



beeldkwaliteitplan

Heerder Hof

HEERDE november 2018

Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt in opdracht van VanWonen

Dit product is vervaardigd door:



VanWonen
Willemsvaart 21
8019 AB Zwolle
T 038 303 3600
info@vanwonen.com
www.vanwonen.com



Urbis | bureau voor stadsontwerp
Crooswijkse singel 50F
3034 CJ Rotterdam
T 010 217 5353
info@urbis.nl
www.urbis.nl

Met input van de klankbordgroep.



Gemeente **Heerde**

Gemeente Heerde
Eperweg 5
8181 ET Heerde
T 0578 69 94 94
gemeente@heerde.nl
www.heerde.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Stedenbouwkundig plan	7
3. Openbare ruimte	9
4. Algemene beeldkwaliteitsregels	14
5.1.1 Ensemble ‘Wendhorst’ sociale huur	21
5.1.2 Ensemble ‘Wendhorst’ senioren woningen en rijwoningen	24
5.2 Ensemble ‘Zeis’	27
5.3 Ensemble ‘Hof’	30
5.4 Specials	33
5.5 Ensemble ‘Haneweg’	36
Bijlagen kavelpaspoorten Haneweg	
kavelpaspoort 1	
kavelpaspoort 2	
kavelpaspoort 3	
kavelpaspoort 4	



luchtfoto van de locatie

1. Inleiding

Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) De Wendhorst Heerde. Het BKP geeft de kaders van de uitwerking van de gebouwen en de omgeving aan. Dit document dient als basis voor de architecten en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning bij de realisatie van het project. Zowel bij het schetsontwerp als bij het definitieve ontwerp van de woningen wordt deze Commissie gevraagd om advies uit te brengen. Datzelfde geldt voor de toetsing van de inrichting van de openbare ruimte. Hoewel de kaders van het beeldkwaliteit hard zijn, biedt het beeldkwaliteitplan in zekere zin ook ruimte. Bij de beoordeling van en advisering omtrent aanvragen kan met instemming van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beargumenteerd worden afgeweken van hetgeen is vastgelegd in dit BKP, zolang daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de intenties van de beeldkwaliteit. Het BKP wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de raad en krijgt hierdoor juridische rechtsgeldigheid.

Aanleiding

Aanleiding voor het ontwikkelen van de woonbuurt en het BKP dat hierbij hoort is de sloop van het bestaande verzorgingstehuis de Wendhorst. Op het achterblijvende terrein worden nieuwe zorgwoningen gebouwd, de resterende ruimte biedt plek aan nieuwe woningen.

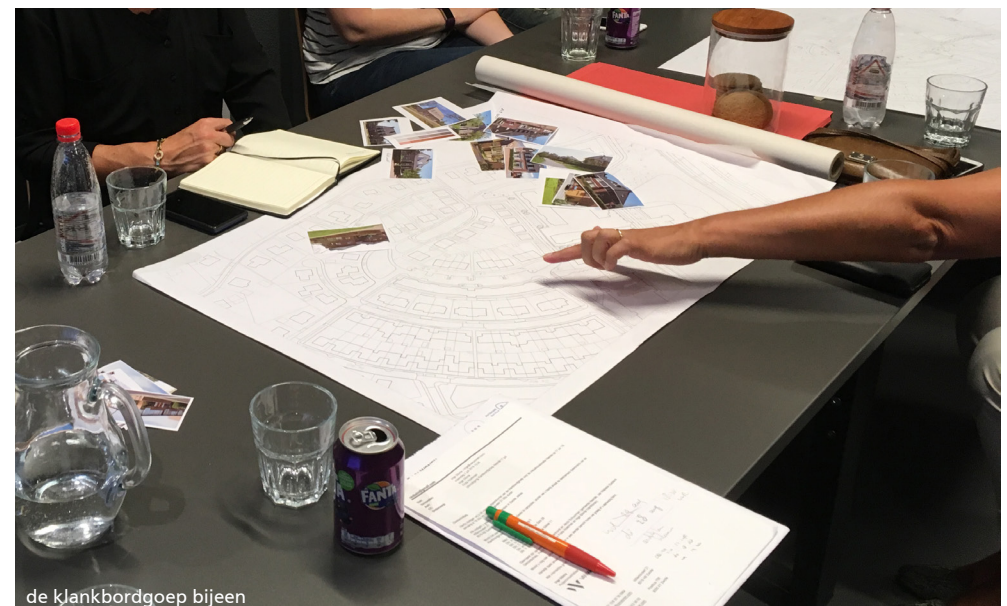
Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan krijgt zijn weerslag in een bestemmingsplan. Daarnaast is er behoefte aan een BKP, waarin voorafgaand aan het architectonisch ontwerp van de opstallen, de te realiseren (beeld)kwaliteit van het gebied wordt vastgelegd.

