient dan zoveel mogelijk open te zijn met de voordeur op de laan gericht en ramen op elke verdieping waardoor de woning een relatie met de straat aangaat.

Groen

- De laan wordt beplant met een forse bomenrij met bomen van de eerste ordegrootte die de opgang van de woonwijk markeert en de hoofdstructuur begeleidt.

Parkeren

- In de zone langs het sportveld is ruimte voor haaksparkeren. Deze zone valt in de hindercontour van het sportveld.
- Overig parkeren voor vrijstaande woningen en 2-kappers gebeurt op eigen terrein en incidenteel als langsparkeren aan de laan.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan ‘de laan’

Rooilijn constant



Het straatbeeld is gevarieerd maar de rooilijn is constant. Incidenteel langsparkeren in het profiel



Wanneer een zijgevel naar de straat gericht is dienen er voldoende openingen op elke verdieping te zijn zodat de woning een relatie aangaat met de straat.

Voortuin minimaal 3 meter



Voorzijde van de woningen is naar de straat georiënteerd en de woningen hebben een diepe voortuin. De erfafscheidingen zijn groen.

Bomenlaan



Bomenlaan markeert de hoofdentree. De bomen zijn van de eerste ordegrootte: boven de 15 meter.

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.

Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurlijf of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

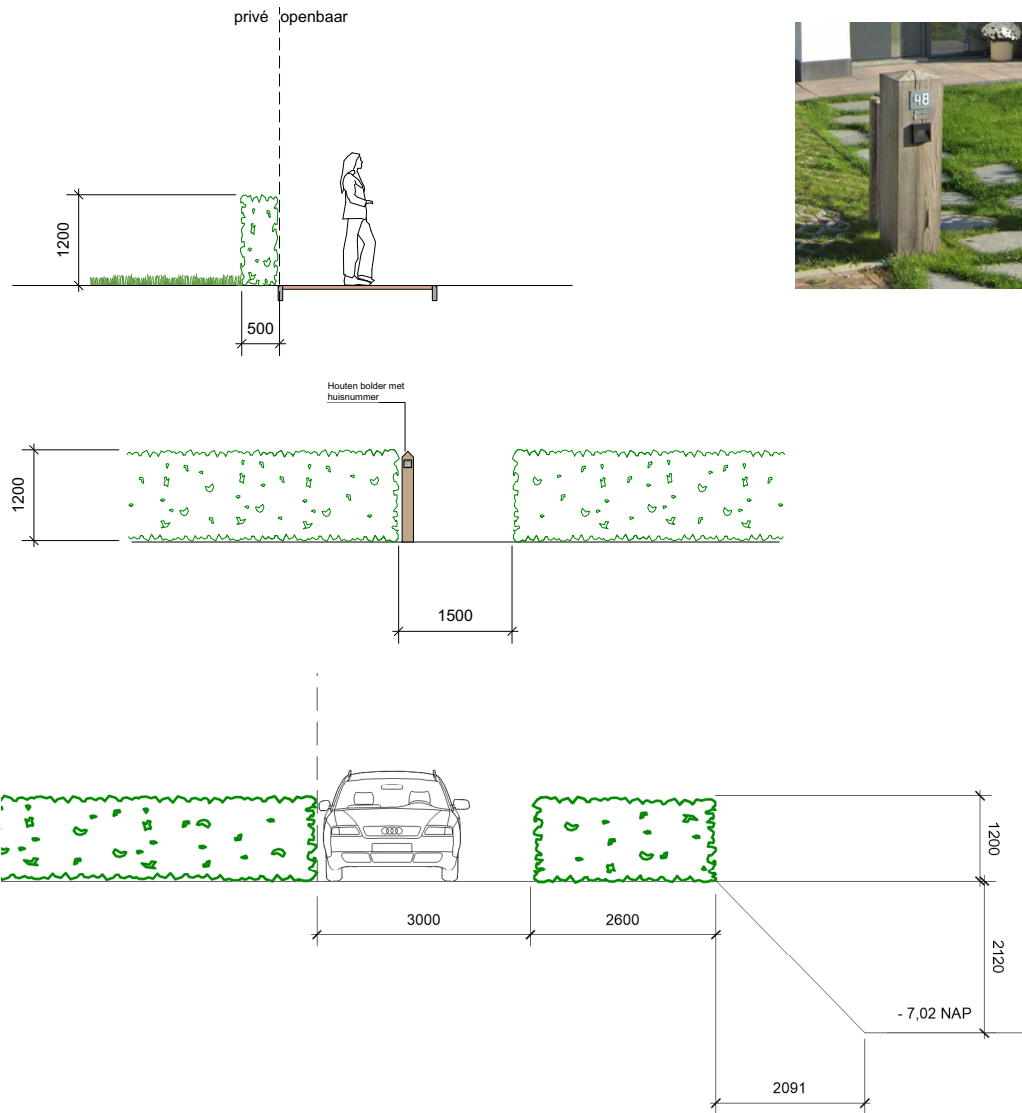
Voorzijde

De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Links: profiel
erfafscheiding voorzijde
schaal 1:100

Rechts: paaltje met
huisnummer, zowel aan
voorzijde als achterzijde

Aanzicht erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

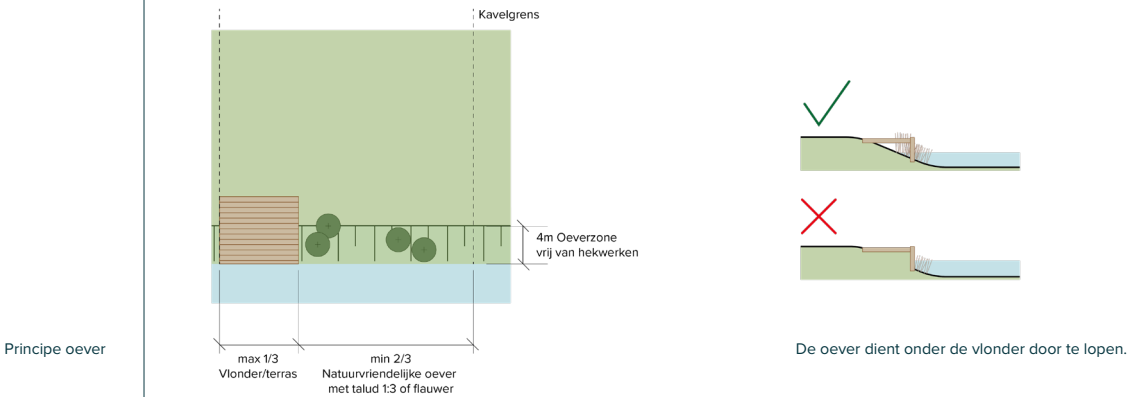
Aanzicht erfafscheiding
parkeerplek
schaal 1:100

Achterzijde

De oever van 't Suyt vormt een groene zone met riet en opgaande beplanting. Om dit beeld te borgen worden enkele principes voor de kavelinrichting voorgesteld:

- Maximaal 1/3 van de lengte van de oever mag worden bebouwd met een vlonder/terras.
- Minimaal 2/3 van de lengte van de oever bestaat uit een natuurlijke oever met een talud van 1:3 of flauwer.
- Voor alle bouwwerken op de oever geldt dat de oever doorloopt onder het bouwwerk.
- Er mogen geen hekwerken worden geplaatst binnen 4 meter van het water.

Deze principes zijn hieronder verbeeld.



Principe oever

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

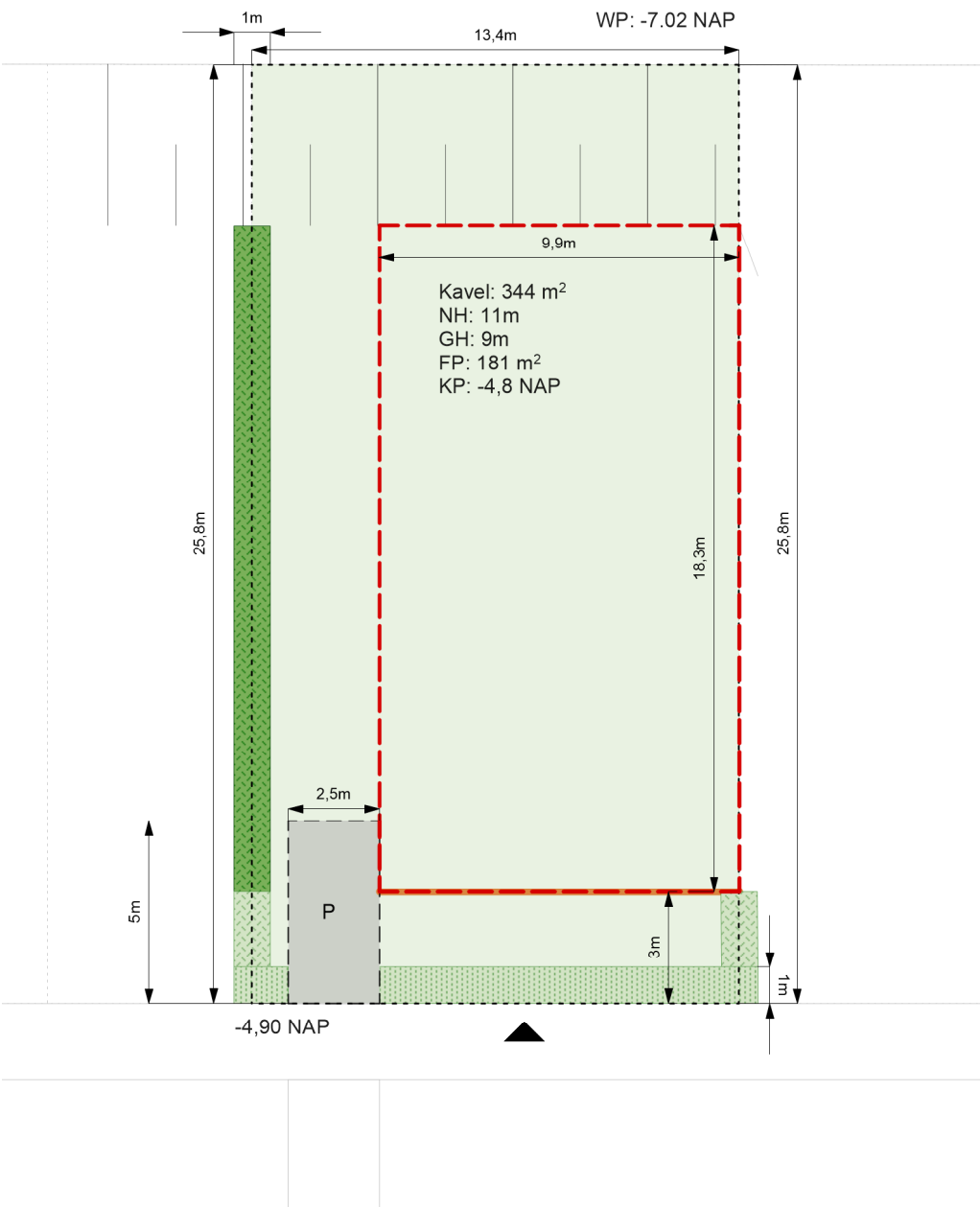
- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Kavel A2.

Accent, twee-onder-één-kap

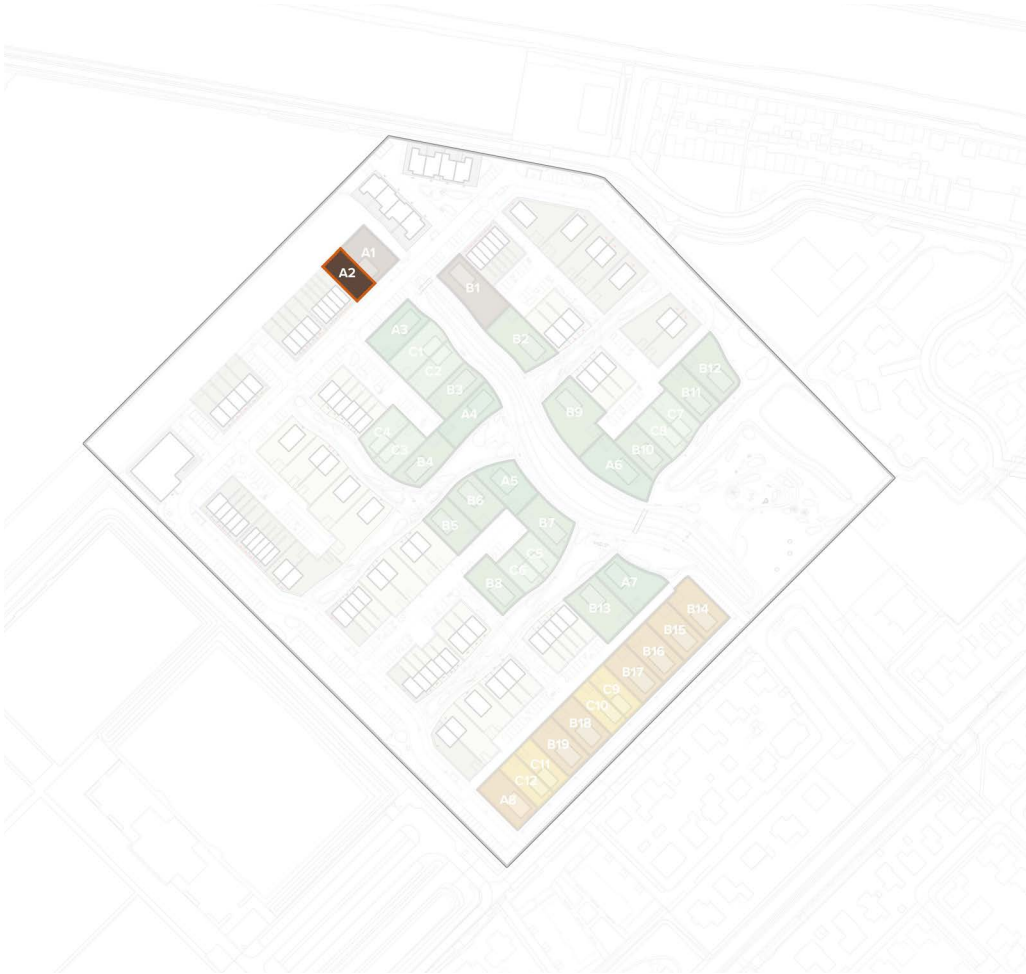
Kavel A2 is onderdeel van het landschapsstructuur ‘Aan de laan’. Op de eerste pagina’s vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|-----------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | natuurvriendelijk talud 1:3 |
| bouwveld | P zone parkeerplek |
| rooilijn | NH maximale nokhoogte |
| oriëntatie entree | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan de laan’

De laan markeert de entree van het plangebied aan weerszijden, zowel vanuit de Onderweg als vanaf de Florijnlaan / Plasweg. De groene polderlaan is beplant met een forse bomenrij en begeleidt de auto's en voorziet de woningen aan de rand van een groen uitzicht. De entrees worden gemarkeerd door een bijzonder volume (zie themakaart accenten).

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn / overgangen

- De voorkanten zijn gericht aan de straat, met ruime (minimaal 3 meter) voortuinen. De rooilijn is constant binnen het bouwvlak.
- Incidenteel kan een zijgevel aan de laan voorkomen. Deze zijgevel dient dan zoveel mogelijk open te zijn met de voordeur op de laan gericht en ramen op elke verdieping waardoor de woning een relatie met de straat aangaat.

Groen

- De laan wordt beplant met een forse bomenrij met bomen van de eerste ordegrootte die de opgang van de woonwijk markeert en de hoofdstructuur begeleidt.

Parkeren

- In de zone langs het sportveld is ruimte voor haaksparkeren. Deze zone valt in de hindercontour van het sportveld.
- Overig parkeren voor vrijstaande woningen en 2-kappers gebeurt op eigen terrein en incidenteel als langsparkeren aan de laan.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan ‘de laan’

Rooilijn constant



Het straatbeeld is gevarieerd maar de rooilijn is constant. Incidenteel langsparkeren in het profiel

Voortuin minimaal 3 meter



Voorzijde van de woningen is naar de straat georiënteerd en de woningen hebben een diepe voortuin. De erfafscheidingen zijn groen.

Bomenlaan



Bomenlaan markeert de hoofdentree. De bomen zijn van de eerste ordegrootte: boven de 15 meter.



Wanneer een zijgevel naar de straat gericht is dienen er voldoende openingen op elke verdieping te zijn zodat de woning een relatie aangaat met de straat.

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.

Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurlijf of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankaap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

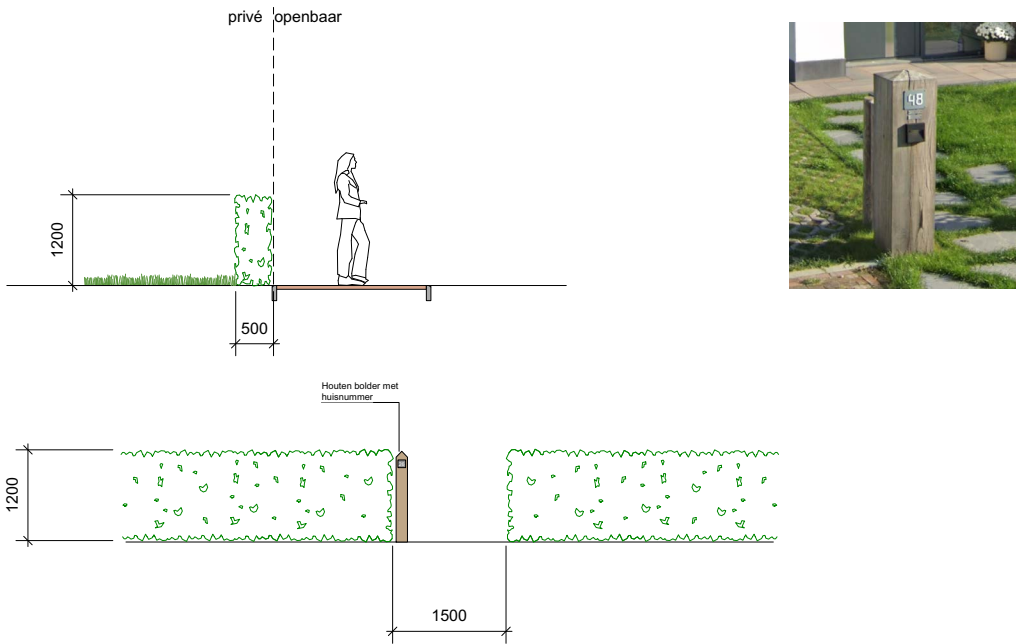
Voorzijde

De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Links: profiel
erfafscheiding voorzijde
schaal 1:100

Rechts: paaltje met
huisnummer, zowel aan
voorzijde als achterzijde

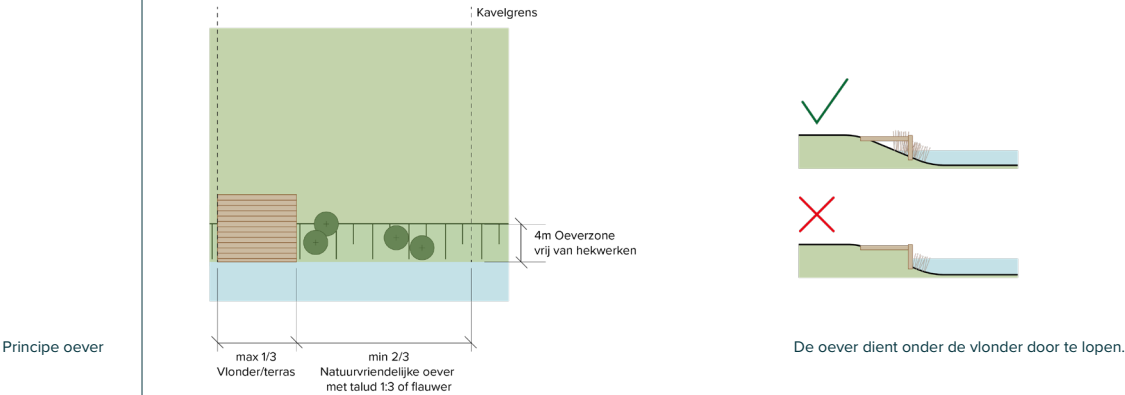
Aanzicht erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

De oever van 't Suyt vormt een groene zone met riet en opgaande beplanting. Om dit beeld te borgen worden enkele principes voor de kavelinrichting voorgesteld:

- Maximaal 1/3 van de lengte van de oever mag worden bebouwd met een vlonder/terras.
- Minimaal 2/3 van de lengte van de oever bestaat uit een natuurlijke oever met een talud van 1:3 of flauwer.
- Voor alle bouwwerken op de oever geldt dat de oever doorloopt onder het bouwwerk.
- Er mogen geen hekwerken worden geplaatst binnen 4 meter van het water.

Deze principes zijn hieronder verbeeld.



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

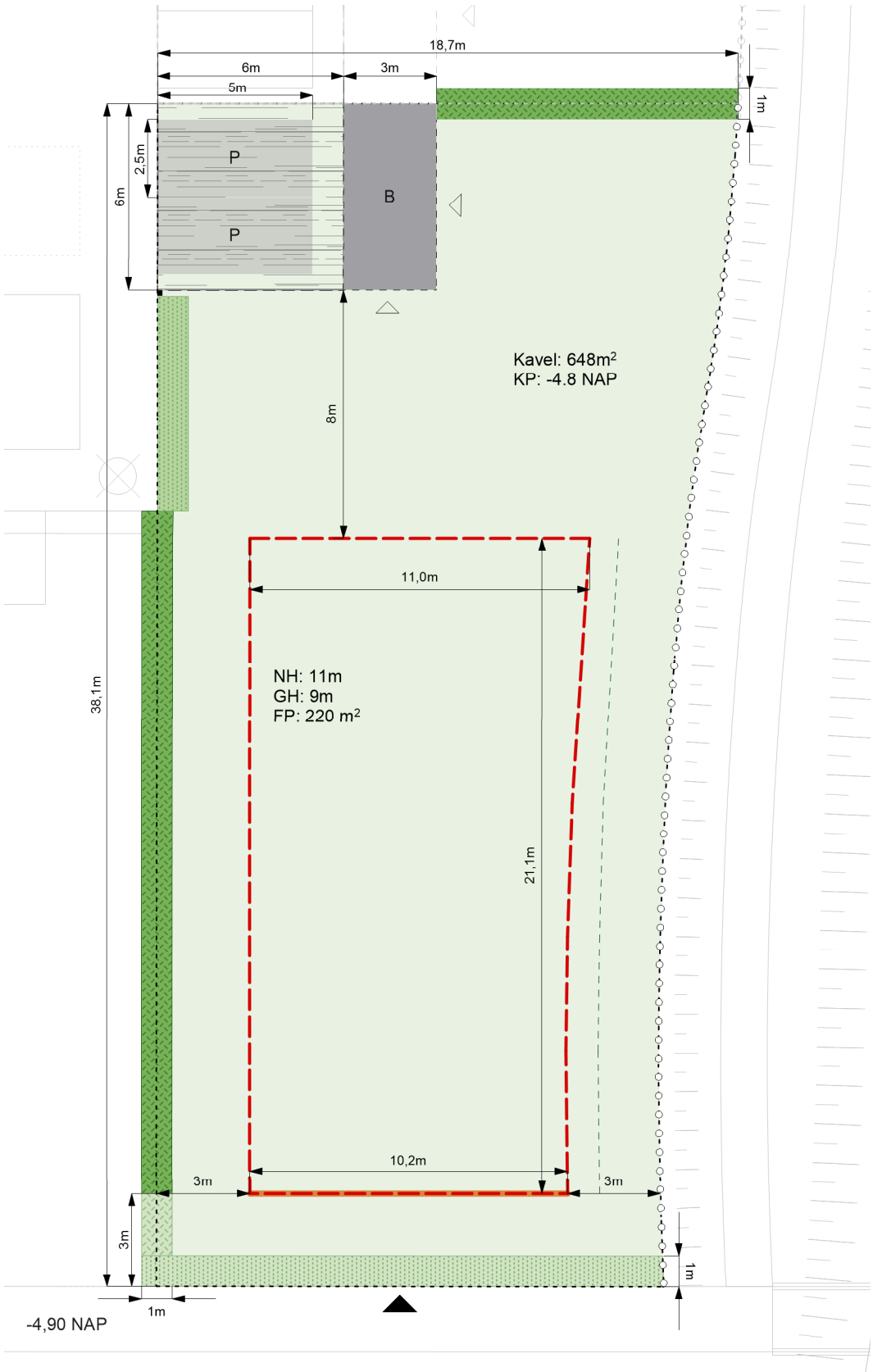
- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



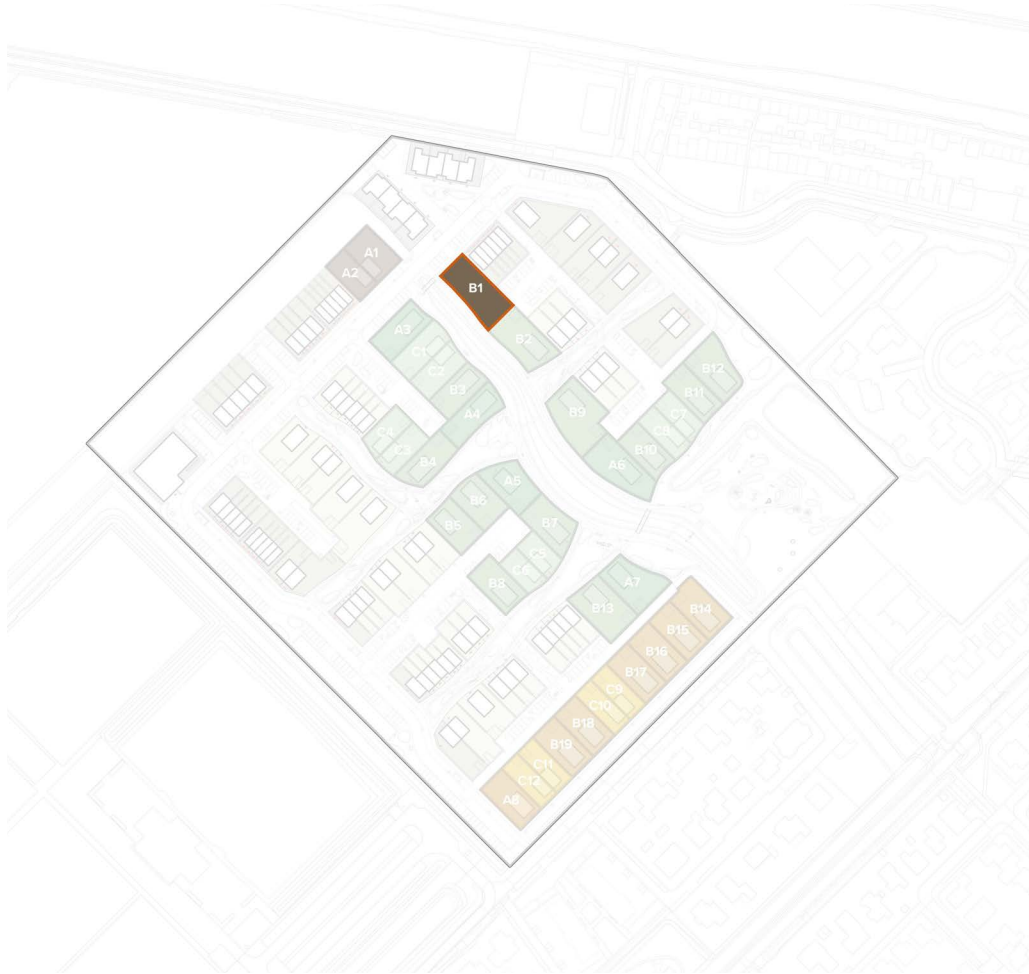
Kavel B1.

Vrijstaande woning

Kavel B1 is onderdeel van het landschapsstructuur 'Aan de laan'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200



- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | zone parkeerplek |
| bouwveld | bebouwingszone berging |
| rooilijn | oriëntatie entree berging |
| oriëntatie entree | 3 nestkasten vleermuizen |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: robinia houten palen | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan de laan’

De laan markeert de entree van het plangebied aan weerszijden, zowel vanuit de Onderweg als vanaf de Florijnlaan / Plasweg. De groene polderlaan is beplant met een forse bomenrij en begeleidt de auto's en voorziet de woningen aan de rand van een groen uitzicht. De entrees worden gemarkeerd door een bijzonder volume (zie themakaart accenten).

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn / overgangen

- De voorkanten zijn gericht aan de straat, met ruime (minimaal 3 meter) voortuinen. De rooilijn is constant binnen het bouwvlak.
- Incidenteel kan een zijgevel aan de laan voorkomen. Deze zijgevel dient dan zoveel mogelijk open te zijn met de voordeur op de laan gericht en ramen op elke verdieping waardoor de woning een relatie met de straat aangaat.

Groen

- De laan wordt beplant met een forse bomenrij met bomen van de eerste ordegrootte die de opgang van de woonwijk markeert en de hoofdstructuur begeleidt.

Parkeren

- In de zone langs het sportveld is ruimte voor haaksparkeren. Deze zone valt in de hindercontour van het sportveld.
- Overig parkeren voor vrijstaande woningen en 2-kappers gebeurt op eigen terrein en incidenteel als langsparkeren aan de laan.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan ‘de laan’

Rooilijn constant



Het straatbeeld is gevarieerd maar de rooilijn is constant. Incidenteel langsparkeren in het profiel

Voortuin minimaal 3 meter



Voorzijde van de woningen is naar de straat georiënteerd en de woningen hebben een diepe voortuin. De erfafscheidingen zijn groen.

Bomenlaan



Bomenlaan markeert de hoofdentree. De bomen zijn van de eerste ordegrootte: boven de 15 meter.



Wanneer een zijgevel naar de straat gericht is dienen er voldoende openingen op elke verdieping te zijn zodat de woning een relatie aangaat met de straat.

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.

Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurlijf of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

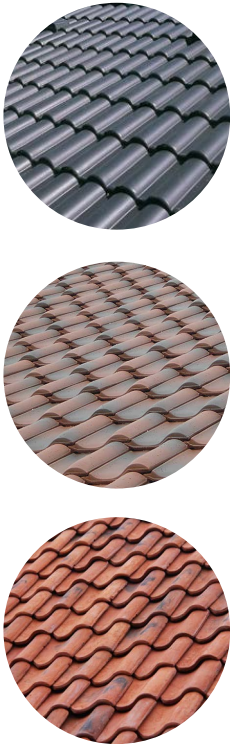
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

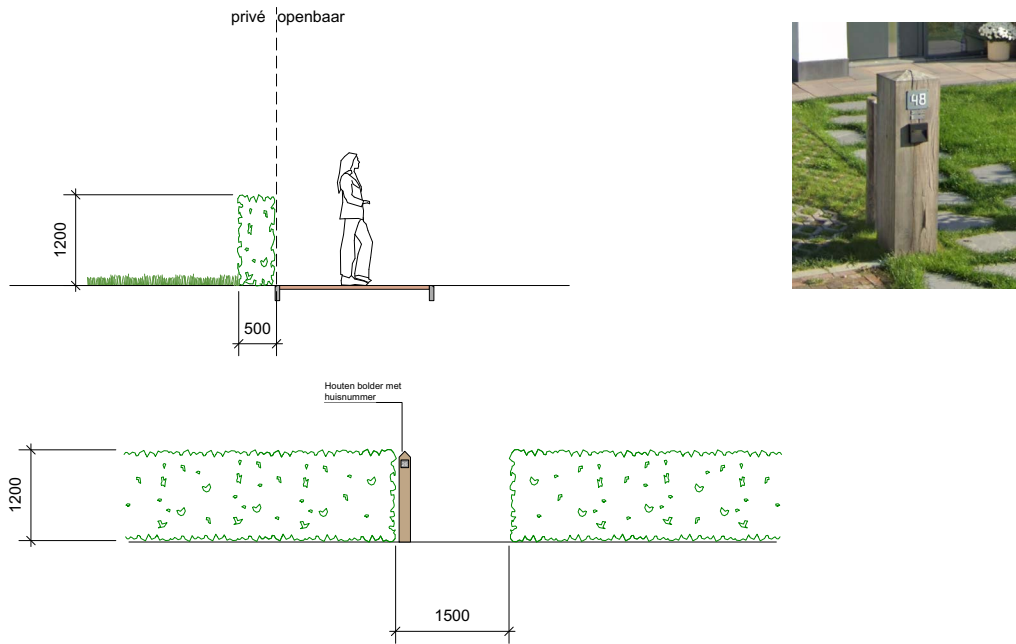
Voorzijde

De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Links: profiel
erfafscheiding voorzijde
schaal 1:100

Rechts: paaltje met
huisnummer, zowel aan
voorzijde als achterzijde

Aanzicht erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

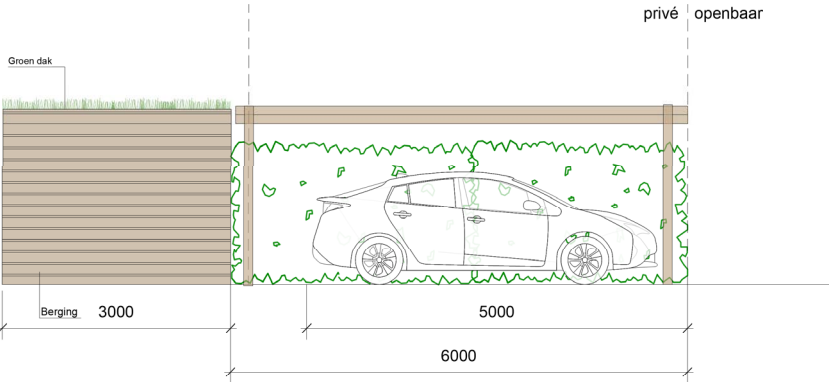
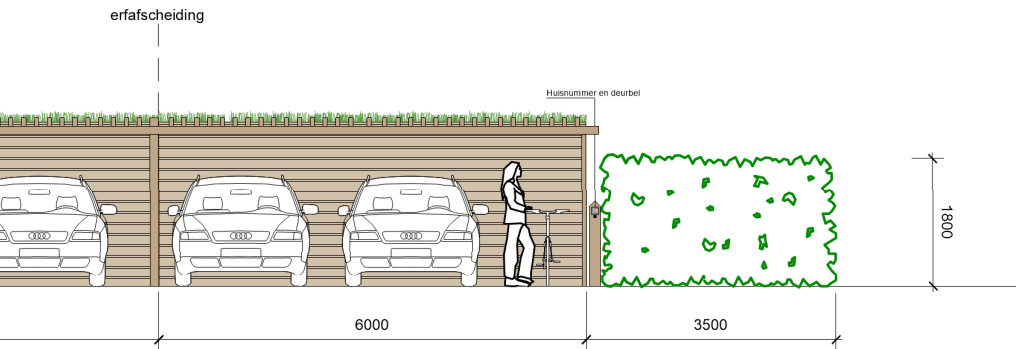
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

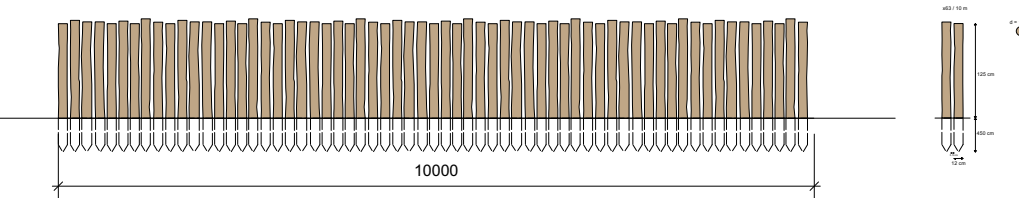
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur

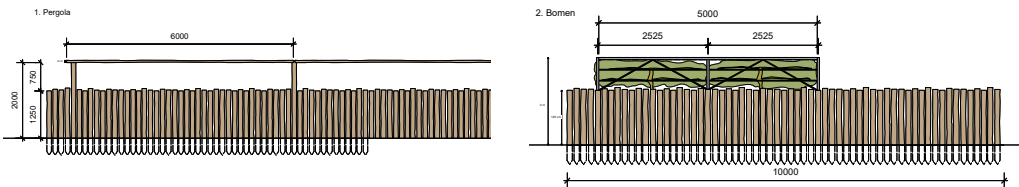


Zijkant

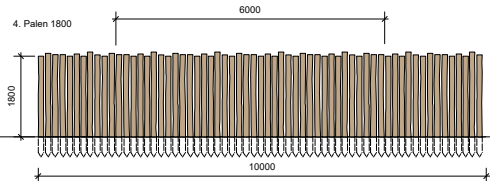
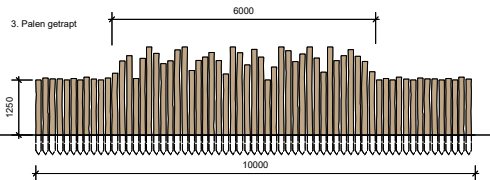
De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

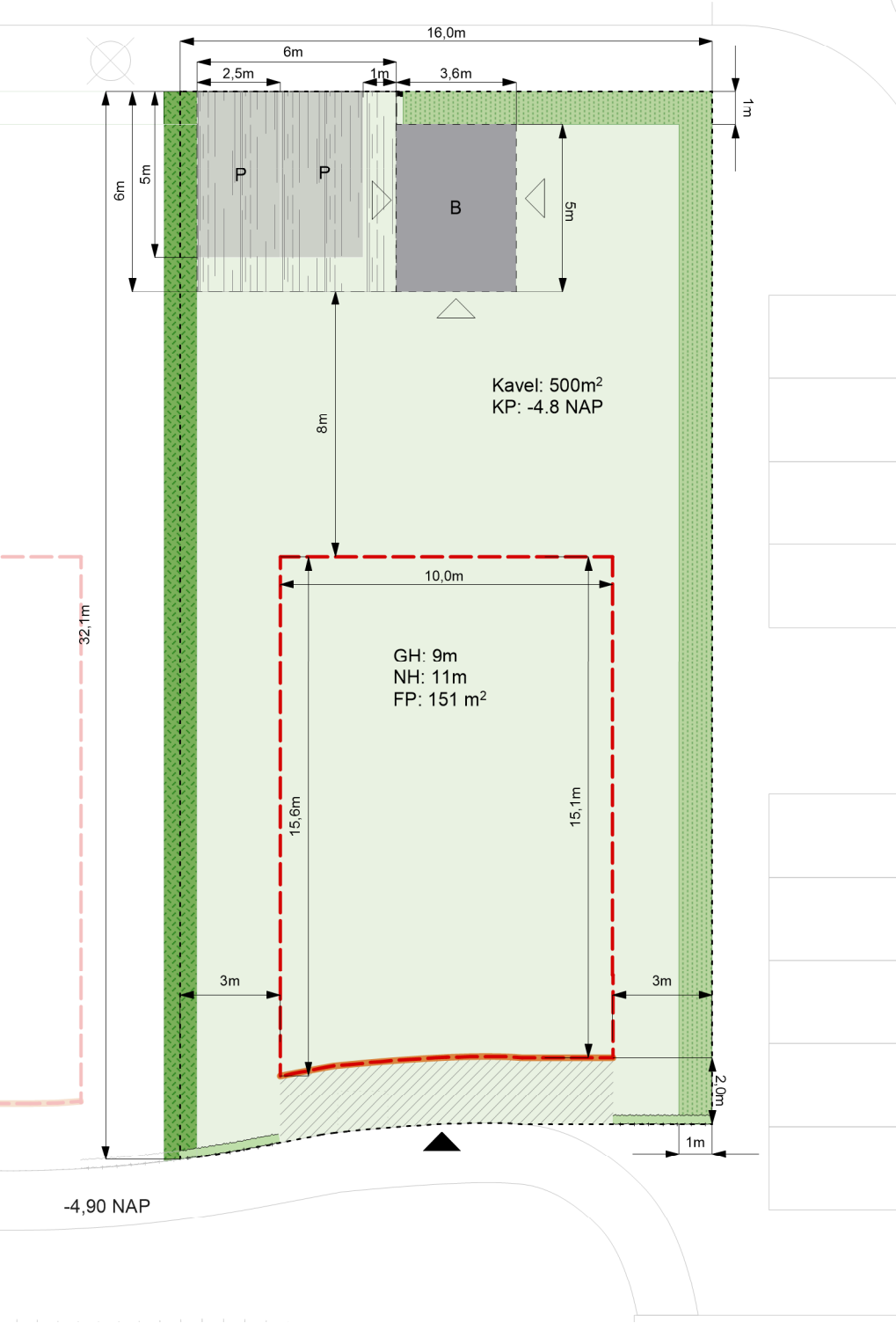
Hoofdstuk 2

Aan het landschap.

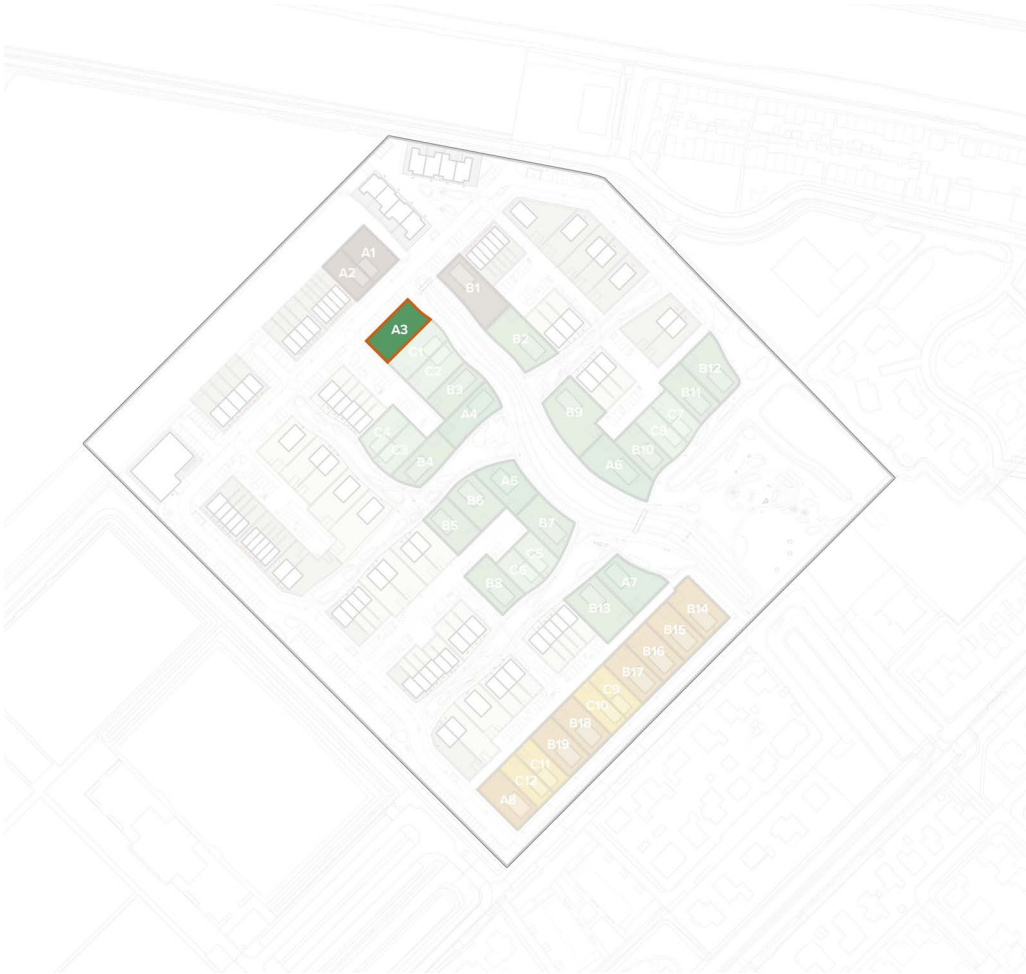
Kavel A3.

Accent

Kavel A3 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200



- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | zone parkeerplek |
| bouwveld | bebouwingszone berging |
| rooilijn | oriëntatie entree berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost. Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting. In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan. Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

Woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen

Overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé

Landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding



Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en privé



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

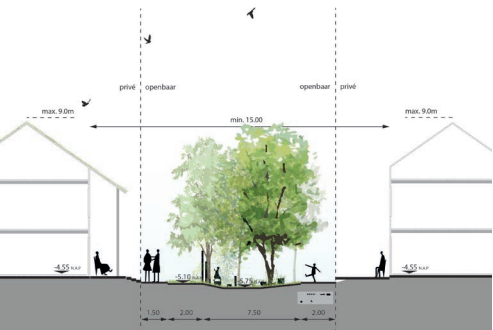


Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

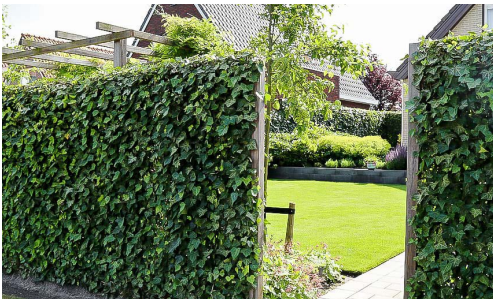
Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

Parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze constructie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

Daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:

- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
- Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
- Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
- Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

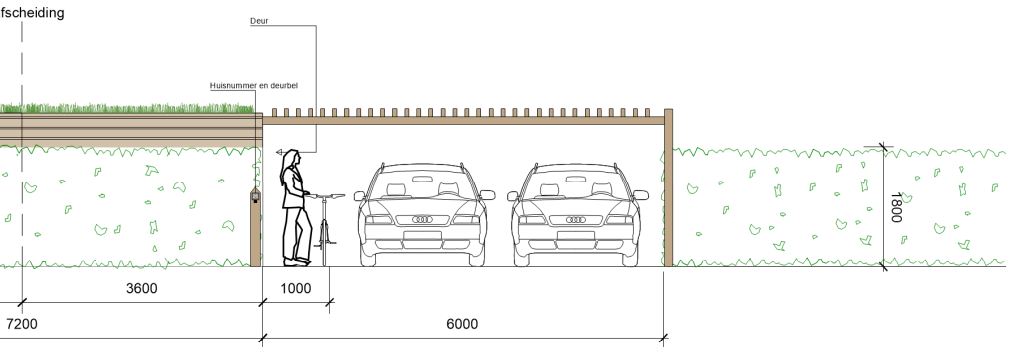
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

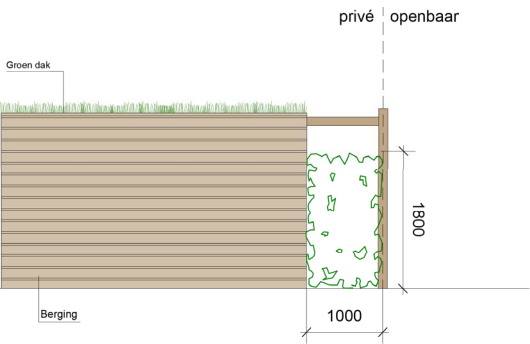
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100



Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Zijkant

De erfafscheiding aan de zijkant wordt door de gemeente aangelegd. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

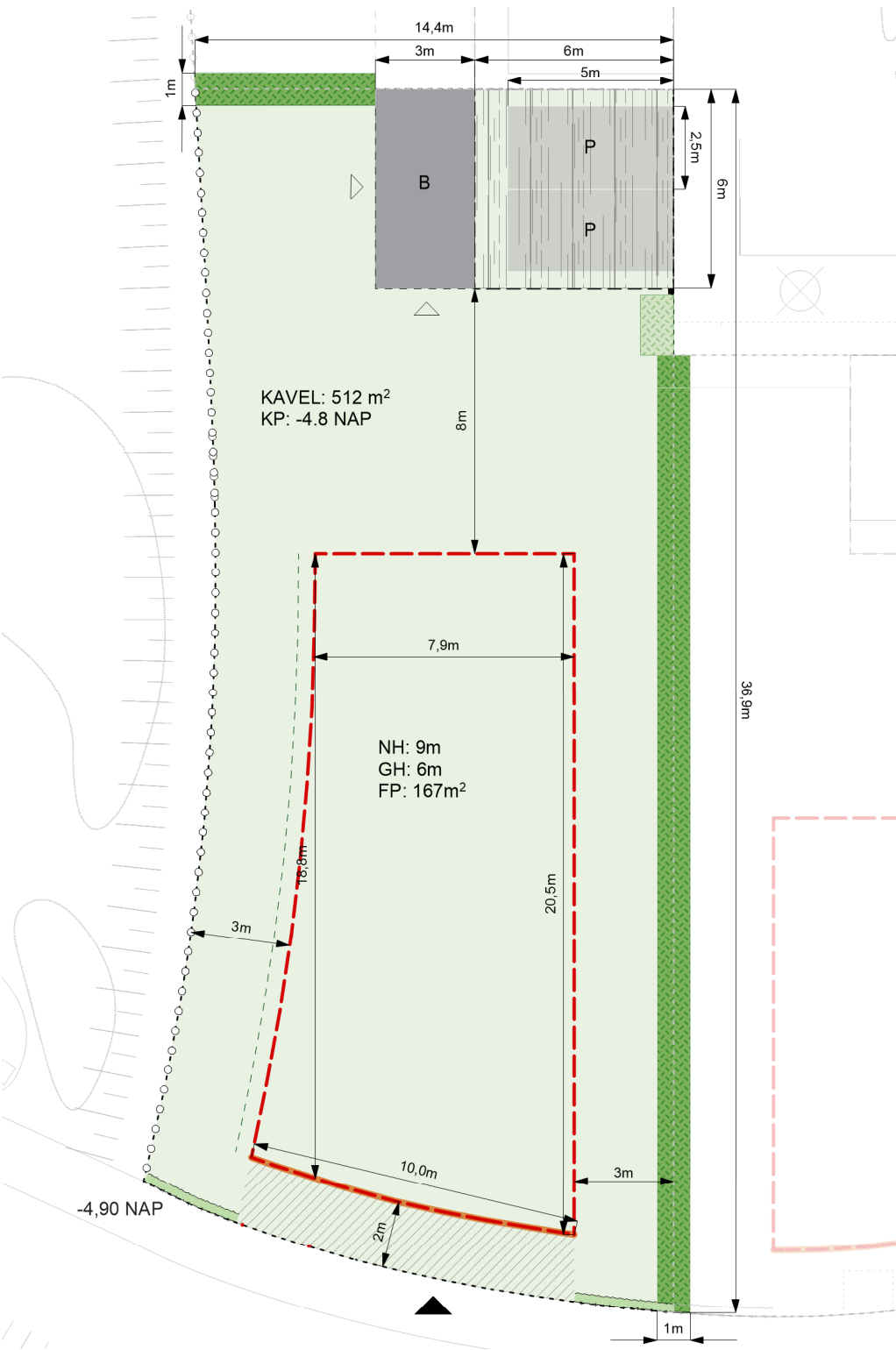


Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel A4.