Voor het BKP is gebruik gemaakt van de inbreng van een klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden die zich tijdens een van de informatieavonden aangemeld hebben en graag wilden meedenken over de uitstraling van de woningen die in hun directe omgeving gebouwd zullen worden.

De klankbordgroep is twee maal bijeengekomen waarbij aan de hand van discussies, een maquette en moodboards de basis is gelegd voor dit BKP. De eerste avond is gesproken over de openbare ruimte in samenhang met de erfafscheidingen en de hoofdindeling van het plangebied. Welke eenheden kunnen we onderscheiden en welke woningen zouden bij elkaar moeten horen? De tweede avond stond het kleur- en materiaalgebruik van de woningen en de architectuurstijl centraal.

Leeswijzer

Na deze inleiding treft u in hoofdstuk 2 een kort overzicht van het stedenbouwkundig plan, gevolgd door hoofdstuk 3 waarin de aansluiting van het ontwerp met de openbare ruimte aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de algemene beeldkwaliteitsregels voor het algehele gebied. Het document sluit af met hoofdstuk 5 waarin de gewenste kwaliteit en randvoorwaarden per woonmilieu worden toegelicht.





2. Stedenbouwkundig plan

Door de sloop van de Wendhorst ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe buurt te maken. Het stedenbouwkundig plan speelt in op de kenmerken van de omgeving zoals: kleinschaligheid, slingerende vormen (soms zelfs rond), korte blokken. Daarnaast legt het stedenbouwkundig plan de link naar het (orginele) landschap. Door de inbreng van doorzichten richting het buitengebied in het zuiden, het aansluiten op de losse structuur van de Haneweg en het handhaven van een eeuwenoude houtwal.

Juist deze houtwal, die ten zuiden van de huidige Wendhorst ligt, geeft al een sterke groene ruggengraad aan het gebied. Momenteel ligt deze echter verscho- len achter hekken en tuinen. Door de herontwikkeling ontstaat de unieke kans om een centrale groene verbinding te maken tussen de vijver aan de Eperweg, via de (verbrede) groenzone met de houtwal naar een nieuw te creëren hof. Dit centrale hof legt vervolgens weer via de huidige speeltuin en de Ploeg de connectie met het buitengebied aan de oostzijde van Heerde. Onderdeel van deze groene verbinding is een dierenweide die zowel bereikbaar is vanuit de tuin die hoort bij de toekomstige zorgwoningen als vanuit de woonbuurt. Ook een doorgaand wandelpad is onderdeel van de ruggengraad.

Op het westelijke deel van de voormalige Wendhorst-locatie worden 12 woonzorg- woningen met in elke woning plaats voor 8 bewoners (totaal 96 bewoners) gebouwd (oplevering verwacht juni 2019). De verdere invulling van de locatie bestaat uit ca. 53-58 woningen met een grote variatie in prijs en typologie. Alle woningen op het achterterrein worden gasloos. Er is plaats voor betaalbare rijwoningen voor starters, grotere 2[^]1 kap woningen en 2[^]1 kap woningen voor doorstromers, kleinere vrij- staande woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond voor se- nioren, grotere vrijstaande woningen en kavels. Daarnaast komen er sociale huurwo- ningen. Door de grote variatie in prijssegmenten en woningtypologieën is er plaats voor verschillende doelgroepen en generaties, zo wordt de buurt levensloopbestendig.

Het plan heeft een dorpse uitstraling en heeft een sterke groen- en waterstructuur. Onderdeel van deze groen waterstructuur is een nieuw aan te leggen wadi op de grens van een bestaand hoogteverschil. Deze open waterafvoer leidt tot een lang- zame water- inzijging en is daarmee een toekomstbestendige, duurzame en groene waarde in het openbaar gebied. Opvallend is het hoogteverschil van ca. 1,5 meter in het bestaande maaiveld. Dit reliëf wordt benut om een geaccidenteerd buitenruimte- ontwerp in te passen.

Door de positionering van de dierenweide centraal in de wijk, gecombineerd met de doorgaande groenstrook biedt het plan veel mogelijkheden voor ontmoeting. Het noaberschap krijgt hiermee nadrukkelijk de plek die het in de samenleving verdient.





3. Openbare ruimte

In dit hoofdstuk wordt de inrichting van de openbare ruimte omschreven. Om een hoogwaardige kwaliteit van de nieuwe buurt te realiseren is een zorgvuldig ontwerp van het publieke domein net zo belangrijk als een zorgvuldige architectuur van de bebouwing. De openbare ruimte is het bindende element tussen de nieuwe plandelen als ook met de bestaande woonwijk.

Uitgangspunt voor de inrichting van het openbare gebied is het Handboek Inrichtings-eisen openbare ruimte van nieuwe werken, herinrichtingen en reconstructies november 2016 van de gemeente Heerde.

Verharding

- de wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen;
- het straatprofiel is traditioneel, opgebouwd uit een rijbaan en een trottoir op niveau;
- uitzondering op dit traditionele profiel is het hof, hier is het profiel opgebouwd zonder niveauverschil volgens het shared space principe. Hiermee wordt de bijzonderheid van het hof geaccentueerd;
- verhardingen zijn elementenverhardingen (bestrating en betegeling);
- het slingerpad door de groenzone wordt gerealiseerd met een bijzondere tegel. Dit pad verbindt alle belangrijke openbare verblijfsruimtes zoals de vijver en het hof. Daarom wordt dit pad geaccentueerd;
- de rijbaan krijgt een gebakken klinker keiformaat kleur Novoton in keperverband;
- parkeerplaatsen in een zwarte 16 vlaks gitruittegel kleur zwart;
- de haaksparkeerplaatsen bij de entree via de Haneweg worden uitgevoerd in groentegels, omdat de verwachting is dat deze parkeerplaatsen incidenteel gebruikt gaan worden;
- trottoirs worden uitgevoerd in grijze betontegels 30x 30 cm in halfsteensverband;
- de bestrating krijgt een opsluiting van antraciete trottoirbanden breed 20 cm;
- de trottoirs en groenvakken krijgen een opsluiting van antraciete betonnen kantplanken.

Parkeren

- er is een parkeerbalans opgesteld, deze is gebaseerd op de Parkeernota - naar intergraal parkeerbeleid- Gemeente Heerde 5 oktober 2012;
- bij de vrijstaande woningen en tweekappers zijn zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein gecreëerd;
- het overige parkeren wordt opgelost met haaks- en langsparkeerstroken langs de woonstraten, een parkeerkoffer tussen de woningen aan het hof en de Haneweg en een parkeerkoffer bij de sociale huurwoningen.

Groen

Belangrijk voor de kwaliteit van de hele buurt en van de openbare ruimte in het bijzonder is de groenzone die de bestaande vijver verbindt met de toekomstige wadi langs de Zeis. Deze zone vormt de drager van het plan. Centraal in de zone ligt het

hof, dit wordt met natuurlijke elementen ingericht als speelaanleiding voor kinderen. Voor de uitwerking van de bomen en beplanting is een bomen- en beplantingsplan gemaakt.

Erfscheidingen

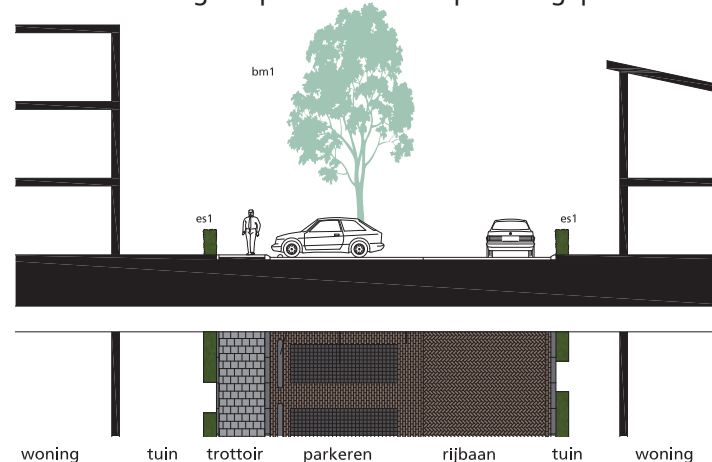
- erfscheidingen van voor- en zijtuinen (tot achtergevel) grenzend aan het openbaar gebied geschieden middels hagen met een hoogte van ca. 0,7 m¹;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk, bij rijwoningen maximaal één opening;
- waar een achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt deze afgeschermd met een haag of een begroeid hekwerk met een hoogte van 1,8 - 2,0 m¹;
- in het plangebied komen hoogteverschillen voor, hier worden de hagen gecombineerd met schanskorven;
- om de dierenweide komt een gepotdekseld hekwerk of een schapenhek.