Accent

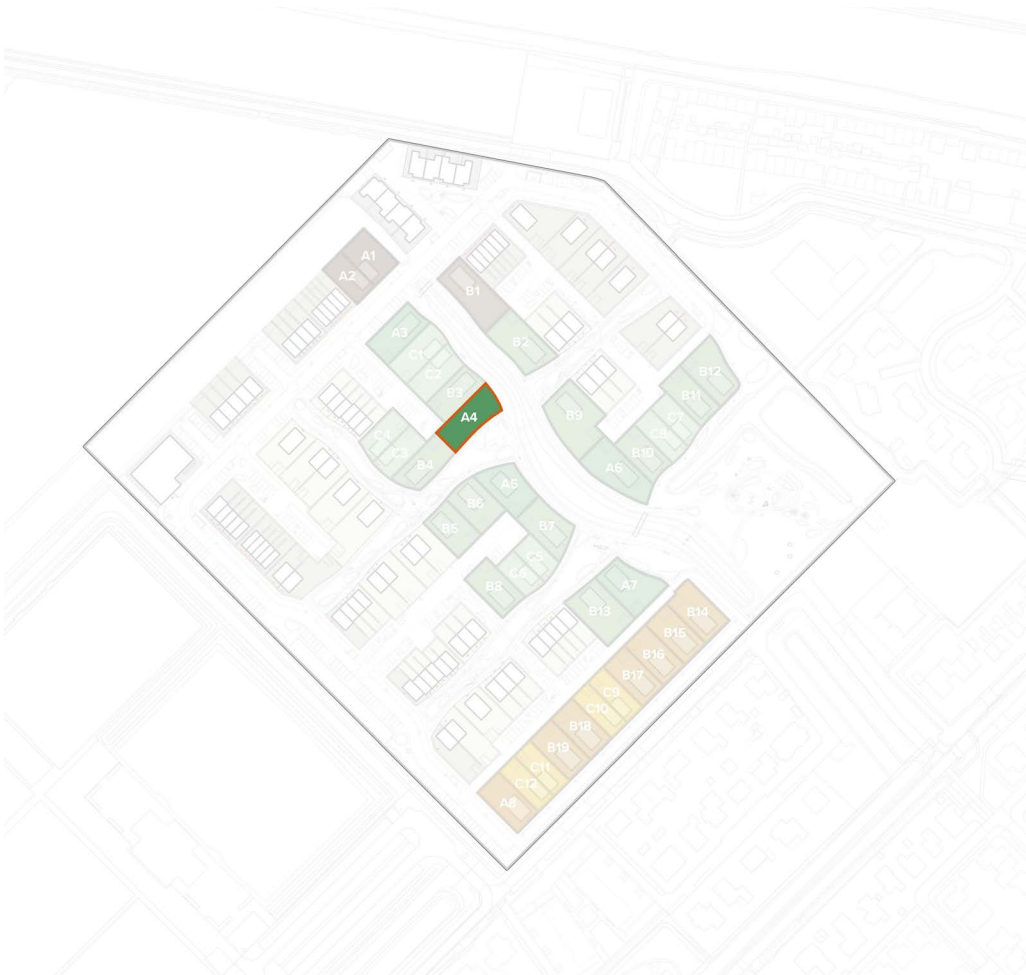
Kavel A4 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten huismussen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: robinia houten palen | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost. Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting. In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan. Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

Woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen

Overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé

Landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding



Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en privé



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

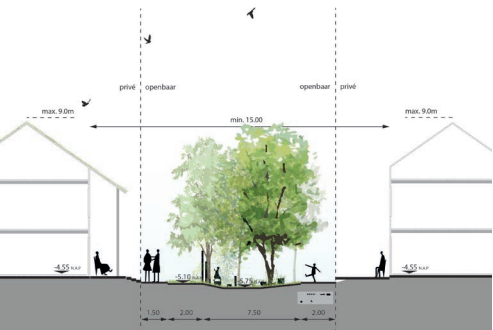


Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

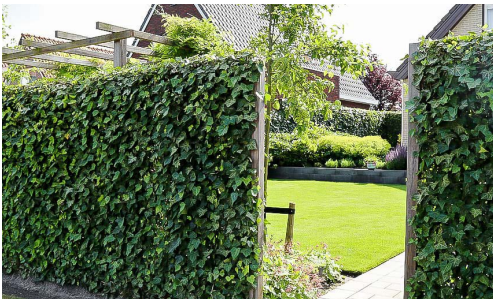
Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

Parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze constructie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

Daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

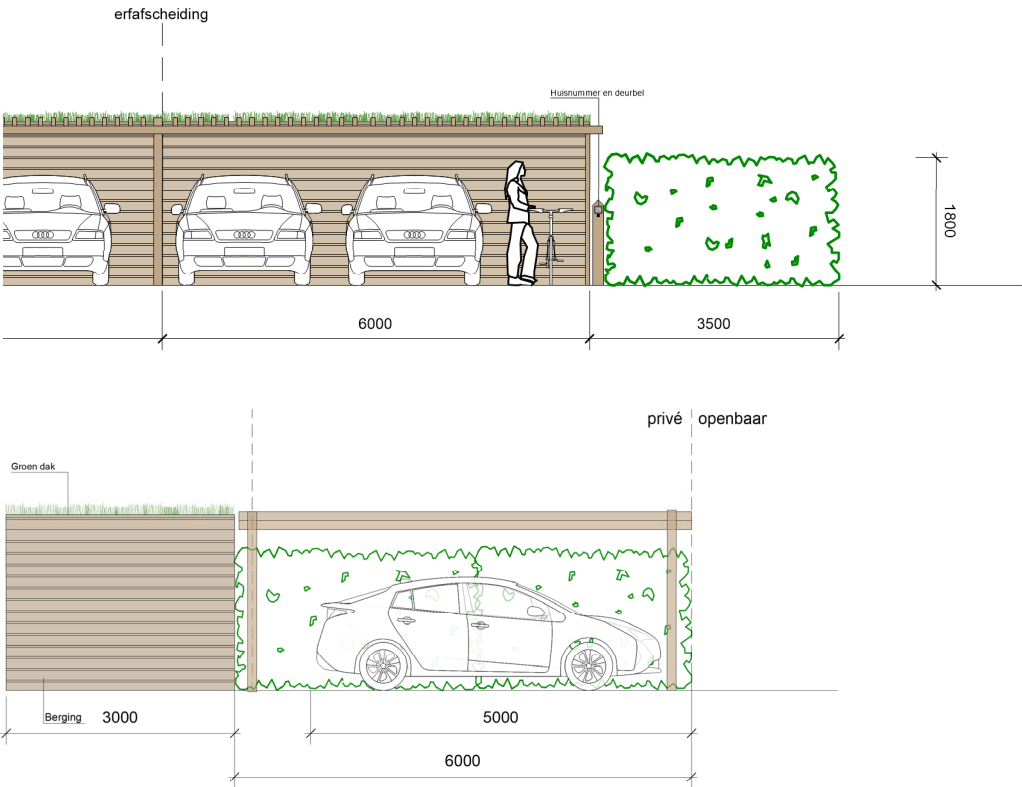
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

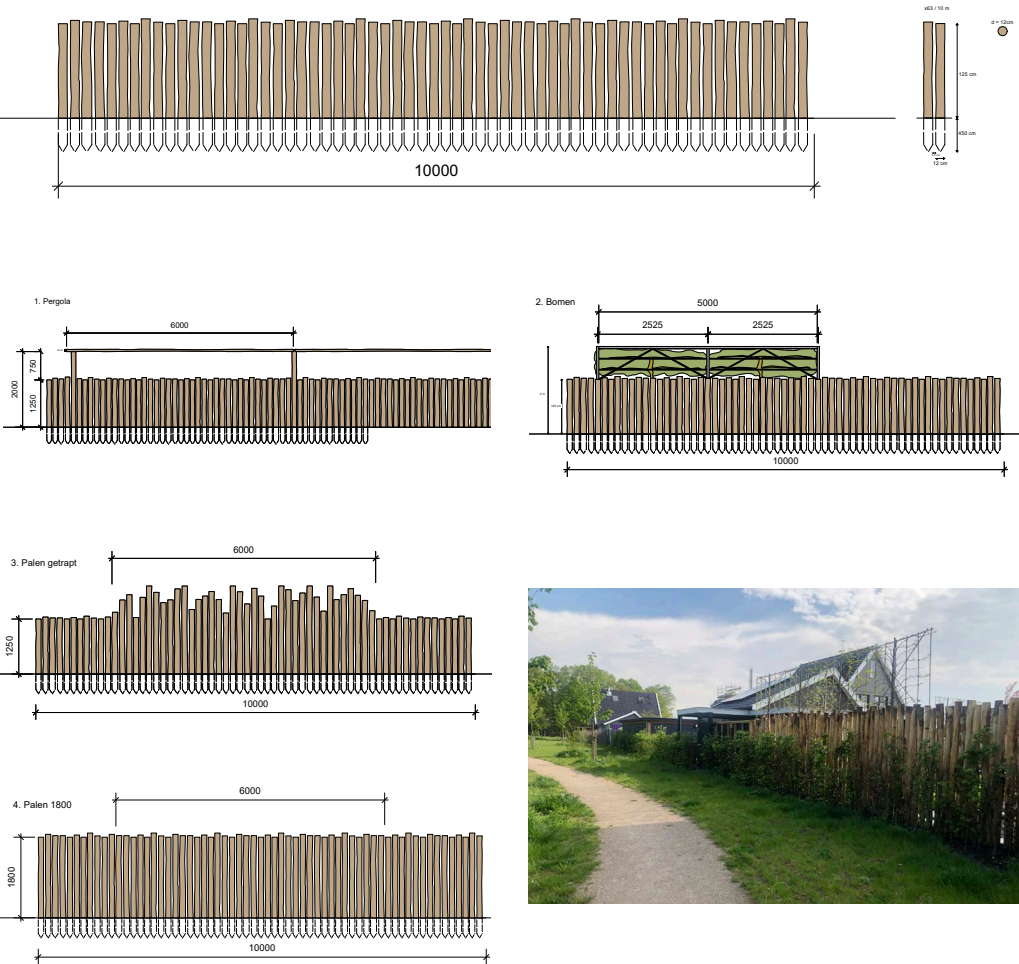
Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

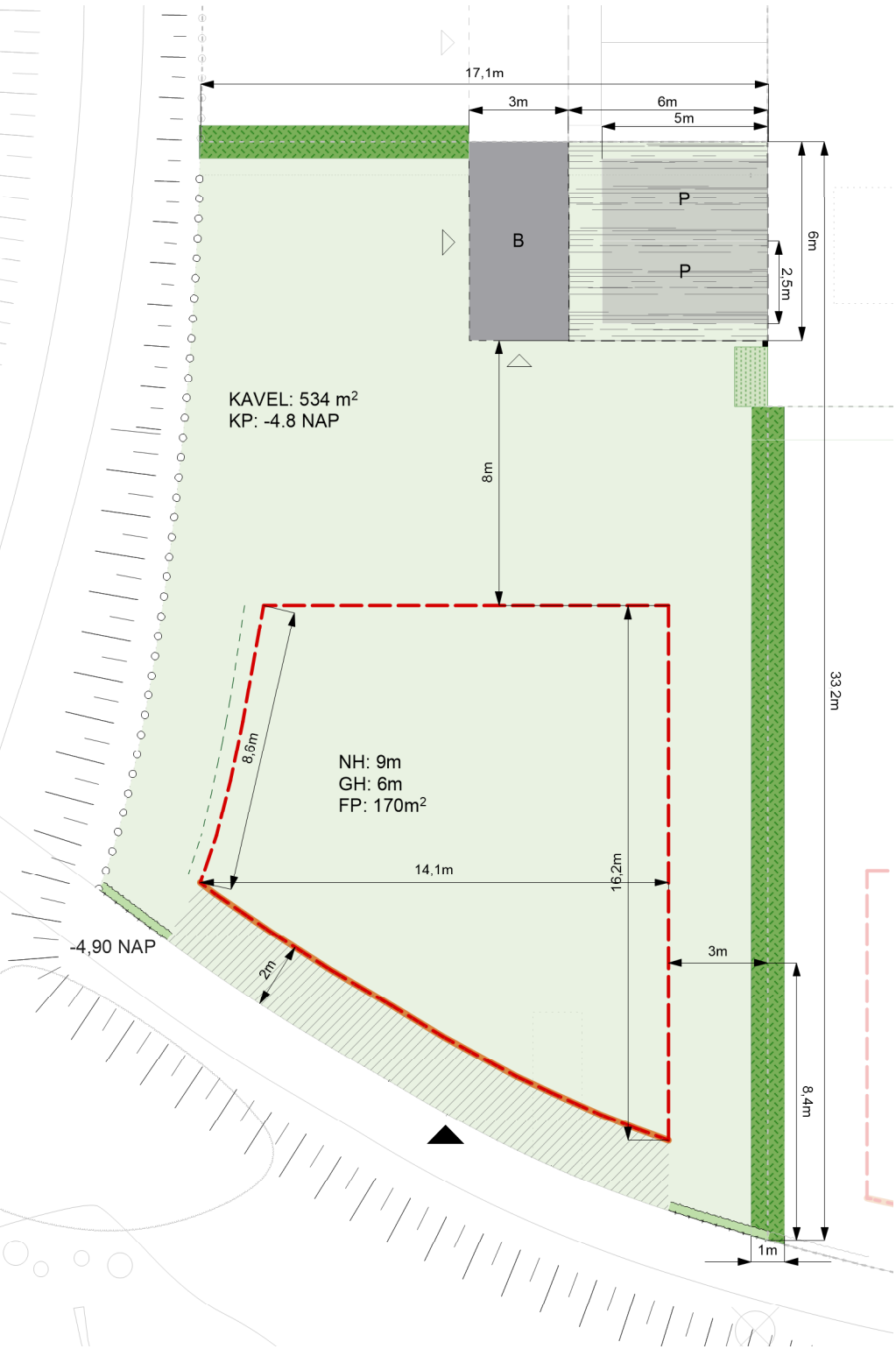
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel A5.

Accent

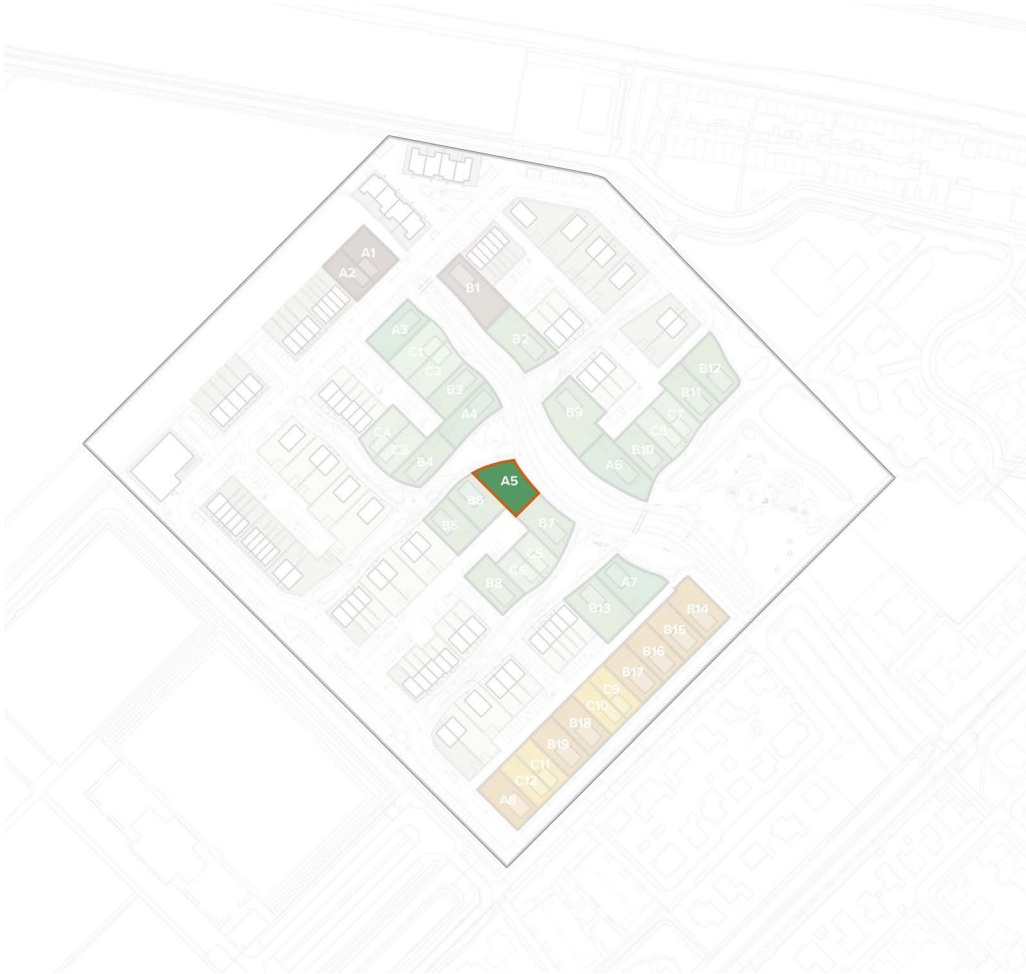
Kavel A5 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten zwaluwen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: robinia houten palen | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost. Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting. In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan. Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

Woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen

Overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé

Landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding



Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en privé



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

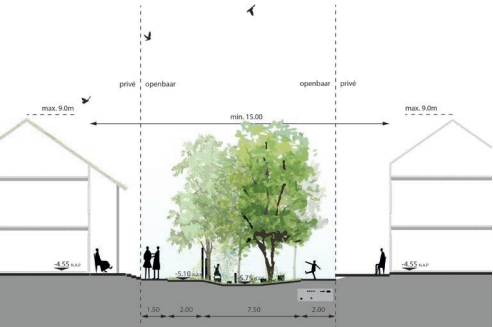


Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

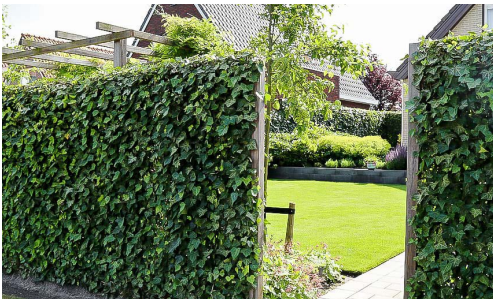
Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

Parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze constructie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

Daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurloef of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op
schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een
groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

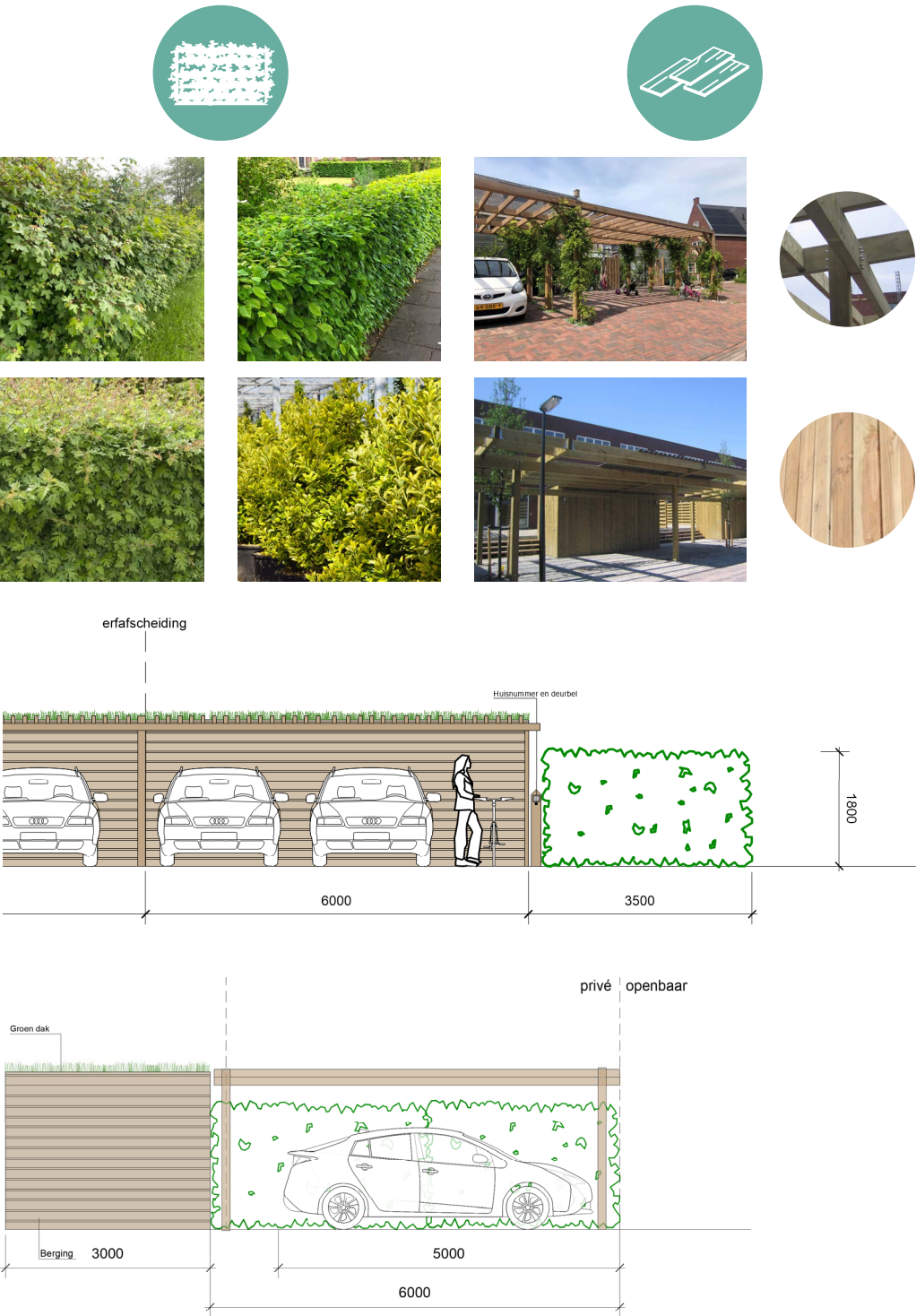
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

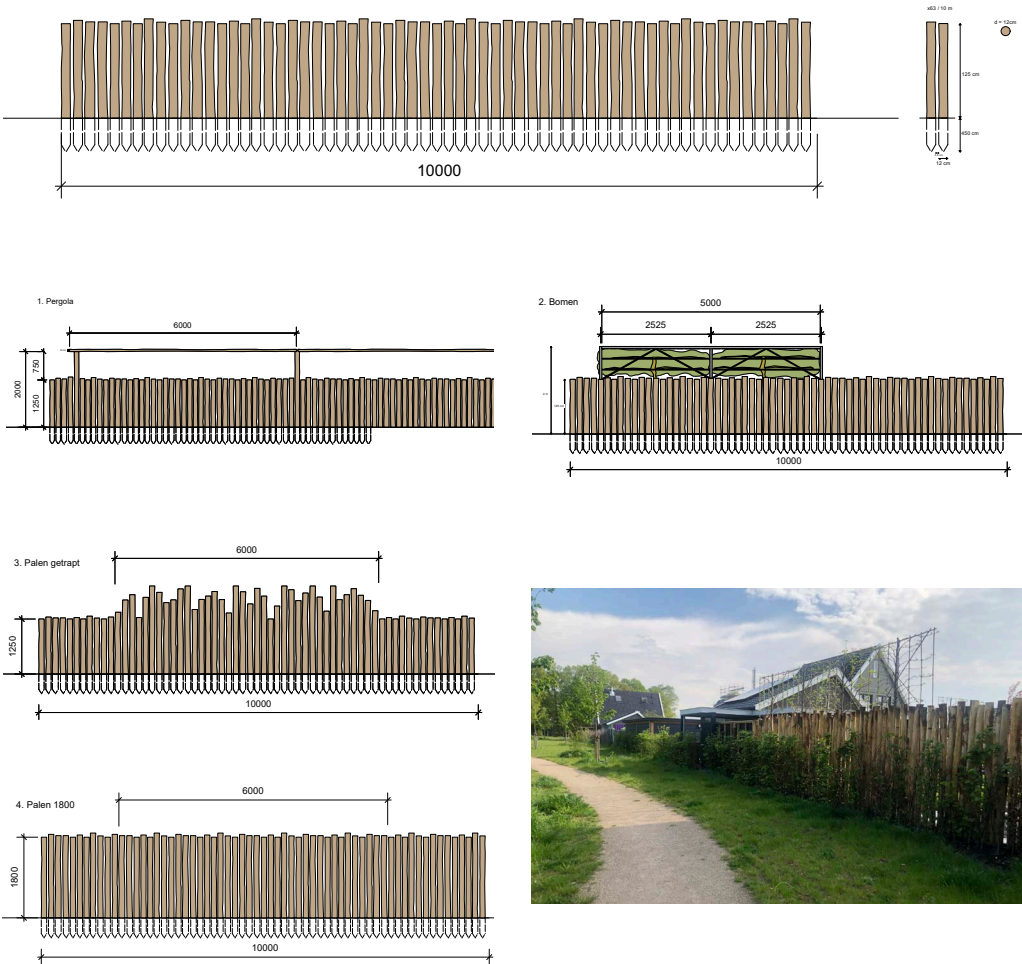
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

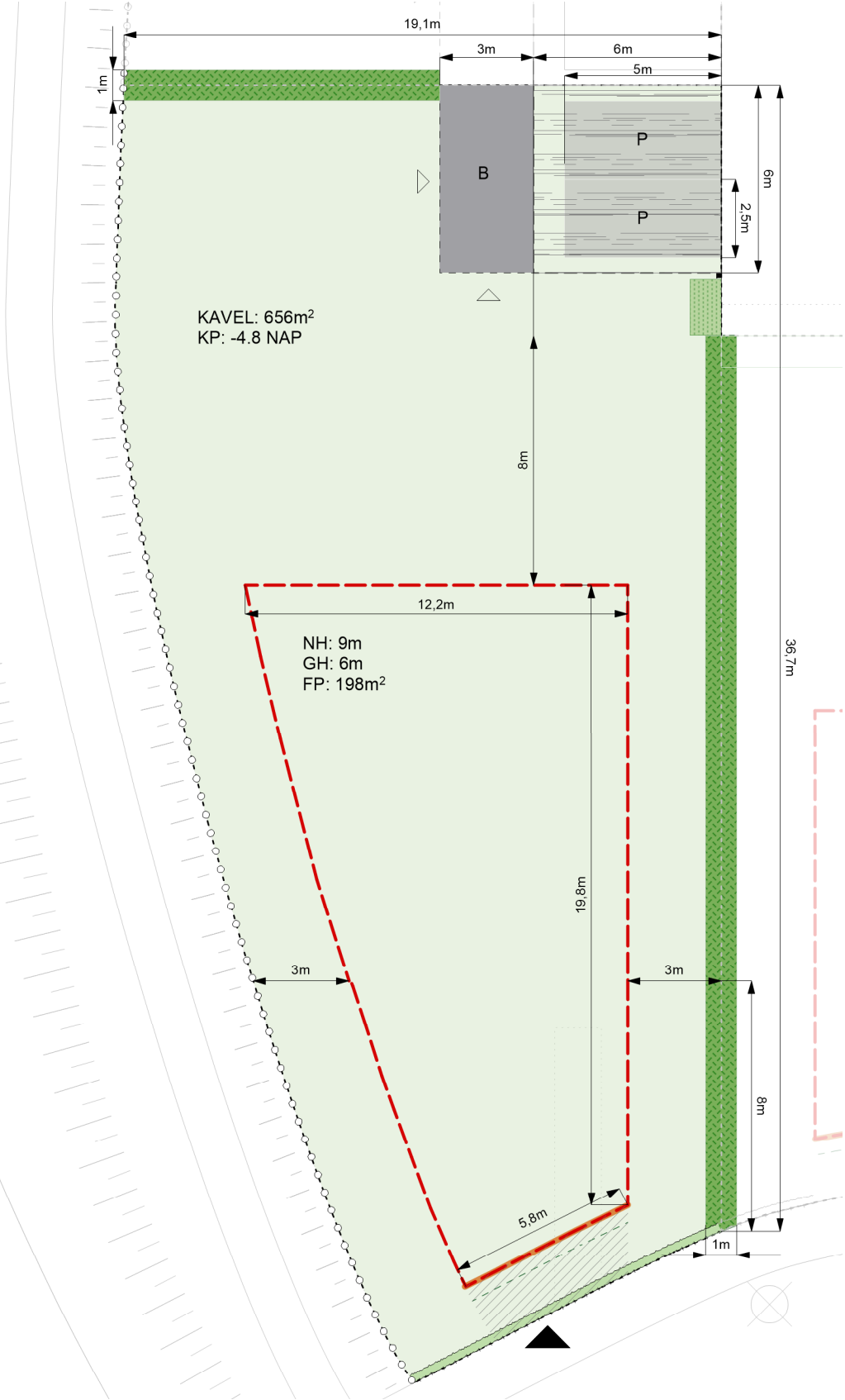
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

Kavel A6.

Accent

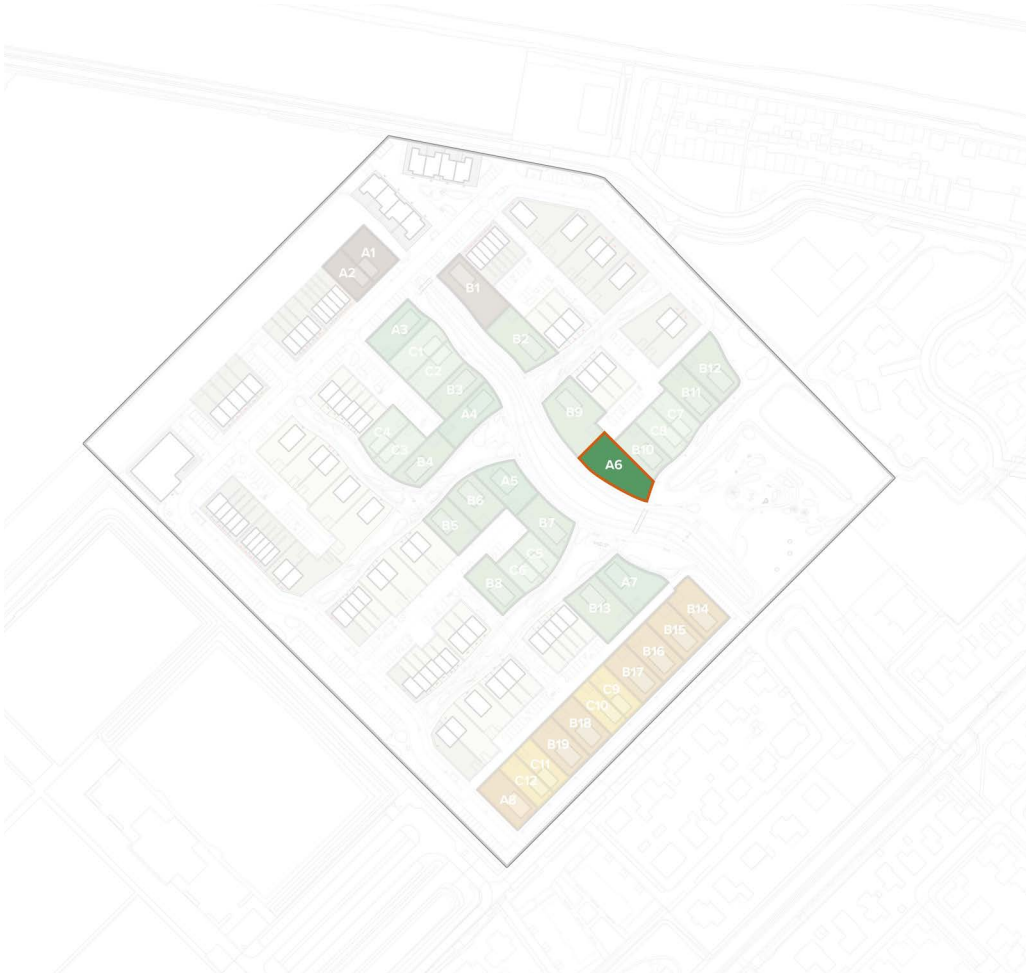
Kavel A6 is onderdeel van de landschapsstructuren ‘Aan het landschap’ en ‘Aan de achterzijde’. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten zwaluwen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: robinia houten palen | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost. Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting. In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan. Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

Woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen

Overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé

Landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding



Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en privé



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

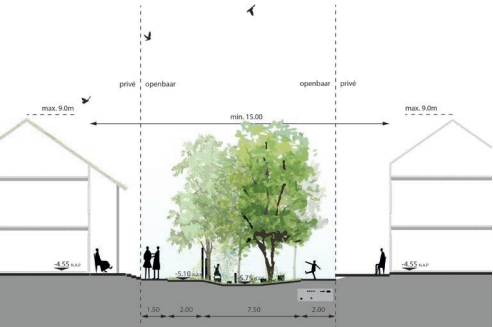


Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

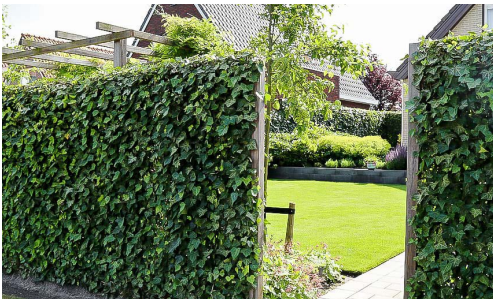
Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

Parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze constructie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

Daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurloef of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op
schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een
groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

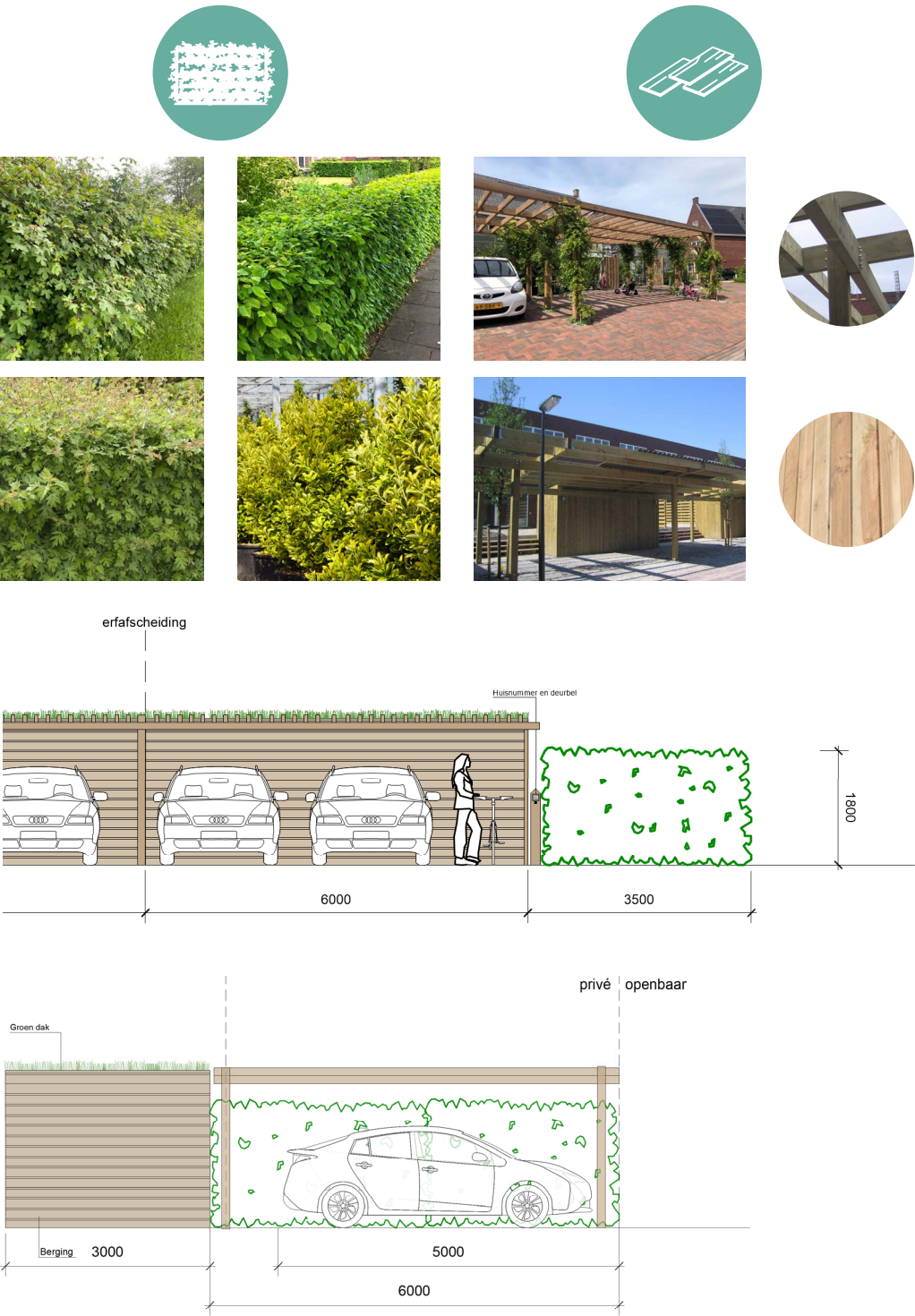
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

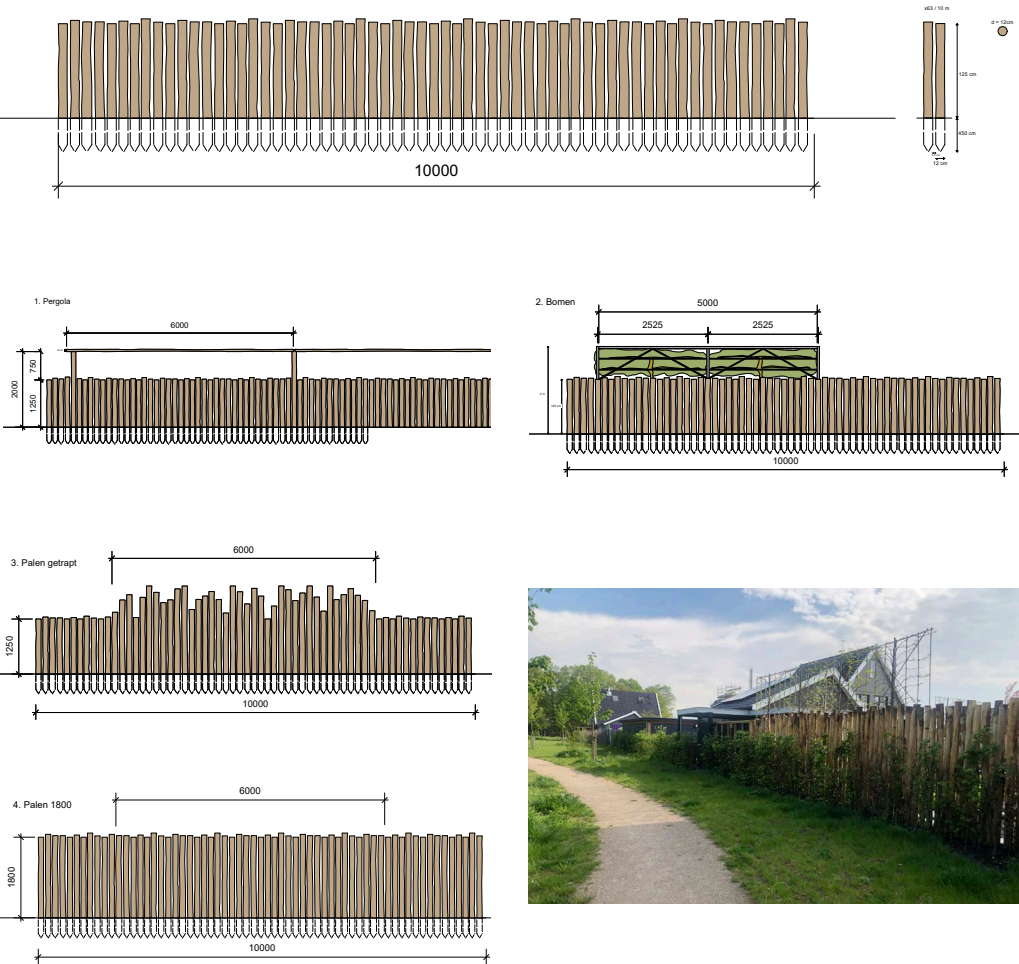
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

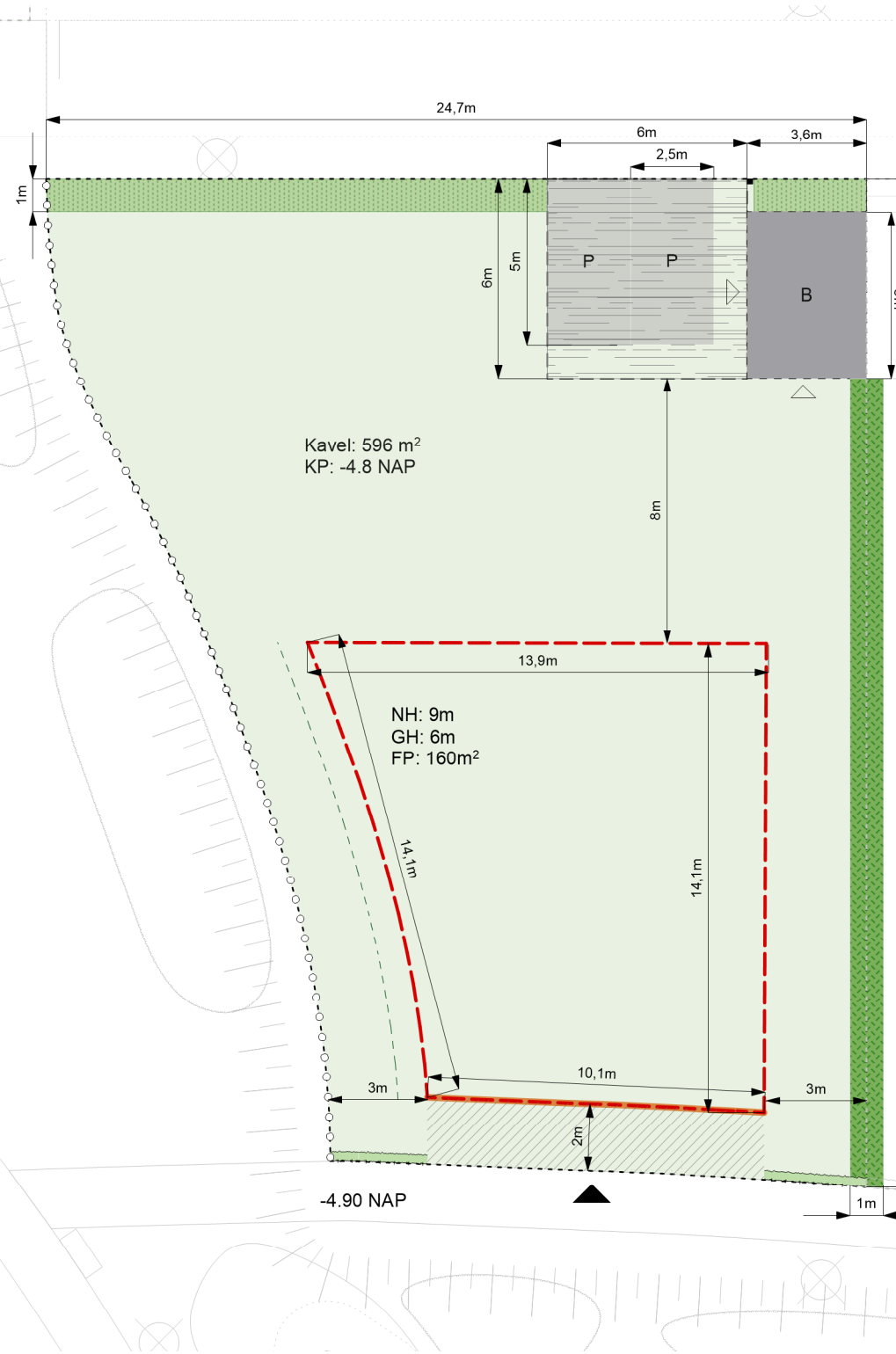
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

Kavel A7.

Accent

Kavel A7 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten zwaluwen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: robinia houten palen | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost. Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting. In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan. Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

Woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen

Overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé

Landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding



Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en privé



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

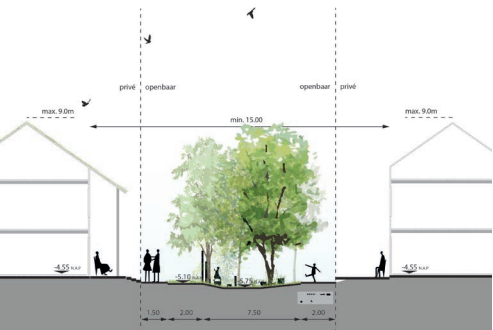


Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

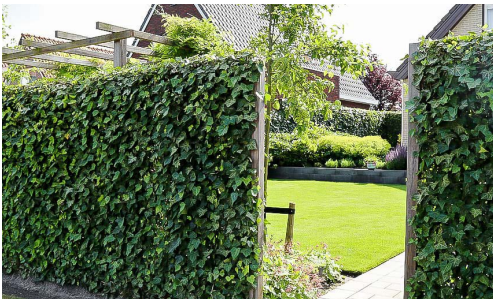
Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

Parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze constructie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

Daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

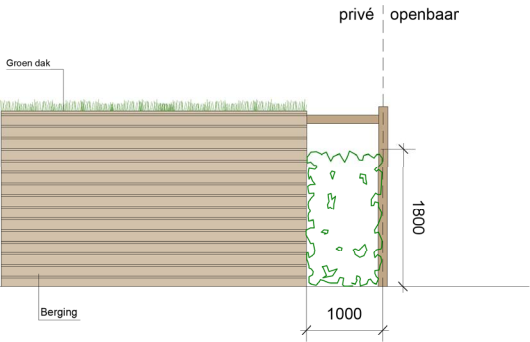
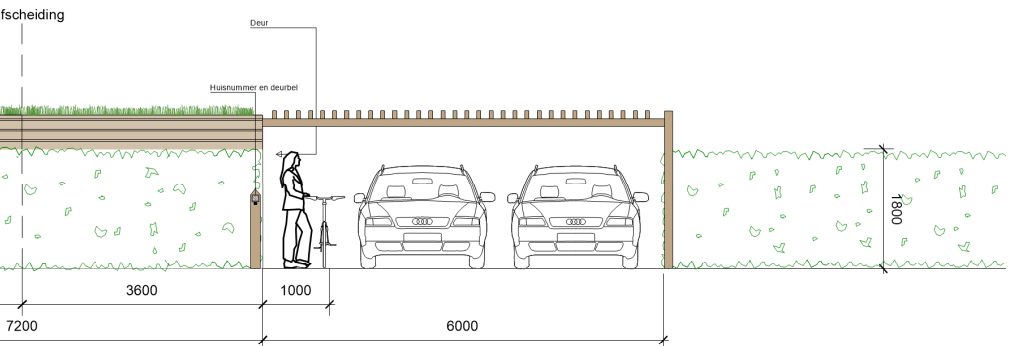
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

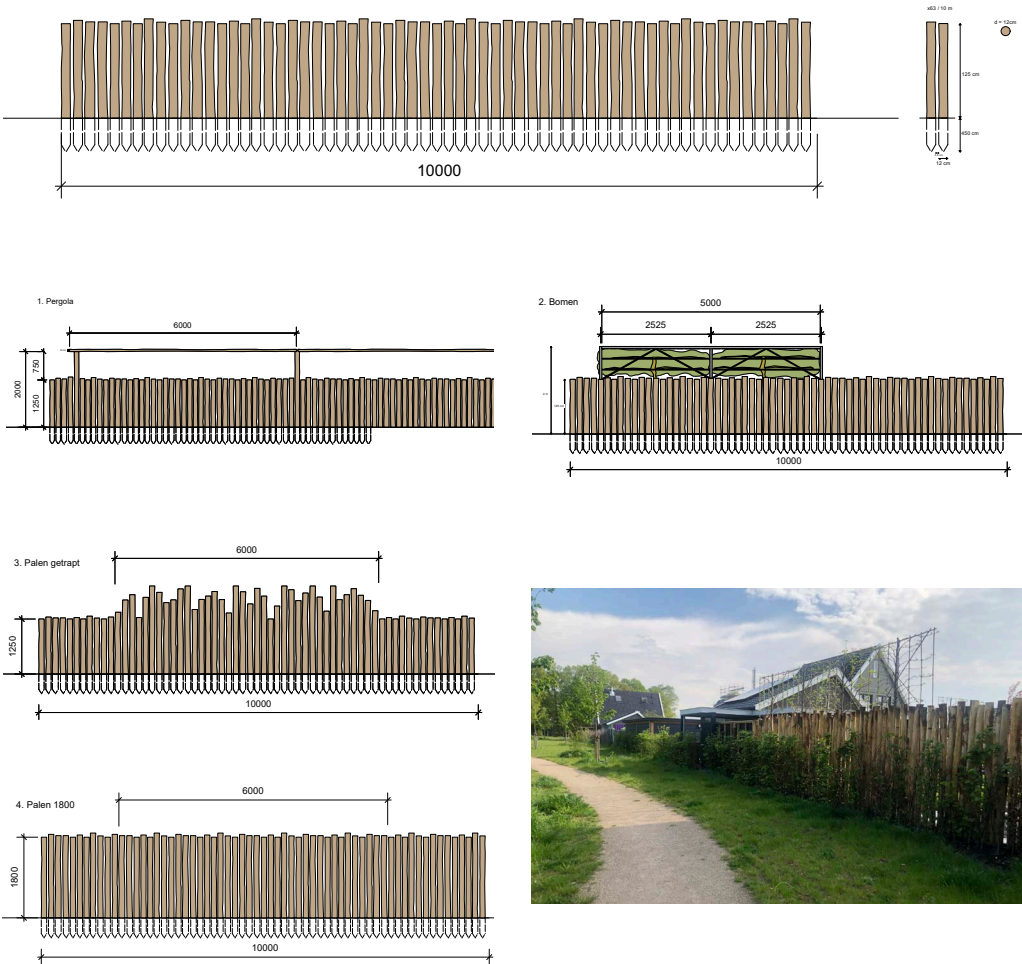


Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

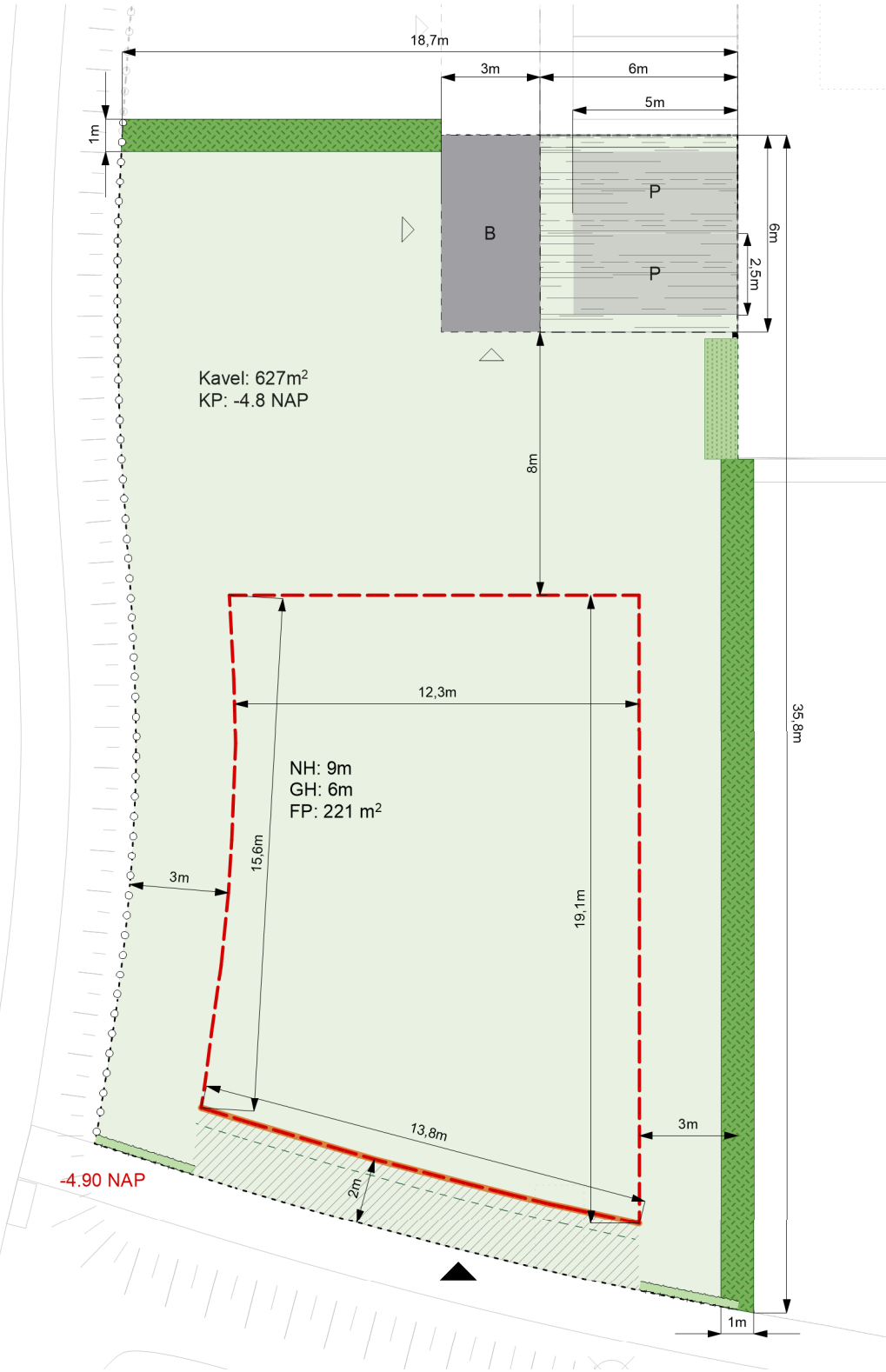
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

Kavel B2.