Openbare verlichting

- als armaturen wordt de Brisa van Lightronics gebruikt.

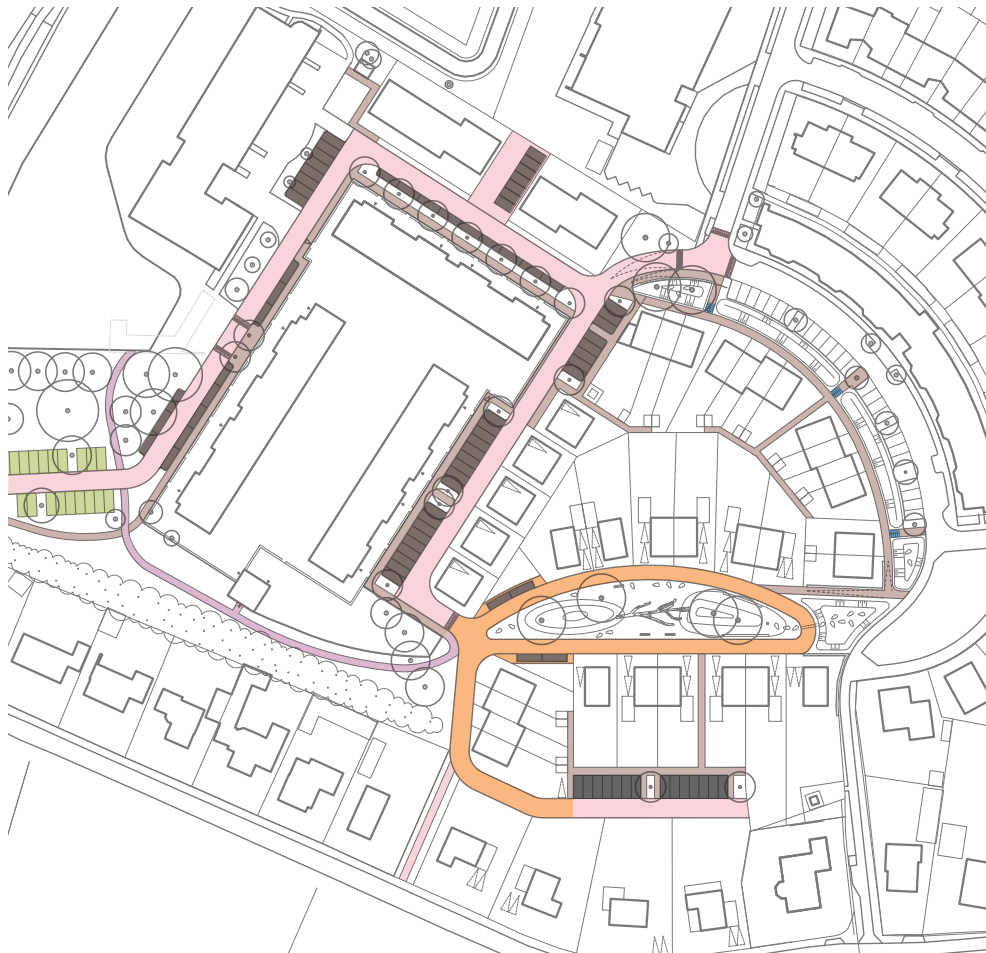
Afvalinzameling

- bij grondgebonden woningen vindt afvalinzameling plaats via individuele kliko's die op vuilnisophaaldagen aan de straat worden geplaatst, bij het zorggebouw via gemeenschappelijke rolcontainers;
- bij appartementengebouwen worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst;
- in het ontwerp van de woningen moeten de opstelplaatsen voor voldoende kliko's meeontworpen worden. De opgestelde kliko's worden aan het zicht onttrokken van de openbare weg;
- er zijn voldoende opstelmogelijkheden aan de straat op vuilnisophaaldagen.
- er worden geen prullenbakken op straat geplaatst.