Vrijstaande woning

Kavel B2 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten huismussen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: robinia houten palen | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

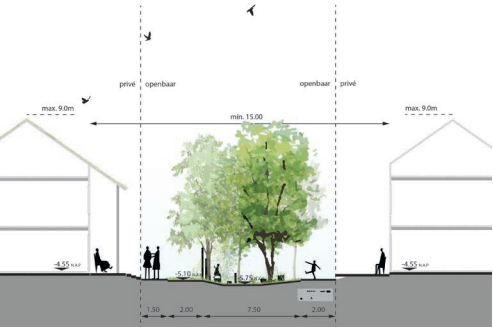


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



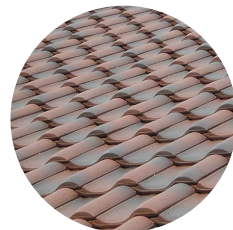
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

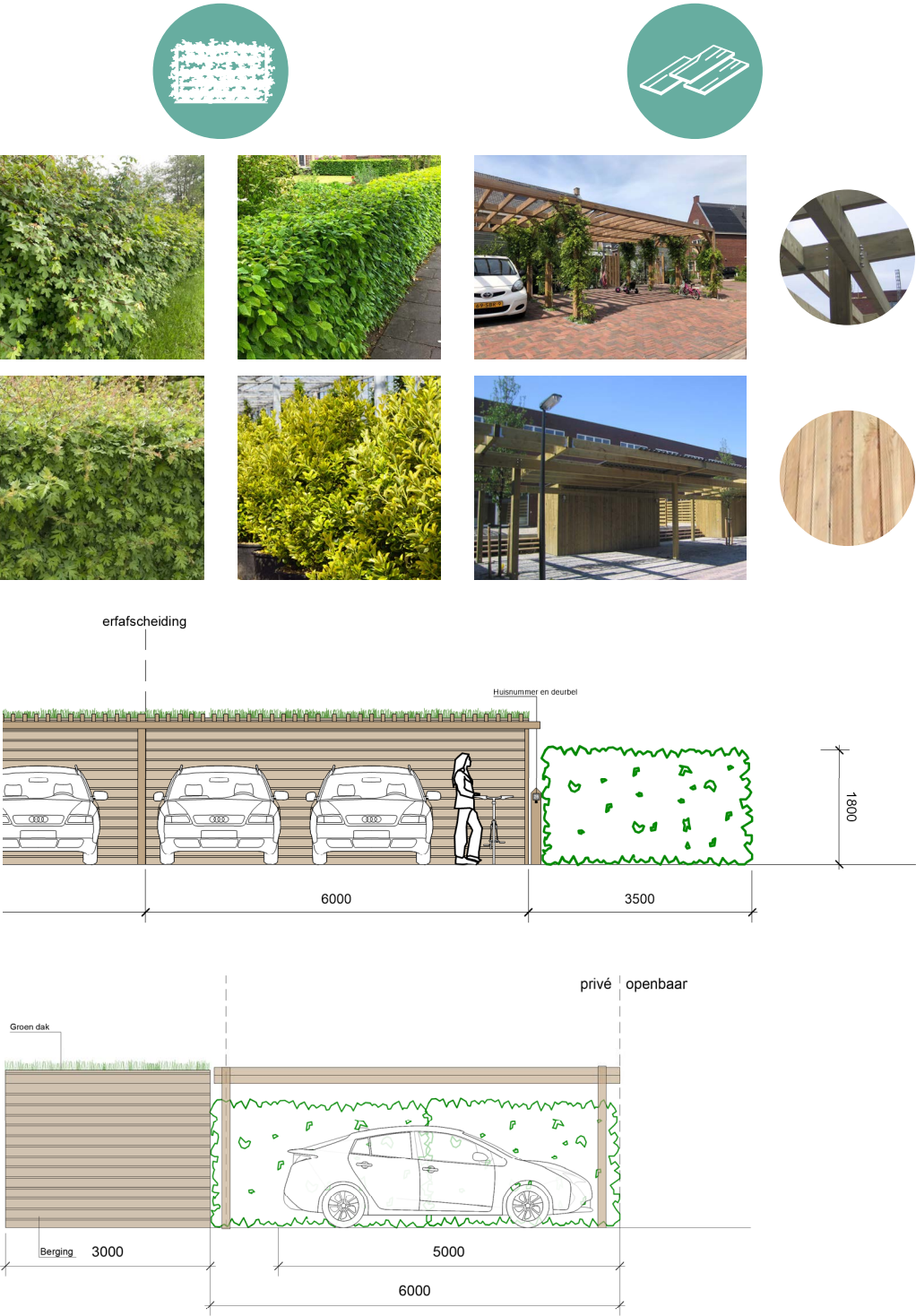
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

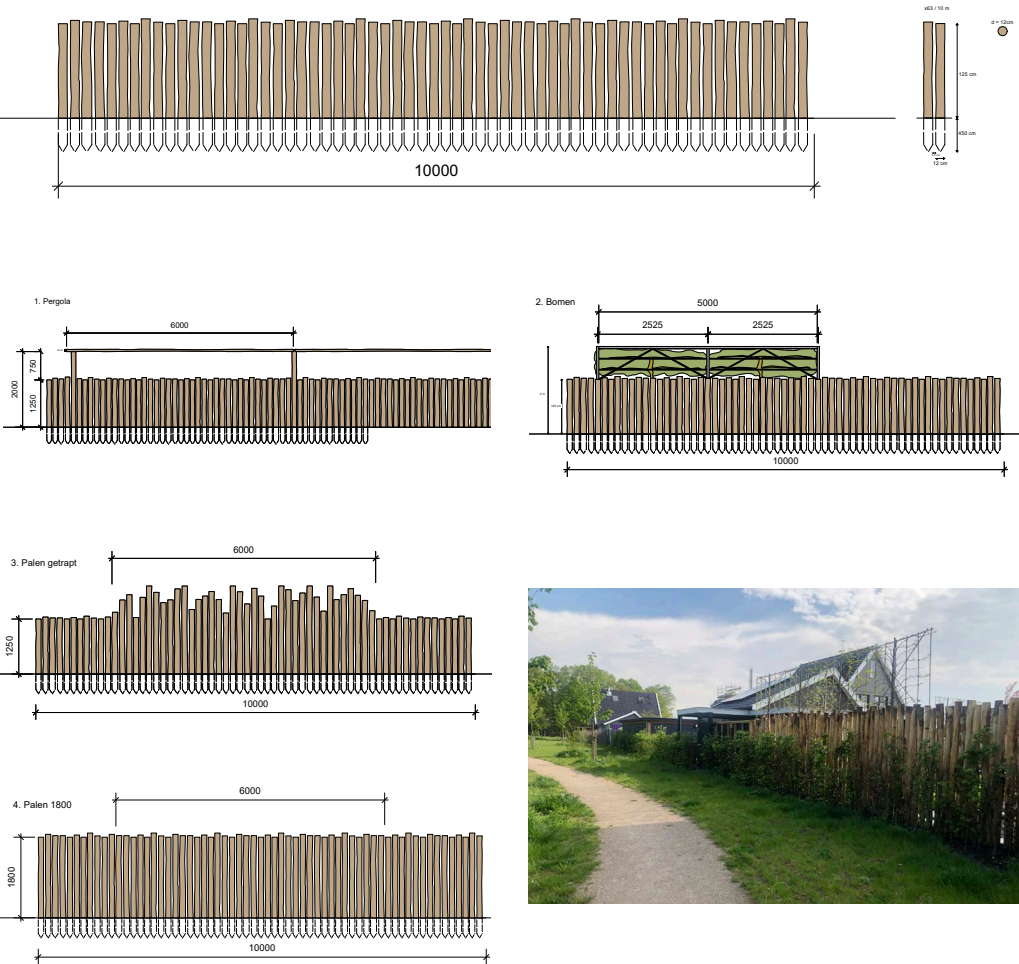
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

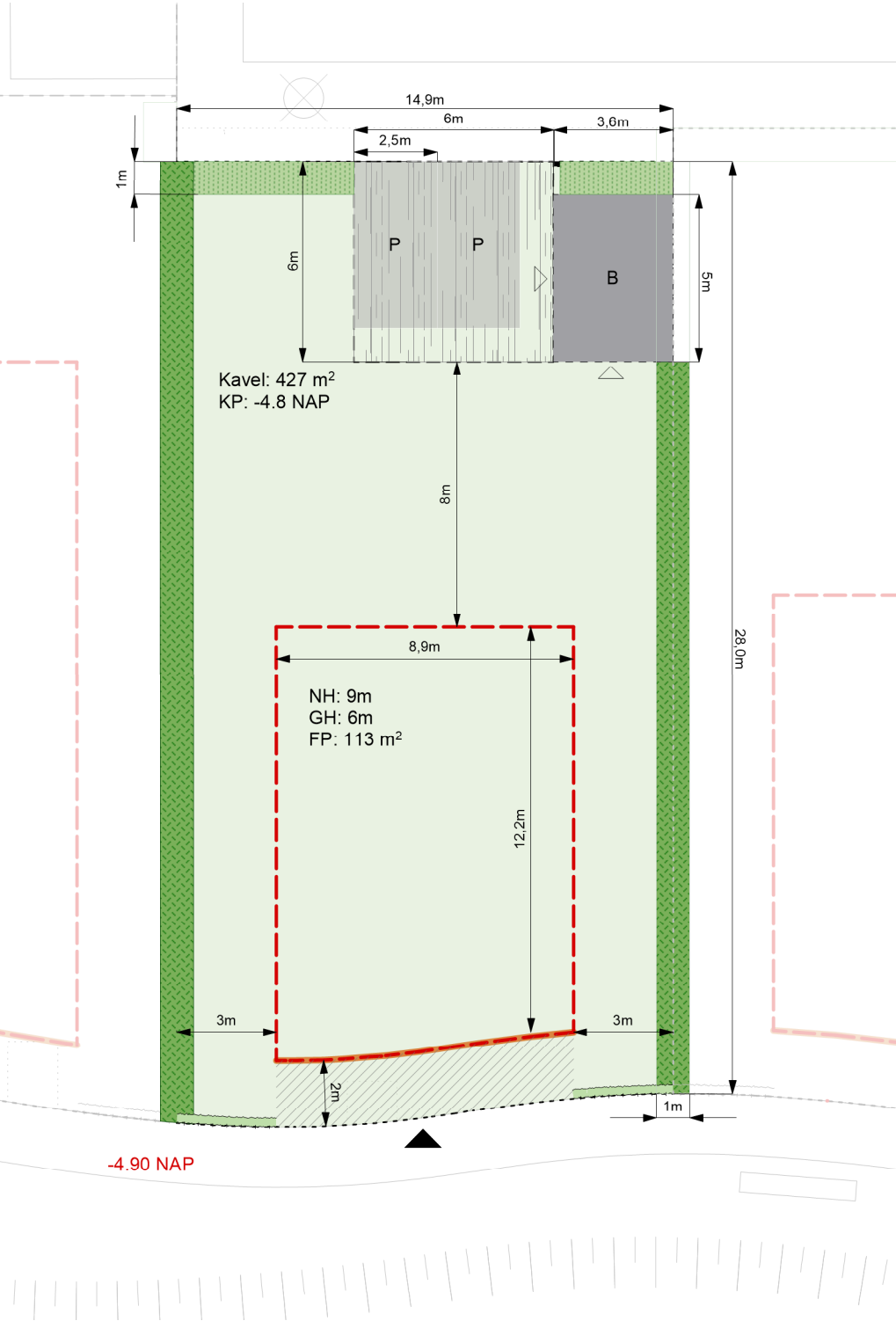
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel B3.

Vrijstaande woning

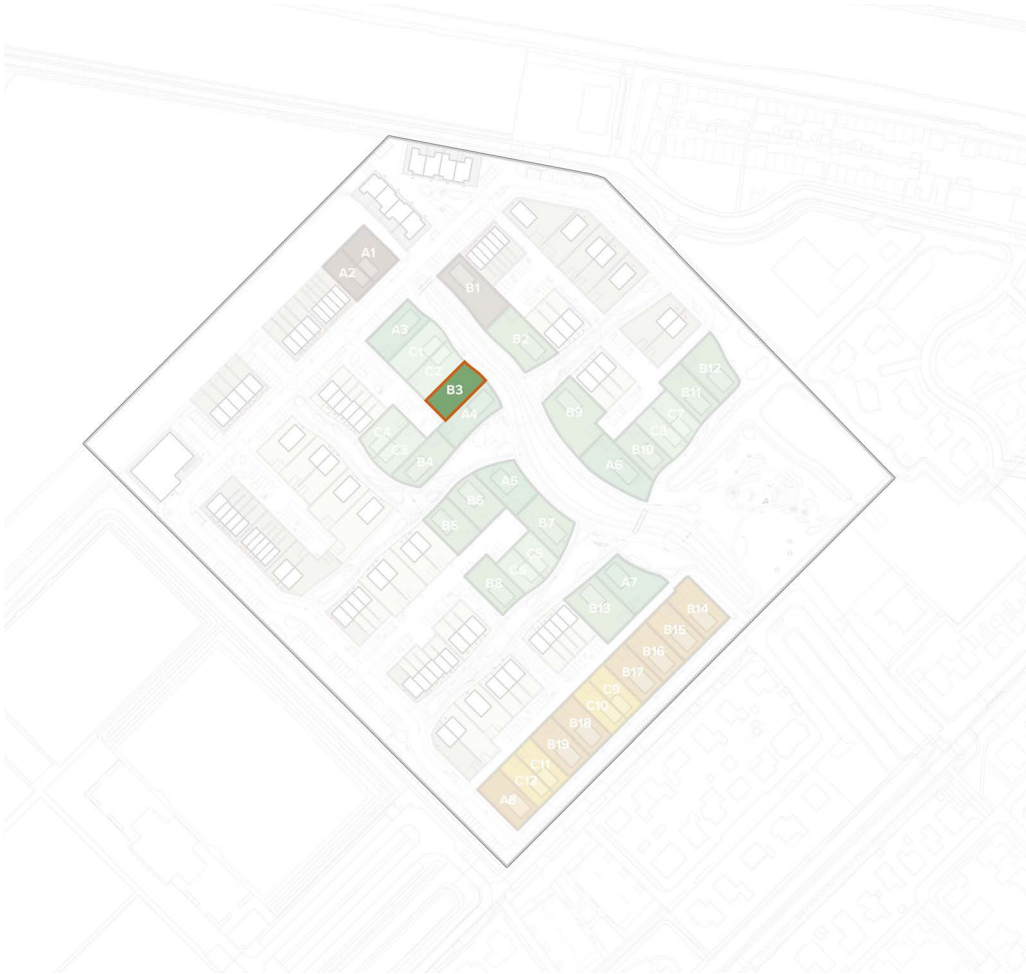
Kavel B3 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | zone parkeerplek |
| bouwveld | bebouwingszone berging |
| rooilijn | oriëntatie entree berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrap opgelost. Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting. In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan. Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

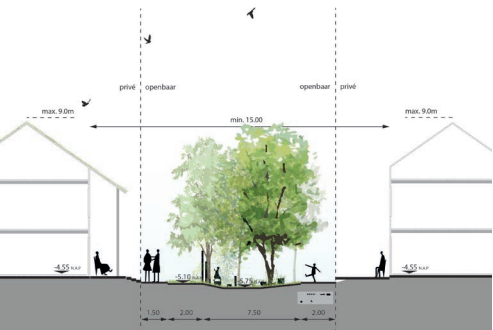


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrap landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankan is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



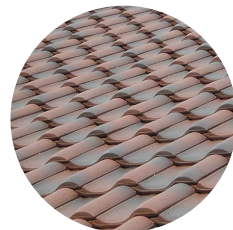
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

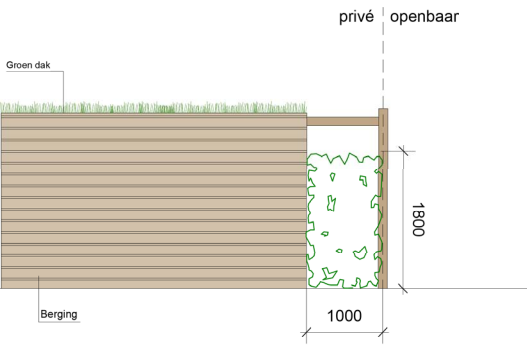
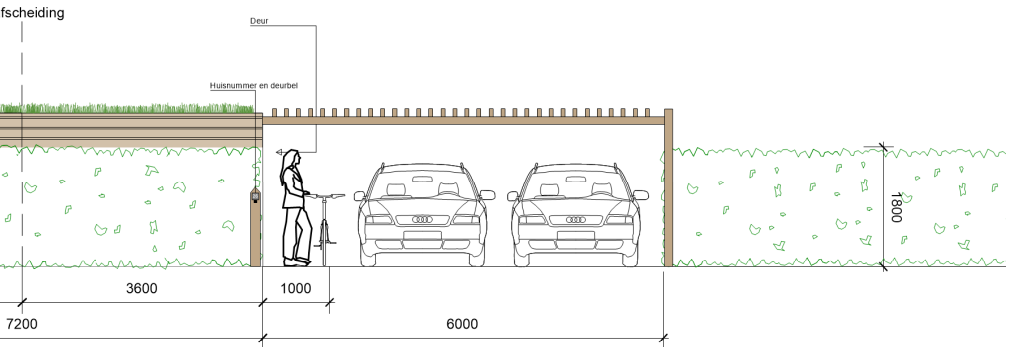
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

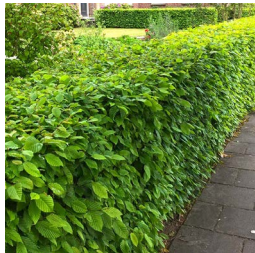
De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

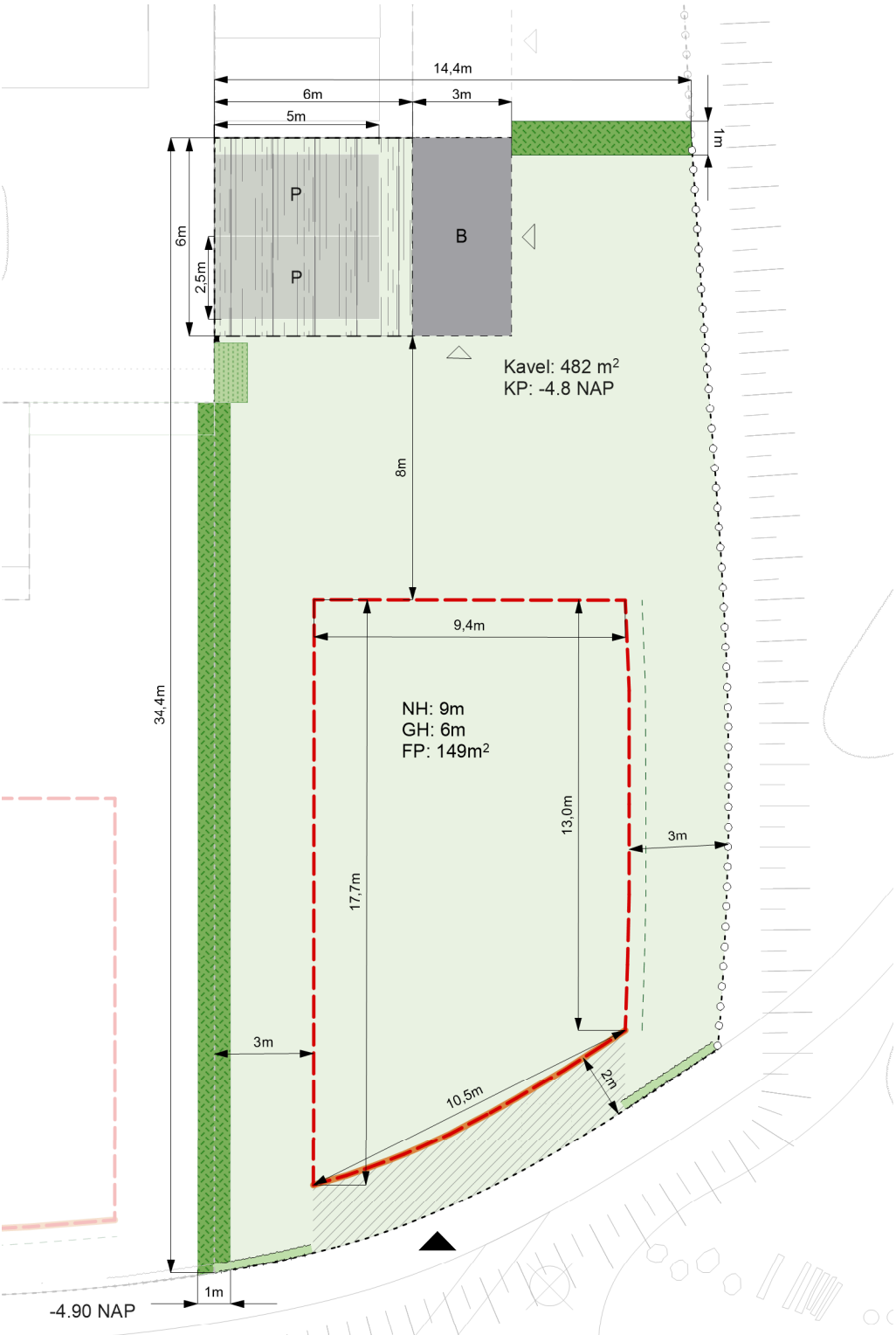


Euonymus japonicus
(Kardinaalsmuts)

Kavel B4.

Vrijstaande woning

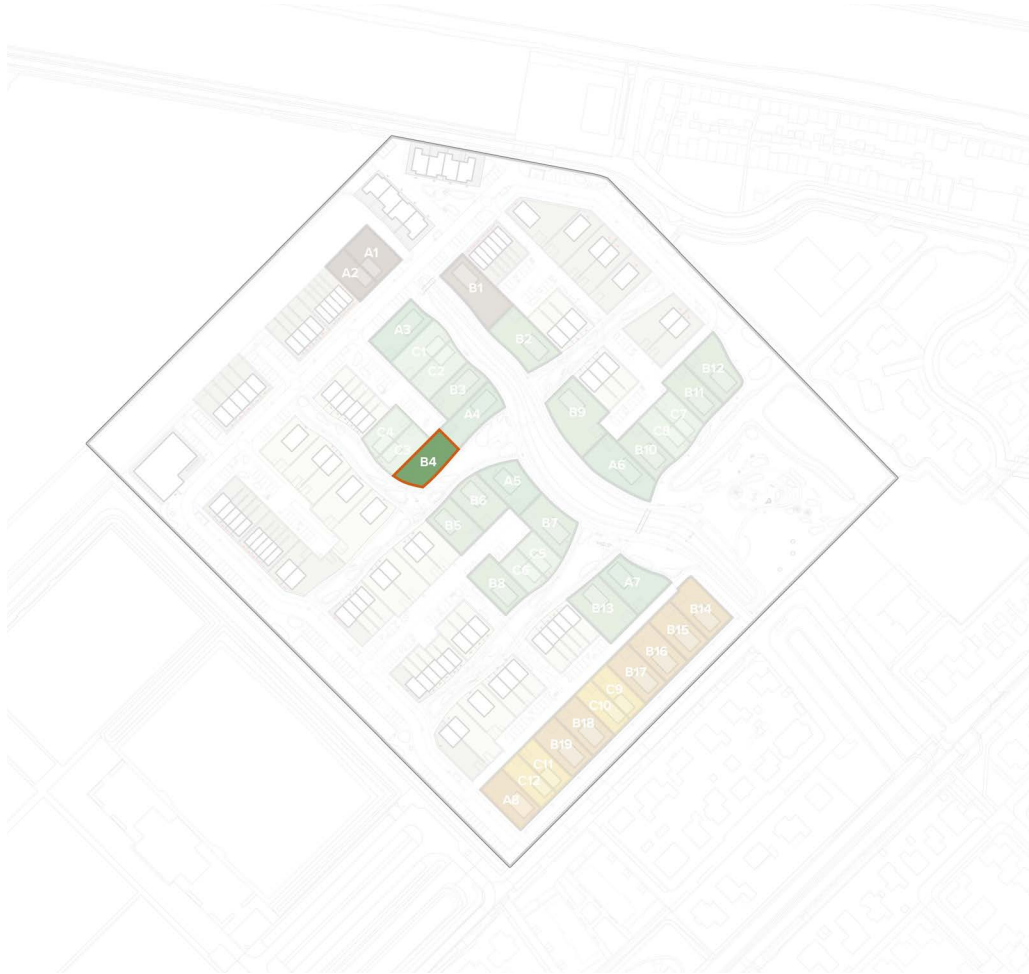
Kavel B4 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: robinia houten palen
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 6 nestkasten huismussen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- oriëntatie entree berging
- positie paaltje met huisnummer
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrap opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

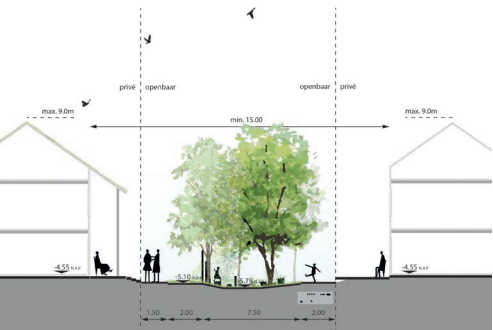


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrap land

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



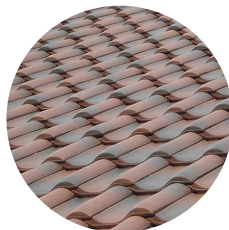
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

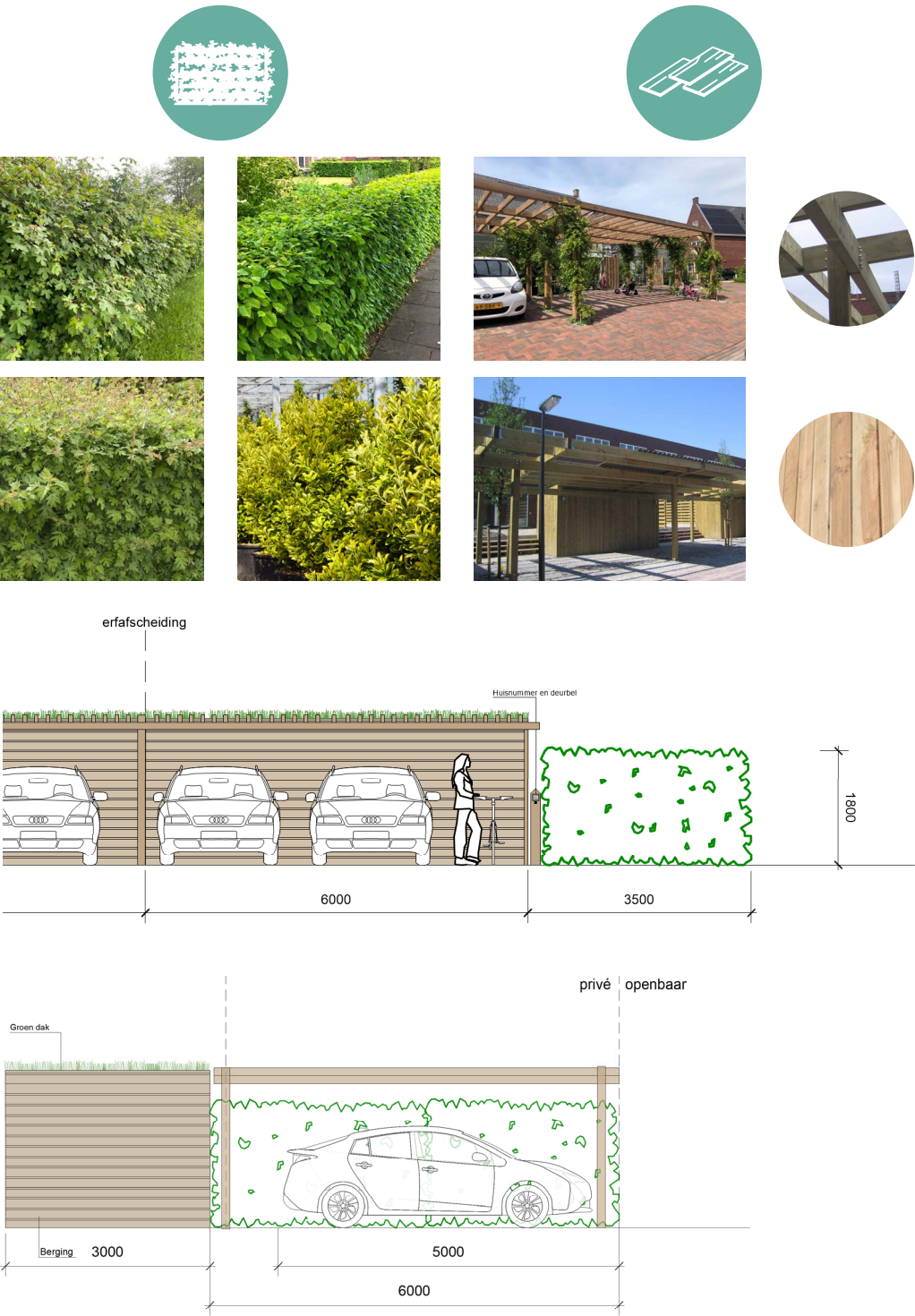
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

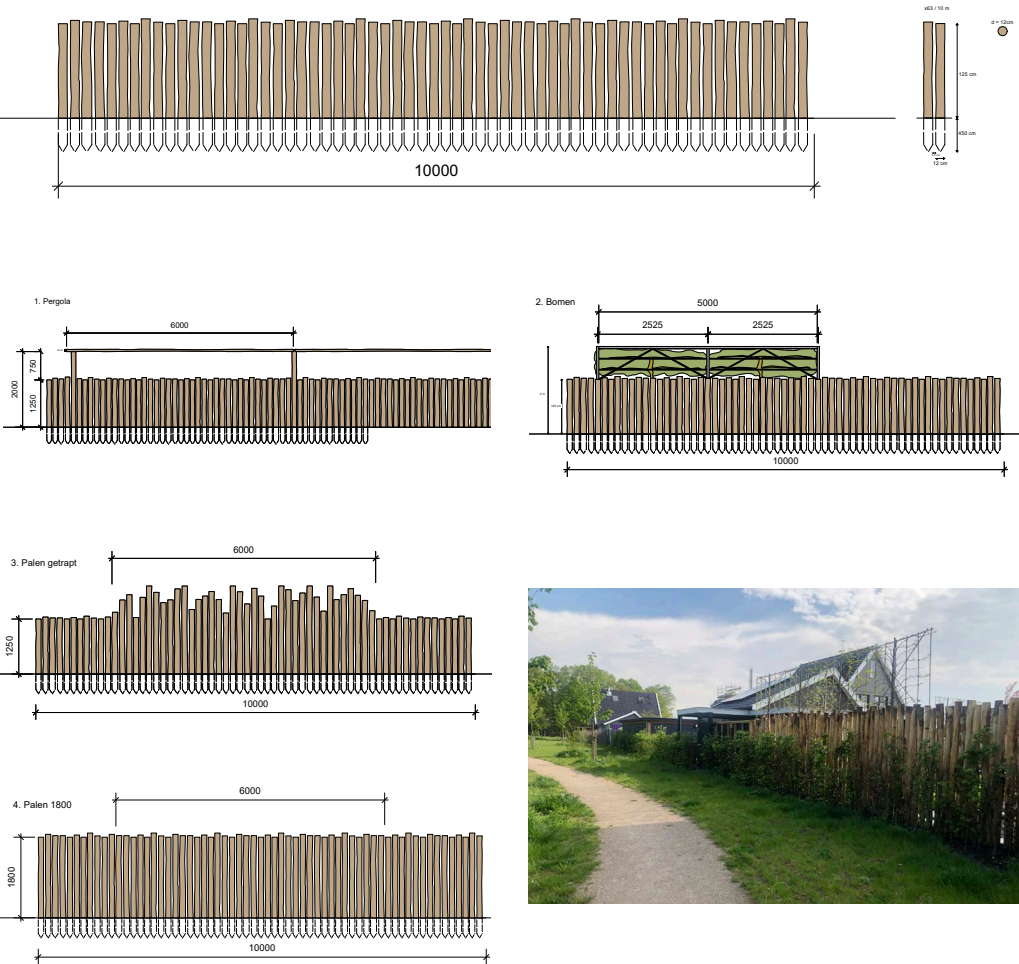
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

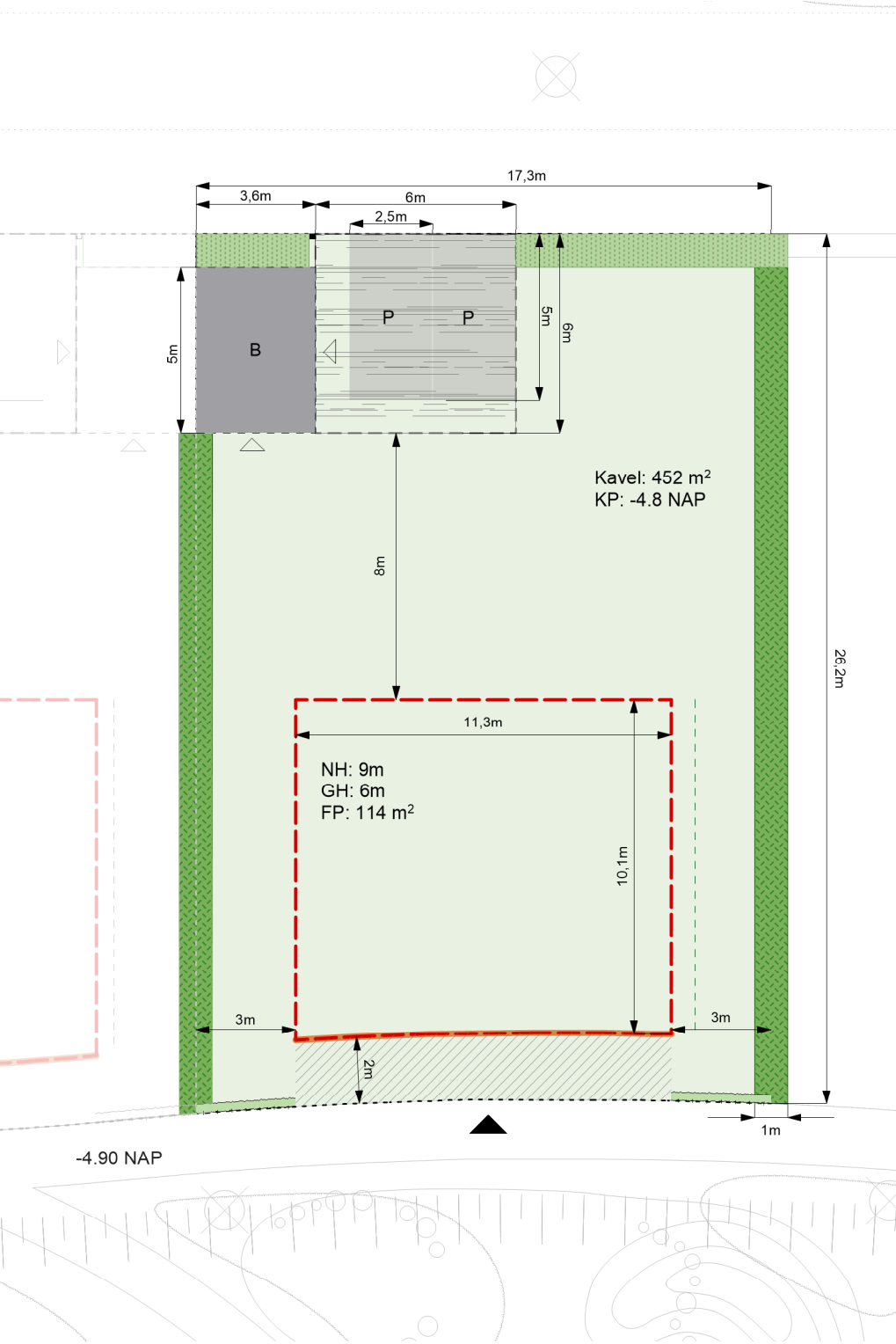
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

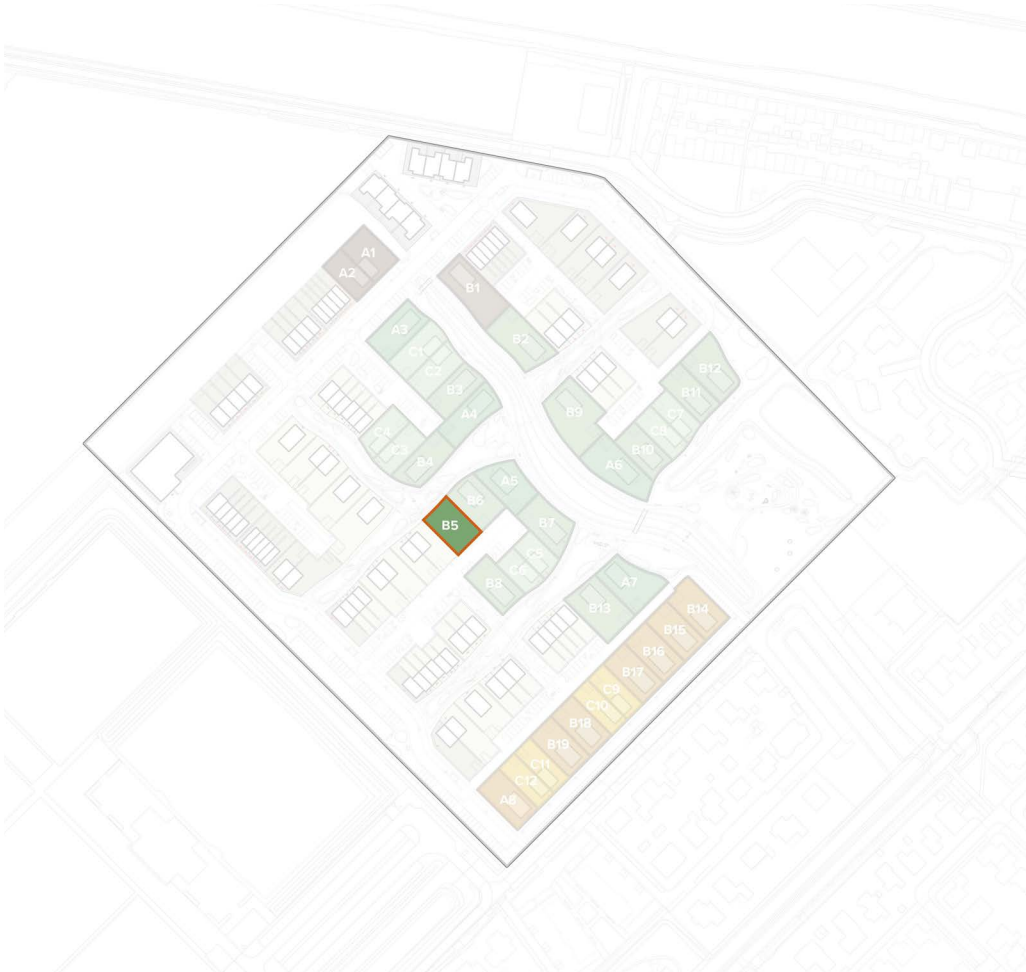
Kavel B5.

Vrijstaande woning

Kavel B5 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200



- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 3 nestkasten vleermuizen |
| bouwveld | P zone parkeerplek |
| rooilijn | B bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | FP footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

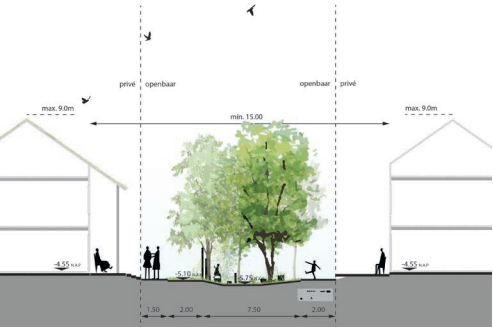


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



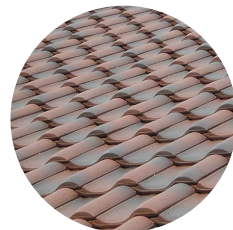
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

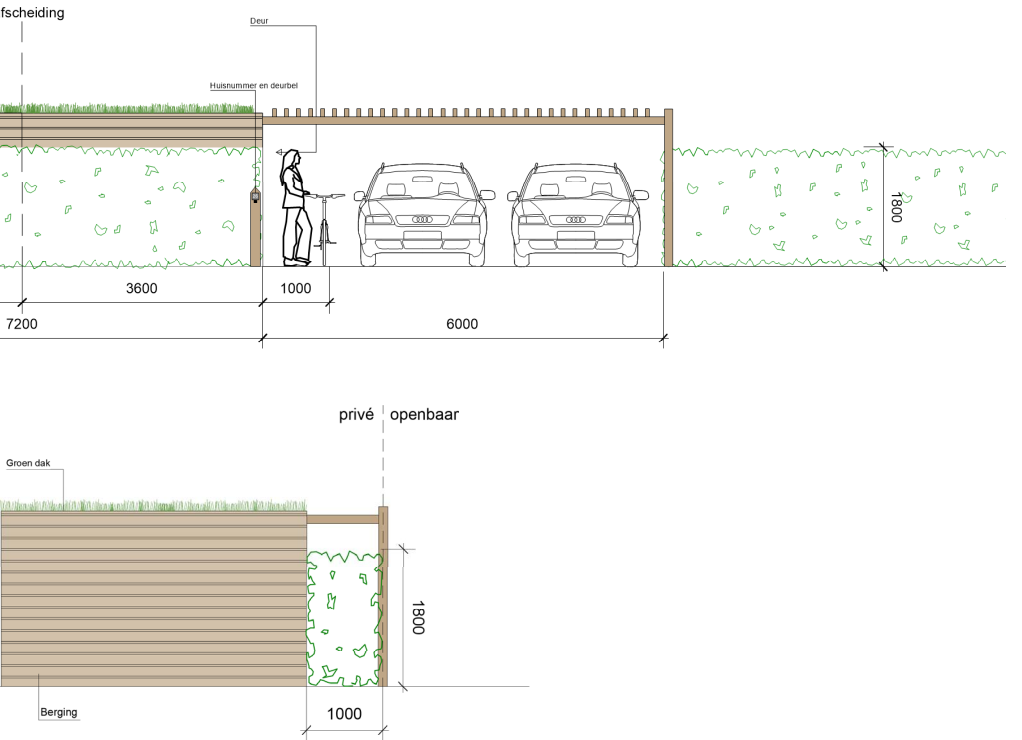
Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

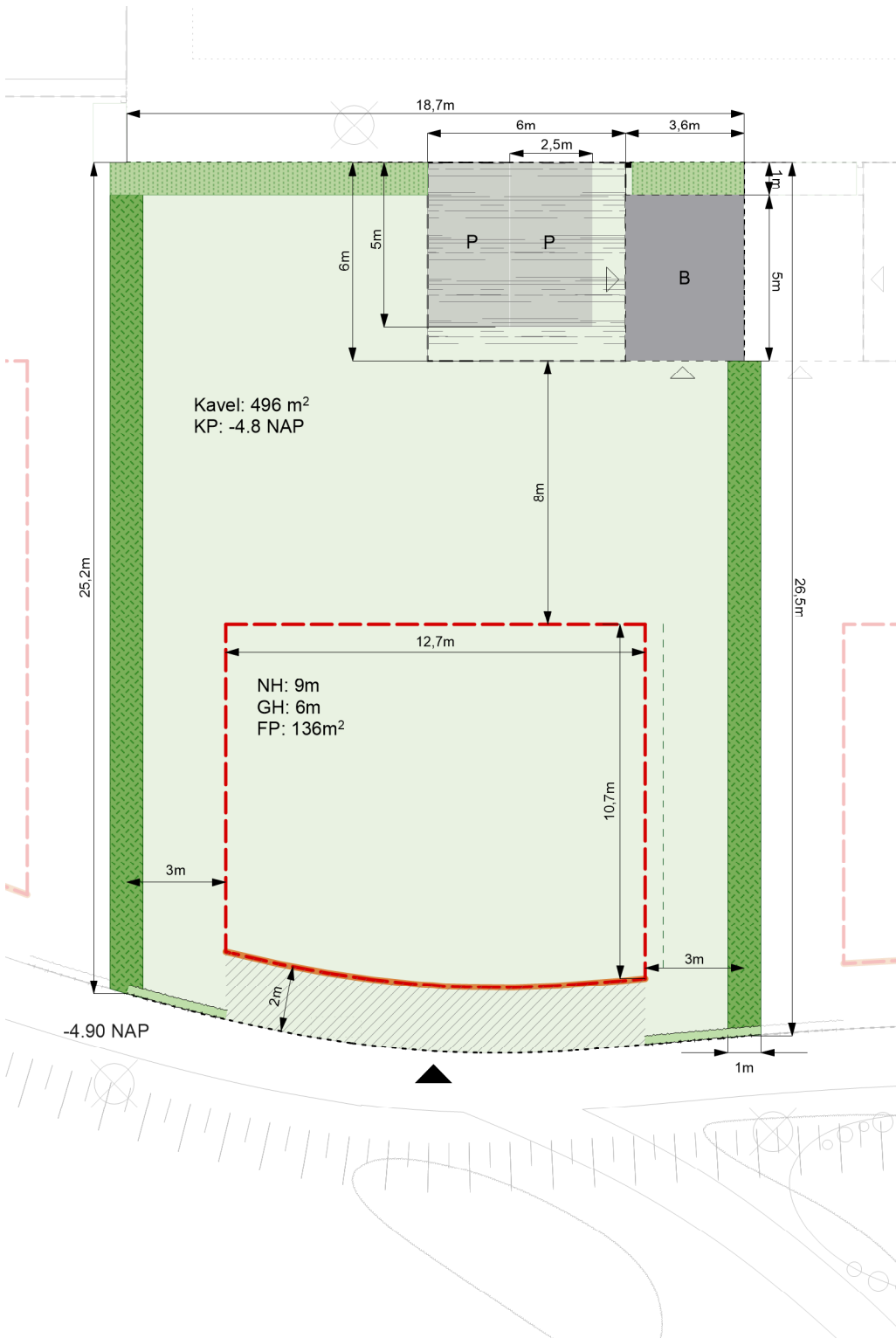
Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

Kavel B6.

Vrijstaande woning

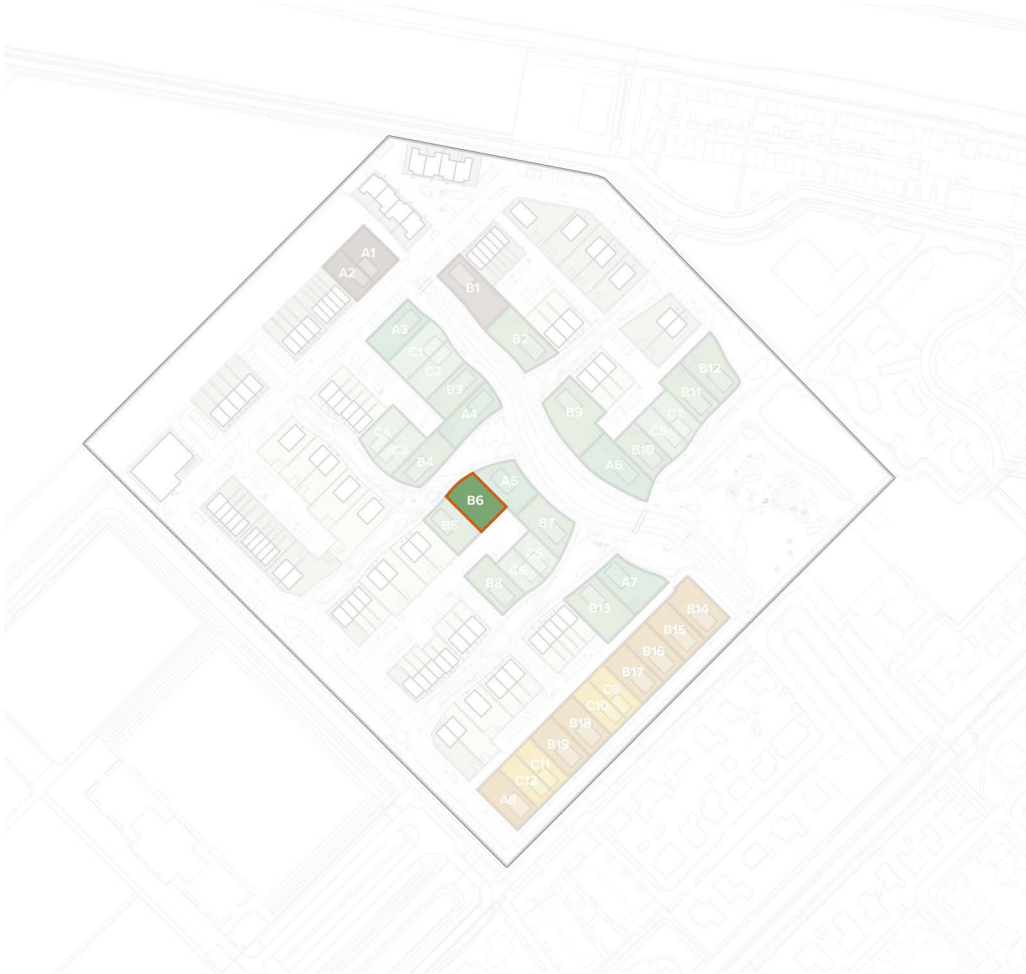
Kavel B6 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 3 nestkasten vleermuizen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

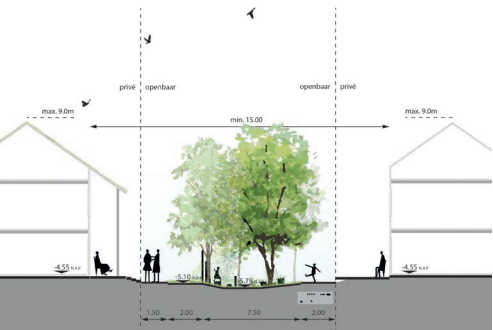


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankan is mogelijk.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

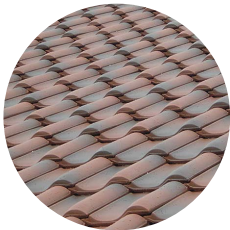
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

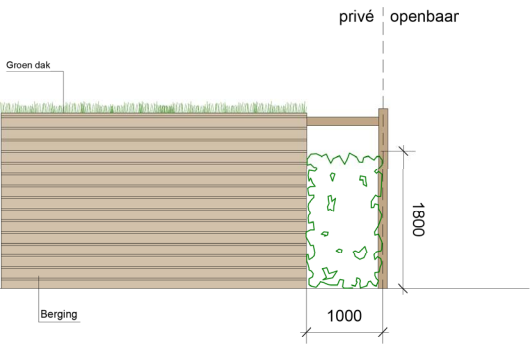
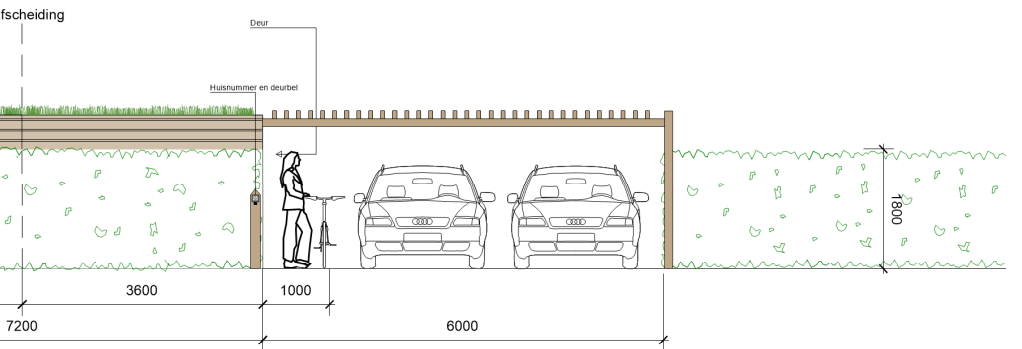
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

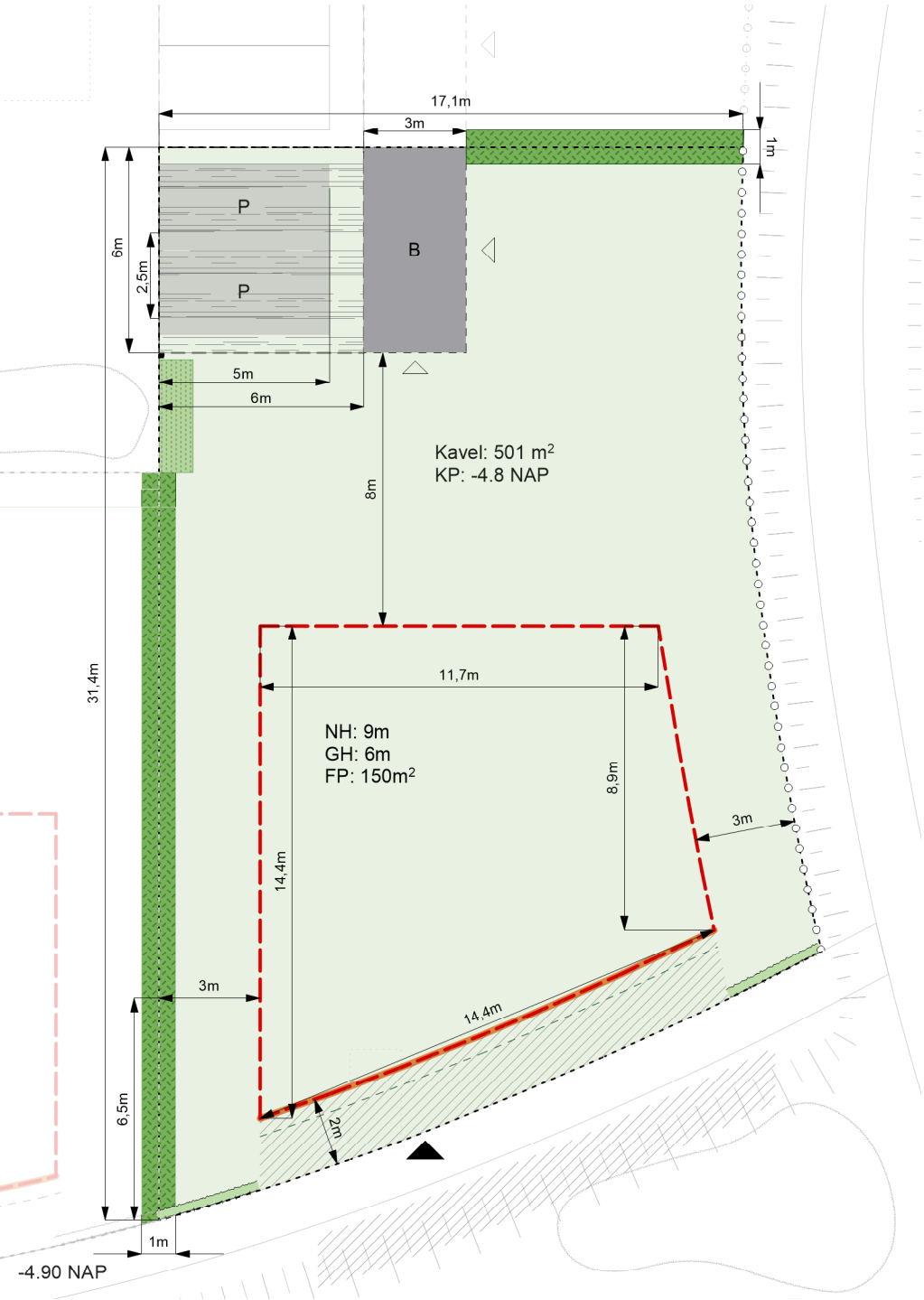
Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

Kavel B7.

Vrijstaande woning

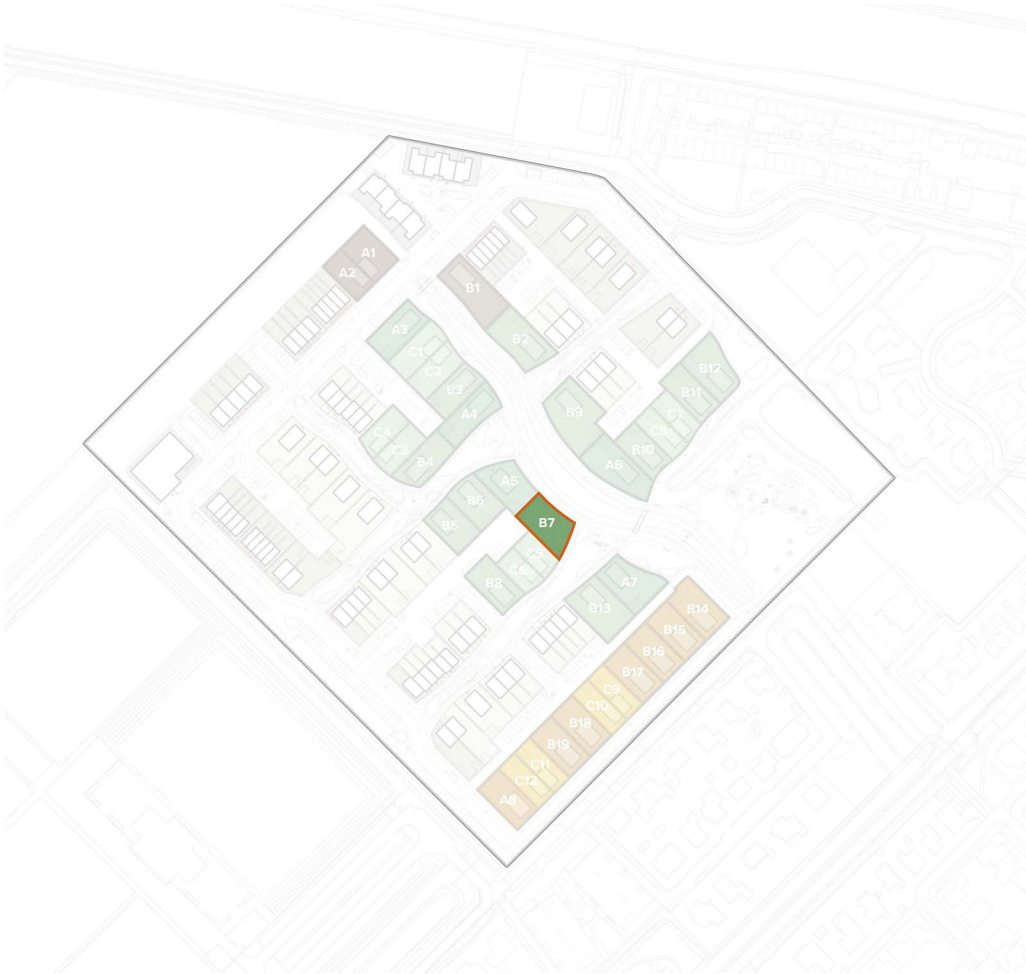
Kavel B7 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: robinia houten palen
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 6 nestkasten huismussen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.
Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

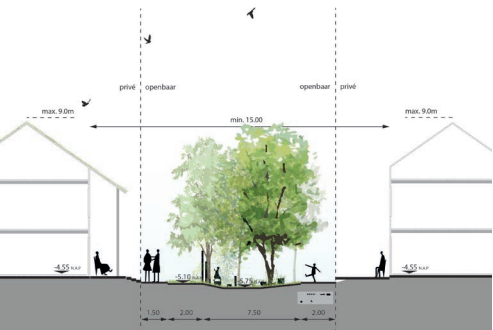


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



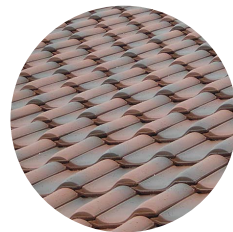
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

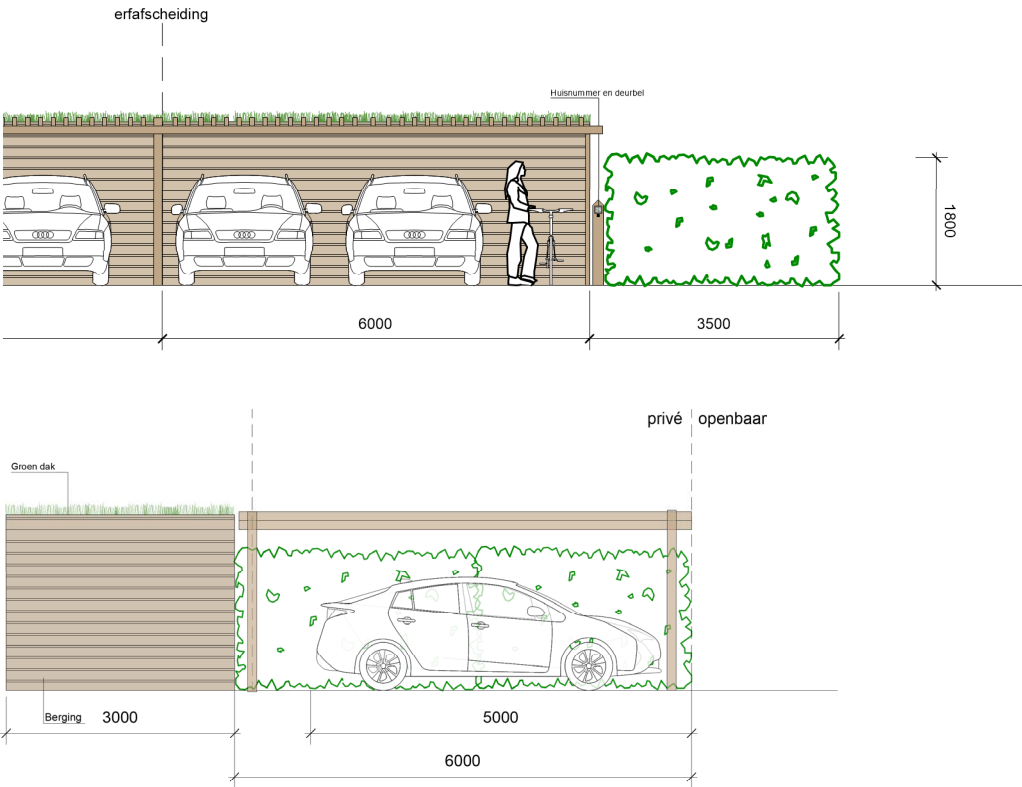
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

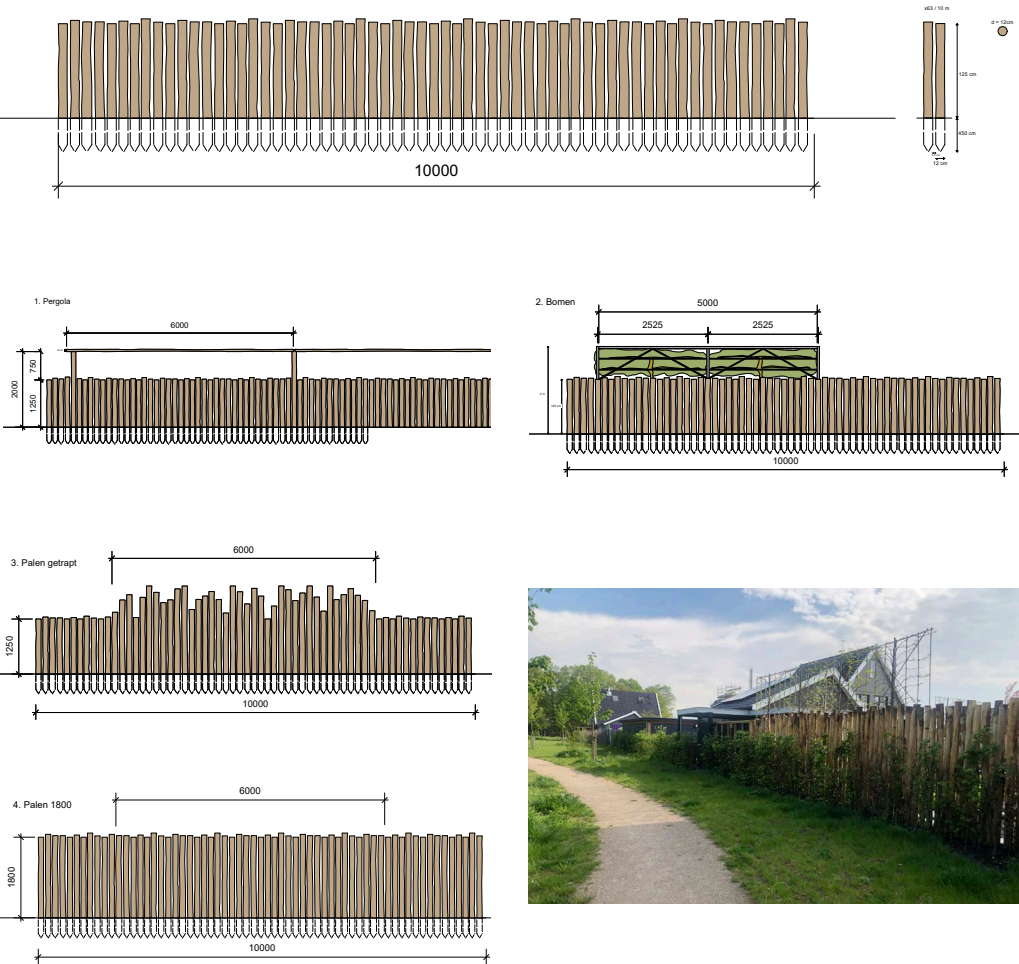
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

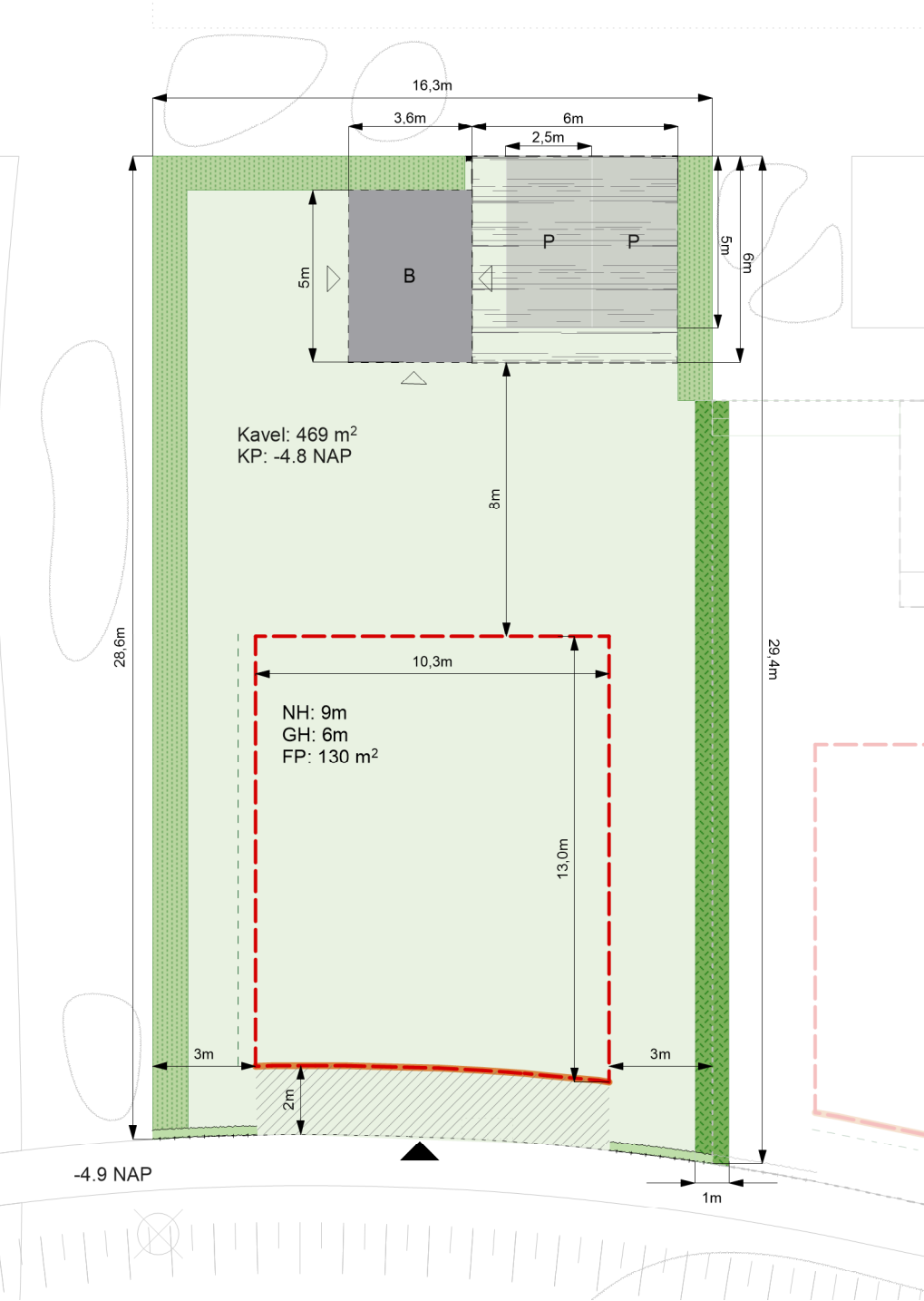
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel B8.

Vrijstaande woning

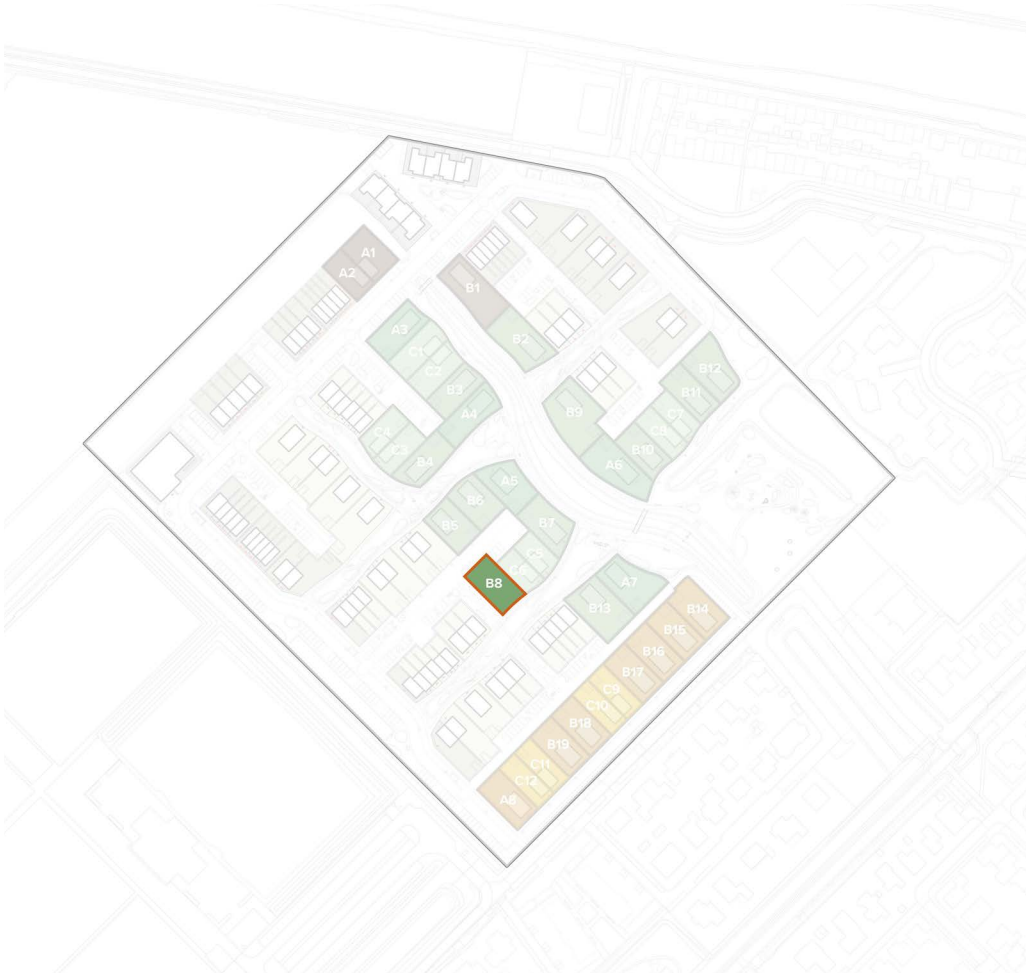
Kavel B8 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 3 nestkasten vleermuizen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | FP footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrap opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

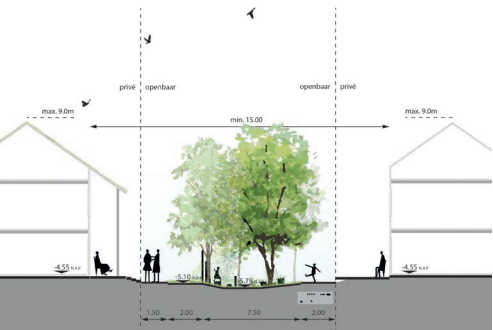


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrap land

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



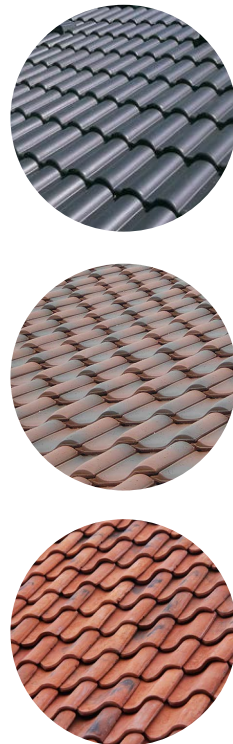
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

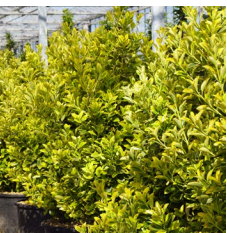
Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

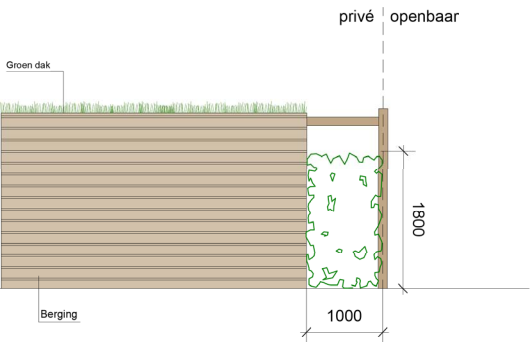
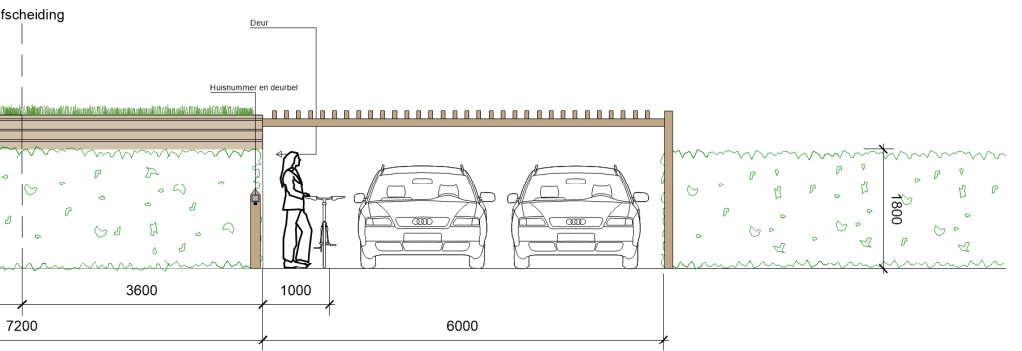
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

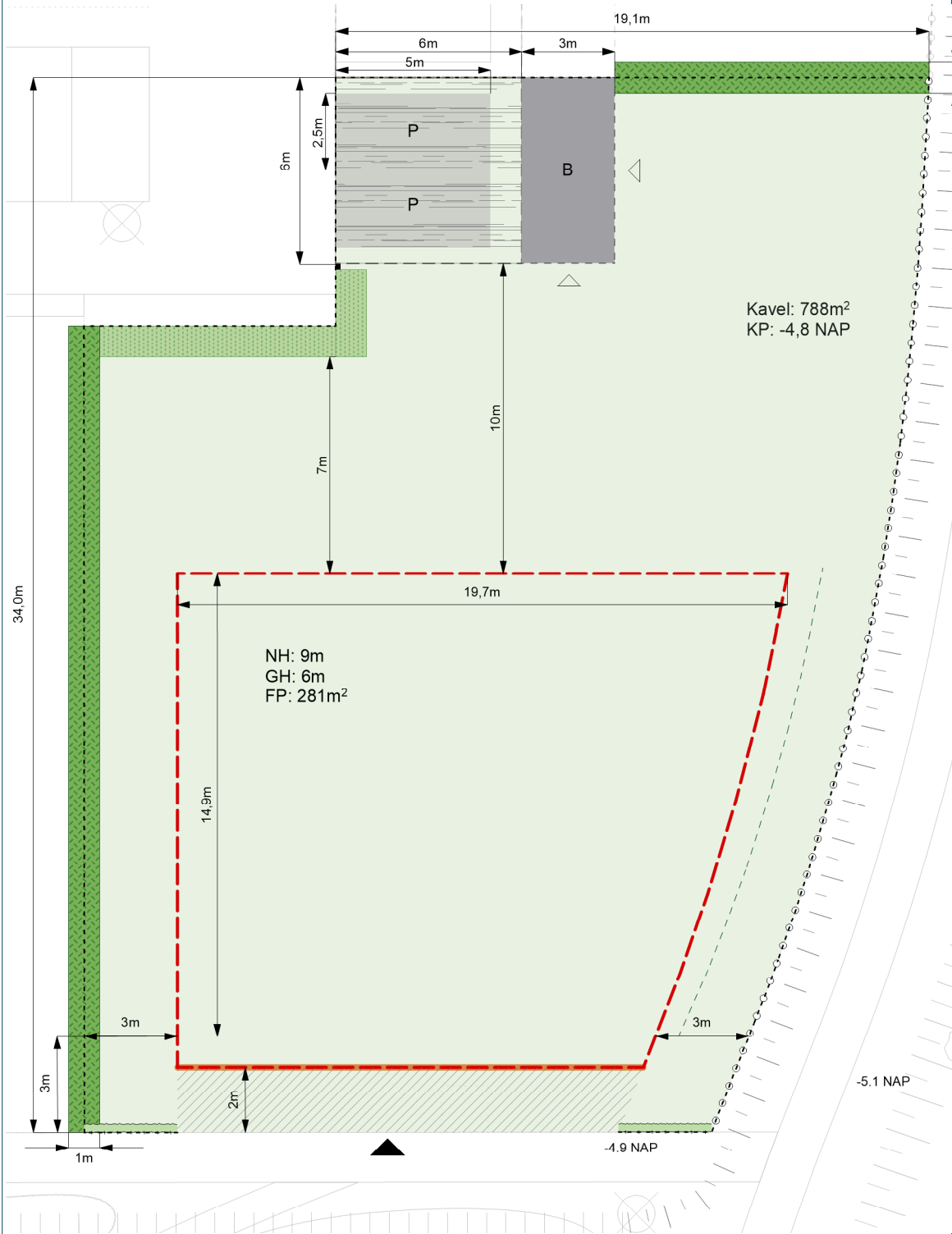
Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

Kavel B9.

Vrijstaande woning

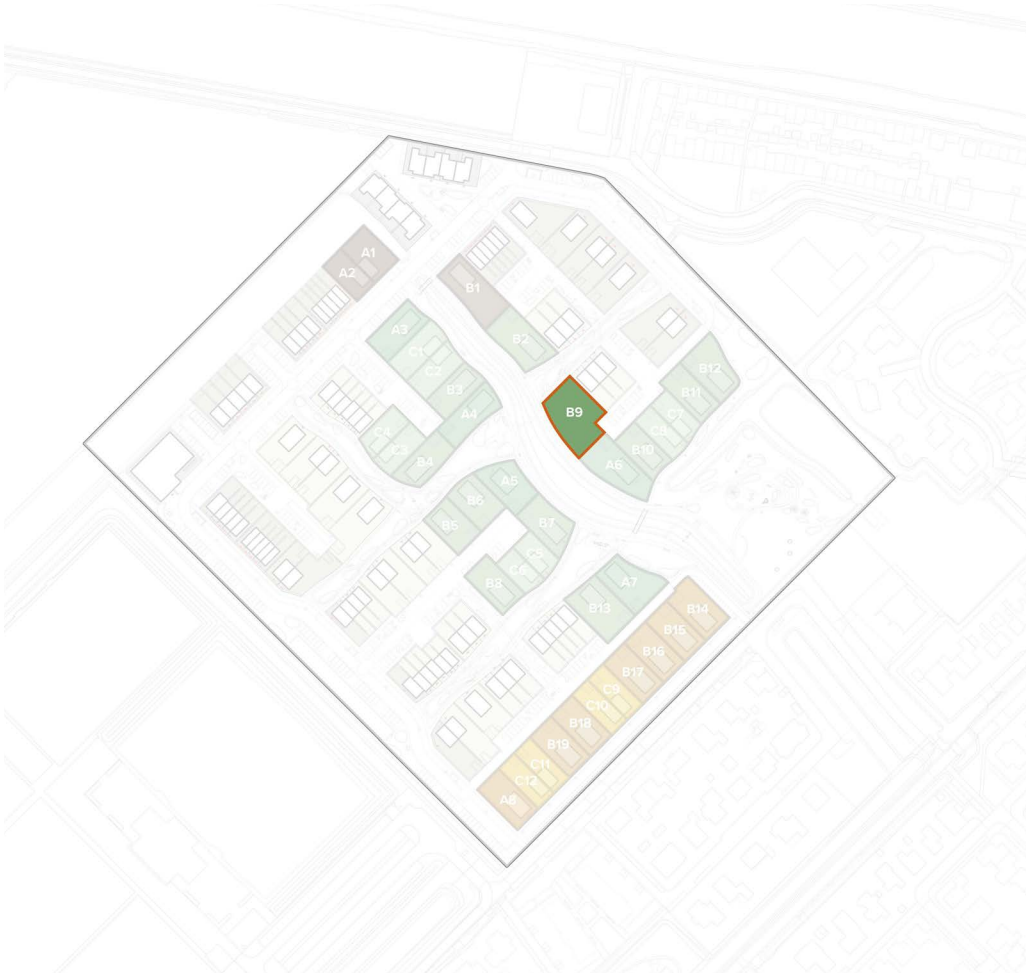
Kavel B9 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: robinia houten palen
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 3 nestkasten vleermuizen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.
Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

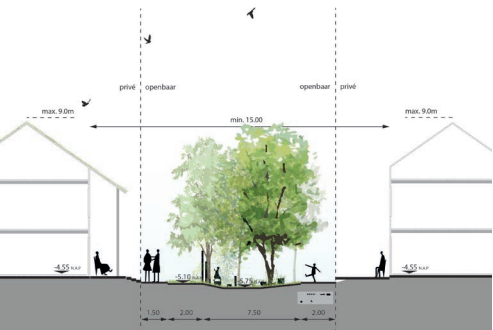


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinten grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen	Materiaal hout		
Herkenbare entree			

Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankan is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



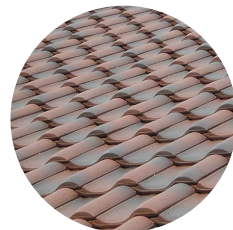
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

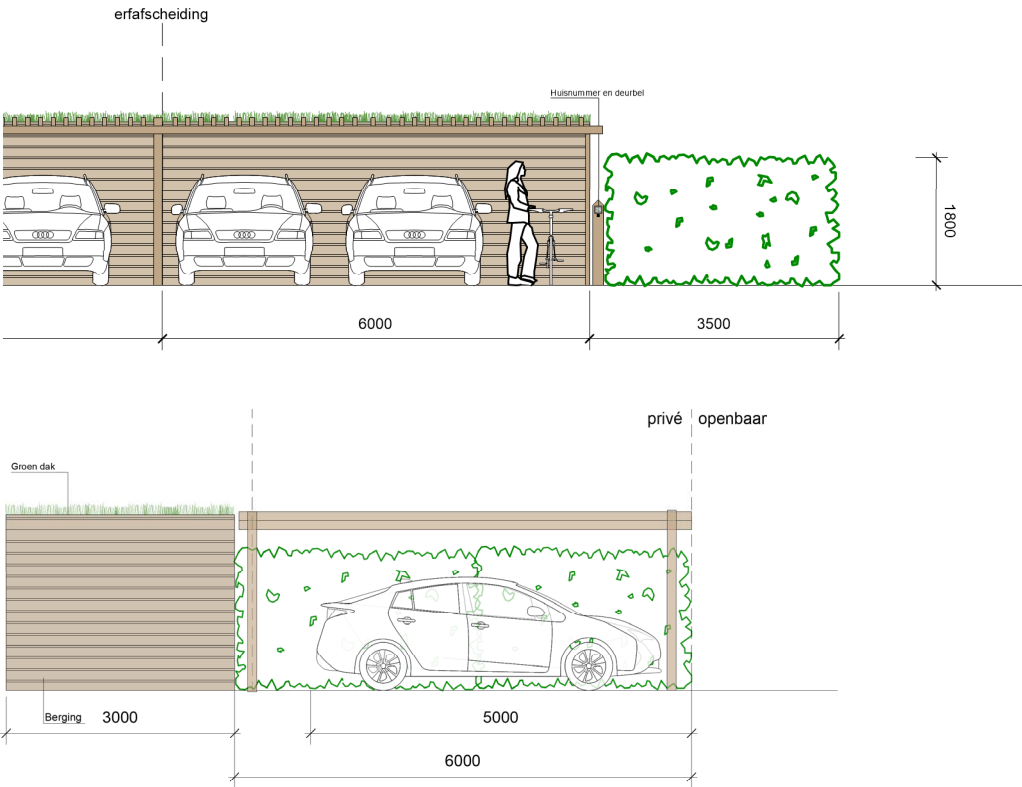
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

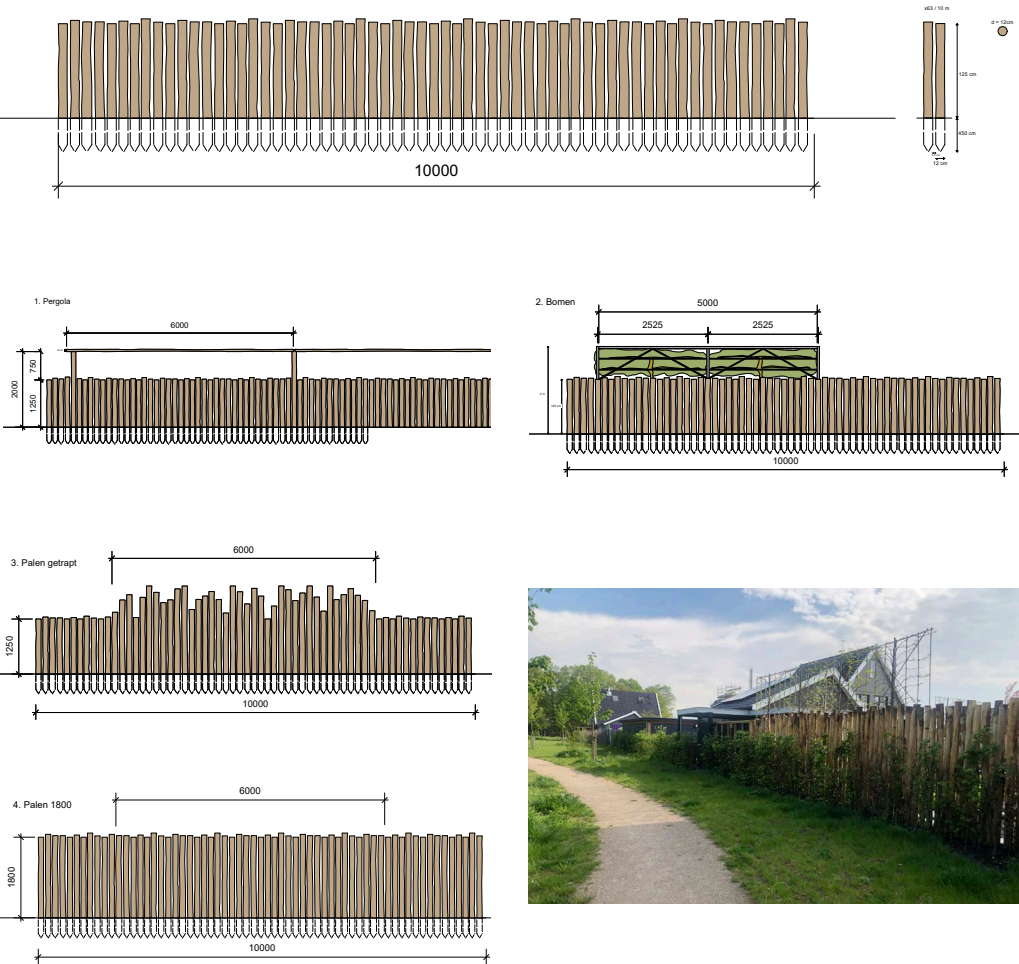
De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Zijkant

De erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd. Omdat er een aantal lange zijdes van de privé kavels direct aan het groen grenzen, is er extra aandacht besteed aan het ontwerp van de erfafscheidingen die direct aan de groene vingers grenzen. Dit wordt met geschaafde (robinia) houten palen gedaan tot een hoogte van 1,25m. De kavels liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld zonder de ligging van wandelpaden direct langs de erfrens, waardoor inkijk wordt beperkt. Mochten bewoners toch hogere erfafscheidingen willen, worden er drie aanvullingen voorgesteld waaruit zij kunnen kiezen. Andere opties worden niet in afweging genomen, een eenduidig beeld aan de groene vingers is uitgangspunt.



Aanzicht erfafscheiding
palen: basismodel
schaal 1:100

Aanzicht erfafscheiding
palen: variaties op het
basismodel
schaal 1:200

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

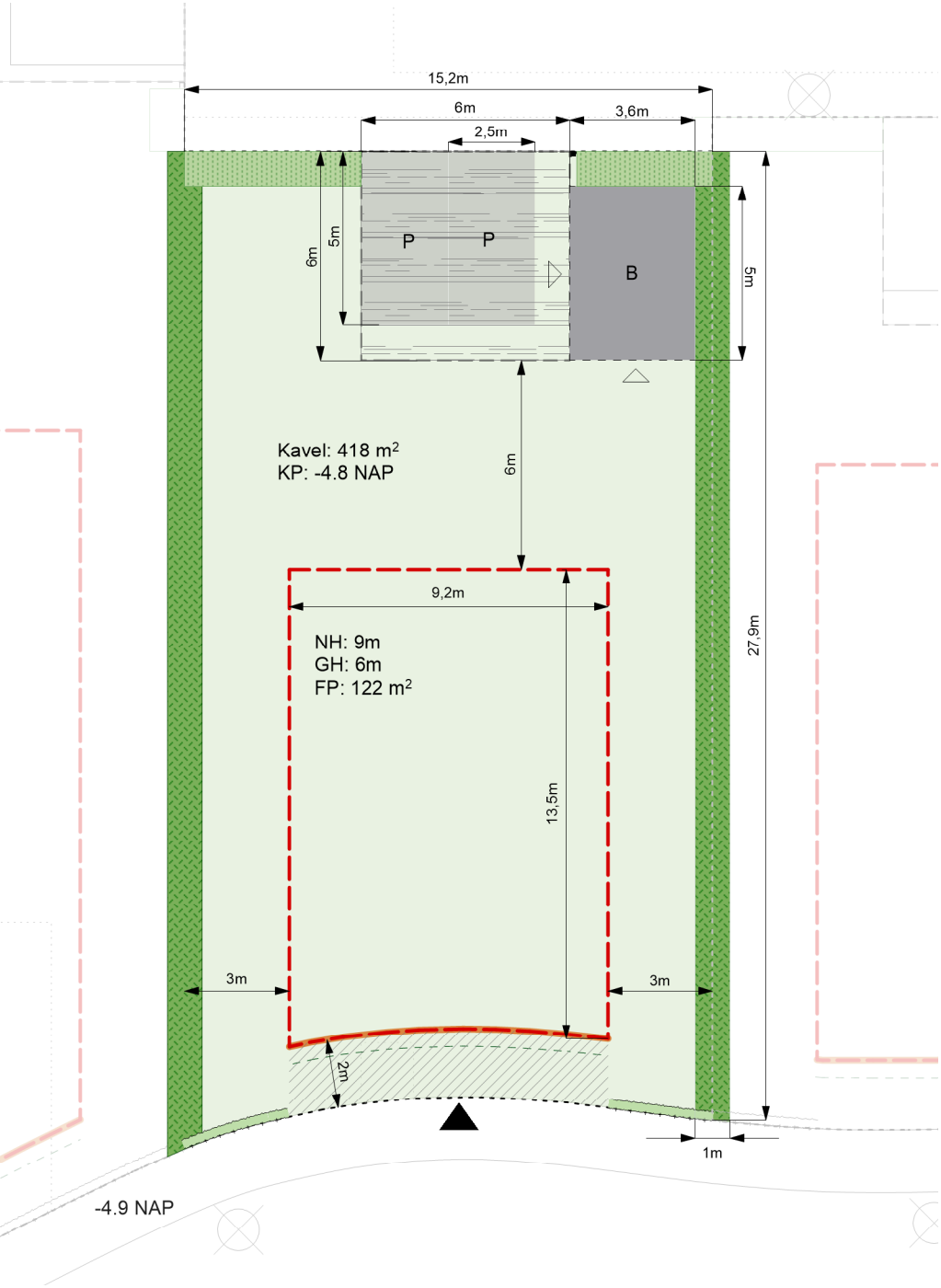
Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

Kavel B10.

Vrijstaande woning

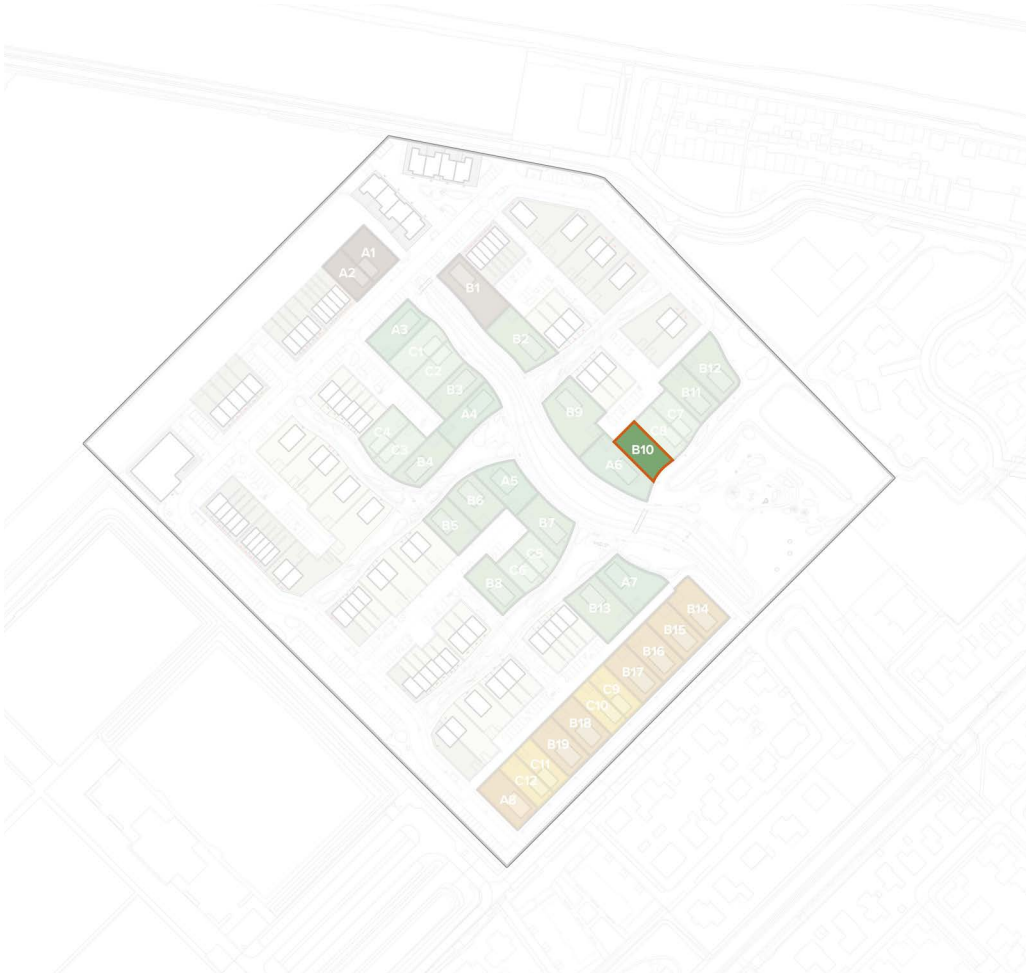
Kavel B10 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten zwaluwen |
| bouwveld | P zone parkeerplek |
| rooilijn | B bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | FP footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

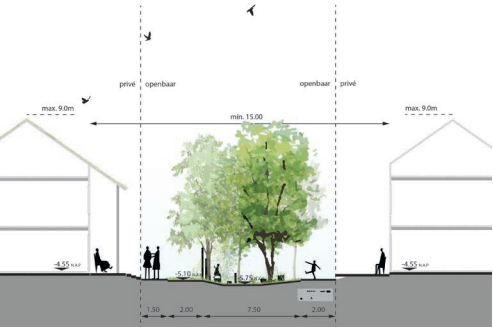


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren. Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

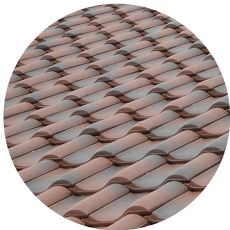
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

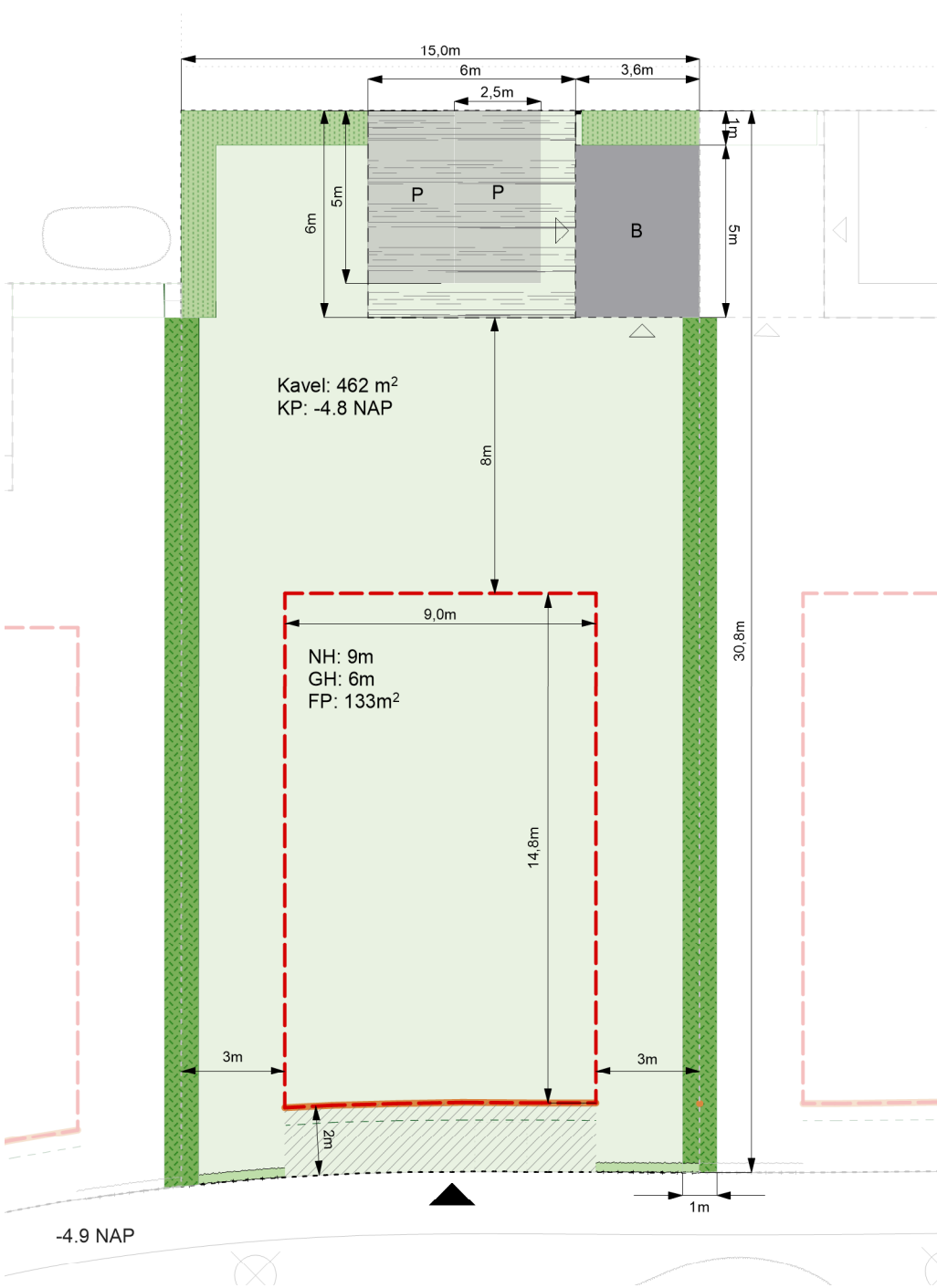
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

Kavel B11.

Vrijstaande woning

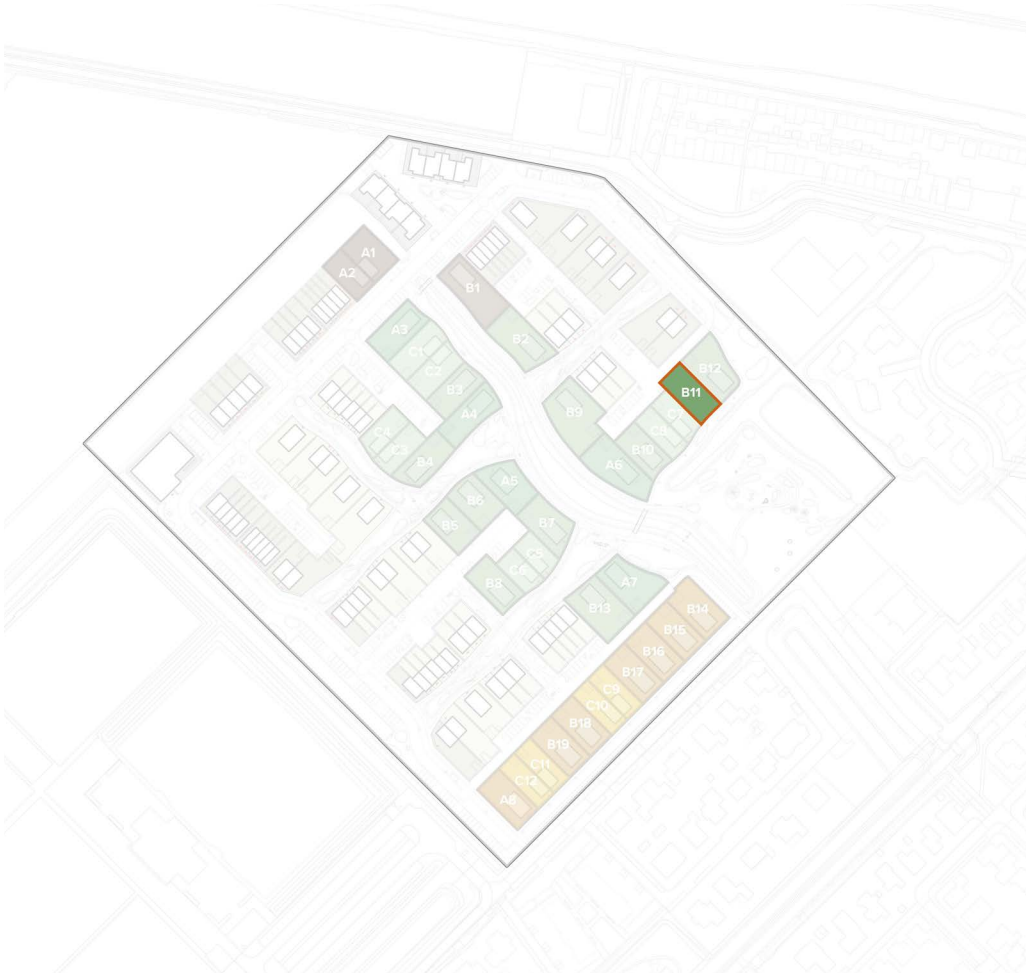
Kavel B11 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 6 nestkasten huismussen
- P zone parkeerplek
- B bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.
Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

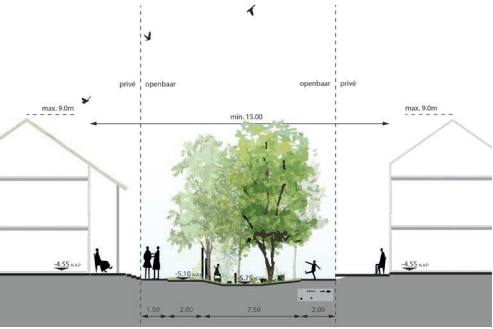


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



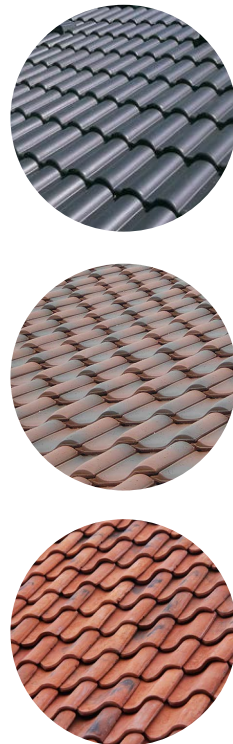
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

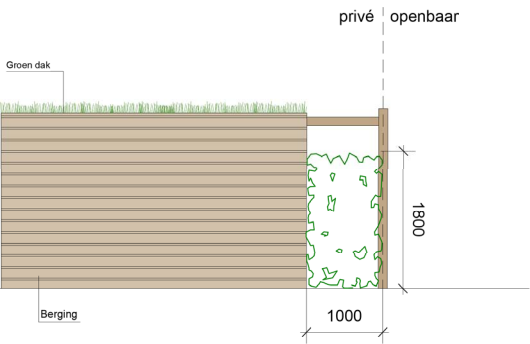
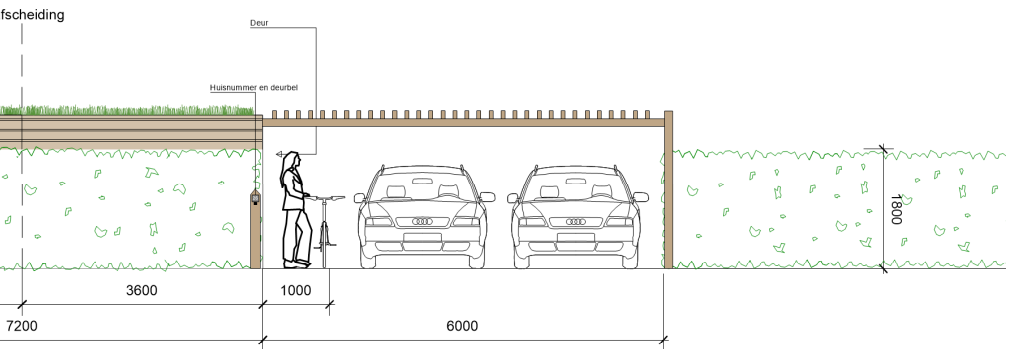
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

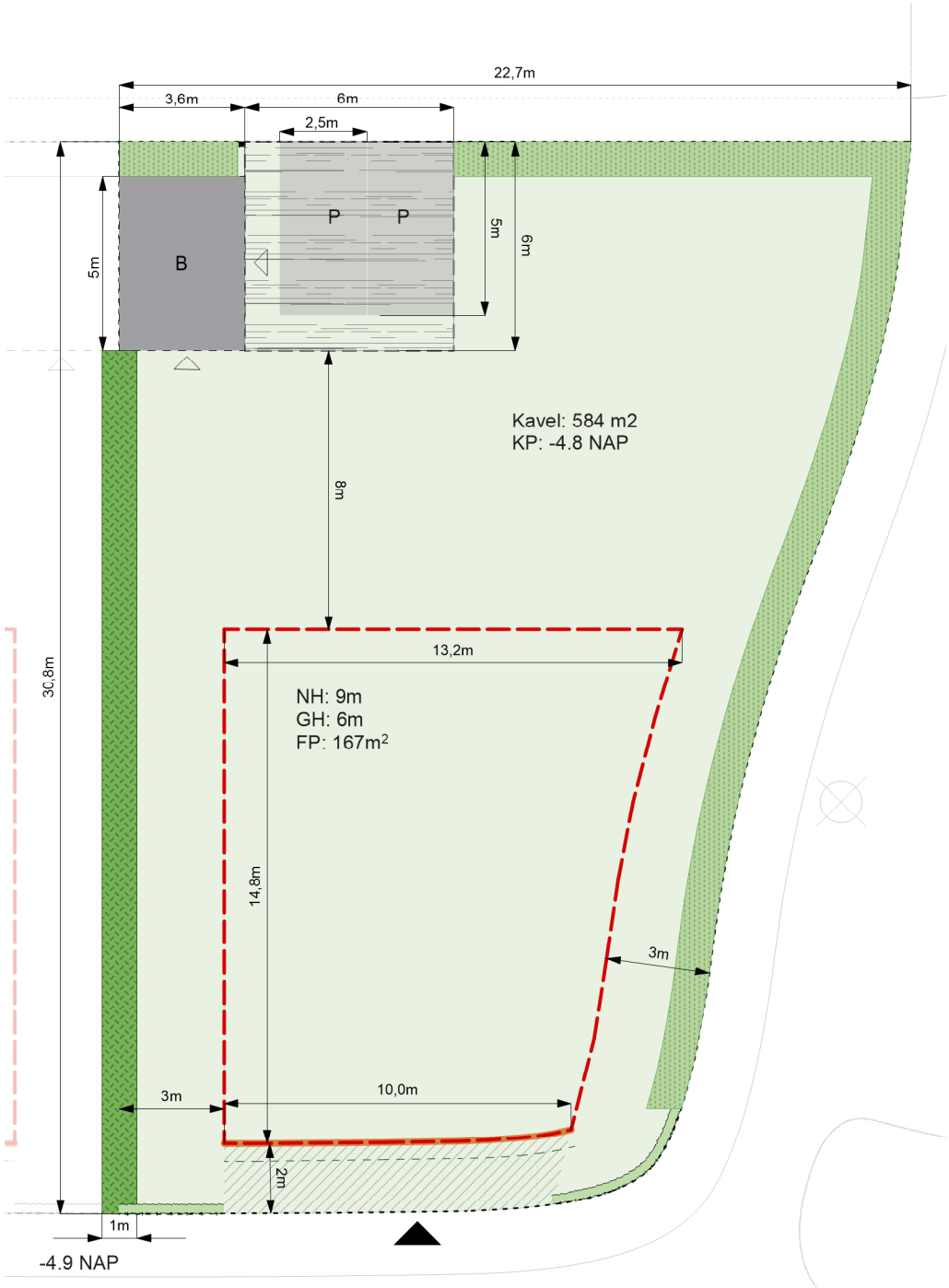
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel B12.