profiel van een standaard straat: tussen senioren- en zorgwoningen

Verharding



gbakken klinker Novoton dikformaat

gbakken klinker Novoton dikformaat met gres keien

parksteentjes

trottoirtegel

gitruittegel

gr1: groentegel

tr1: traptreden kleur antraciet



gbakken klinkers dikformaat



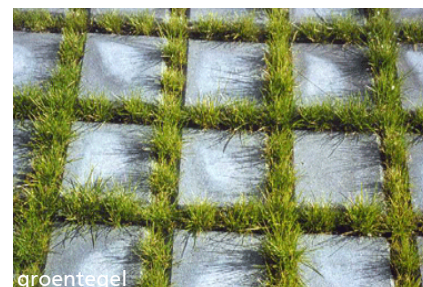
gres keien



parksteentjes



trottoirtegel



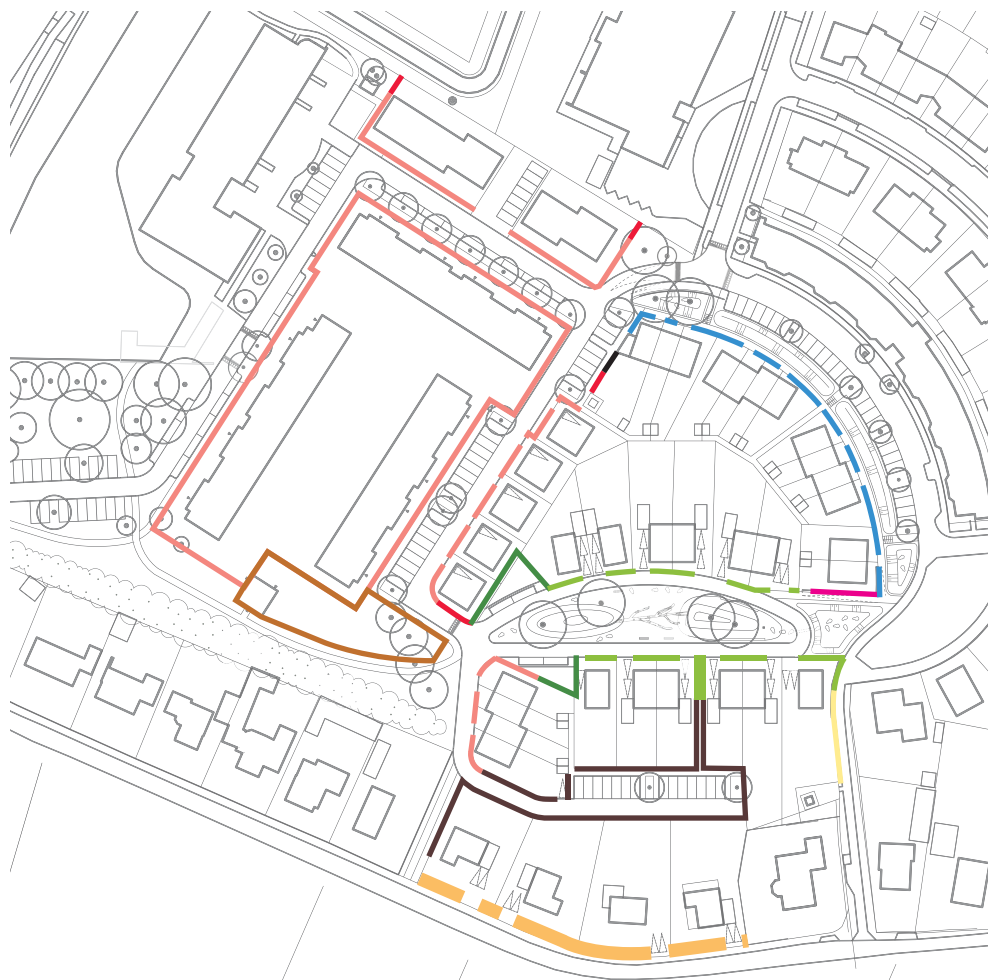
groentegel



gitruittegel



Erfscheidingen



- | | |
|---|--|
| es1: lage haag <i>Ilex crenata</i> 'Convexa' | es7: wilde lage haag <i>Cornus mas</i> |
| es2: hoge haag <i>Ilex crenata</i> 'Convexa' | es8: zone zonder erfafscheiding |
| es3: lage haag <i>Acer campestre</i> | es9: schanskorf + hoge haag <i>Fagus sylvatica</i> |
| es4: hoge haag soort <i>Acer campestre</i> | es10: tuinmuur |
| es5: schanskorf + hoge haag soort <i>Acer campestre</i> | es11: gepotdekseld hekwerk |
| es6: begroeid rooster hoog | |



Ilex crenata 'Convexa' laag



Ilex crenata 'Convexa' hoog



Acer campestre laag



schanskorf i.c.m. *Acer campestre* hoog



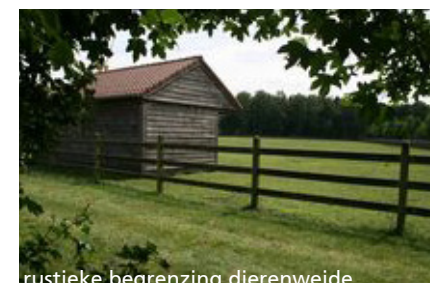
begroeid rooster hoog



schanskorf i.c.m. *Fagus sylvatica* hoog



Cornus mas



rustieke begrenzing dierenweide



- bm1: Liquidambar (amberboom)
- bm2: Prunus mume (japanse abrikoos)
- bm3: Morus alba (moerbe)
- bm4: Malus 'Cox Orange Pippin' (appelboom Cox)
- bm5: Malus domestica 'Elstar' (appelboom Elstar)
- bestaande boomsoort langs de Zeis
- bm6: Prunus avium (zoete kers)

- bm7: Quercus palustris (moeroseik)
- bm8: Quercus cerris (moseik)



Liquidambar (amberboom)



Prunus mume (japanse abrikoos)



Morus alba (moerbe)



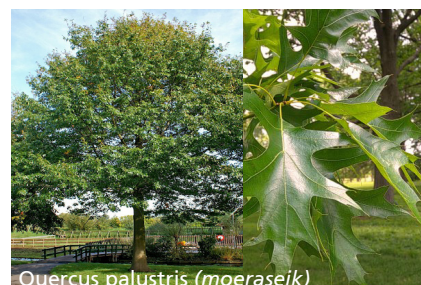
Malus 'Cox Orange Pippin' (appelboom Cox)



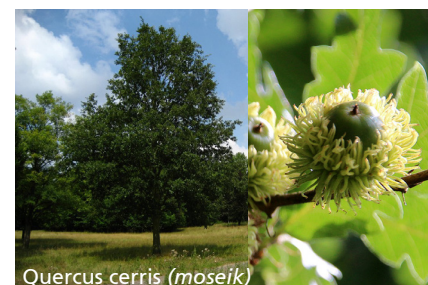
Malus domestica 'Elstar' (appelboom Elstar)



Prunus avium (zoete kers)



Quercus palustris (moeroseik)



Quercus cerris (moseik)