Vrijstaande woning

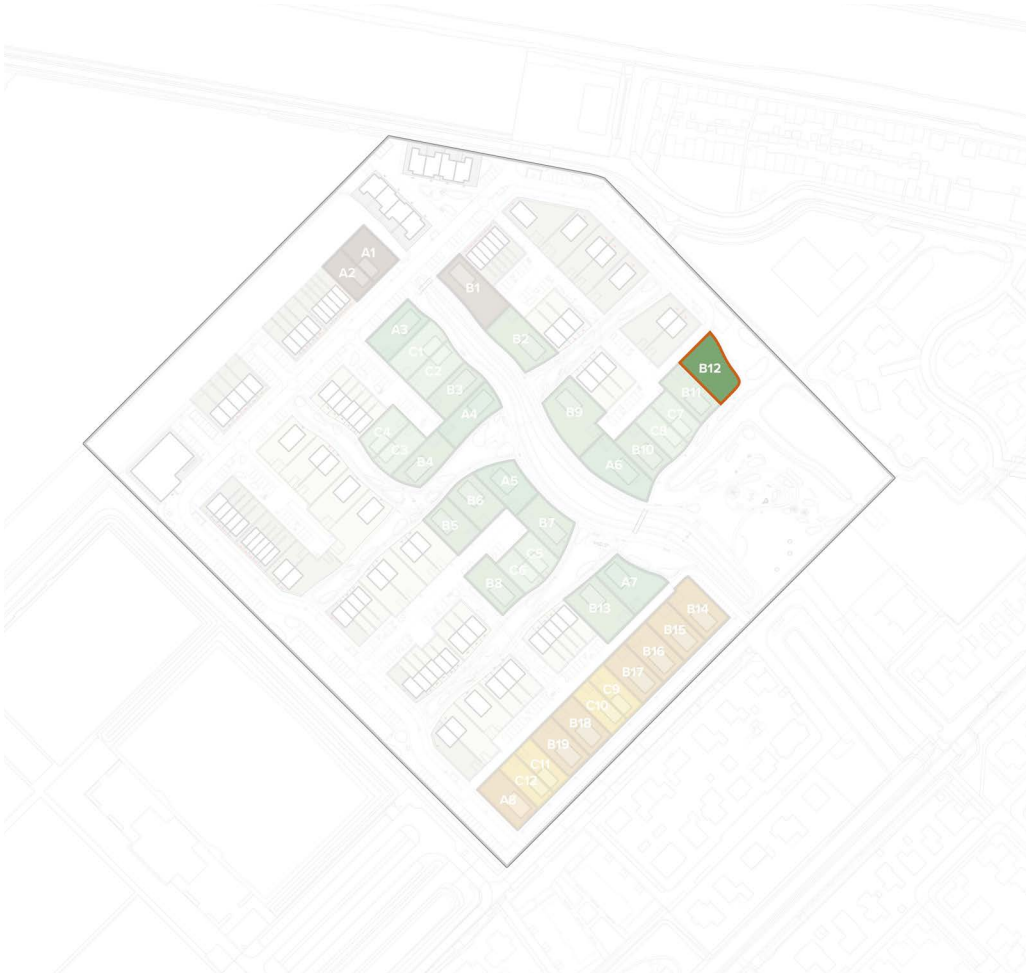
Kavel B12 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten huismussen |
| bouwveld | P zone parkeerplek |
| rooilijn | B bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | FP footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

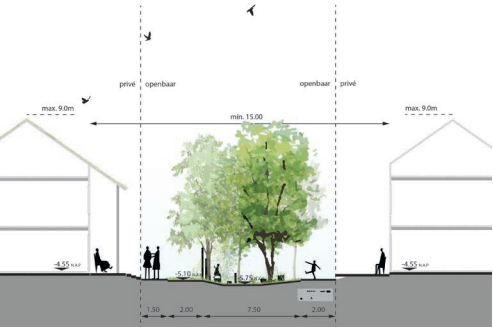


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden

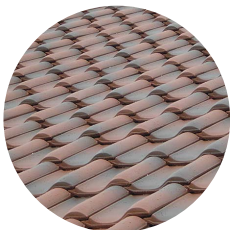


Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:

- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
- Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
- Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
- Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

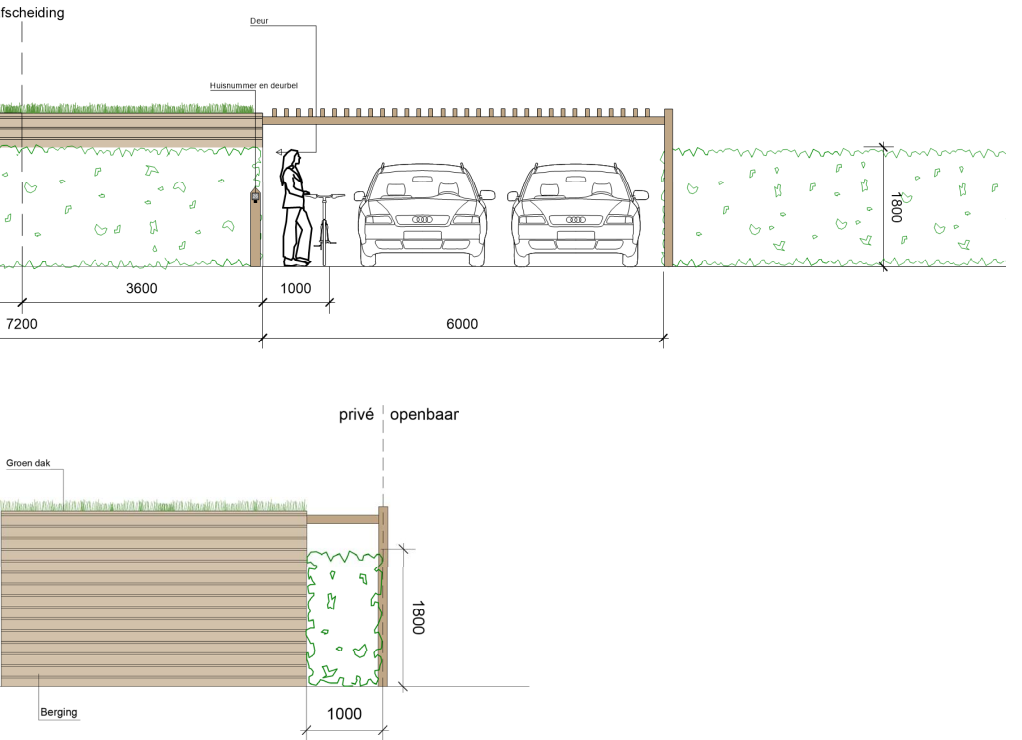
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

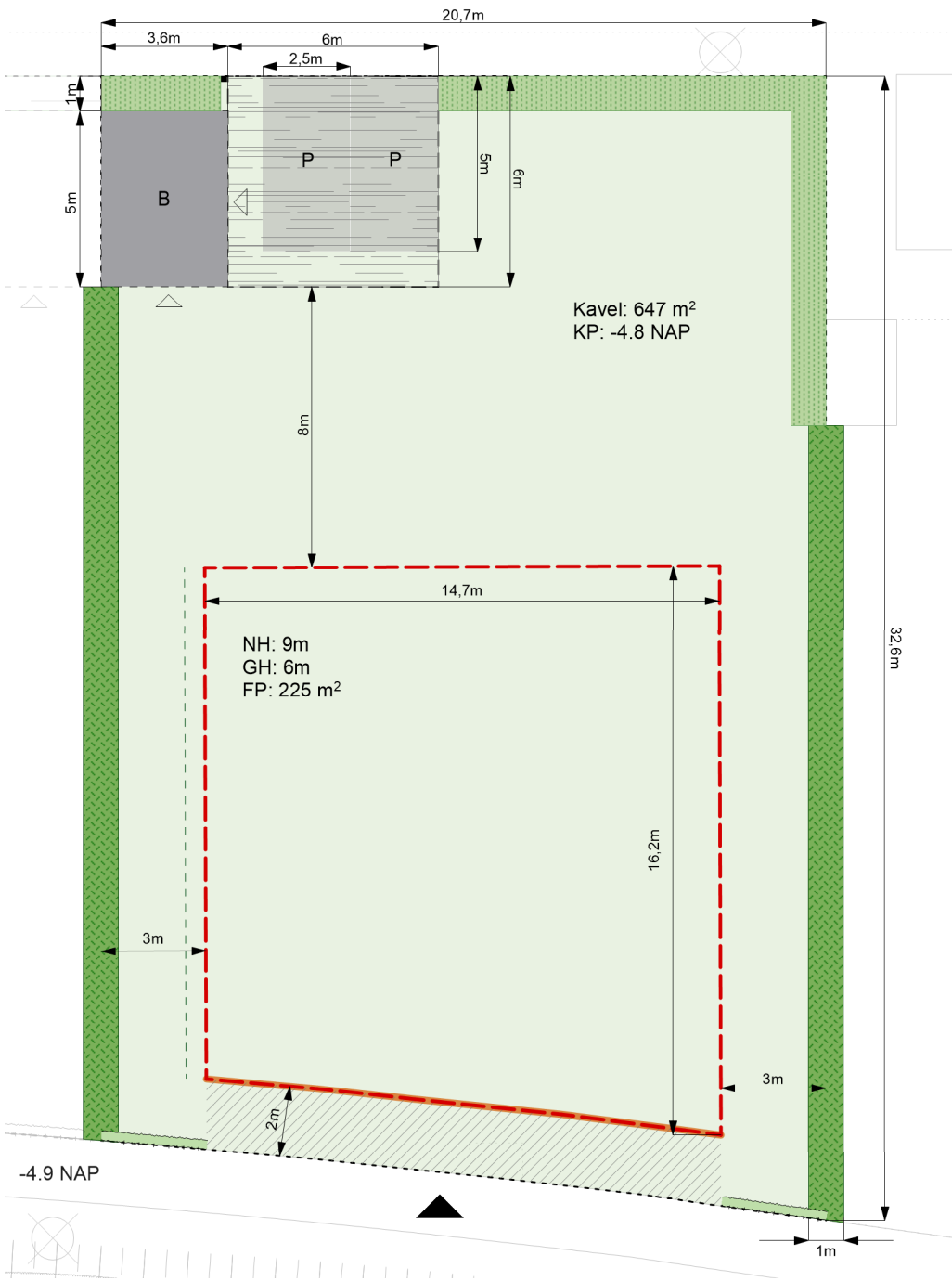
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel B13.

Vrijstaande woning

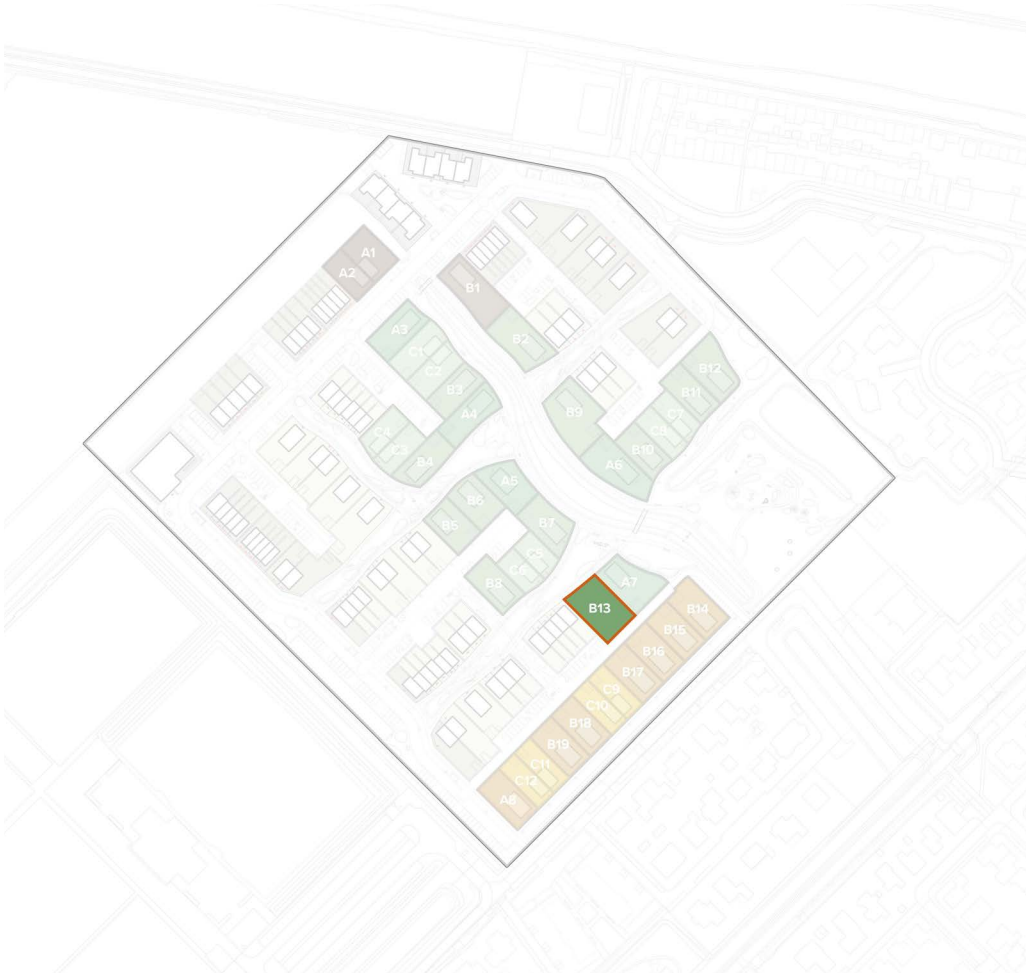
Kavel B13 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten zwaluwen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | FP footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.
Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

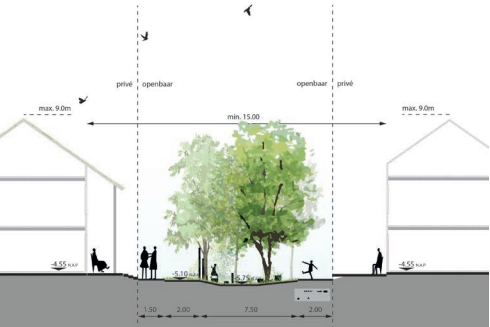


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



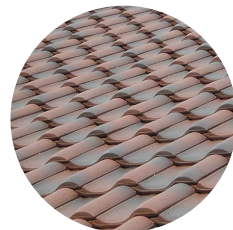
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

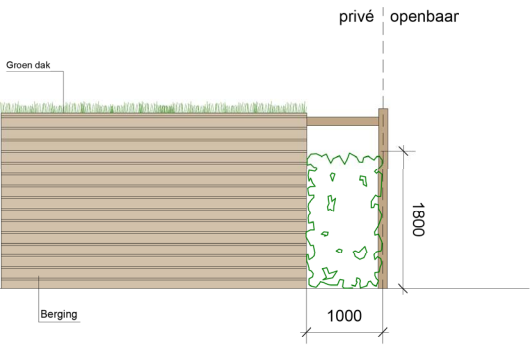
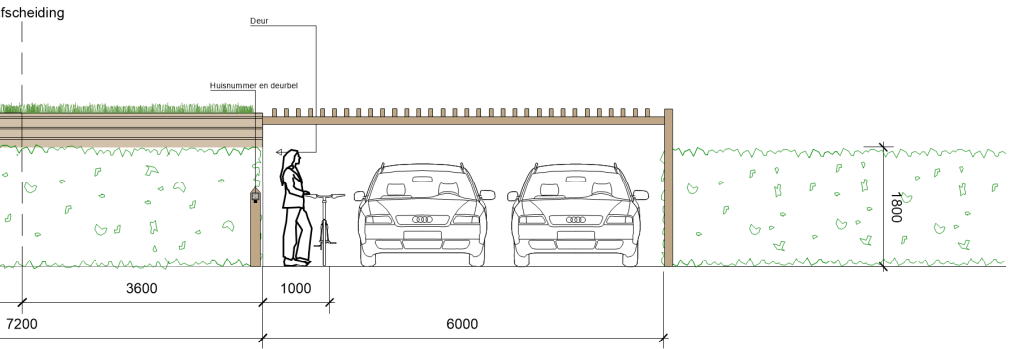
Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

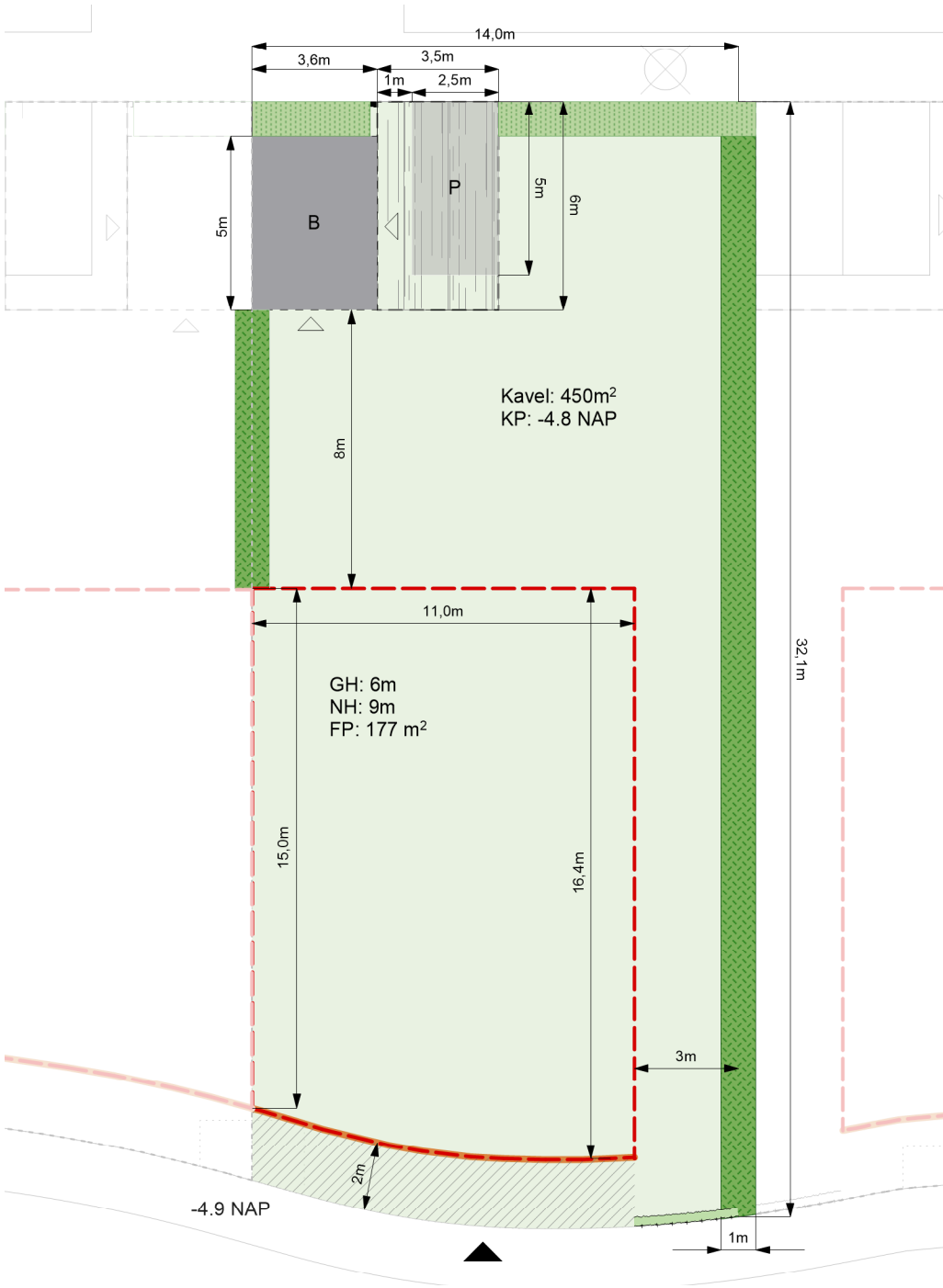
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

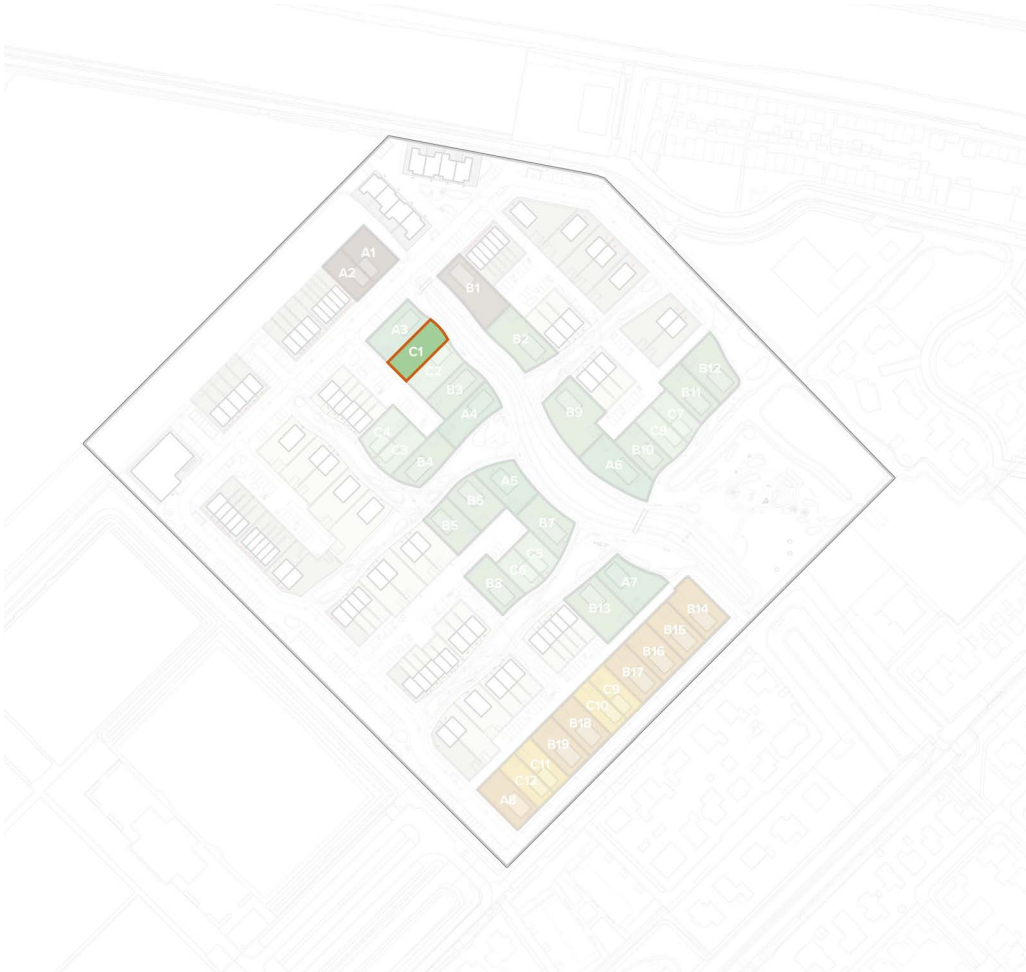
Kavel C1.

Twee-onder-één-kap

Kavel C1 is onderdeel van de landschapsstructuren ‘Aan het landschap’ en ‘Aan de achterzijde’. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- maximale nokhoogte
- maximale goothoogte
- footprint
- kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

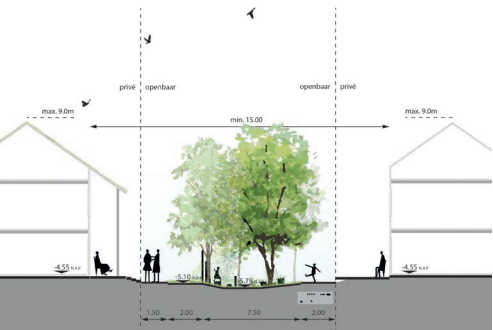


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



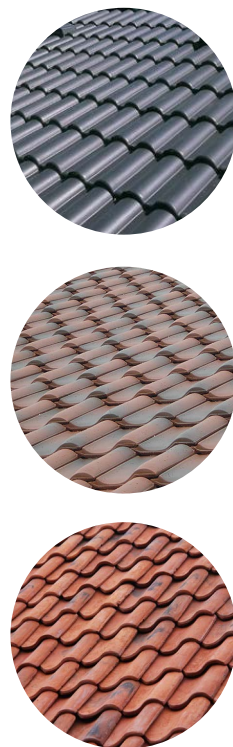
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

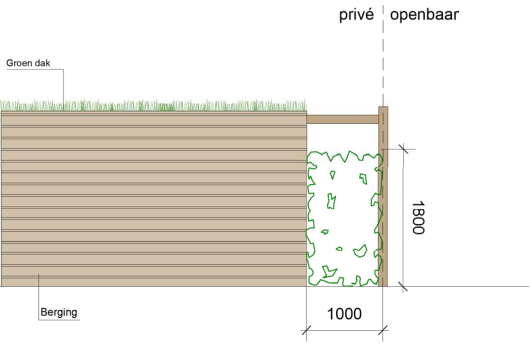
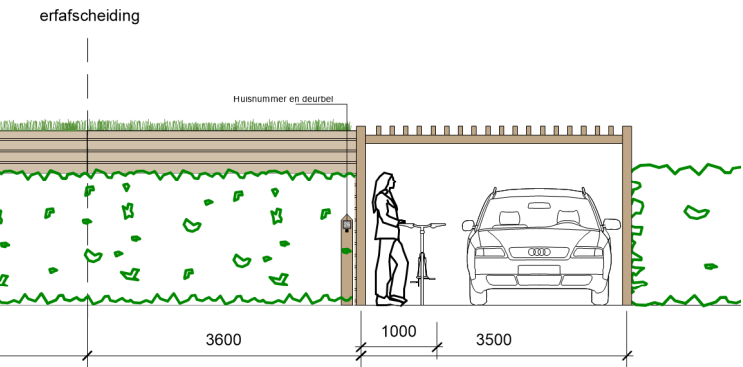
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Tussenzijde

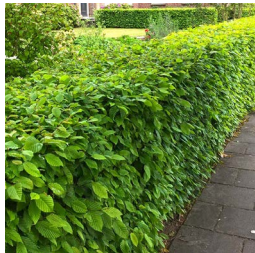
De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

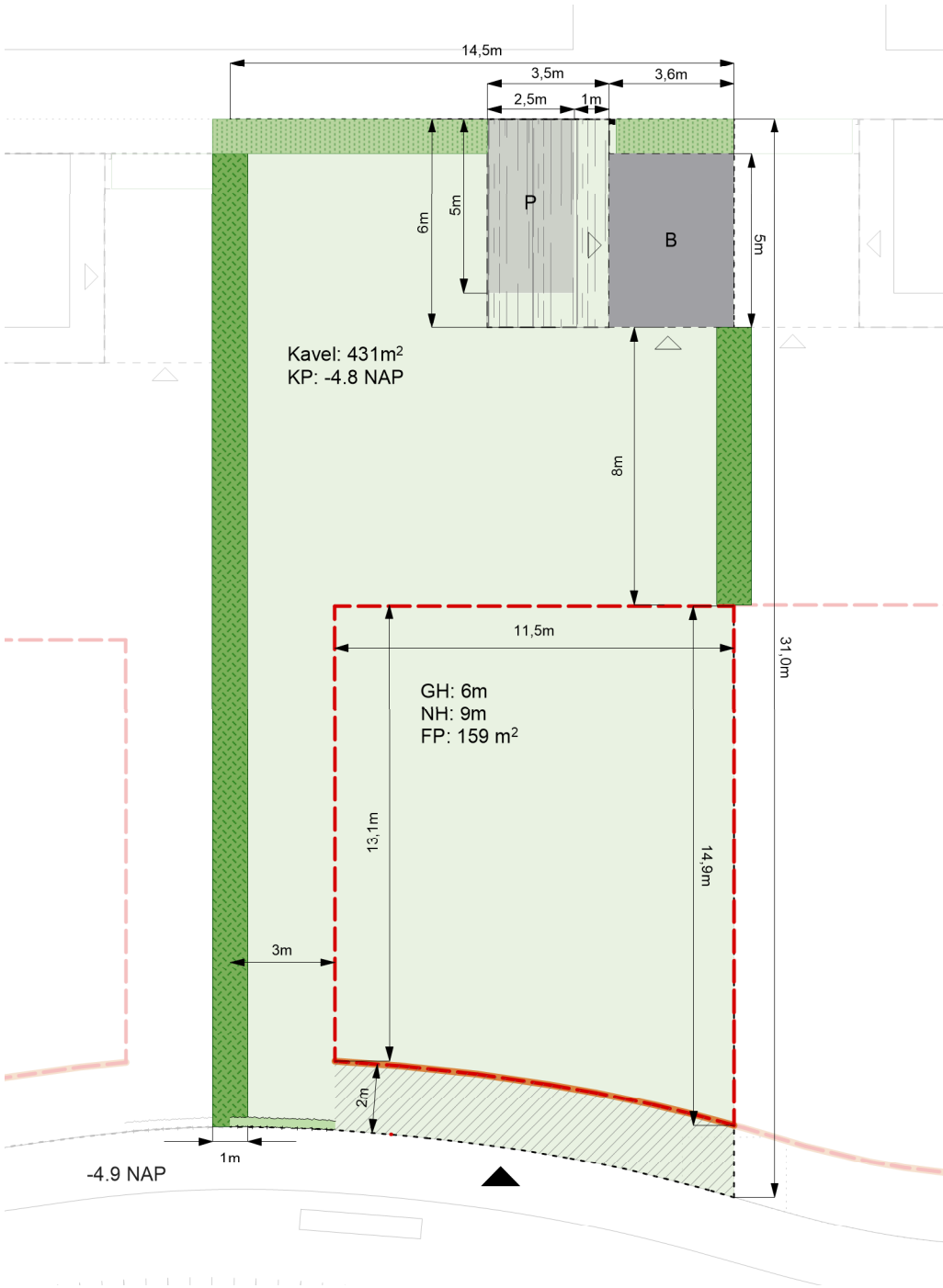


Euonymus japonicus
(Kardinaalsmuts)

Kavel C2.

Twee-onder-één-kap

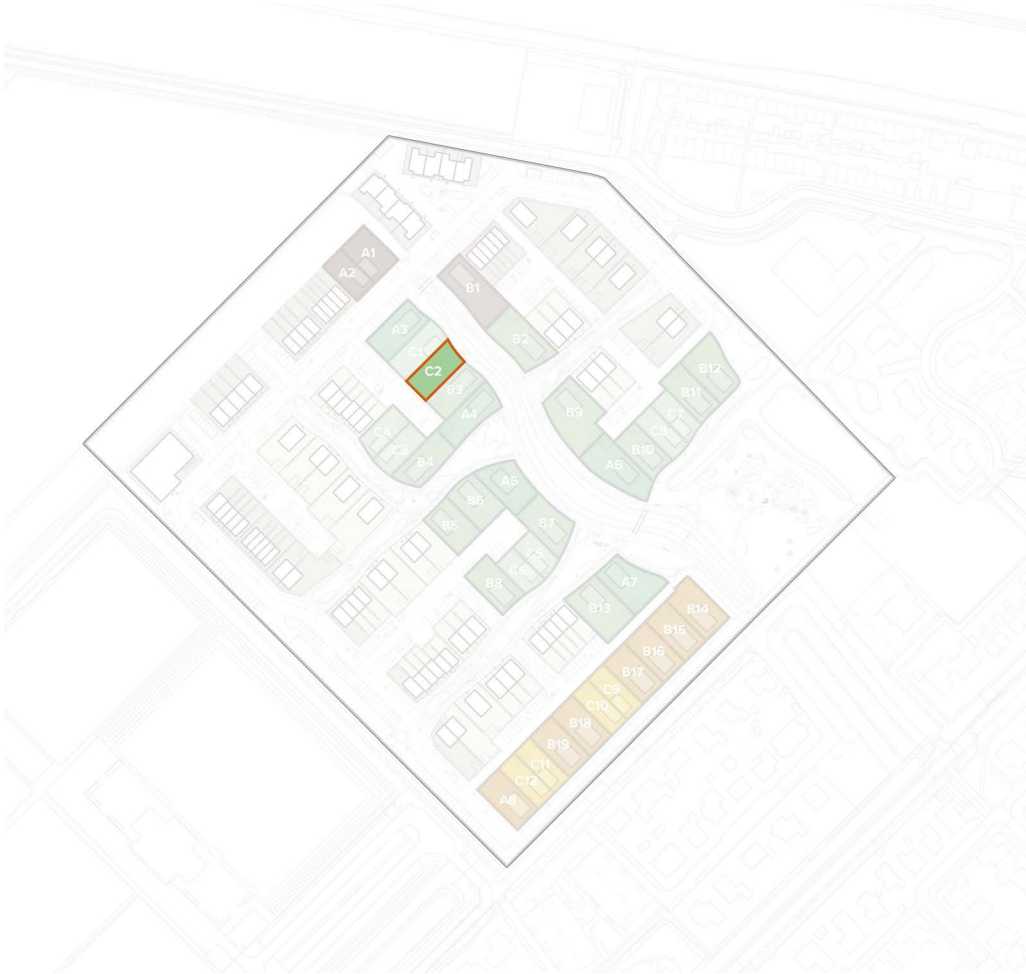
Kavel C2 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | zone parkeerplek |
| bouwveld | bebouwingszone berging |
| rooilijn | positie paaltje met huisnummer |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |
| positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) | |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrap opgelost.
Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

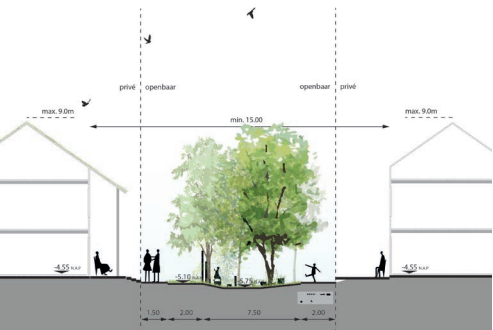


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrap landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



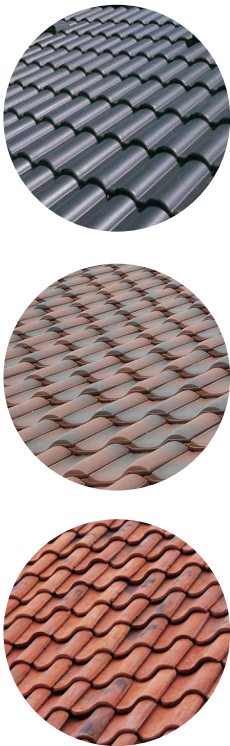
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

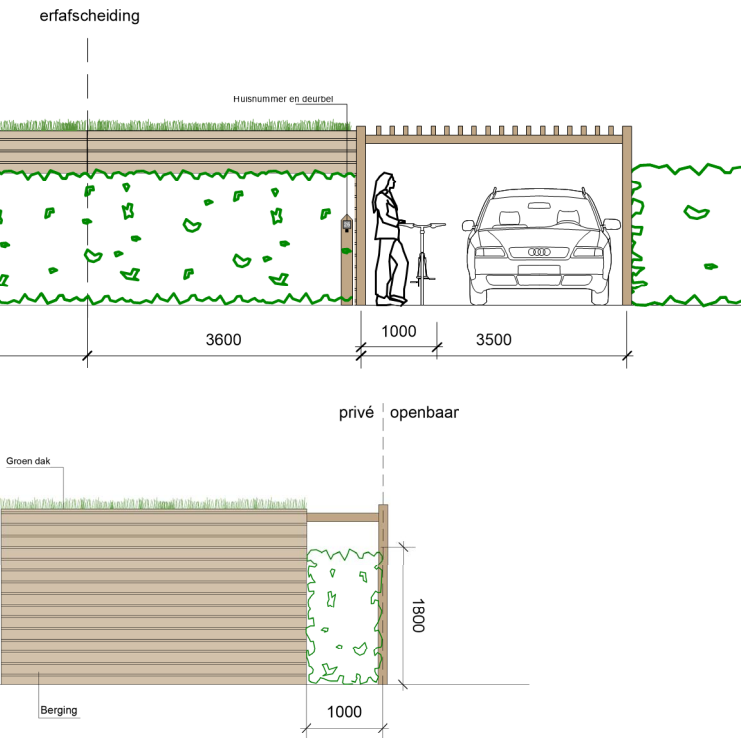
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

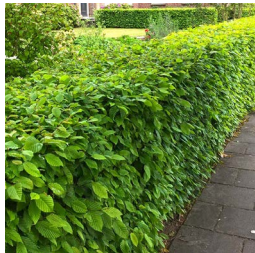
De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

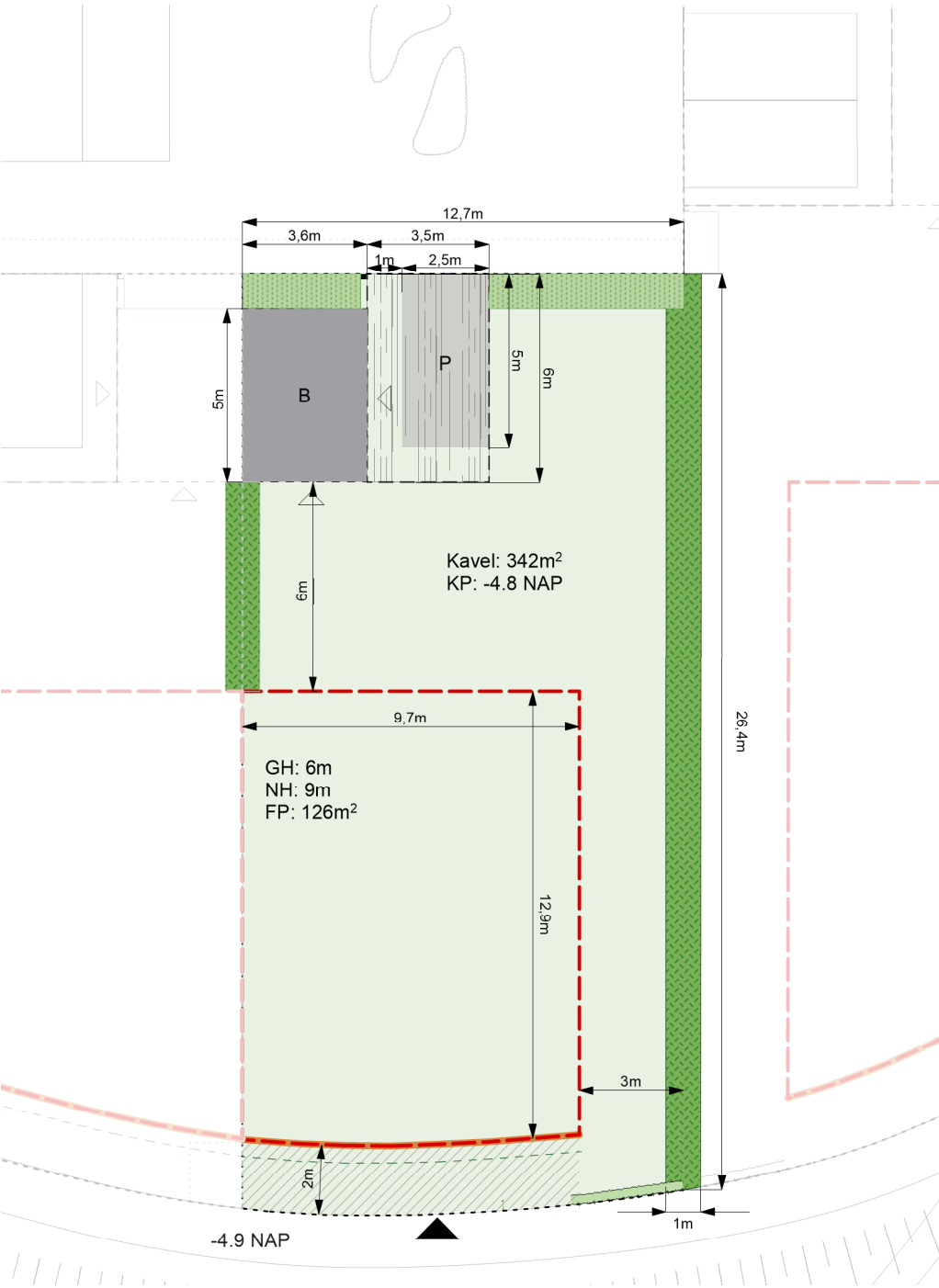


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel C3.

Twee-onder-één-kap

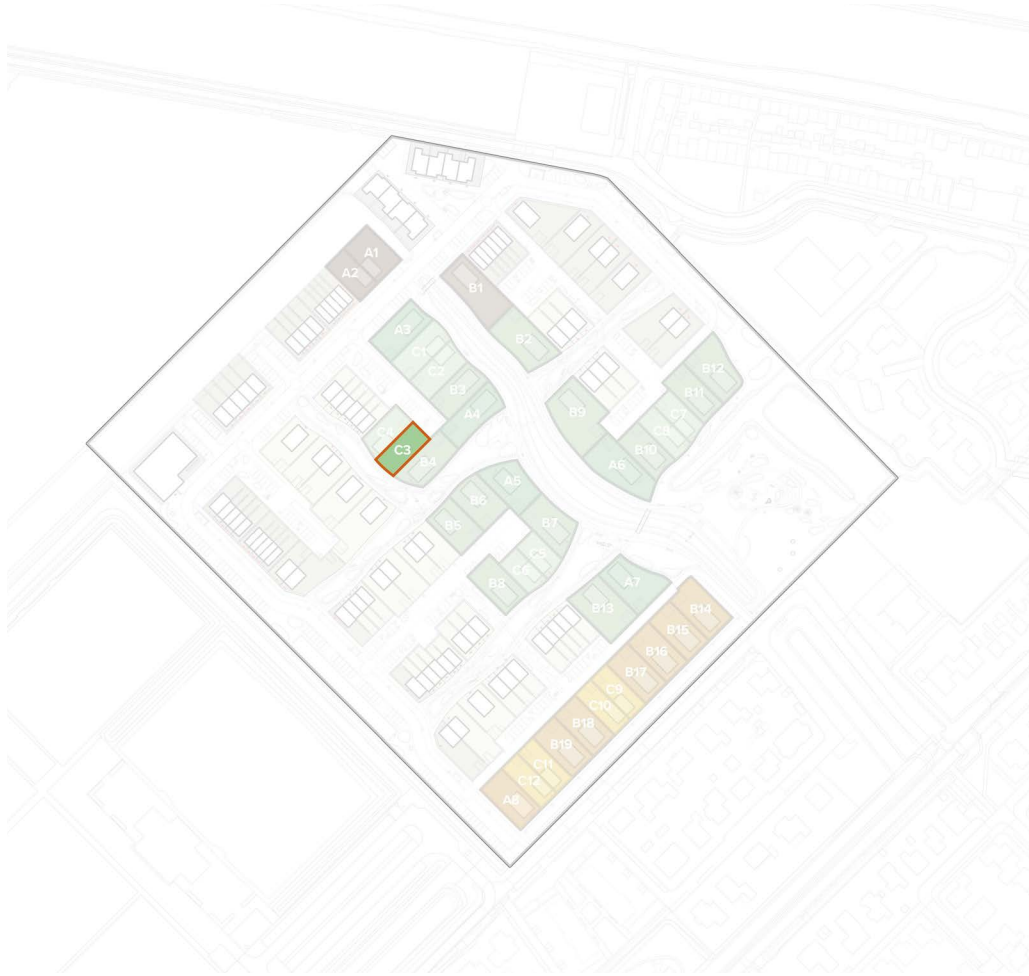
Kavel C3 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 3 nestkasten vleermuizen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

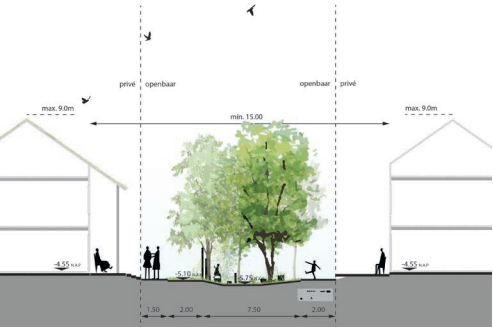


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

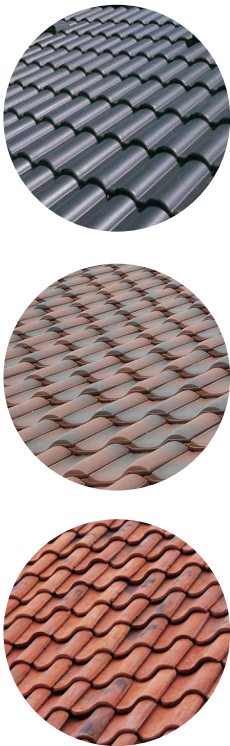
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

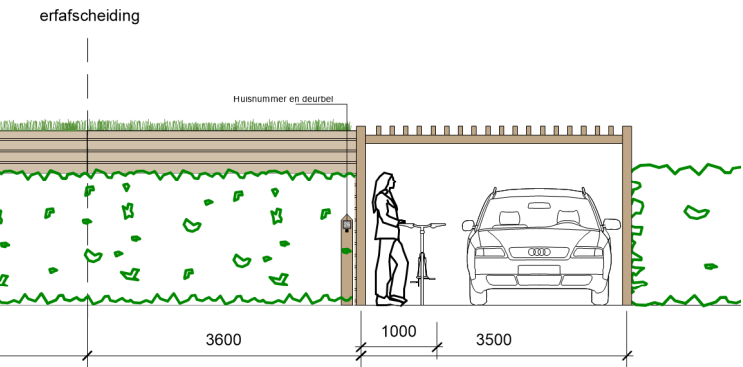
Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

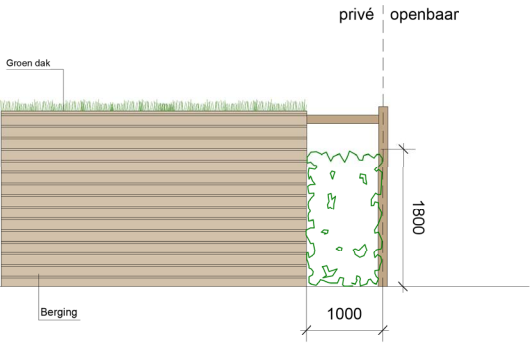
De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100



Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

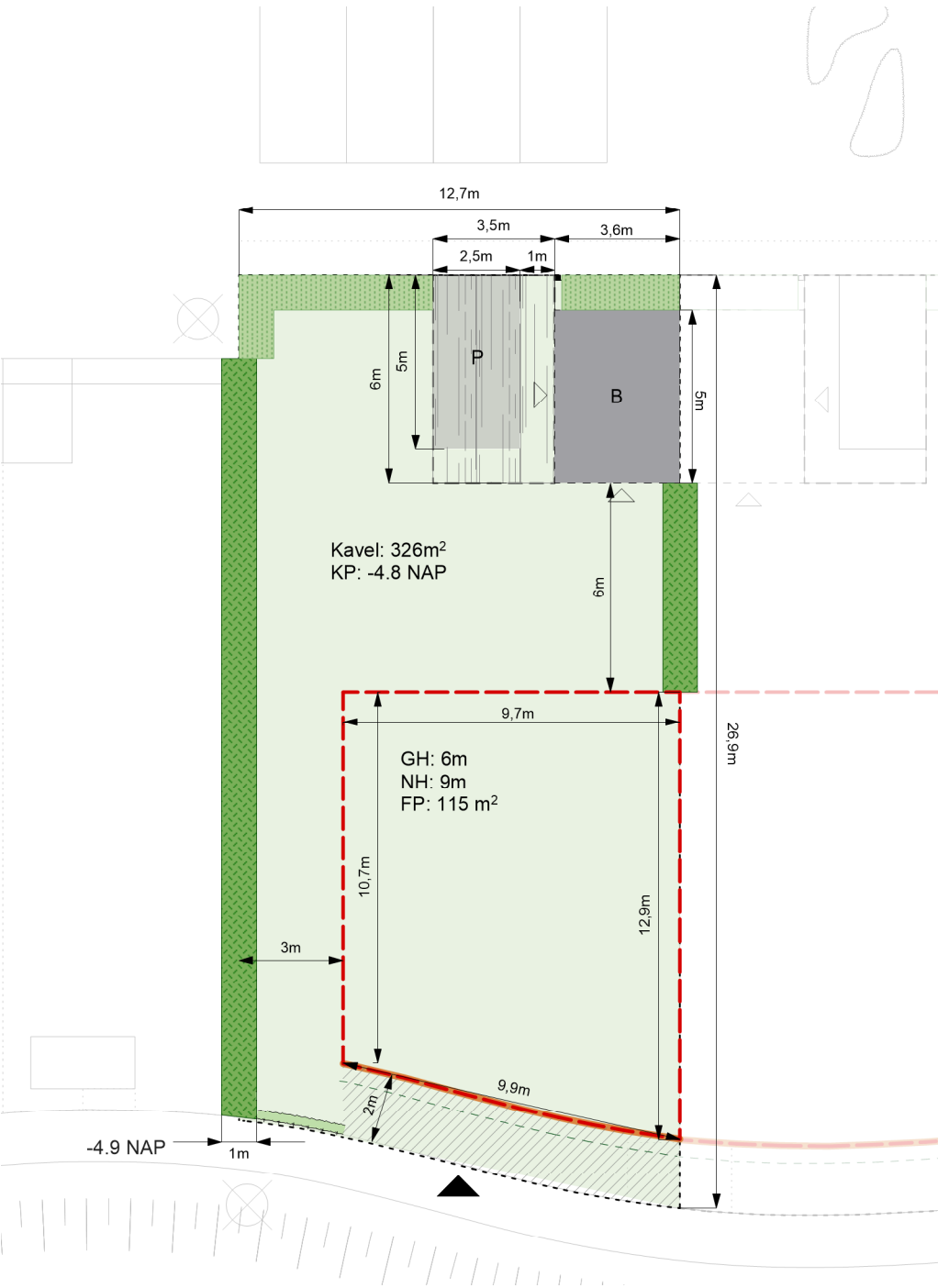
Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

Kavel C4.

Twee-onder-één-kap

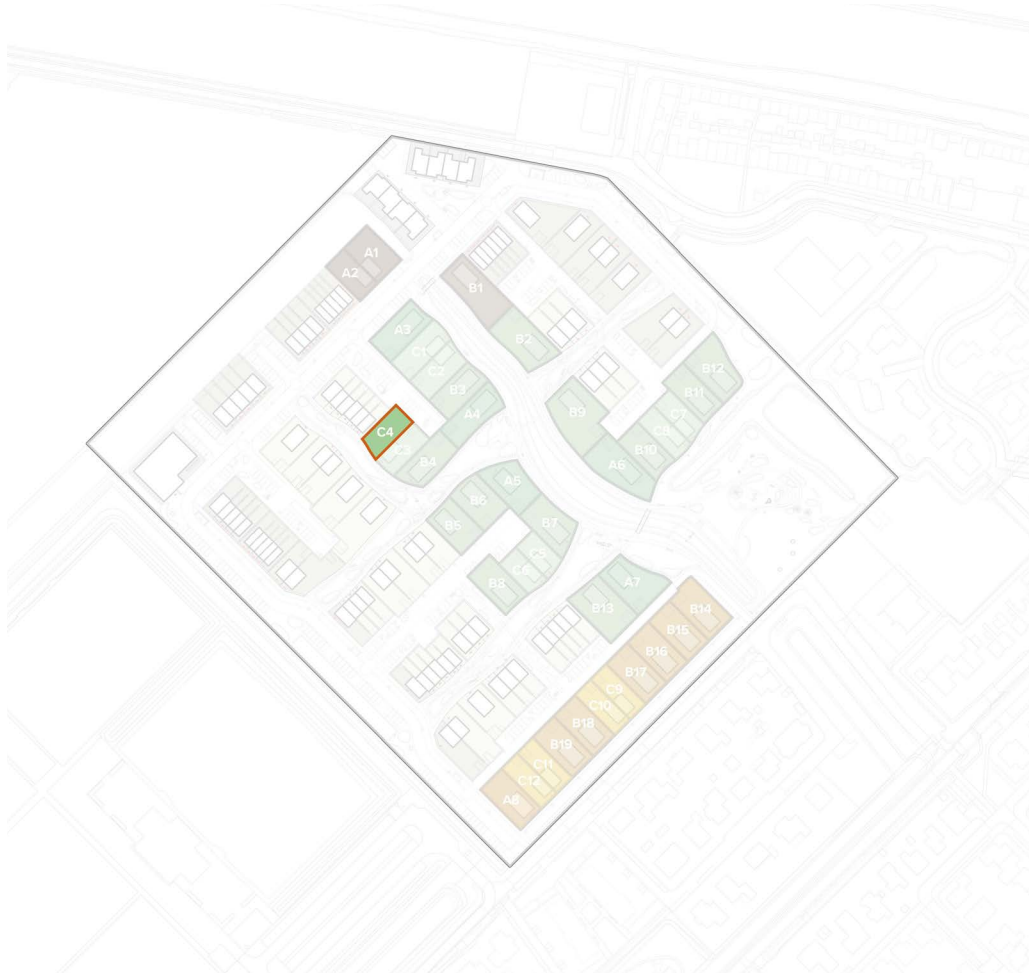
Kavel C4 is onderdeel van de landschapsstructuren ‘Aan het landschap’ en ‘Aan de achterzijde’. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina’s vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 3 nestkasten vleermuizen |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

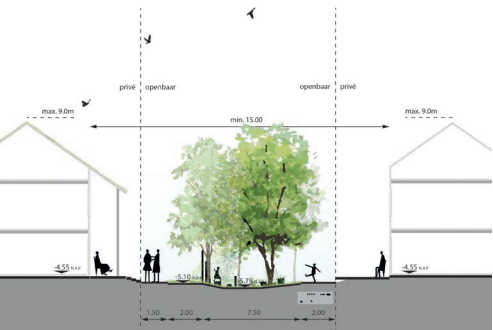


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



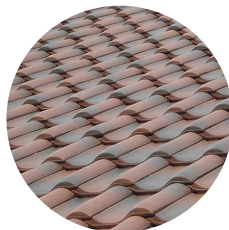
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

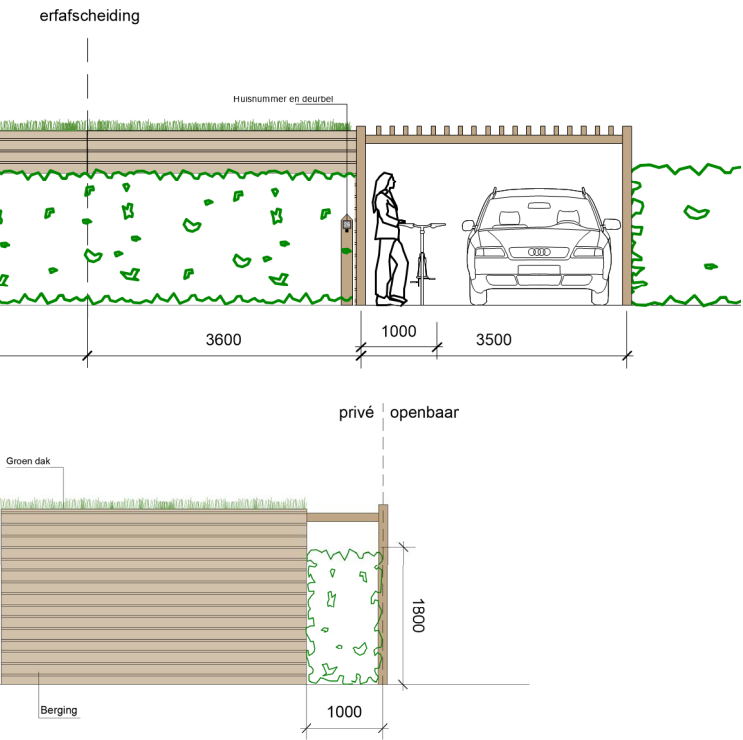


Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100



Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

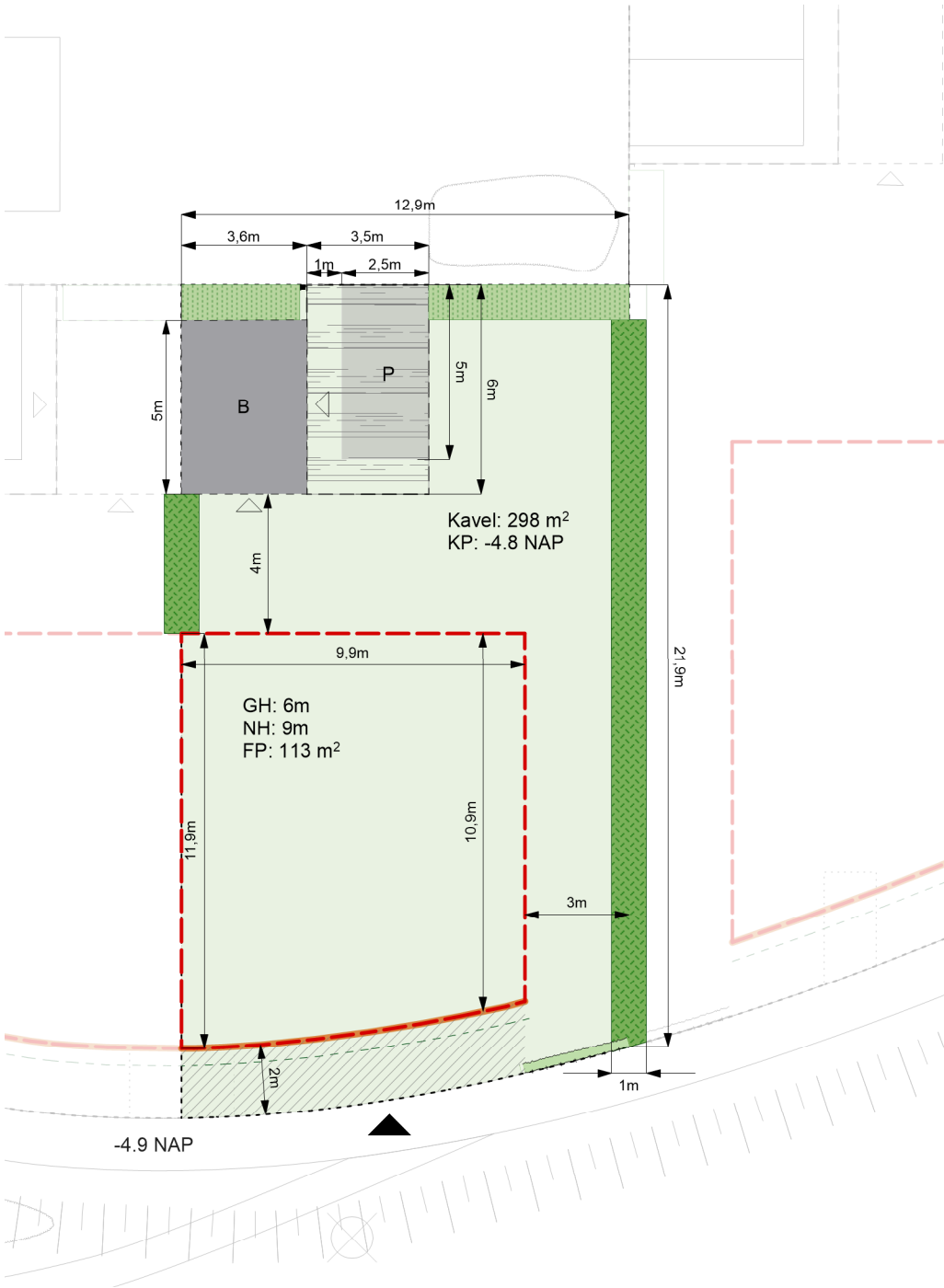
Vleermuizen:

- Gepositioneerd op warme plekken bijvoorbeeld de zuid- of westgevel.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen broedkasten en verblijfskasten.
- Plaatsing op ca. 8 meter hoogte op het gebouw

Kavel C5.

Twee-onder-één-kap

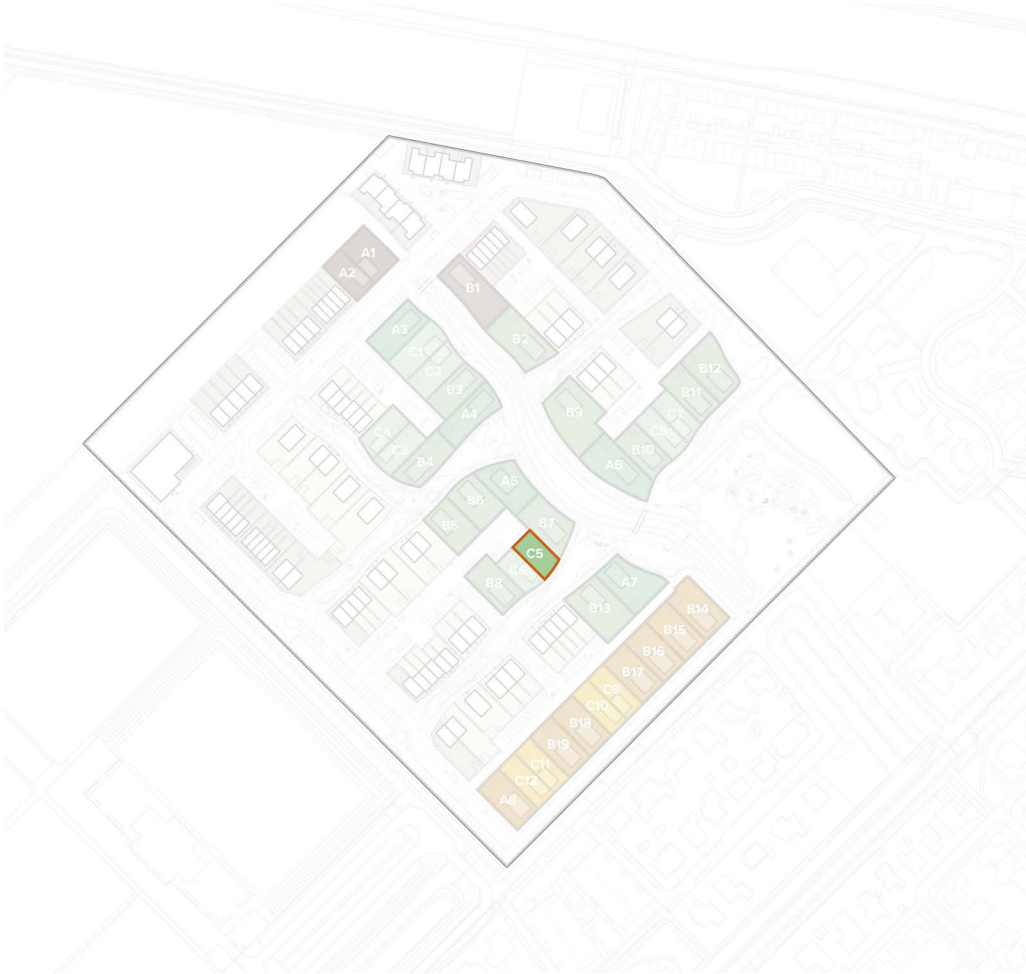
Kavel C5 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | 6 nestkasten huismussen |
| bouwveld | P zone parkeerplek |
| rooilijn | B bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | positie paaltje met huisnummer |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: carport | FP footprint |
| positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

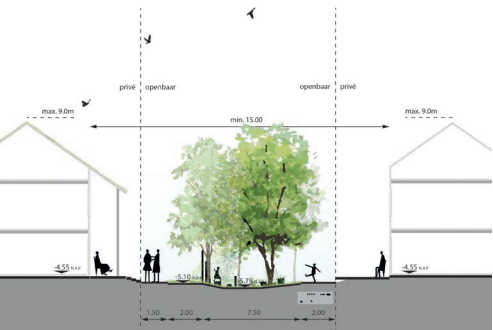


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



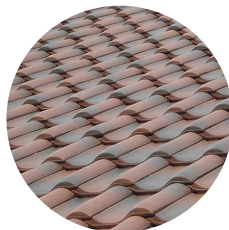
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

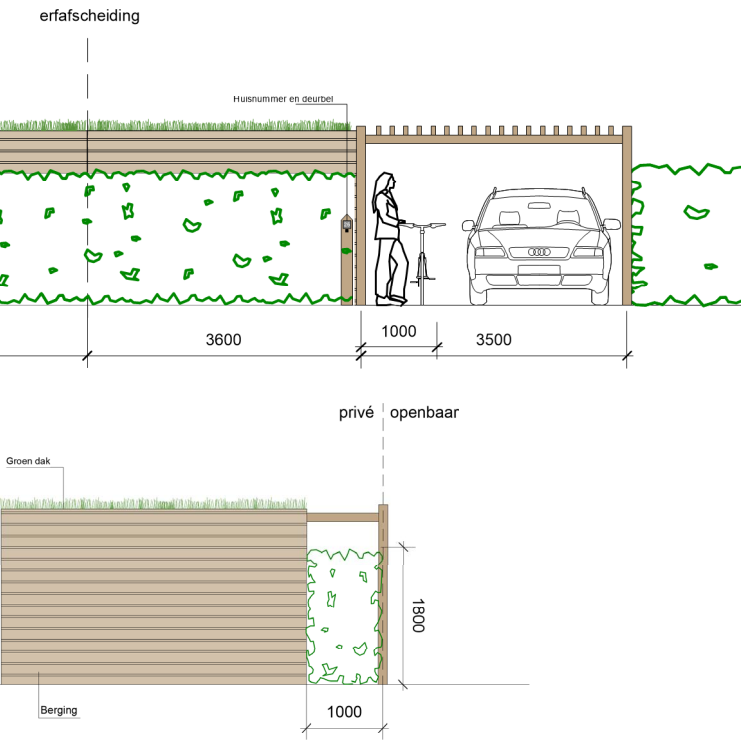
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

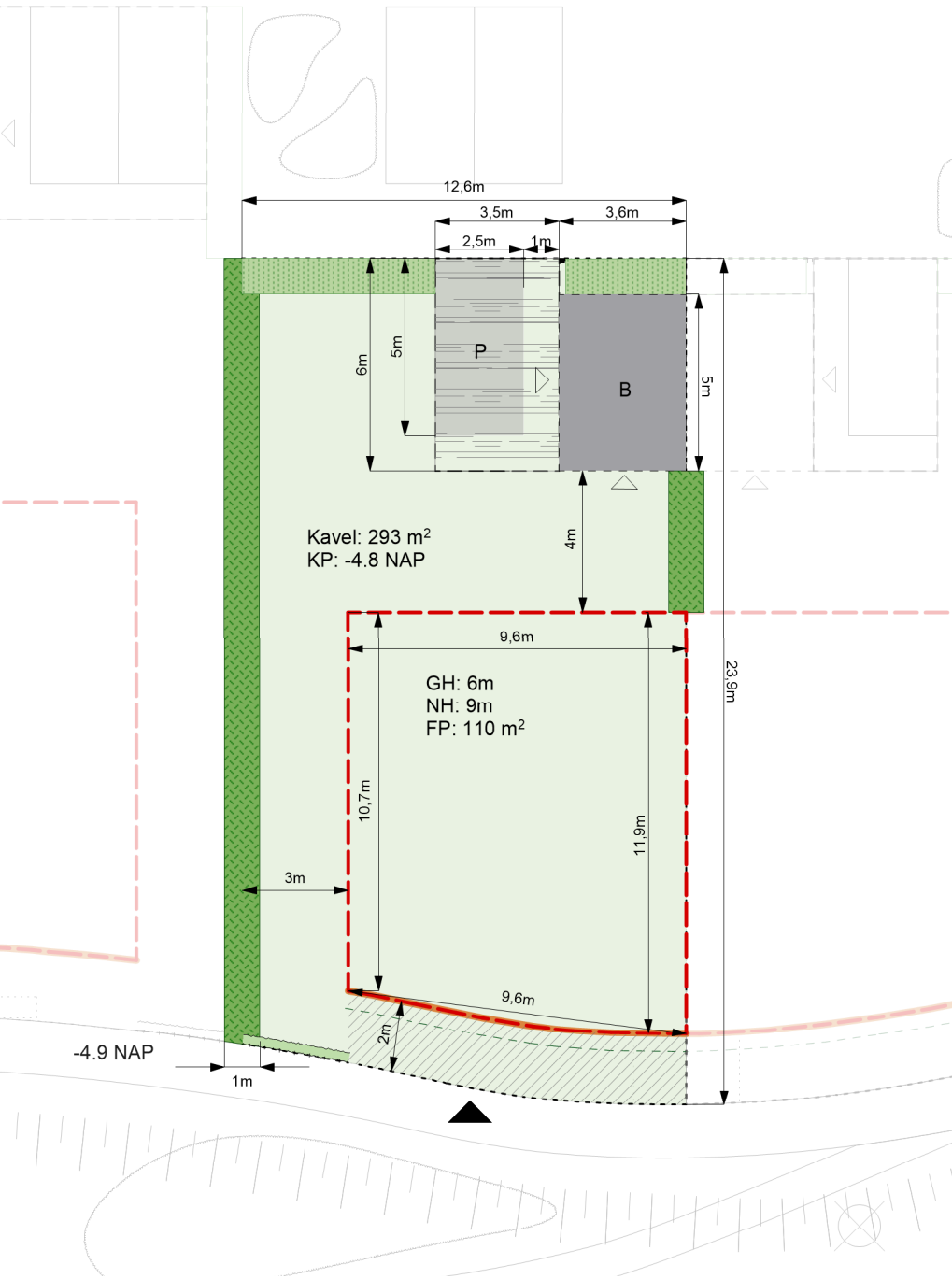
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel C6.

Twee-onder-één-kap

Kavel C6 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------|
| | kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | | 6 nestkasten huismussen |
| | bouwveld | | zone parkeerplek |
| | rooilijn | | bebouwingszone berging |
| | oriëntatie entree | | positie paaltje met huisnummer |
| | erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | | oriëntatie entree berging |
| | erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | | NH maximale nokhoogte |
| | erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) | | GH maximale goothoogte |
| | erfafscheiding: carport | | FP footprint |
| | positie veranda/vlonder/ pergola (min. 2/3 gevel breedte) | | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

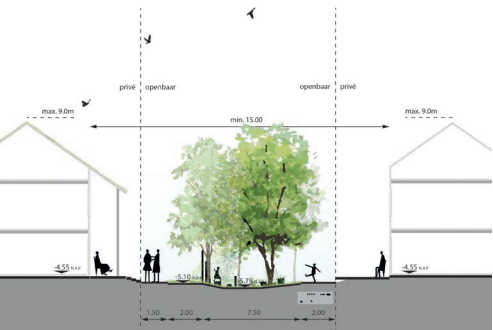


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon. Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



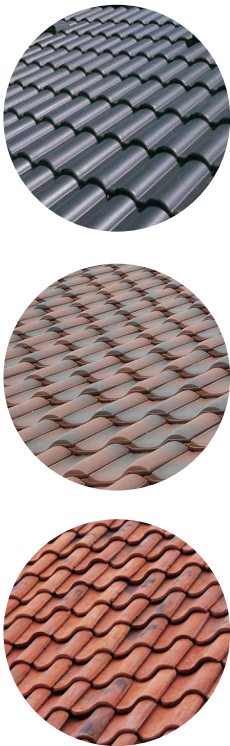
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur

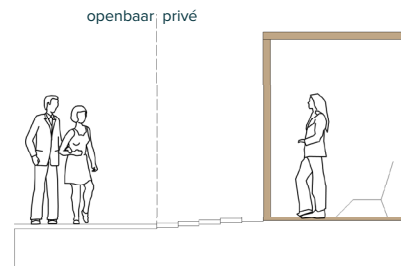


Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

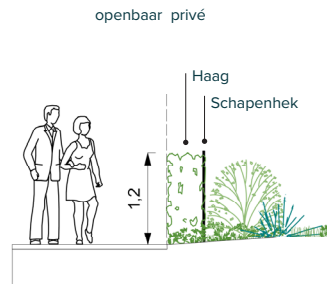
Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:

- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
- Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
- Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
- Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

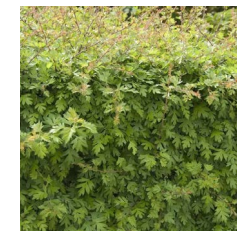
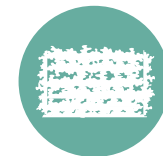
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

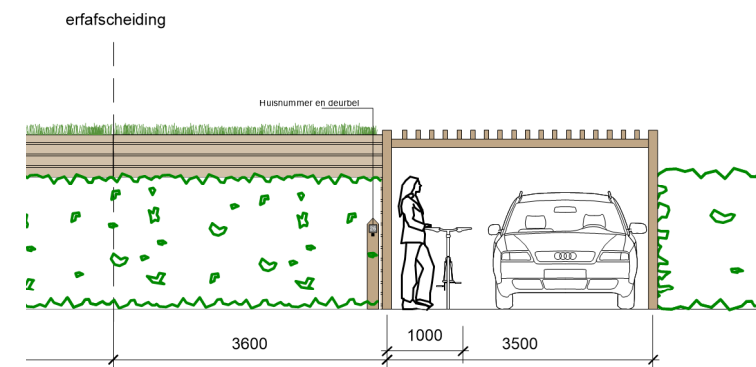
In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

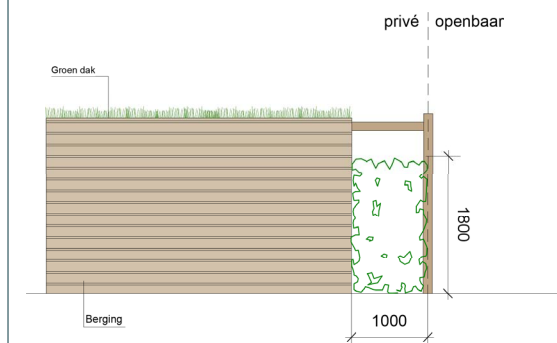
De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100



Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

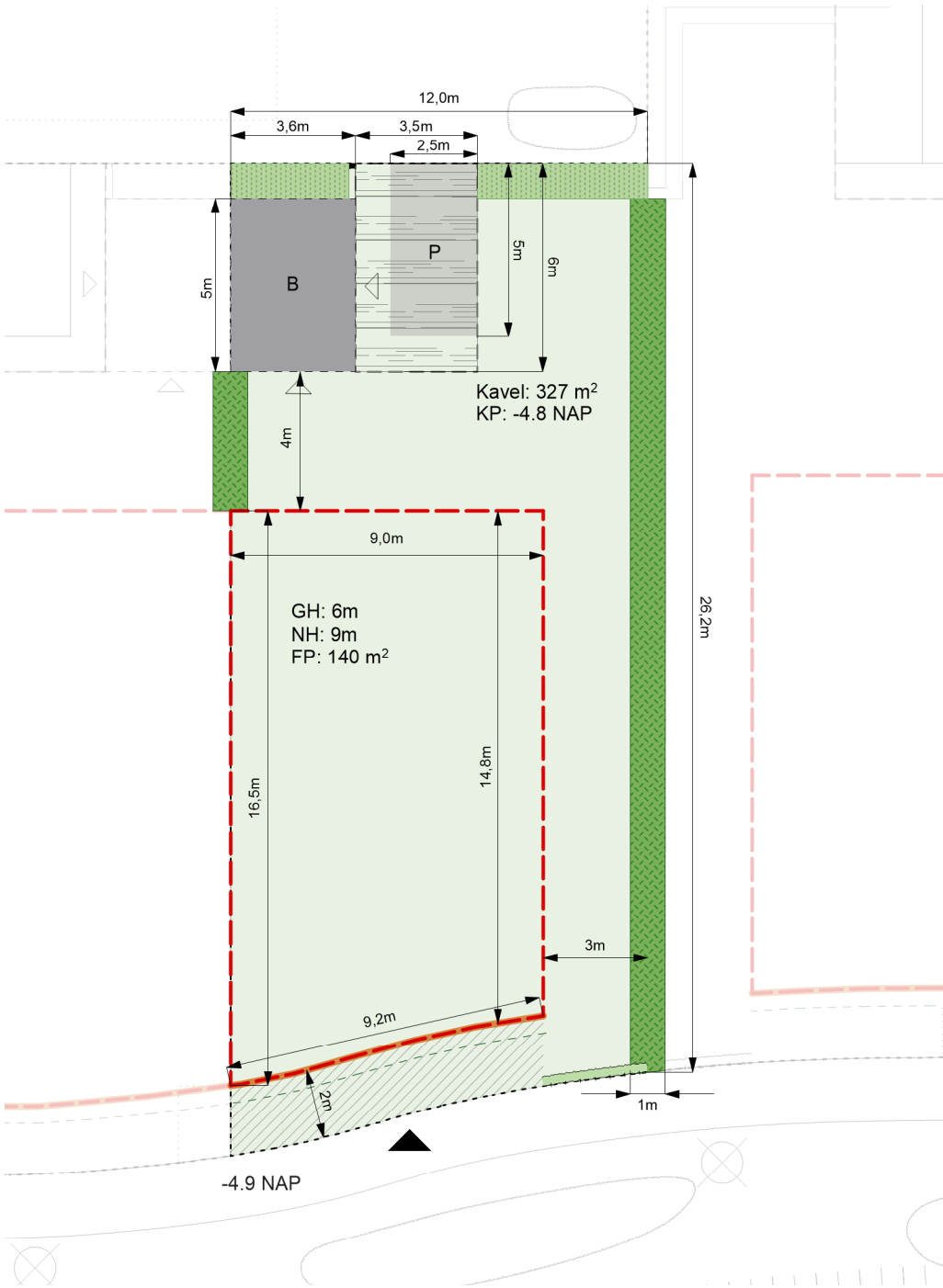
Huismussen:

- Gepositioneerd op de koele oostgevel
- Plaatsing op ca. 3 meter hoogte op het gebouw
- Voorkeur in de directe nabijheid van lage gewassen zoals heesters en vaste planten

Kavel C7.

Twee-onder-één-kap

Kavel C7 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: schapenhek + haag (1m)
- erfafscheiding: carport
- positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte)
- 6 nestkasten zwaluwen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- positie paaltje met huisnummer
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.
Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als ivergang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

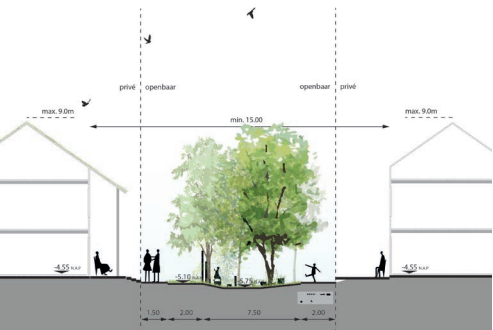


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrapt landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



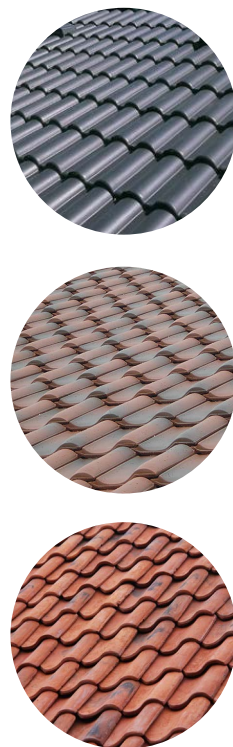
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



- Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
 - Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
 - Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
 - Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

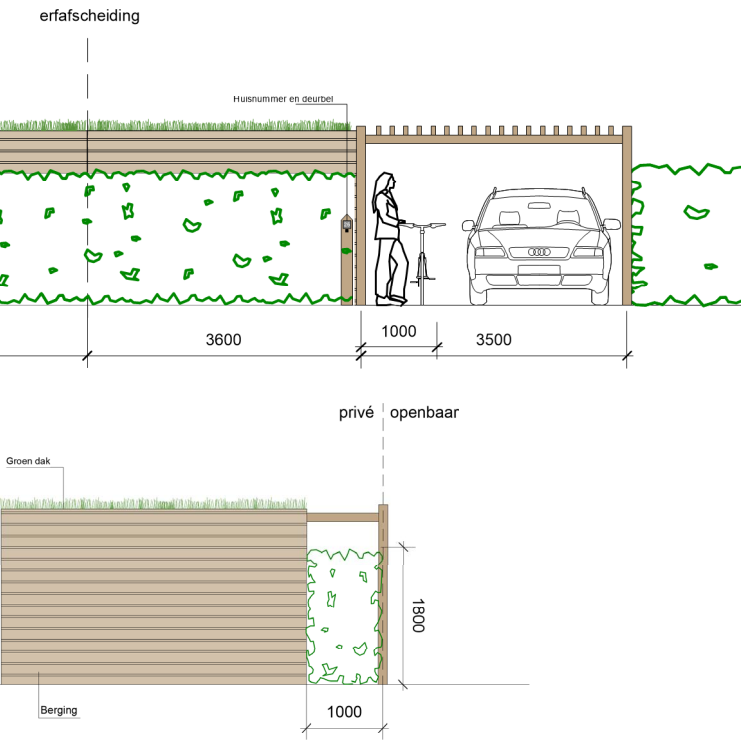
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

- In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:
- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
 - Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
 - De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
 - De bergingen worden voorzien van een groendak
 - Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

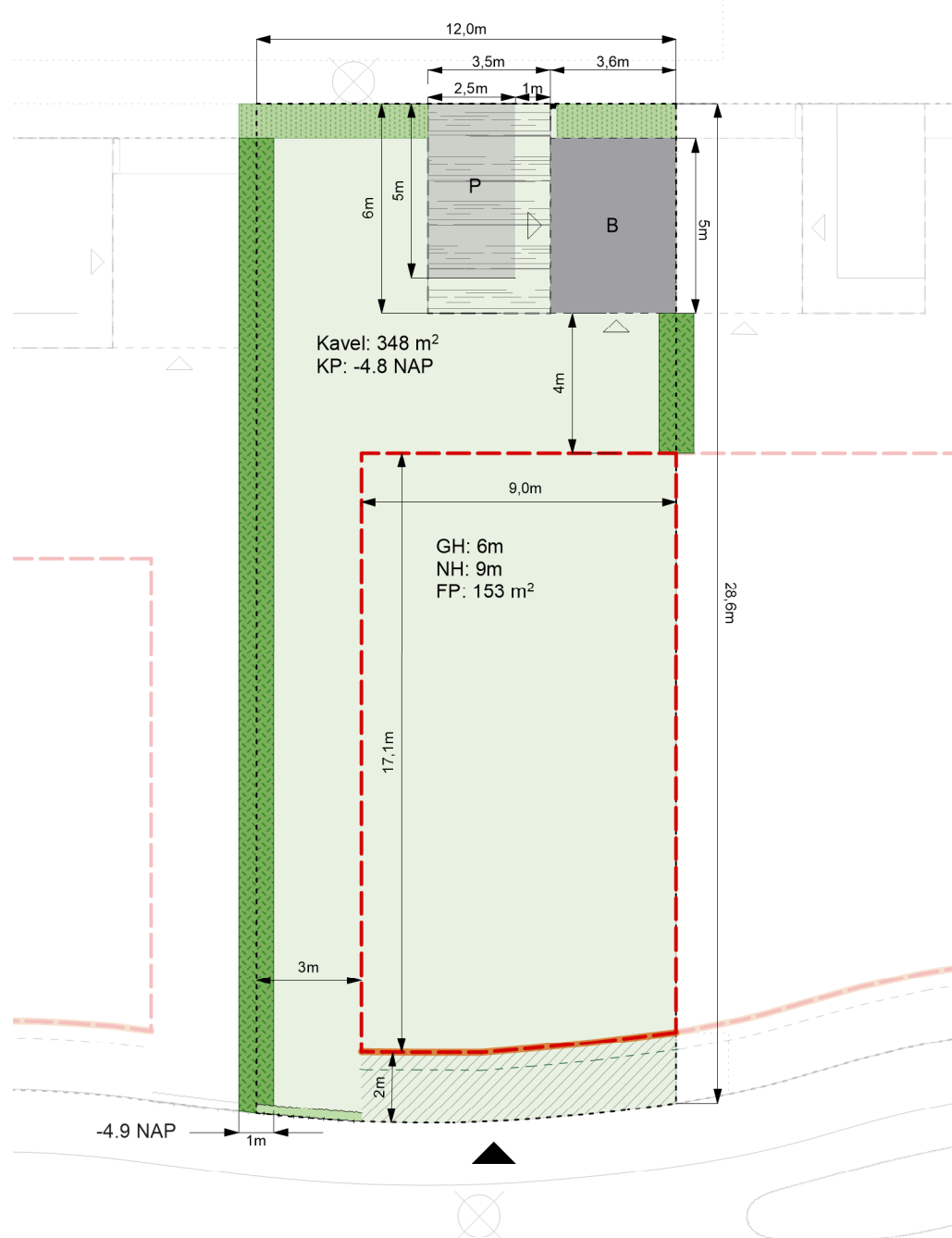
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

Kavel C8.

Twee-onder-één-kap

Kavel C8 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan het landschap' en 'Aan de achterzijde'. Deze worden hierna toegelicht. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- | | |
|---|----------------------------------|
|  | Aan de laan: accent |
|  | Aan de laan: vrijstaand |
|  | Aan het Landschap: accent |
|  | Aan het Landschap: vrijstaand |
|  | Aan het Landschap: 2-onder-1-kap |
|  | Aan 't Suyt I: accent |
|  | Aan 't Suyt I: vrijstaand |
|  | Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap |

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------------|
|  | kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) |  | 6 nestkasten zwaluwen |
|  | bouwveld |  | zone parkeerplek |
|  | rooilijn |  | bebouwingszone berging |
|  | oriëntatie entree |  | positie paaltje met huisnummer |
|  | erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd |  | oriëntatie entree berging |
|  | erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd |  | maximale nokhoogte |
|  | erfafscheiding: schapenhek + haag (1m) |  | maximale goothoogte |
|  | erfafscheiding: carport |  | footprint |
|  | positie veranda/vlonder/pergola (min. 2/3 gevel breedte) |  | kavelpijl |



Plattegrond kavel
schaal 1:200

Landschapsstructuur ‘Aan het landschap’

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrap opgelost.

Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.

In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.

Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen aan het landschap

woningen los in het landschap of verspringende rooilijn



Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

overgang voorzijde landschap



Een vlonder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

landschap ligt verdiept Natuurlijke erfafscheiding

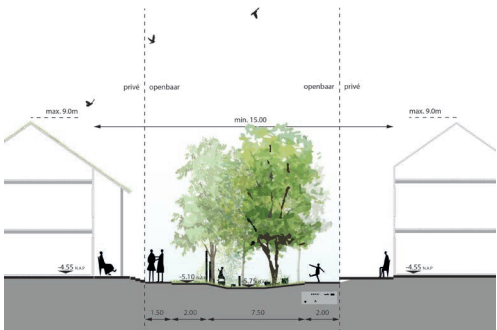


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en prive



Flauwe taluds maken een ruigere wen waterminnende beplanting mogelijk

Principes wonen aan het landschap



Getrap landschap

- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de ‘parkeerzone’.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrans een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijsinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk.

Standaard: zadeldak tussen 35 - 55 graden



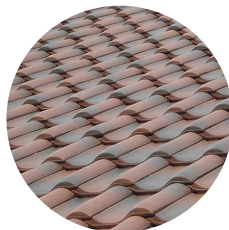
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Standaard: traditionele keramische dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur

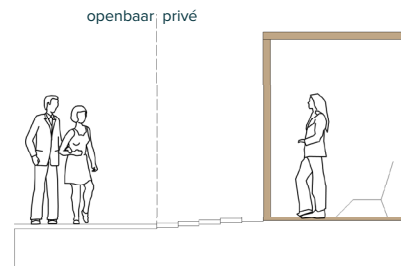


Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

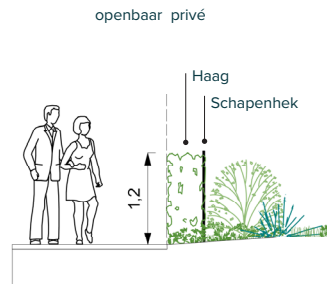
Voorzijde

De woningen liggen verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Dit wordt met traptreden en een verhoogde voorzone voor de woning opgelost. Met de overgang van openbaar naar privé wordt het gebruik van de voortuin gestimuleerd. Dit kan door gebruik van een veranda, vlonder of pergola. Het hoogteverschil wordt opgelost door bijvoorbeeld traptreden in het groen. De verhoging aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk aaneengeschakeld zodat bewoners een voorentree delen.



Daar waar geen veranda, vlonder of pergola voorkomt is de erfafscheiding een groene haag met kastanjelatten hek (ook wel schapenhek). Hiervoor gelden de volgende eisen:

- Het kastanjelatten hek is maximaal 1,20 meter hoog.
- Er is de mogelijkheid een toegangshek te plaatsen waardoor een zijingang de tuin in mogelijk is.
- Lattenafstand ca. 4 - 5 cm.
- Wordt aan de voorzijde aangeplant op eindhoogte van ca. 1 m met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)



Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

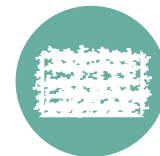
Profiel erfafscheiding
voorzijde
schaal 1:100

Achterzijde

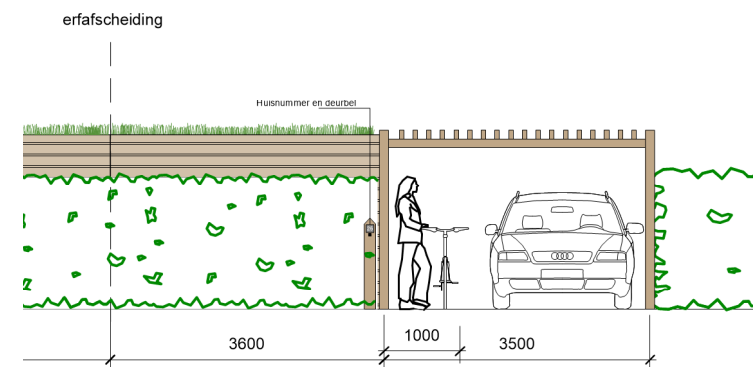
In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

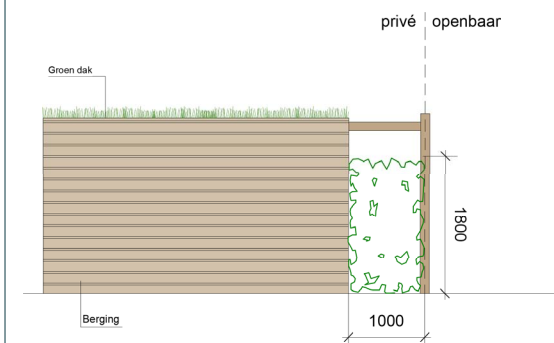
De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100



Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn) Carpinus betulus (Haagbeuk) Crataegus monogyna (Meidoorn) Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

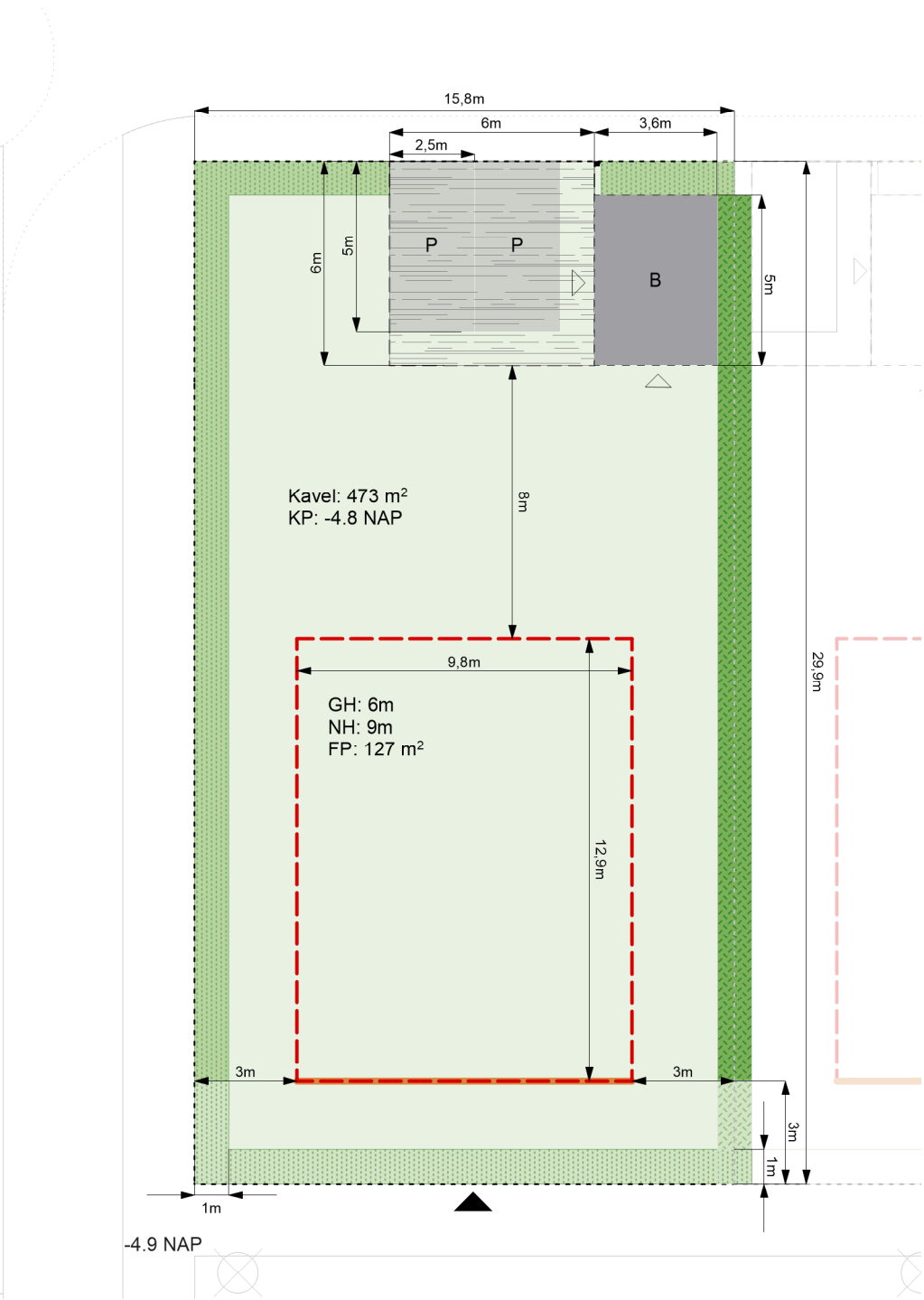
Hoofdstuk 3

Aan 't Suyt I

Kavel A8.

Vrijstaande woning

Kavel B8 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200



- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000

Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

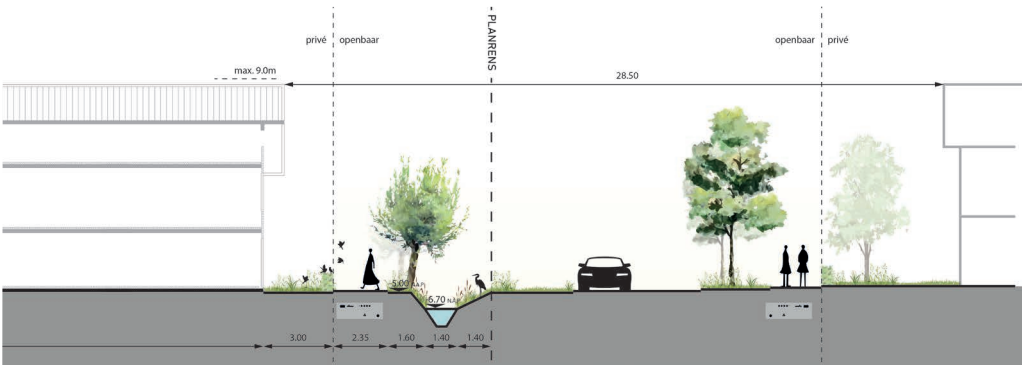


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.
Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwwolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

Accenten: afwijkende kapvorm



Accenten: afwijkende materialisatie



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Accenten: zonnepanelen gecombineerd met groen dak of rieten kap



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

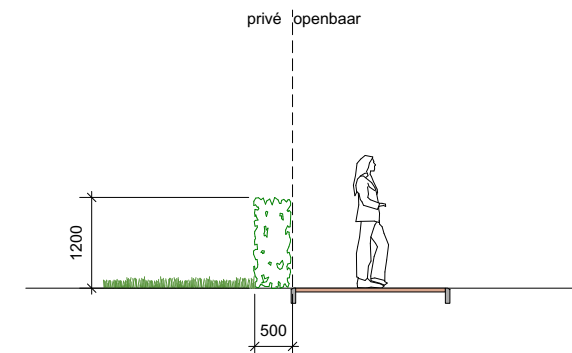
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

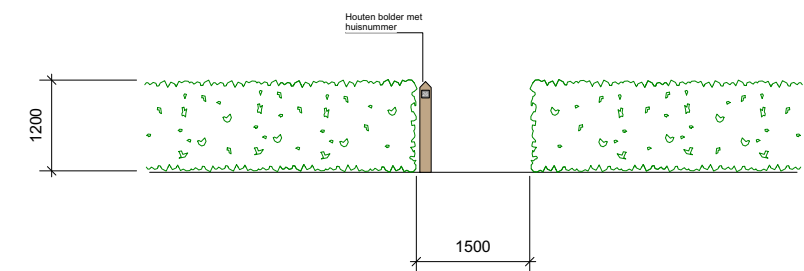
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



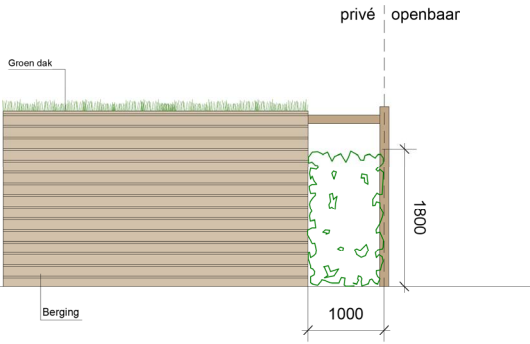
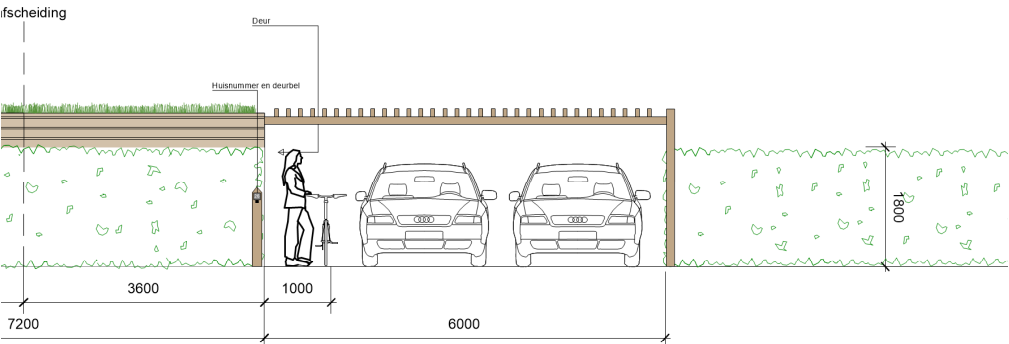
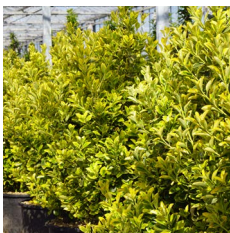
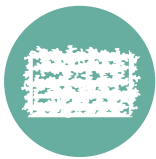
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

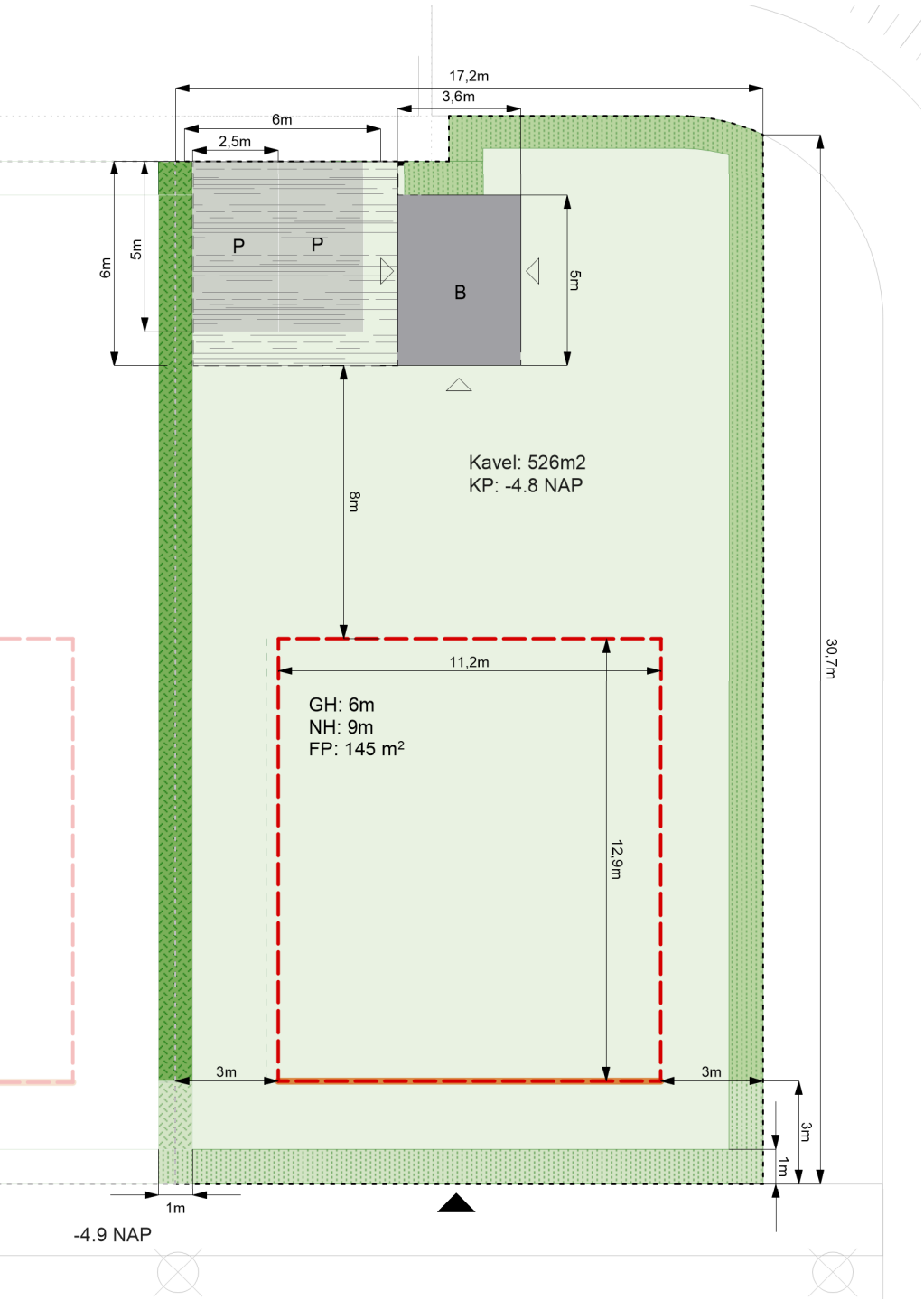


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel B14.

Vrijstaande woning

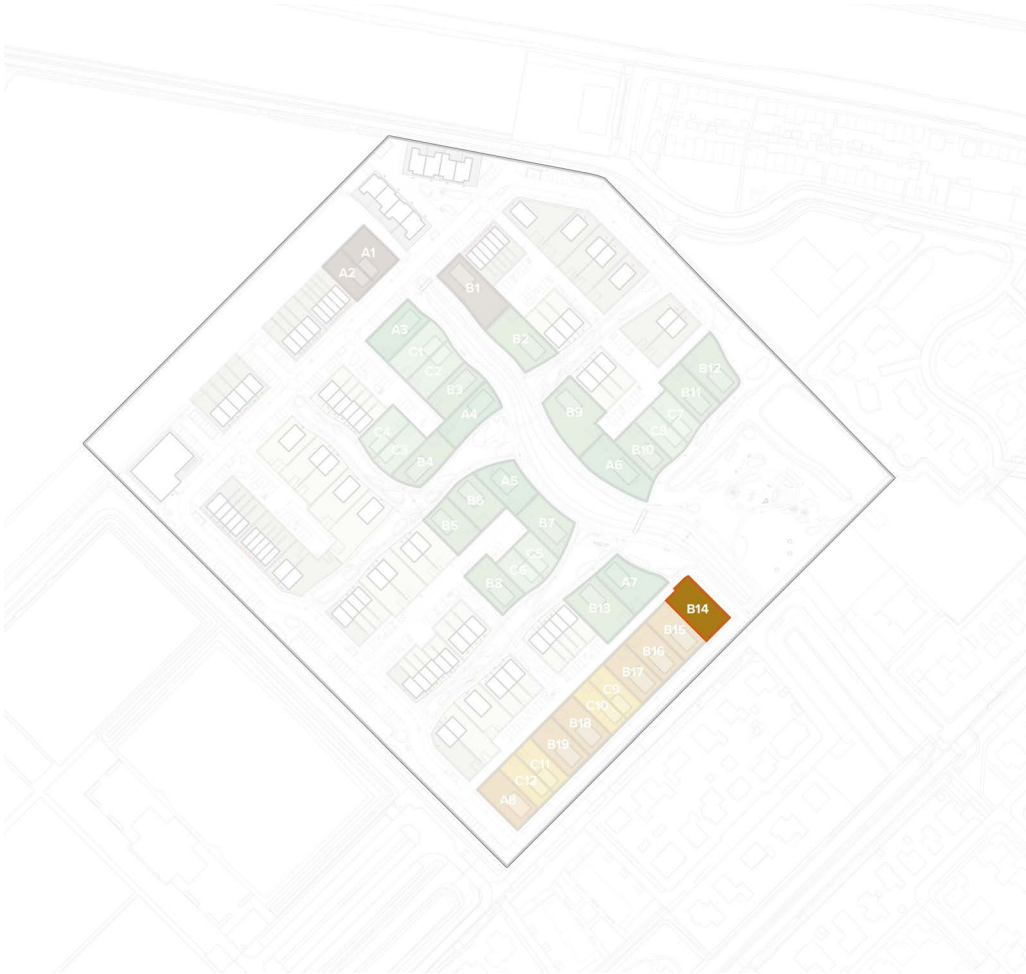
Kavel B14 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak)
- bouwveld
- rooilijn
- oriëntatie entree
- erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd
- erfafscheiding: carport
- positie paaltje met huisnummer
- 6 nestkasten zwaluwen
- zone parkeerplek
- bebouwingszone berging
- oriëntatie entree berging
- NH maximale nokhoogte
- GH maximale goothoogte
- FP footprint
- KP kavelpijl

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

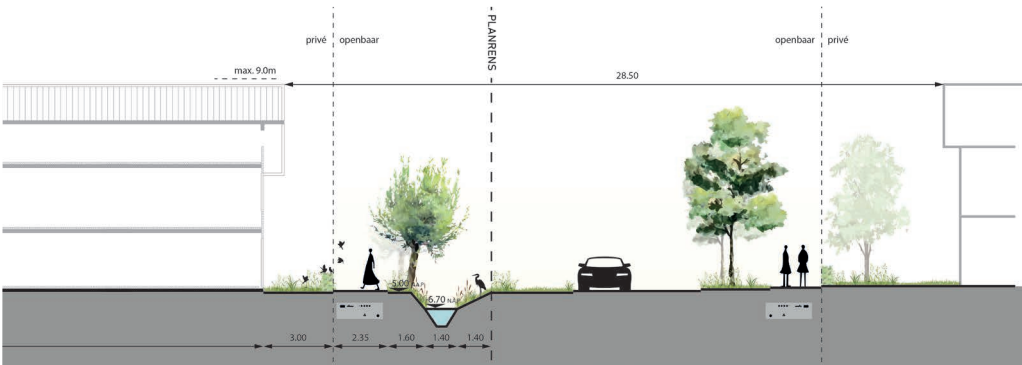


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

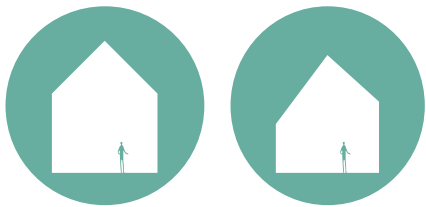
Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren. Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

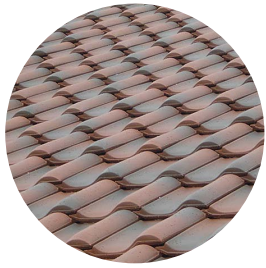
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

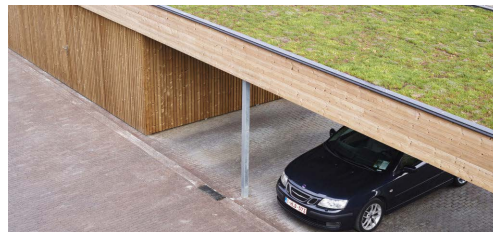
Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

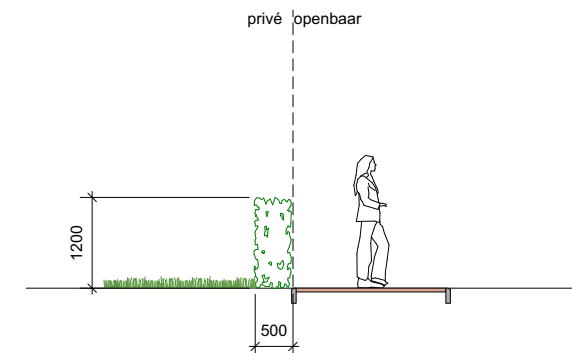
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

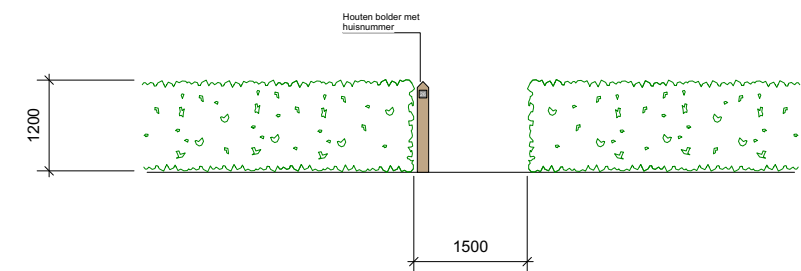
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



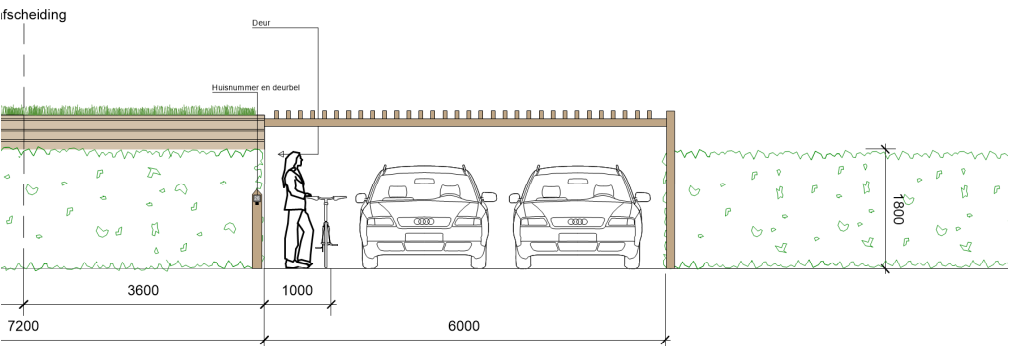
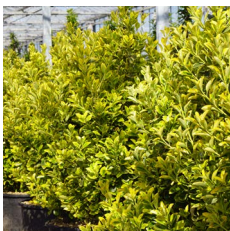
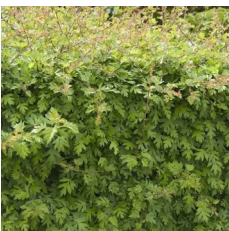
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)



Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Natuurinclusief

Nestkasten

Het ontwerp houdt rekening met bestaande en veelvoorkomende diersoorten in de omgeving en biedt hier ruimte voor. Er worden natuurvriendelijke oevers toegepast. De erfafscheidingen zijn zo vormgegeven dat kleine bodemdieren ze kunnen passeren en er worden waterrijke zones zoals wadi's en overstroomgebieden gefaciliteerd. De volgende uitgangspunten gelden voor de plaatsing van de nestkasten voor vogels:

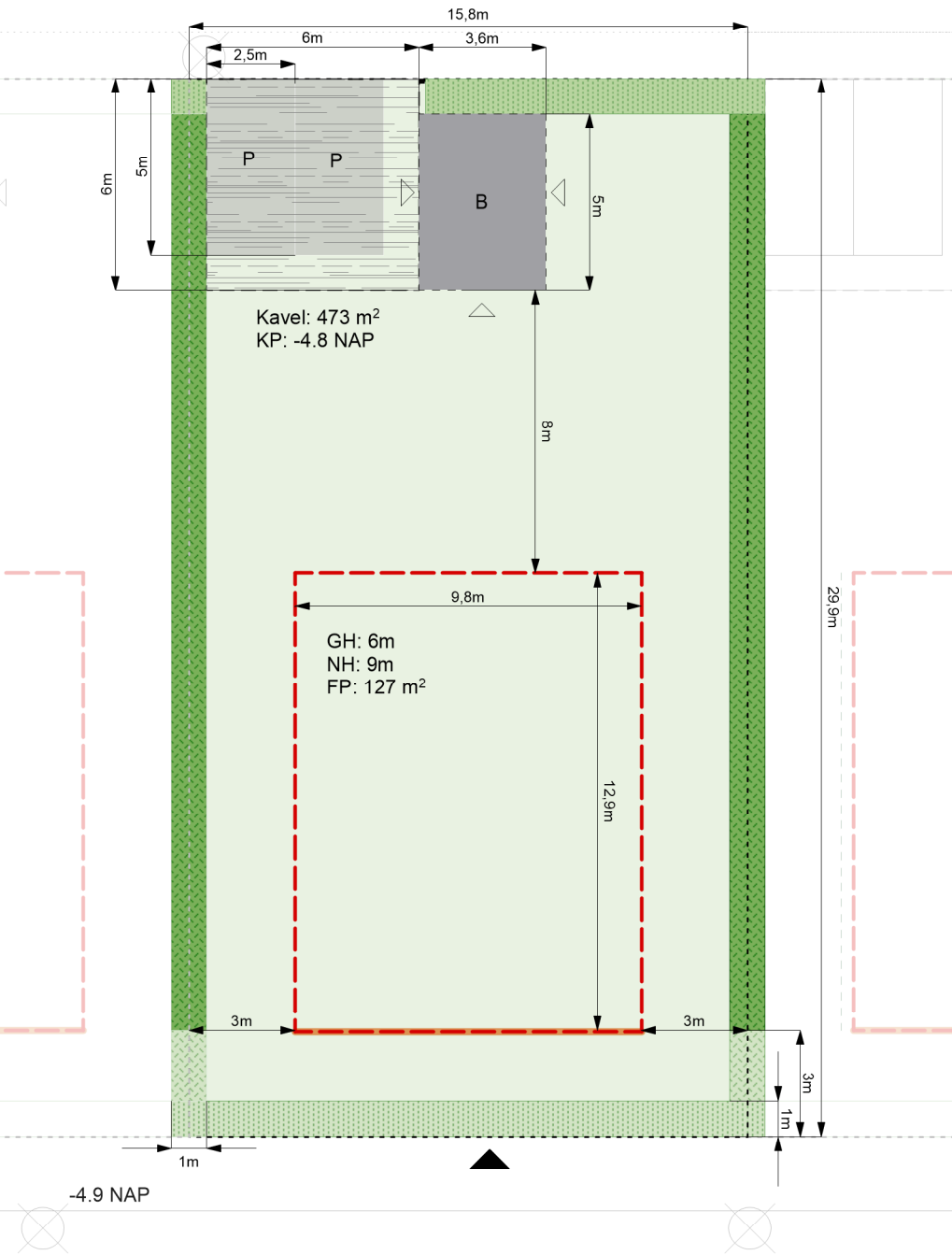
Zwaluwen:

- Nestkast geplaatst direct onder de goot van het dak
- Natte plekken binnen 150m

Kavel B15.

Vrijstaande woning

Kavel B15 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | footprint |
| erfafscheiding: carport | kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

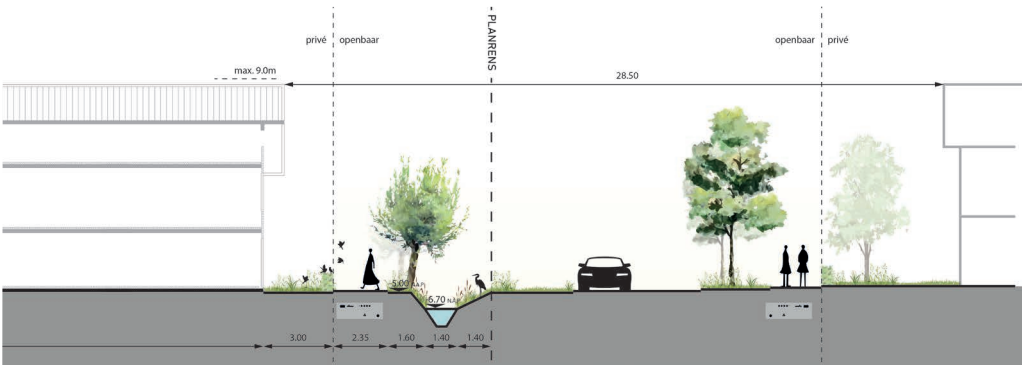


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

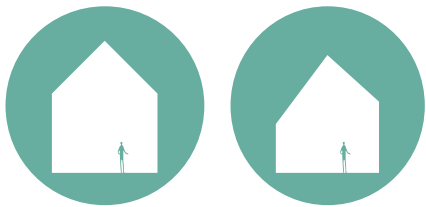
Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren. Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

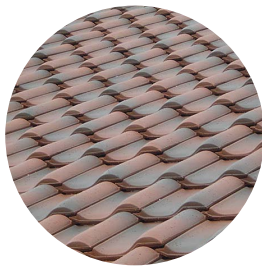
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

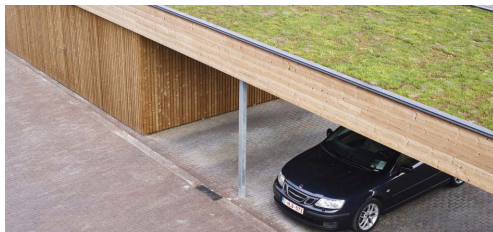
Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

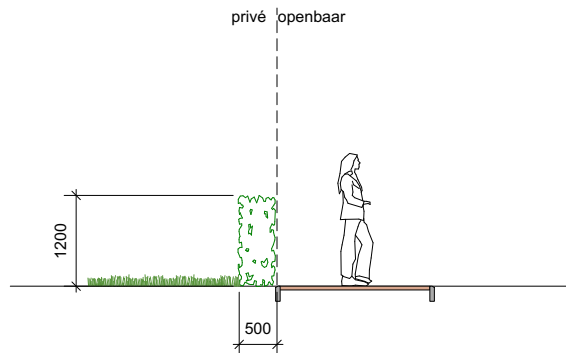
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

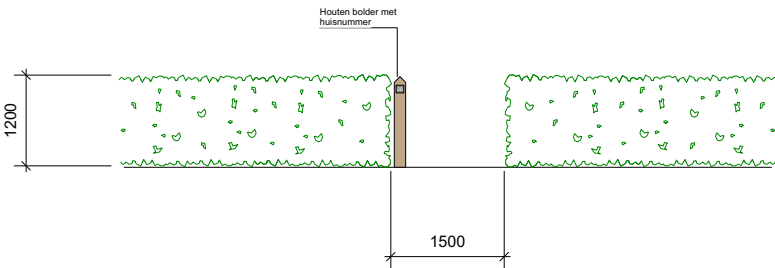
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



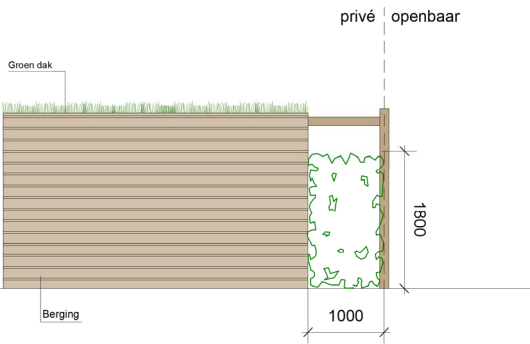
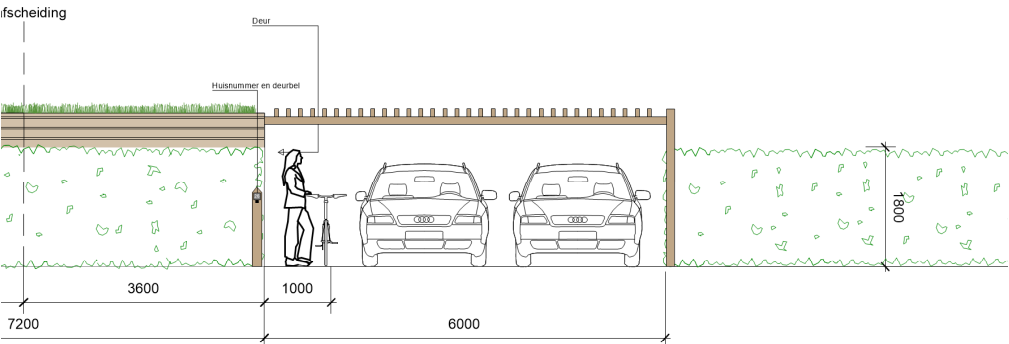
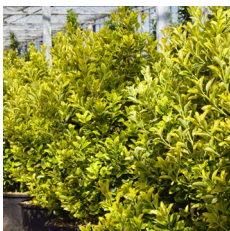
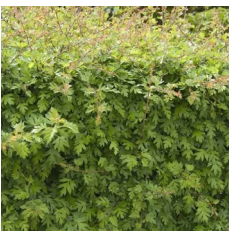
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

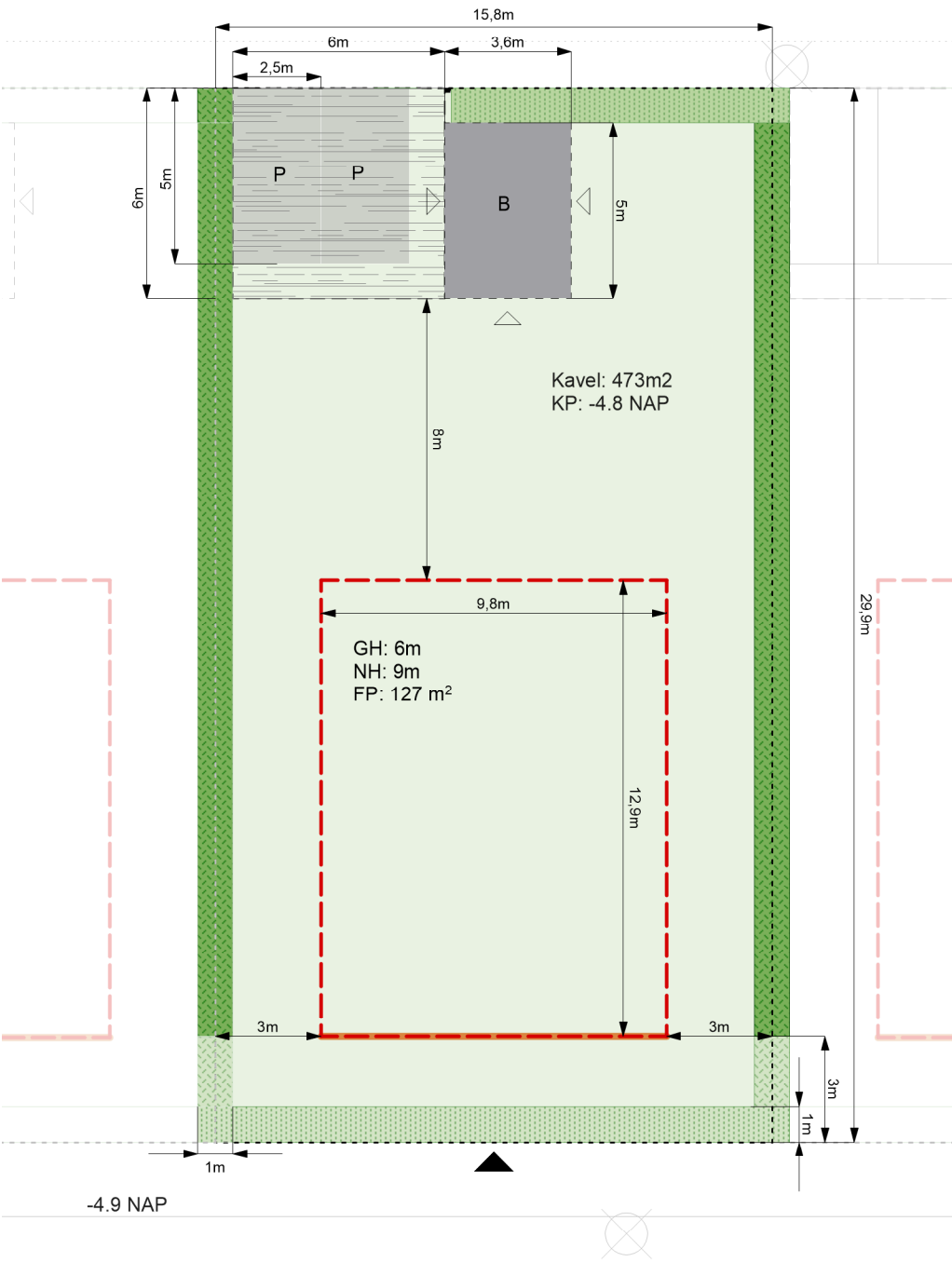


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel B16.

Vrijstaande woning

Kavel B16 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

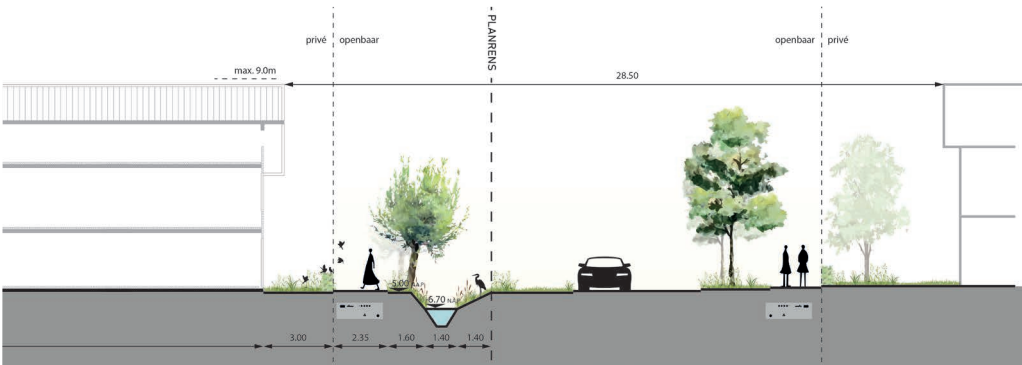


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.
Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwwolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

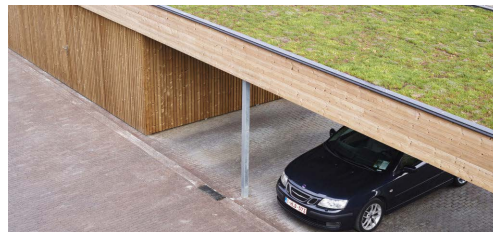
Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

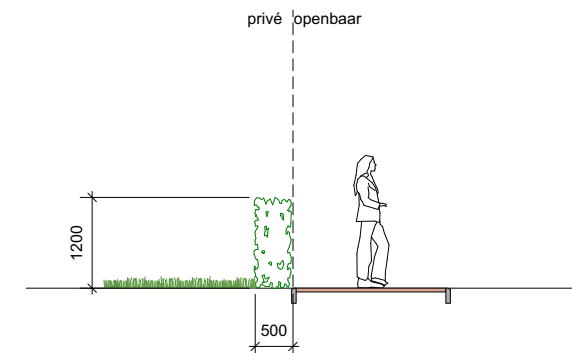
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

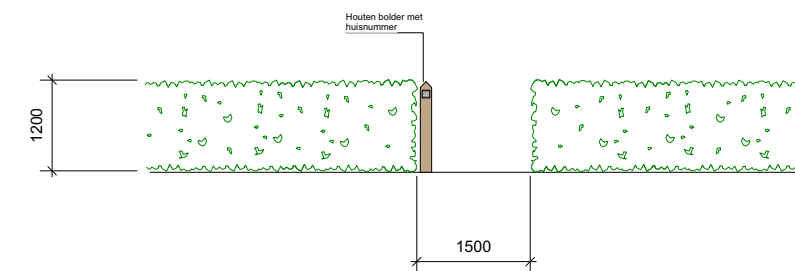
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



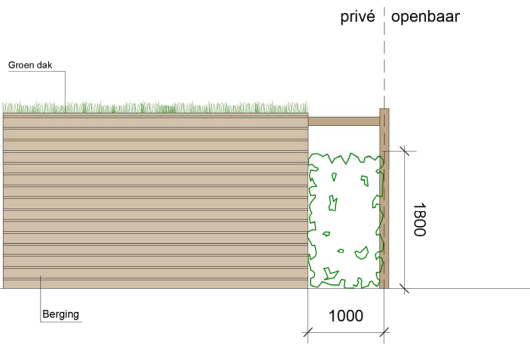
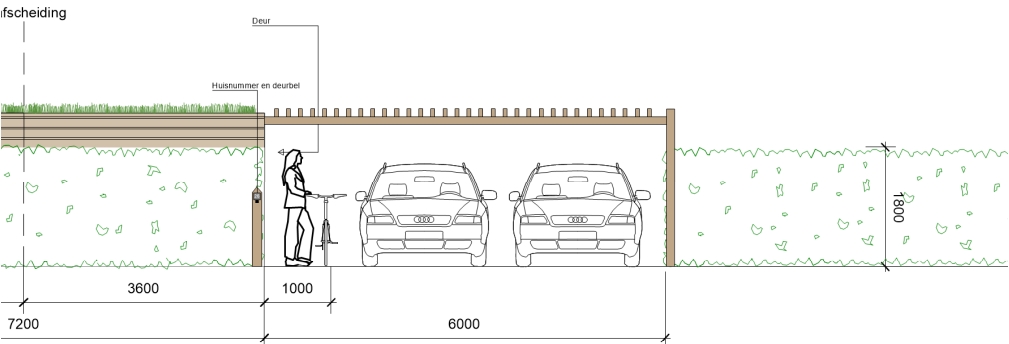
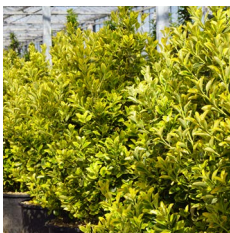
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

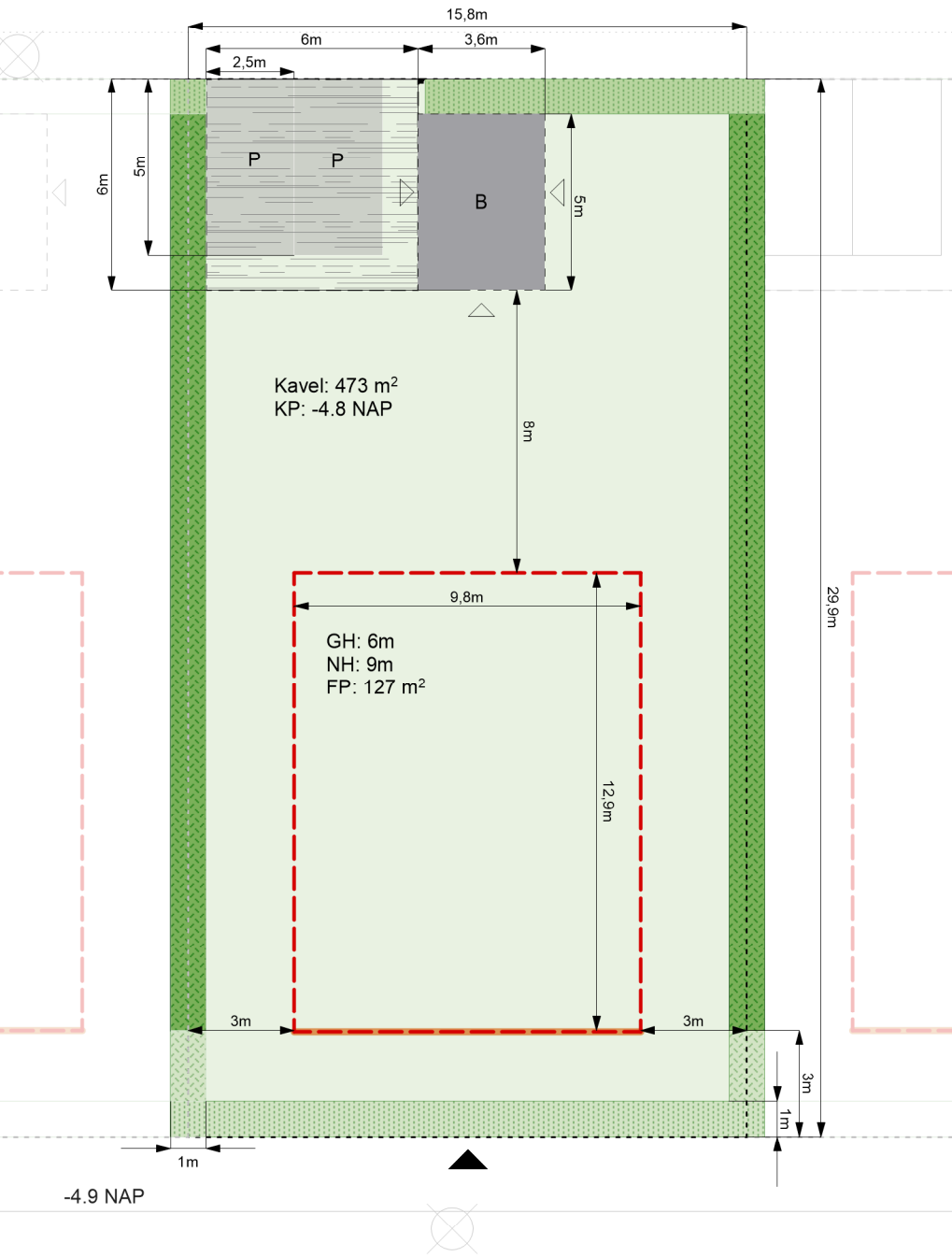


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel B17.

Vrijstaande woning

Kavel B17 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

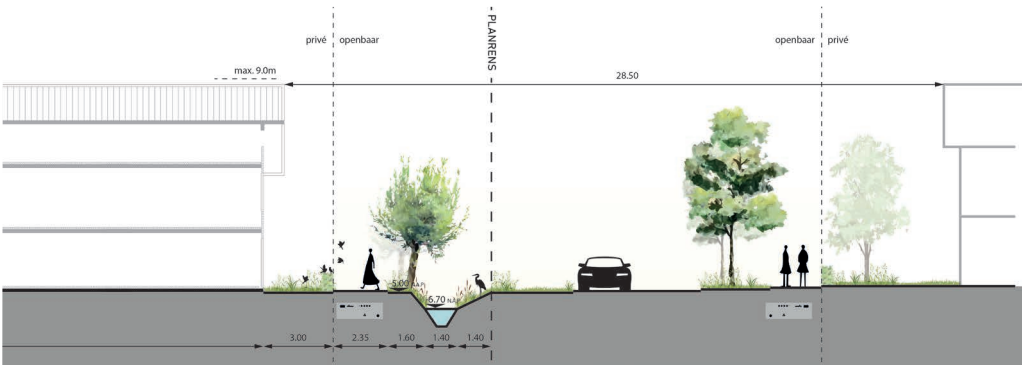


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.
Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwwolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

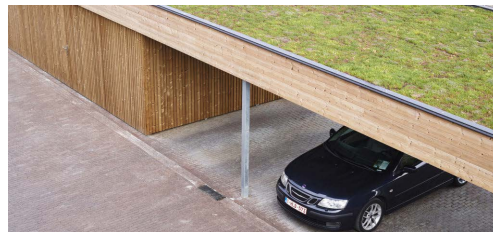
Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

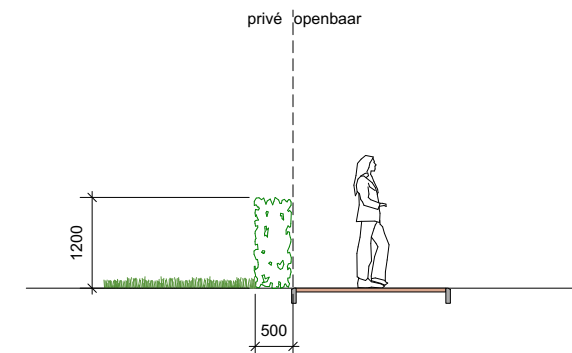
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

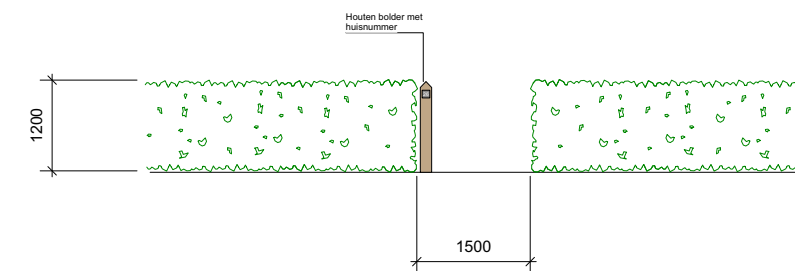
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



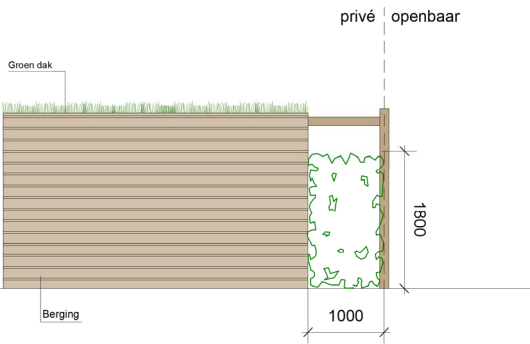
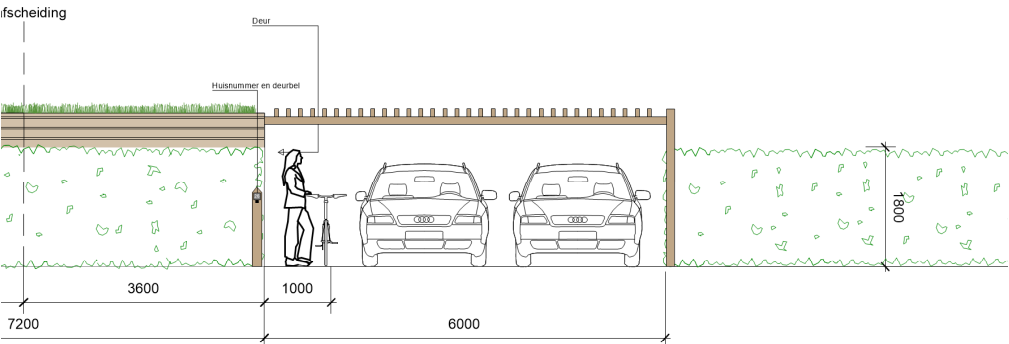
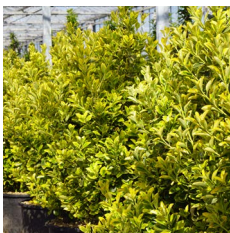
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

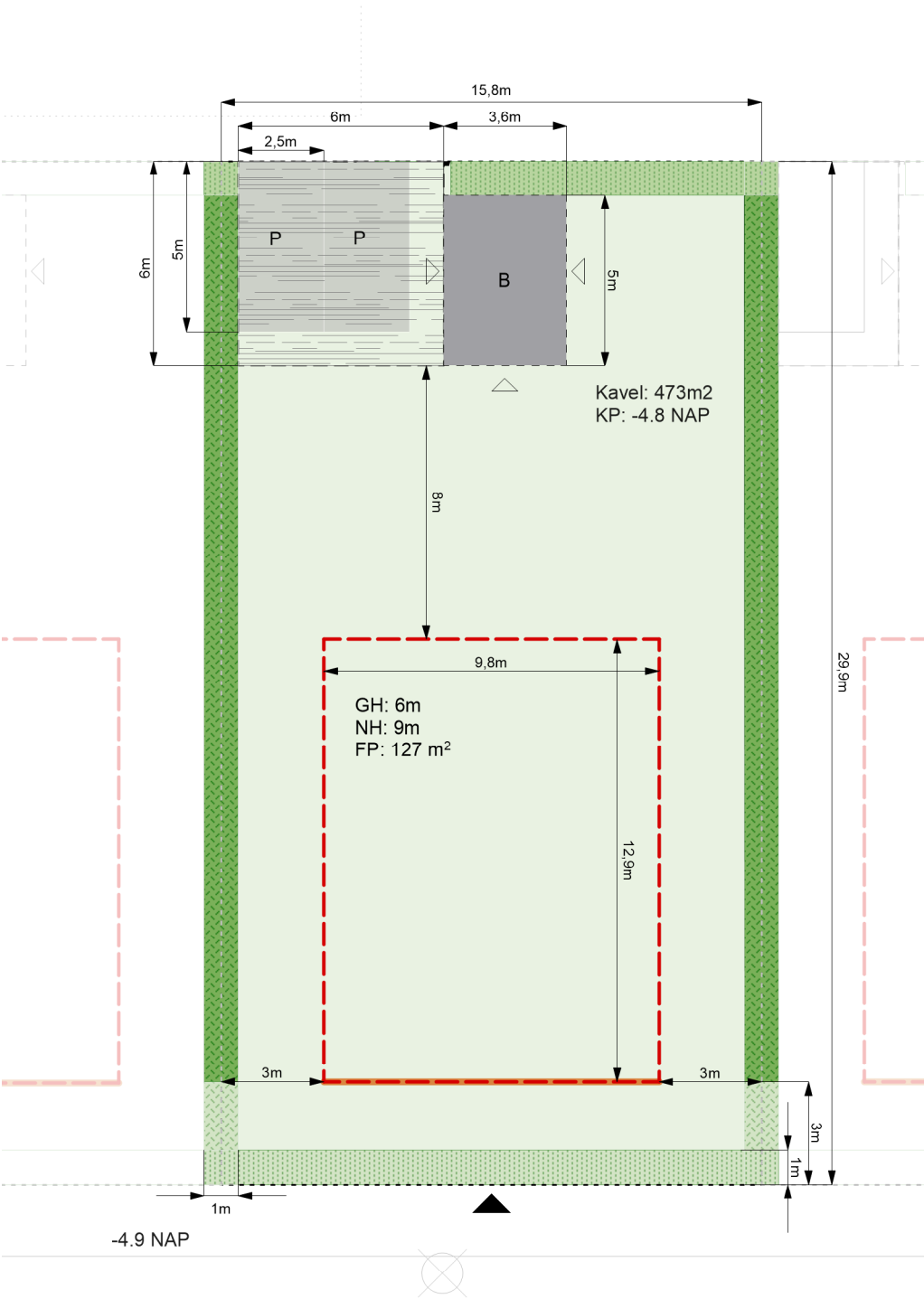


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel B18.

Vrijstaande woning

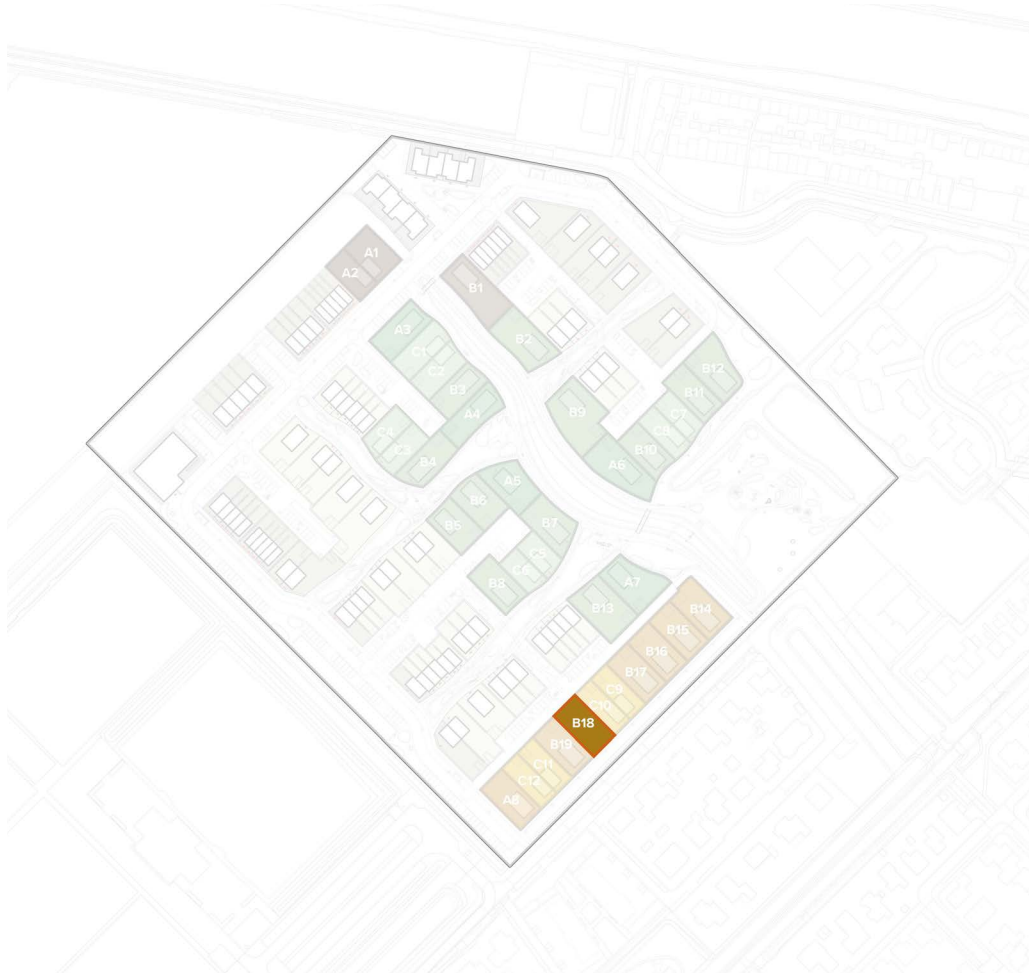
Kavel B18 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

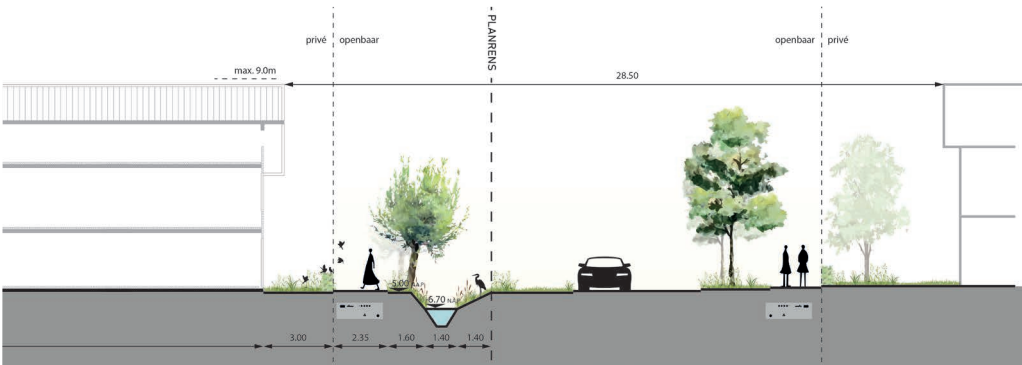


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.

Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

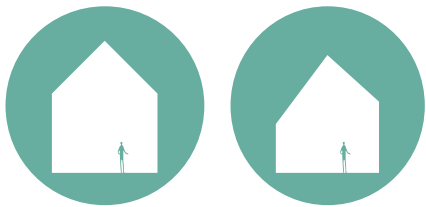
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

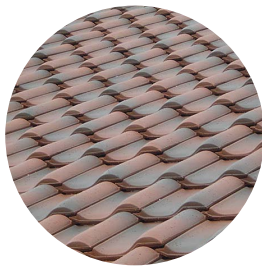
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

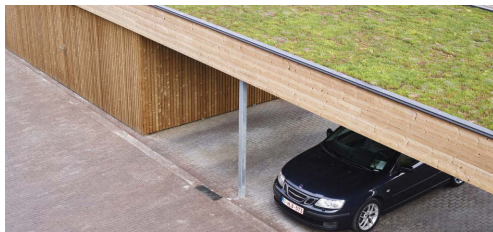
Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

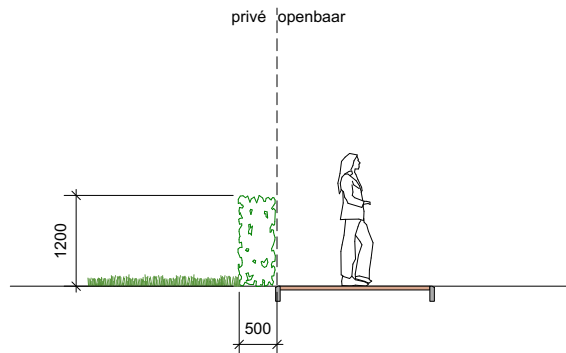
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

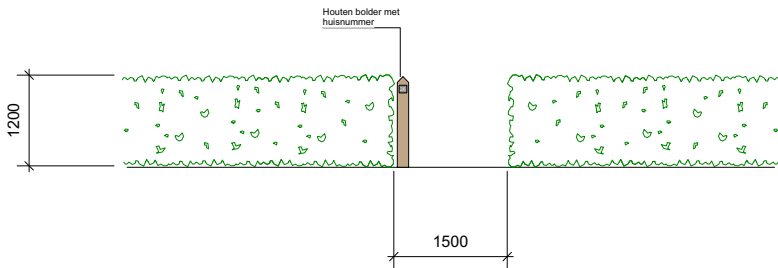
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



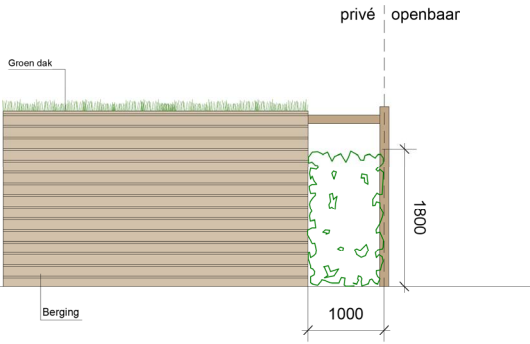
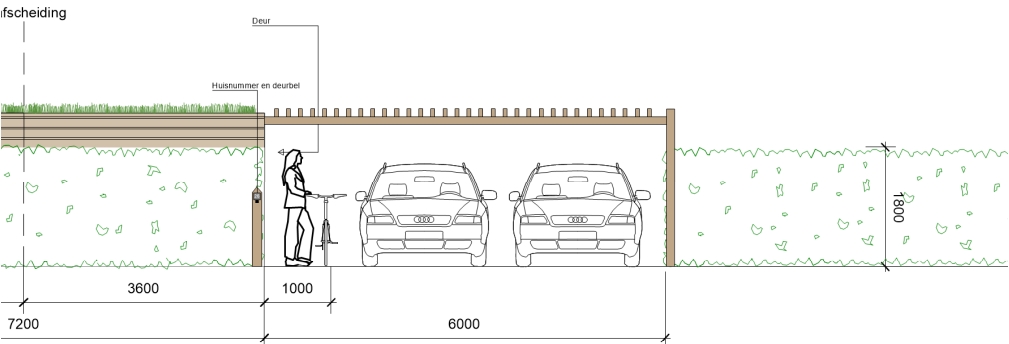
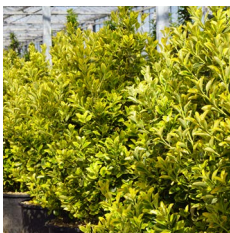
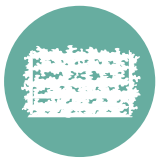
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

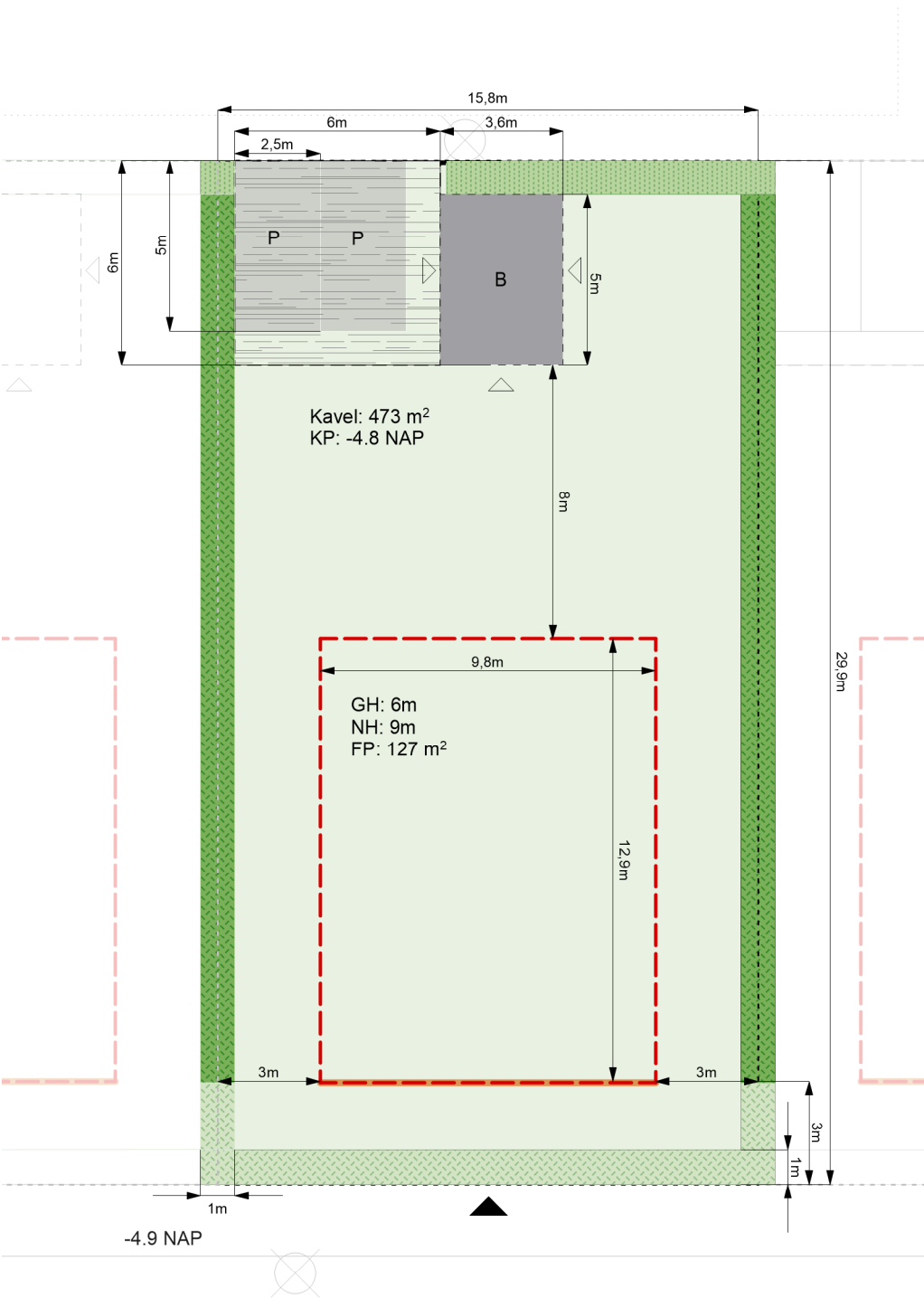


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel B19.

Vrijstaande woning

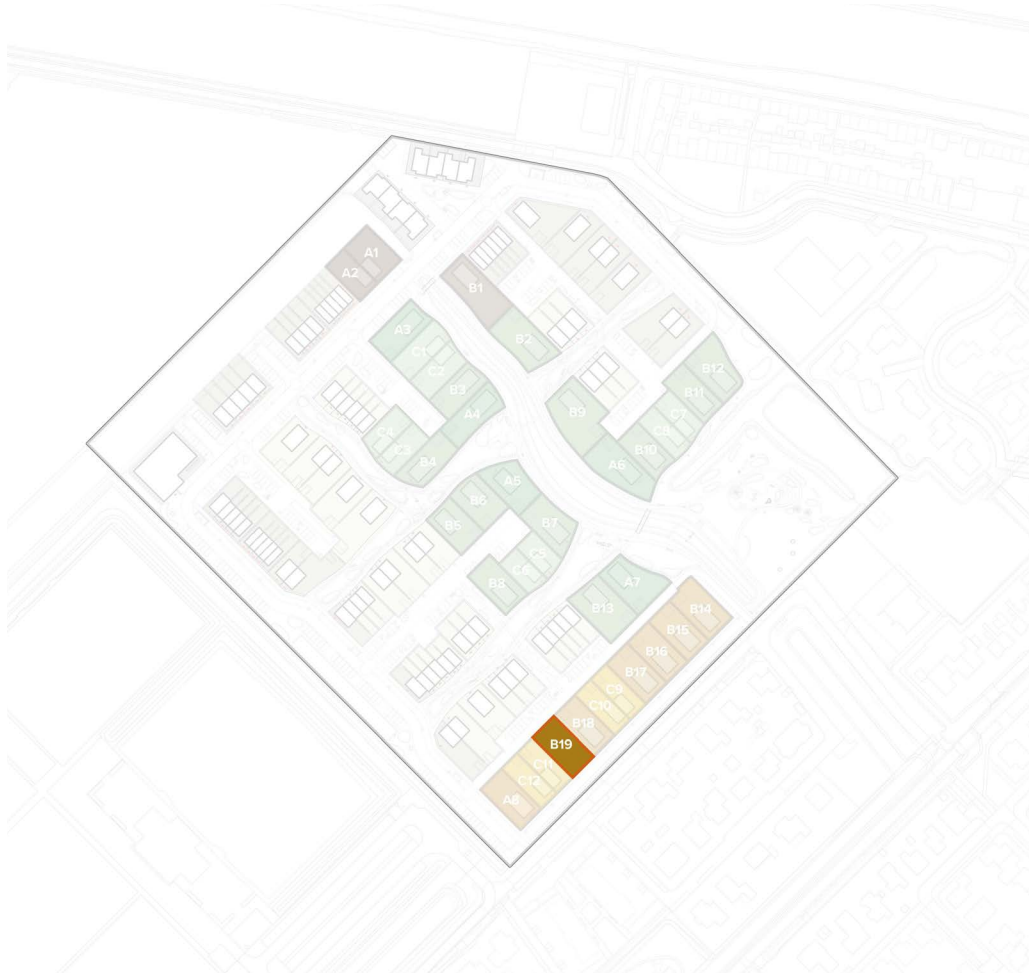
Kavel B19 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.
Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwwolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op
schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een
groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

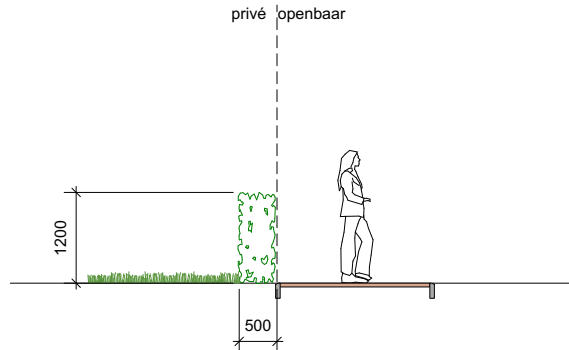
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

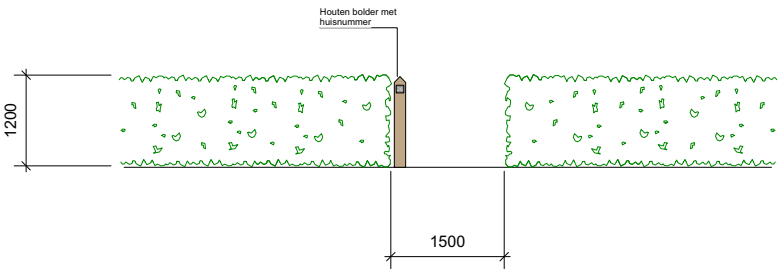
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



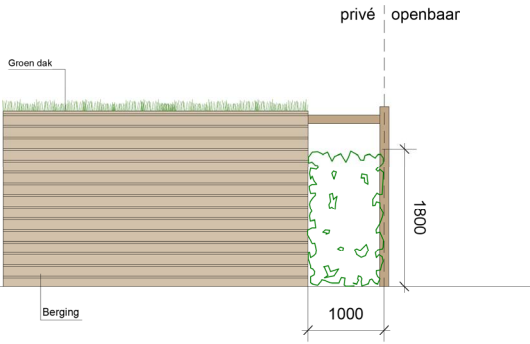
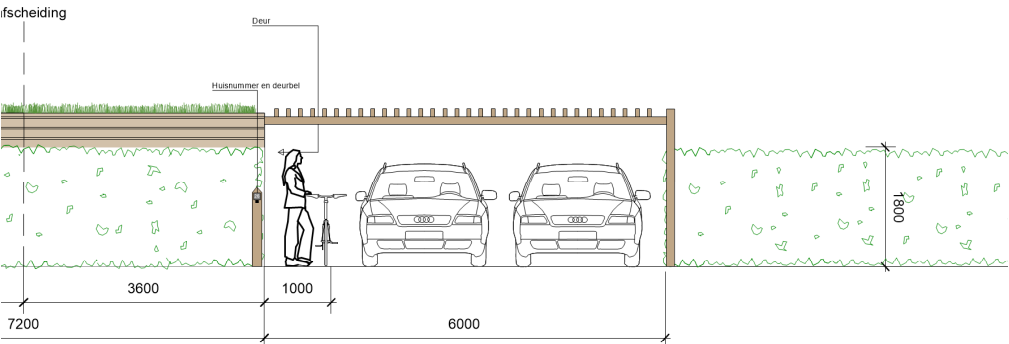
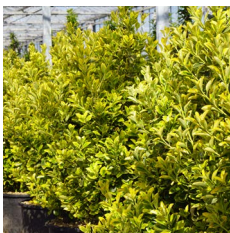
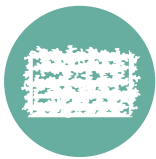
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

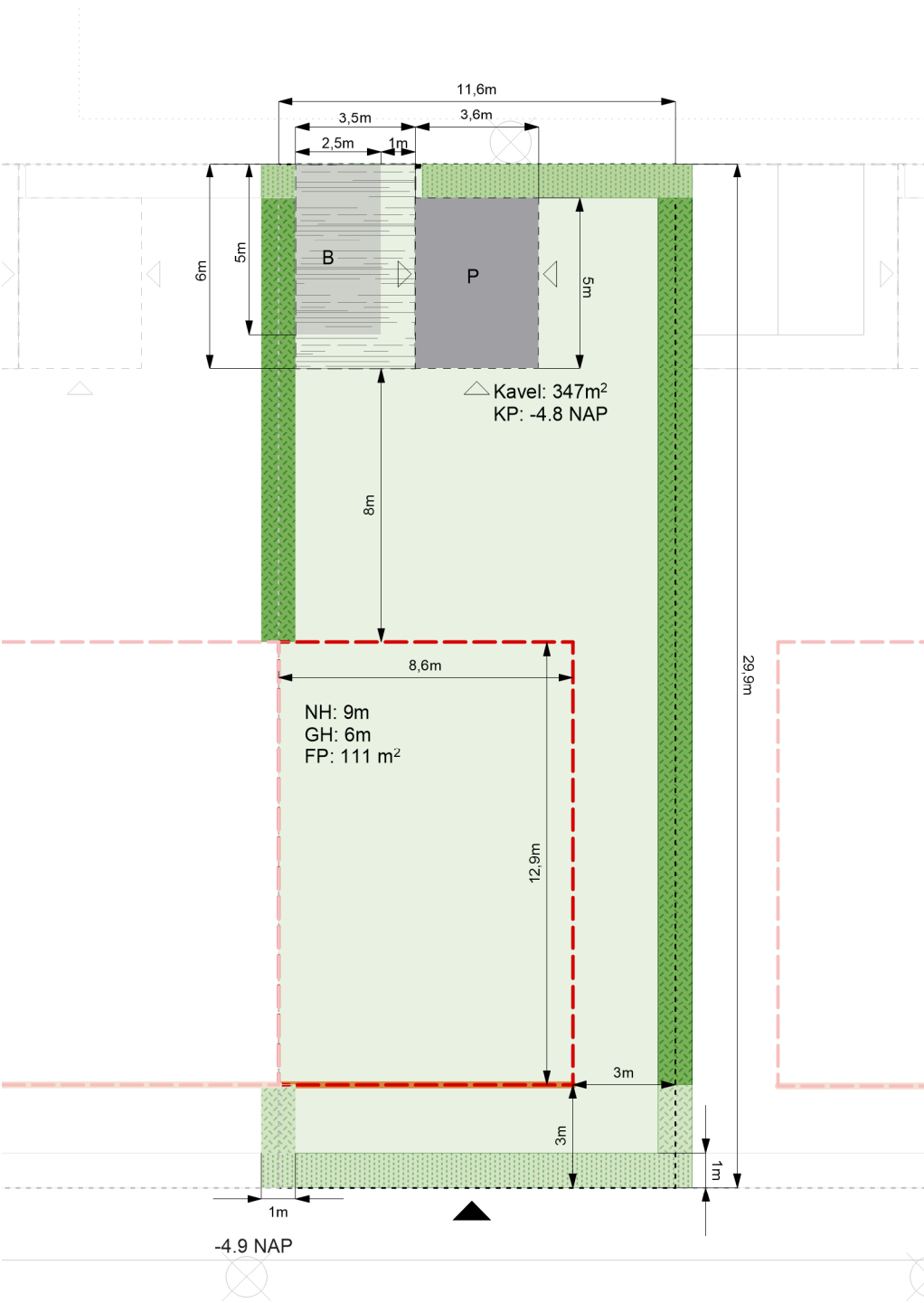


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel C9.

Twee-onder-één-kap

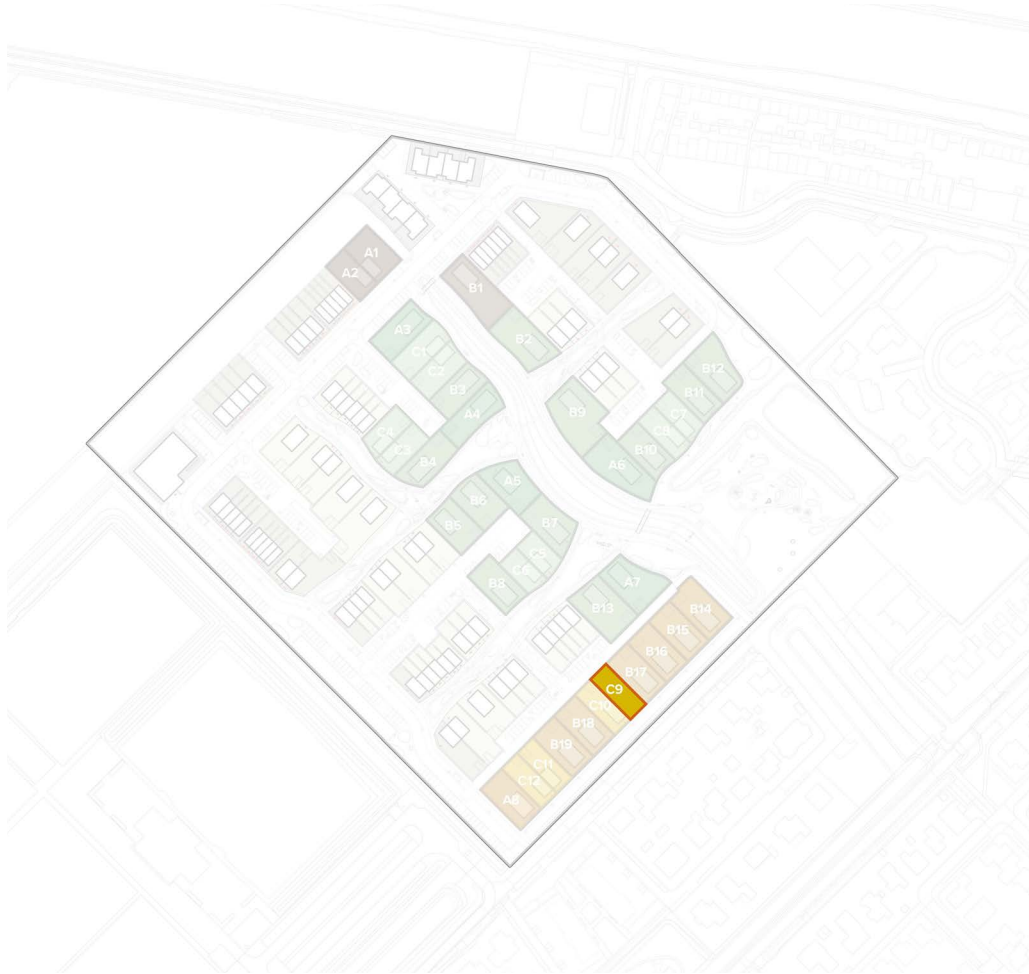
Kavel C9 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|--|--------------------------------|
| | positie paaltje met huisnummer |
| | P zone parkeerplek |
| | B bebouwingszone berging |
| | oriëntatie entree berging |
| | NH maximale nokhoogte |
| | GH maximale goothoogte |
| | FP footprint |
| | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

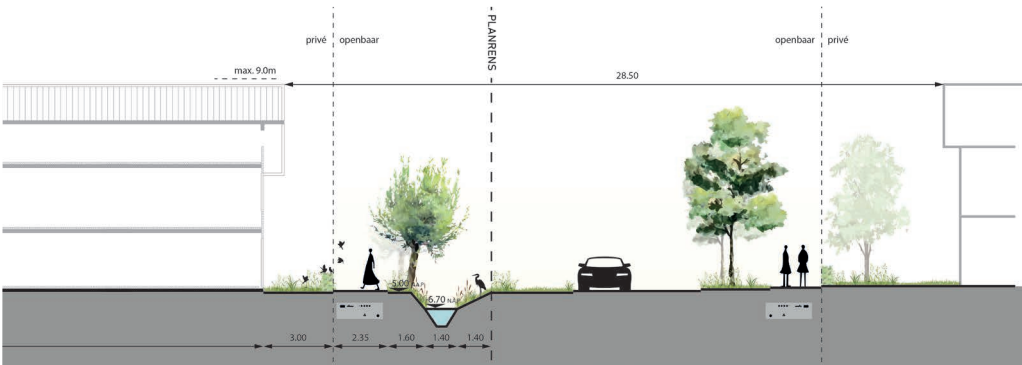


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.
Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per

bouwwolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur 'aan het water'.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

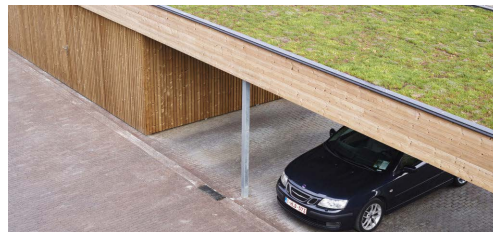
Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

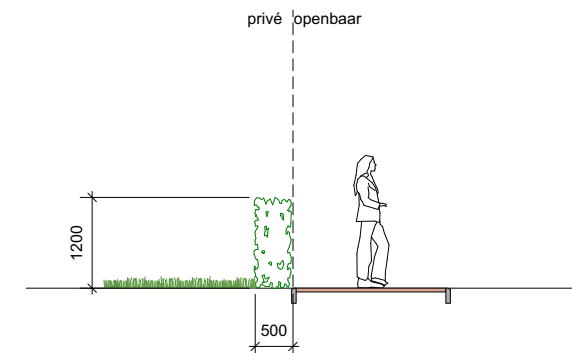
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

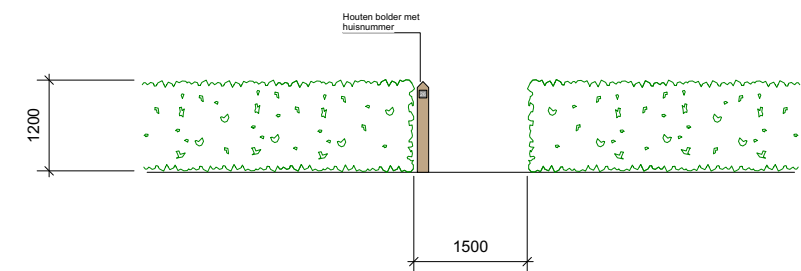
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



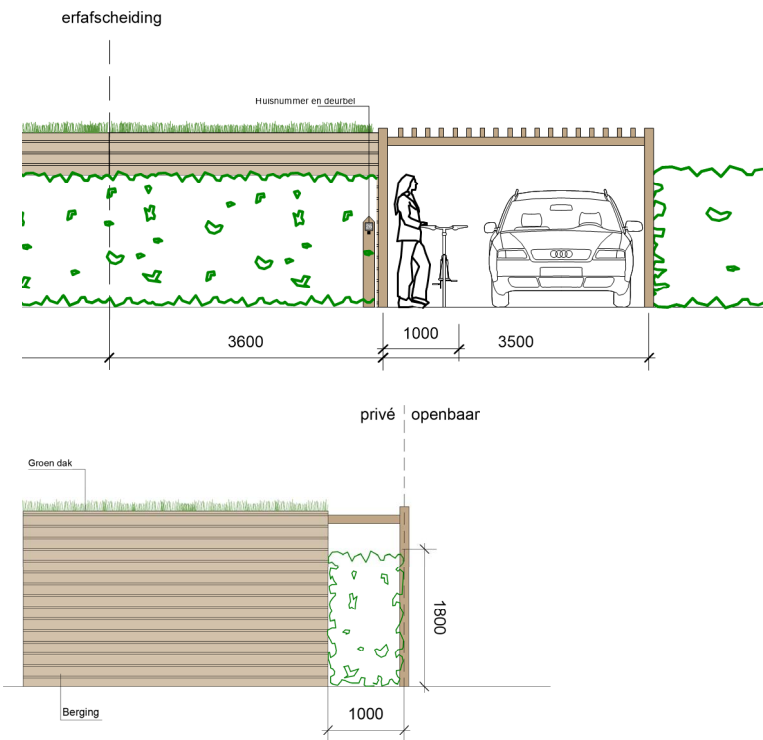
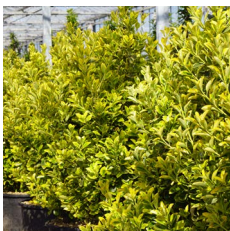
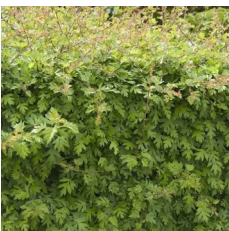
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

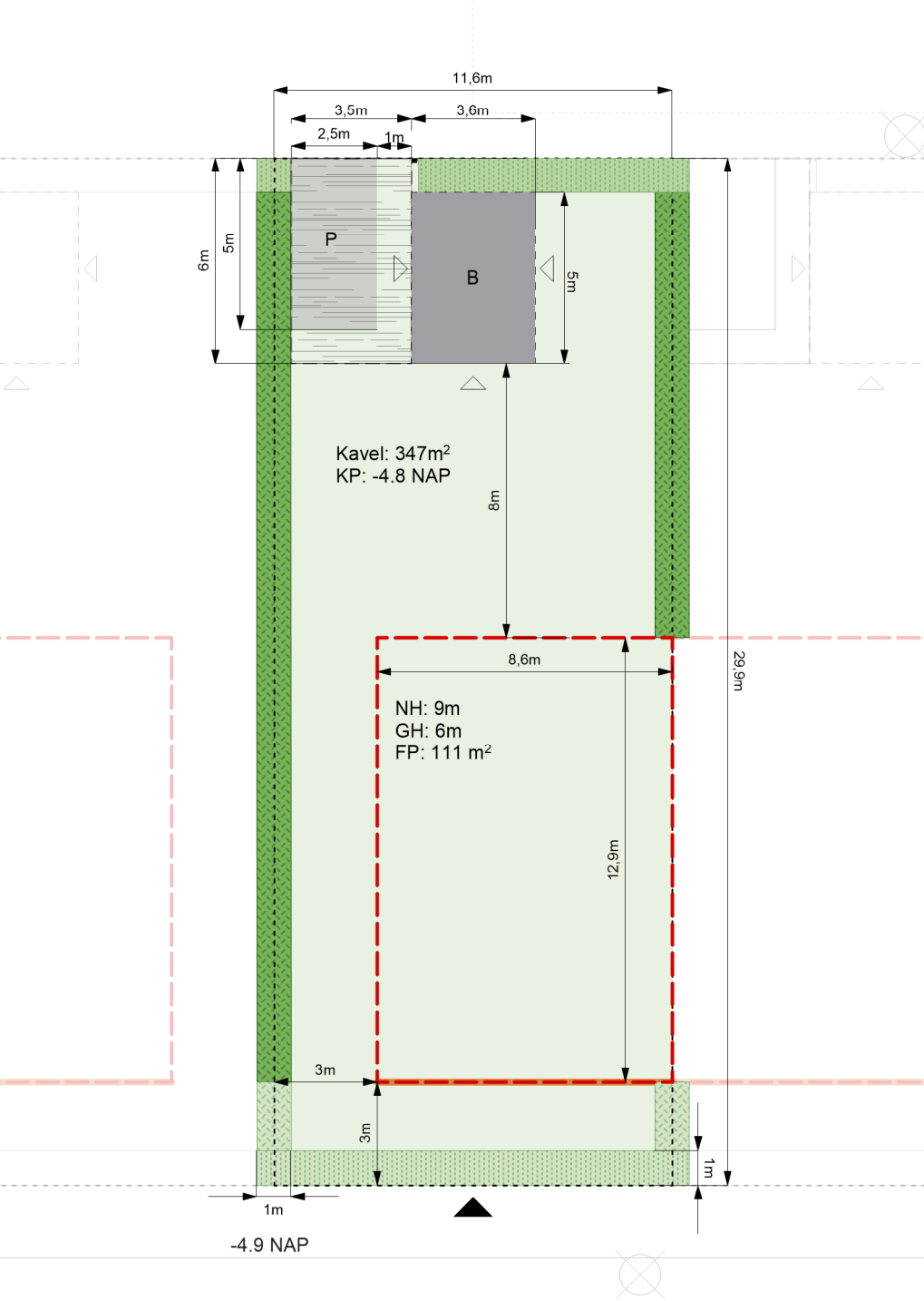


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel C10.

Twee-onder-één-kap

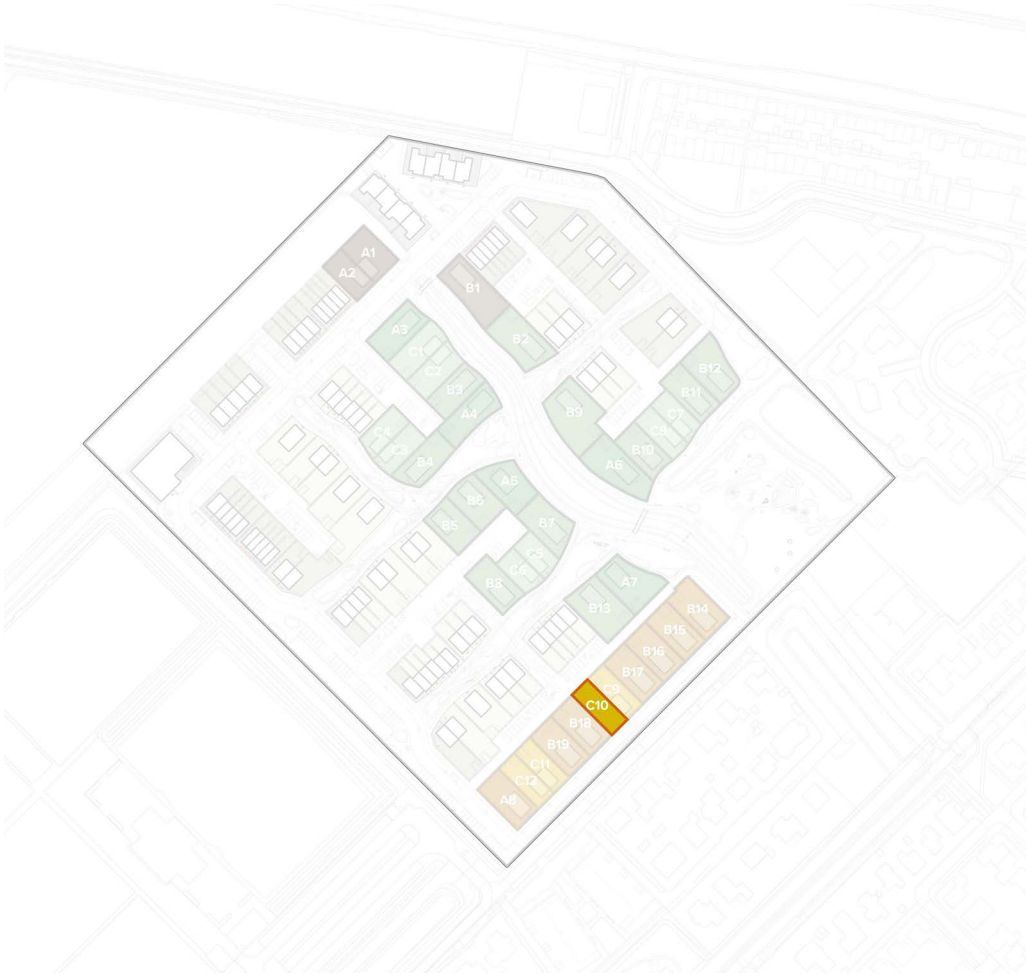
Kavel C10 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

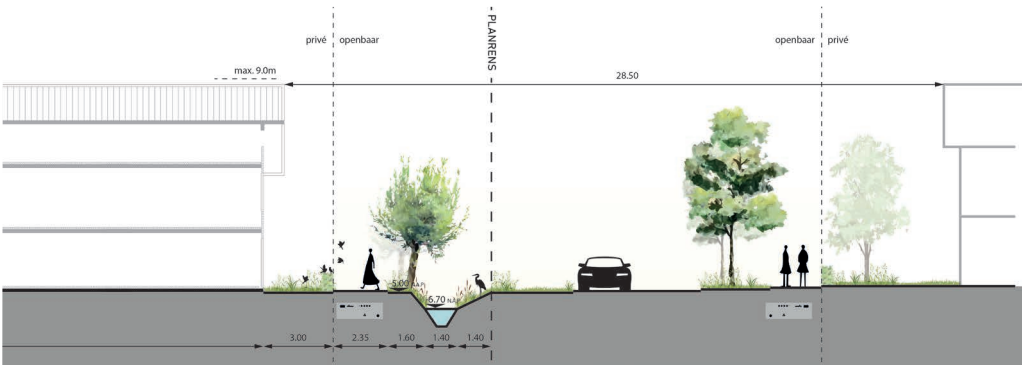


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

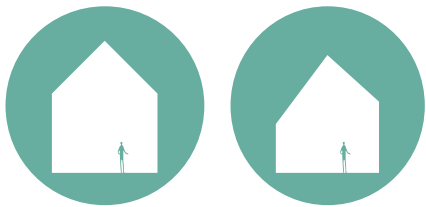
Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren. Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

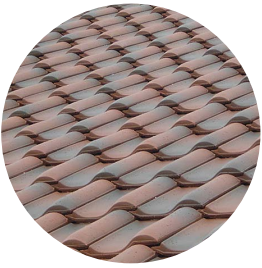
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op
schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een
groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

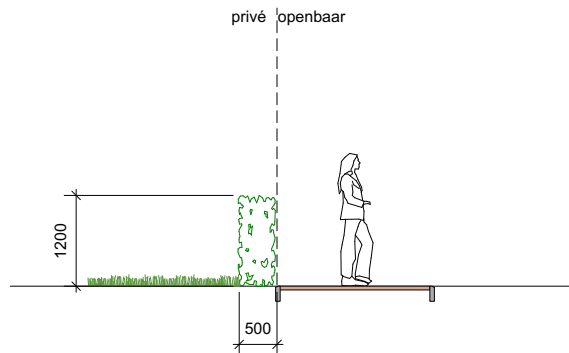
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

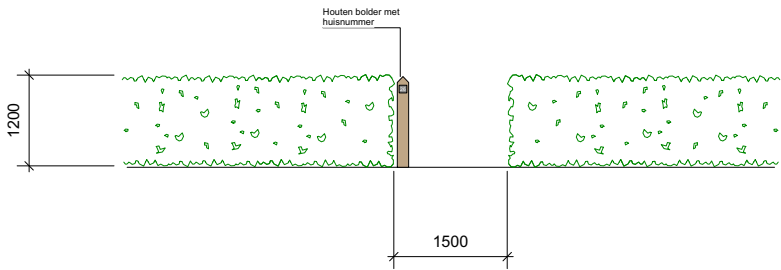
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



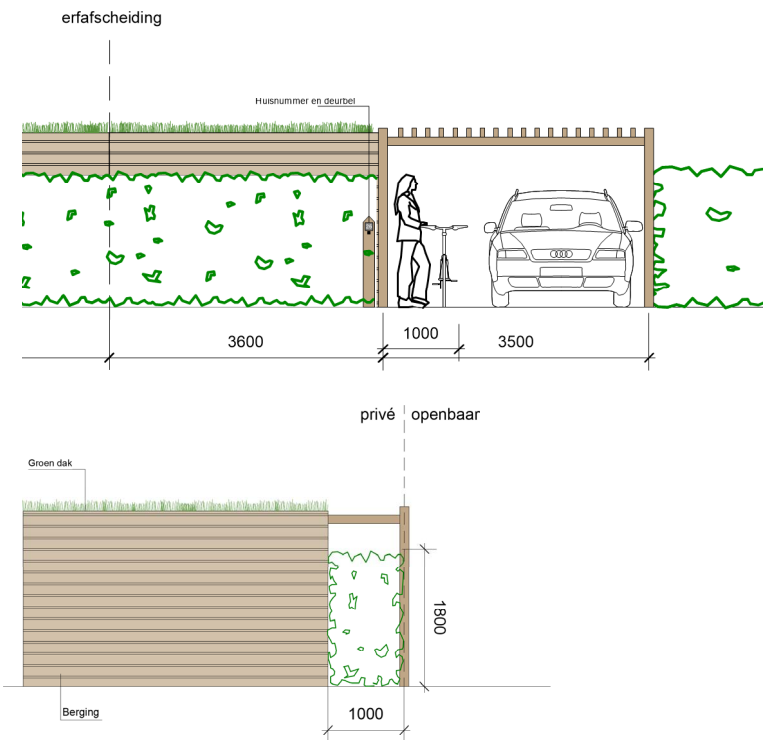
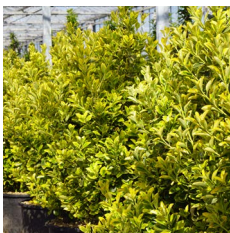
Achterzijde

In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag

Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

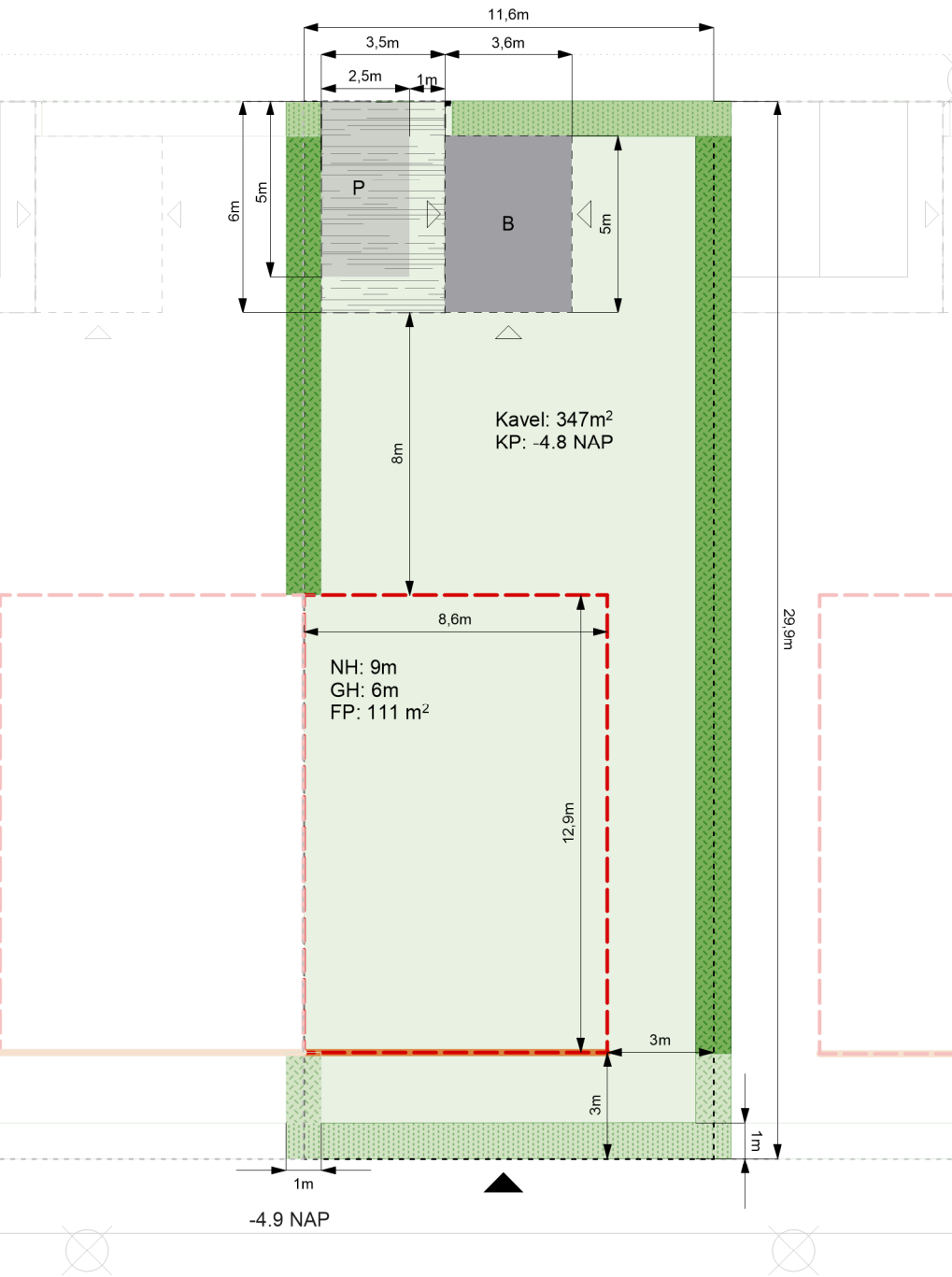


Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Kavel C11.

Twee-onder-één-kap

Kavel C11 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

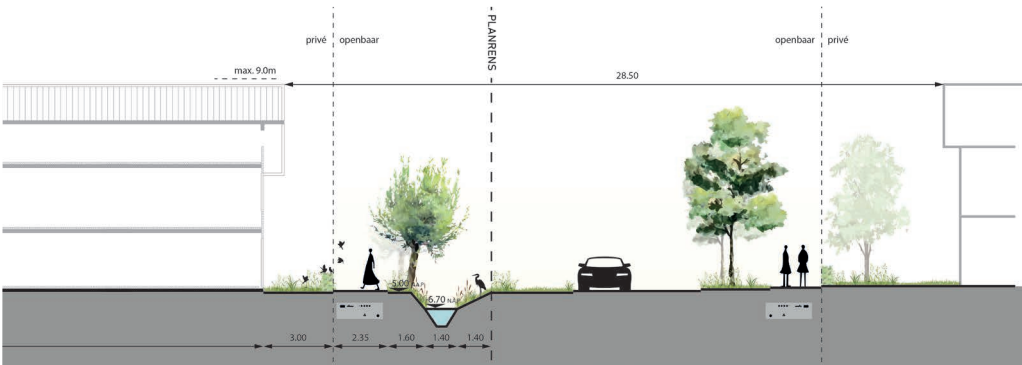


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

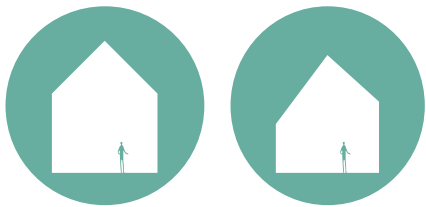
Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren. Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

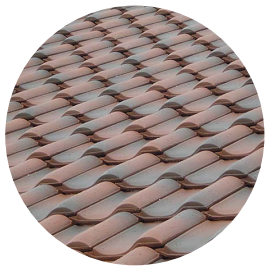
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

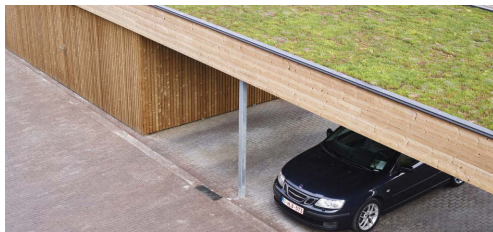
Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Groendak ook op schuine daken mogelijk



Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

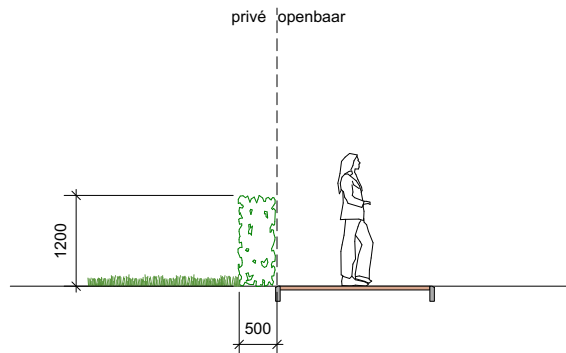
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

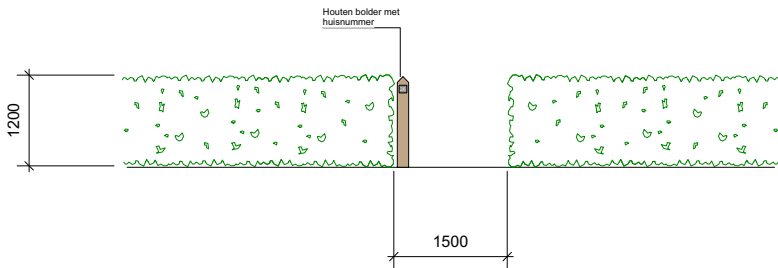
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100

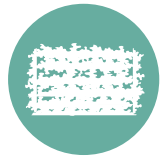


Achterzijde

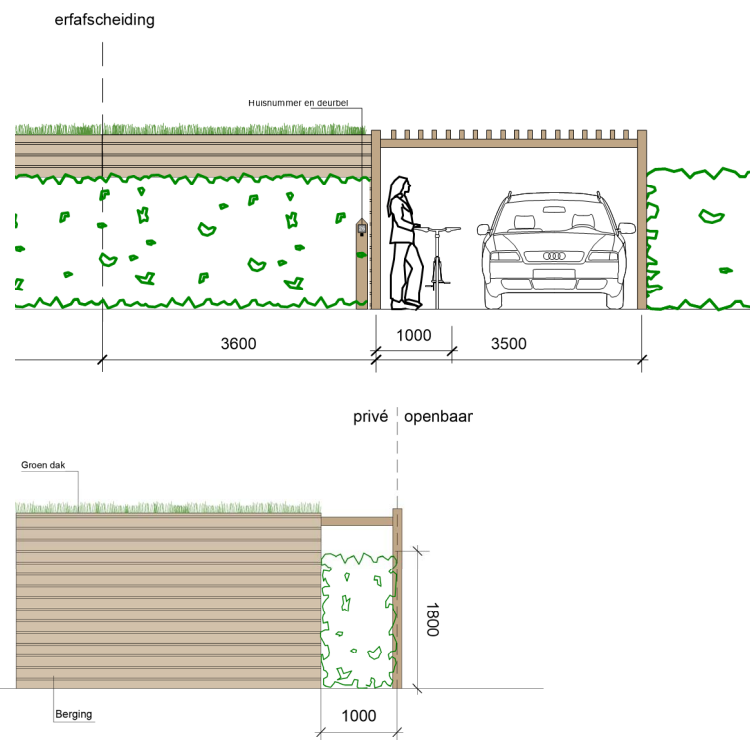
In de parkeerhoven dient veel aandacht te zijn voor de materialisatie en het ontwerp van de erfafscheiding. De ruimtelijke eisen die gelden zijn:

- De deur van de berging is niet in direct zicht en aan de zijkant van de berging opgenomen
- Tot maximaal 1,80 hoog is de erfafscheiding een groene haag (door de gemeente aangelegd), Haag staat op de grens privé-openbaar.
- De berging en carport is van hout in een lichte kleur. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal.
- De bergingen worden voorzien van een groendak
- Aan de achterzijde wordt zichtbaar een huisnummer geplaatst (eis van hulpdiensten)

De erfafscheiding is een groene haag



Materiaal berging en carport is hout in een lichte kleur



Aanzicht carports en hagen
achterhoven
schaal 1:100

Zijaanzicht erfafscheiding
achterzijde
schaal 1:100

Tussenzijde

De erfafscheiding tussen twee kavels dient door de bewoners zelf aangelegd te worden. De erfafscheiding is een haag van 1,8m hoog.

Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 100 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m¹)
- Ca. 1,8 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - *Acer campestre* (Veldesdoorn)
 - *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 - *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
 - *Euonymus japonicus* (Kardinaalsmuts)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Carpinus betulus (Haagbeuk)



Crataegus monogyna (Meidoorn)

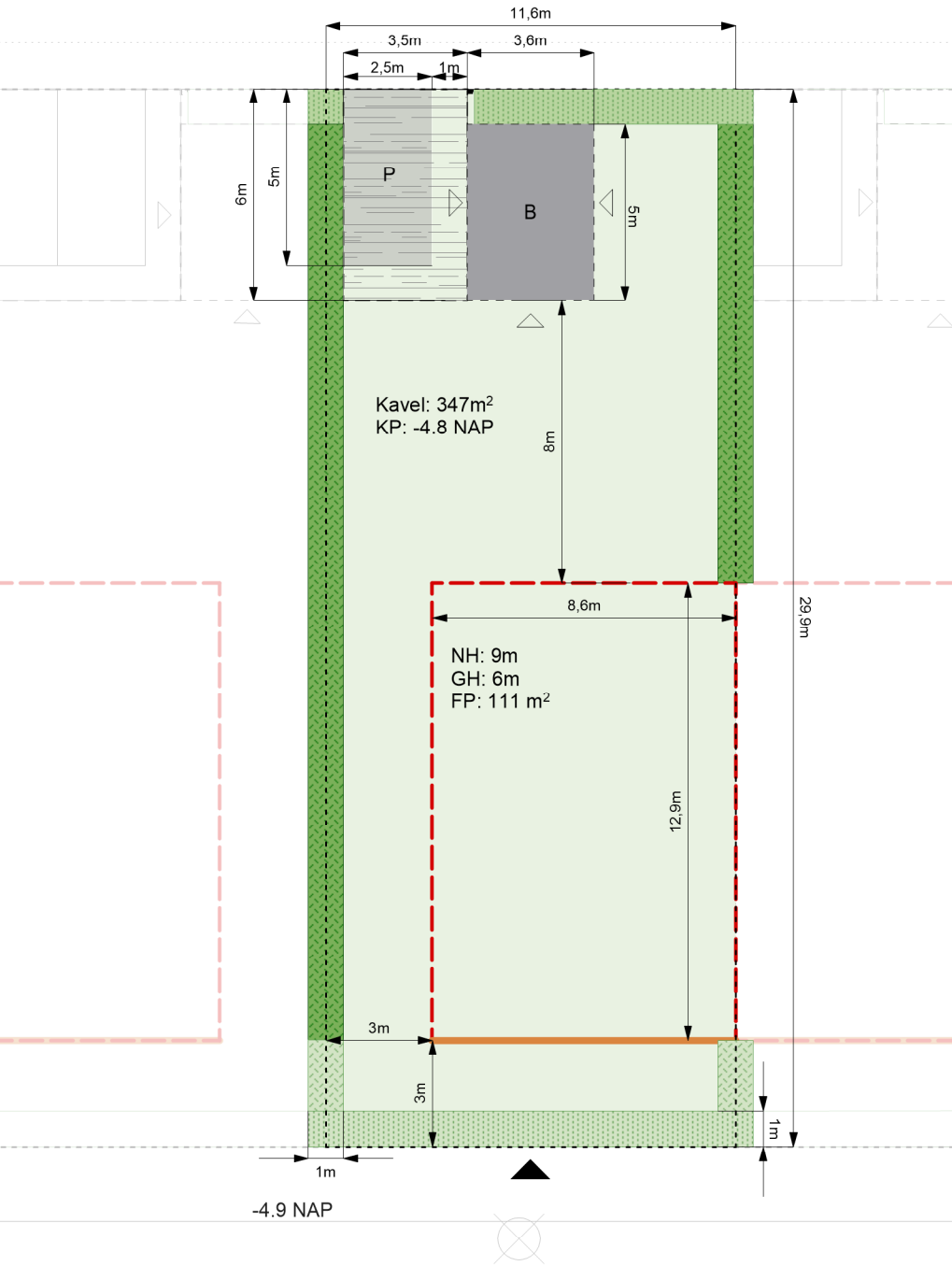


Euonymus japonicus
(Kardinaalsmuts)

Kavel C12.

Twee-onder-één-kap

Kavel C12 is onderdeel van de landschapsstructuren 'Aan 't Suyt I' en 'Aan de achterzijde'. Op de eerste pagina's vinden wij het kavelpaspoort met de technische en ruimtelijke eisen. Hierna wordt er ingegaan op specifieke onderdelen (inclusief beeldkwaliteit) zoals de architectuur en erfafscheidingen.



Plattegrond kavel
schaal 1:200

- Aan de laan: accent
- Aan de laan: vrijstaand
- Aan het Landschap: accent
- Aan het Landschap: vrijstaand
- Aan het Landschap: 2-onder-1-kap
- Aan 't Suyt I: accent
- Aan 't Suyt I: vrijstaand
- Aan 't Suyt I: 2-onder-1-kap

Plattegrond plangebied
schaal 1:1000



Legenda

- | | |
|---|--------------------------------|
| kavel (maximaal 50% verhard tuinoppervlak) | positie paaltje met huisnummer |
| bouwveld | zone parkeerplek |
| rooilijn | bebouwingszone berging |
| oriëntatie entree | oriëntatie entree berging |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door eigenaar aangelegd | NH maximale nokhoogte |
| erfafscheiding: haag (1,8m) door gemeente aangelegd | GH maximale goothoogte |
| erfafscheiding: haag (1,2m) door gemeente aangelegd | FP footprint |
| erfafscheiding: carport | KP kavelpijl |

Landschapsstructuur ‘Aan ‘t Suyt I’

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur ‘aan ‘t Suyt I’ zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan ‘t Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

- Architectuur sluit aan op bestaande bouw ‘t Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘t Suyt I

Rooilijn is constant



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

voortuinen van minimaal 3 meter met groene erfafscheiding en sluit aan op het profiel van de Florijnlaan

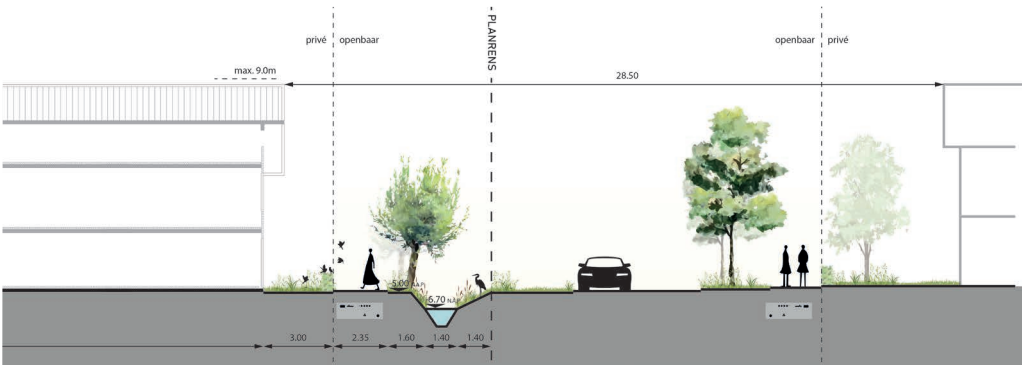


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

behoud van het bestaande groenprofiel met watergang



Bestaande watergang blijft behouden



Landschapsstructuur ‘Aan de achterzijde’

De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrrens verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen

Uitgangspunten beeldkwaliteit woningen ‘Aan de achterzijde’

parkeeroplossing en erfafcheiding als 1 geheel ontworpen



Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze con tie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

daar waar geen berging of carport is gesitueerd is de erfgrrens een groene haag



Groene hagen scheiden privé en openbaar

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan.

Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

Elk huis heeft een herkenbare entree met goede verlichting, een deurluifel of portaal en een huisnummerbordje.

Materiaal Baksteen



Materiaal hout



Herkenbare entree



Dakvorm en dak materialisatie

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden. Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning grenst aan de structuur ‘aan het water’.

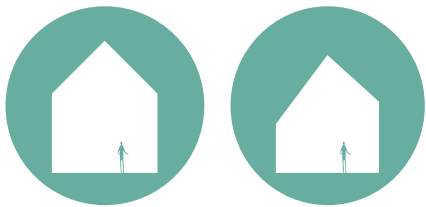
Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.

Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

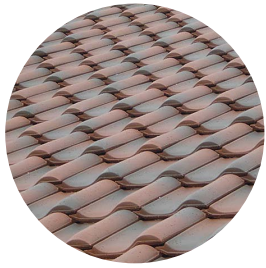
Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn toegestaan bij de vormgeving van accenten.

standaard: zadeldak
tussen 35 - 55 graden



standaard: traditionele keramische
dakpannen



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Groendak ook op
schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een
groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

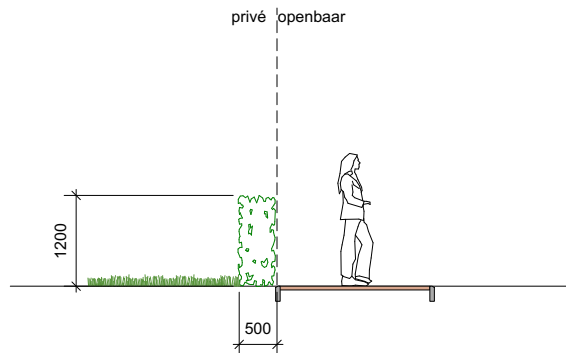
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

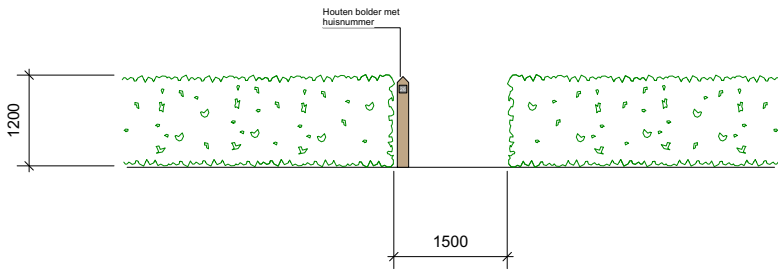
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



Duurzaamheid

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

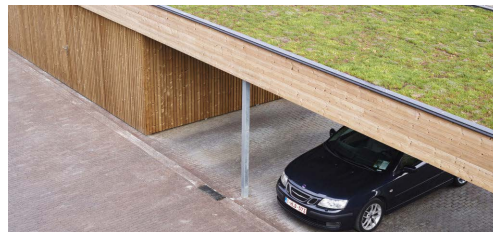
Groendak ook op schuine daken mogelijk



Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen hebben altijd een groen dak of zonnepanelen



Standaard: zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur



Erfafscheiding

Voor de diverse typen overgang tussen privé-openbaar zijn een aantal soorten erfafscheidingen voorgeschreven. De erfafscheidingen van de PO kavels worden door de gemeente aangelegd en aangeplant. Na aanleg komen de erfafscheidingen en bijbehorende beplanting in onderhoud en beheer van de bewoners. De erfafscheidingen worden derhalve niet op het openbaar terrein, en dus wel op het kavel gerealiseerd.

Voorzijde

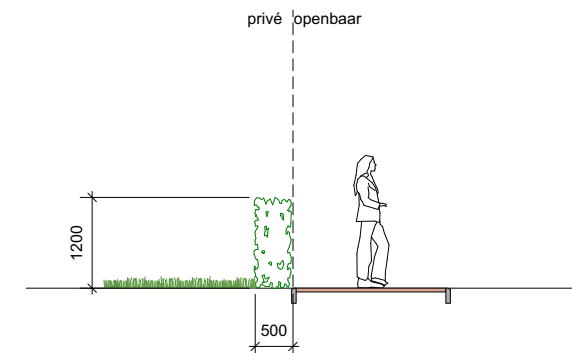
De woningen aan het Suyt I hebben een diepe voortuin en worden gescheiden van de openbare ruimte middels een haag. De entrees van de woningen worden gemarkeerd met een paaltje. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het paaltje wordt uitgevoerd in hetzelfde houtsoort als de erfafscheidingen
- De afmetingen zijn: 15 x 15 cm en 120 cm hoog
- In het paaltje is het huisnummer geïntegreerd

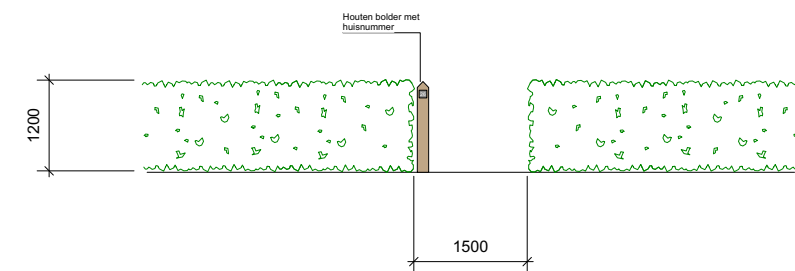
Voor de hagen gelden de volgende uitgangspunten:

- Gemengde haag, random gemixt
- 80 cm breed (3 rijen dik aangeplant, 9 st / m1)
- Ca. 1 m hoog - aanplant op eindhoogte met de volgende soorten:
 - Acer campestre (Veldesdoorn)
 - Carpinus betulus (Haagbeuk)
 - Crataegus monogyna (Meidoorn)
 - Euonymus japonicus (Kardinaalsmuts)

Profiel erfafscheiding laan
schaal 1:100



Aanzicht erfafscheiding laan
schaal 1:100



Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van Gemeente Waddinxveen

Gemeente Waddinxveen

Projectleider: Claire Boels

ECHO urban design

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Team

Robbert Jan van der Veen
Rick Schoonderbeek
Hannah Bos
Eelkje Pries

Versie 31 oktober 2023