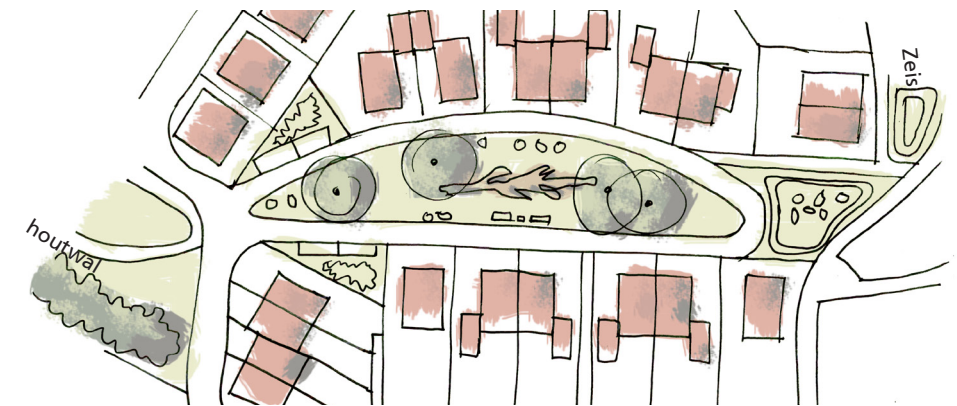
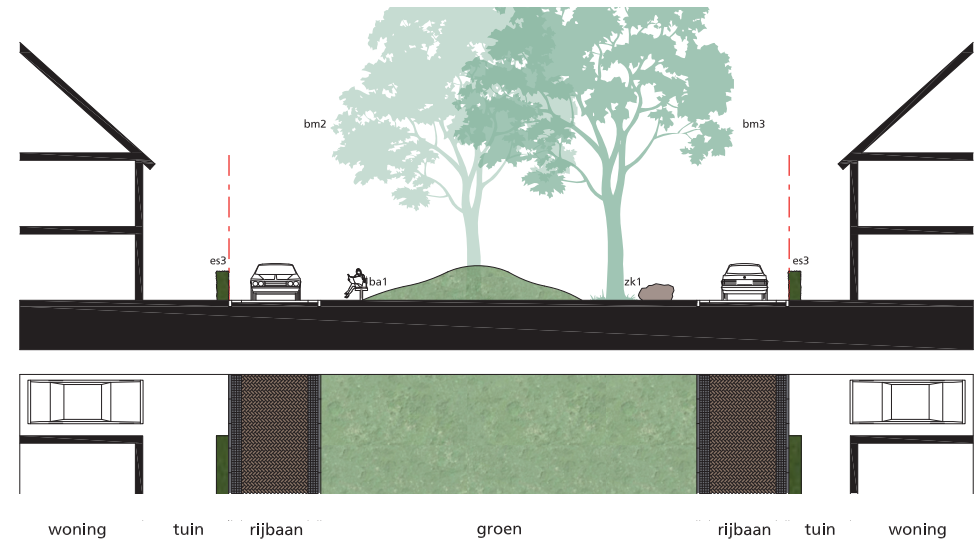
Inrichtingselementen



- sk1: schanskorf
- indicatief ba1: bank Rendez vous city
- zk1: zwerfkeien
- indicatief se1: speelboom
- indicatief se2: waterpomp
- indicatief se3: wilgenhut
- ★ indicatief se4: boekenuitleen



profiel van een uitzonderingsstraat: het centrale hof



schets van het centrale hof

4. Algemene beeldkwaliteitsregels

De samenhang binnen de buurt

De nieuwe woonbuurt wordt ingepast in een bestaande wijk. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met de gebouwen die al in de omgeving staan. Zowel voor Van Wonen, de gemeente als voor de klankbordgroep was dit een belangrijk aandachtspunt. Hierdoor is een aantal aspecten die aansluiten op de bebouwing in de bestaande buurt, zoals de moderne uitstraling van de omliggende woningen, de overwegend lichte kleuren en de vele platte daken inspiratiebron geweest voor de gewenste beeldkwaliteit.

Duidelijk onderscheid is er tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel direct aan de Haneweg. Ook aan de Haneweg staan er veel relatief recent gebouwde woningen, maar deze zijn wel met een kap uitgerust en hebben wat meer kleur (bruin). Voorts is een belangrijk aspect de afstemming op de architectuur van de nieuwe zorgwoningen. Voor de beeldkwaliteit en het toe te passen materiaal- en kleurgebruik is met de klankbordgroep afgesproken dat er geen contrasten gezocht worden, maar juist afstemming op elkaar, echter wel met een vleugje meer kleur dan er in de bestaande woningen is te vinden. De toonzetting zal niet te somber zijn.

Ensembles

Met de klankbordgroep is uitgebreid gesproken over de clustering van de woningen, welke woningen horen bij elkaar qua uitstraling en hoe worden de verschillende gebouwen op elkaar afgestemd? Wat is een logische onderverdeling? Uiteindelijk is er gekozen om de samenhang te zoeken per openbare ruimte. Dit betekent dat woningen die grenzen aan een gemeenschappelijke openbare ruimte samenhang gaan vertonen. In dit geval heeft dit geleid tot vier onderscheidende ensembles, te weten: het ensemble "Wendhorst", het ensemble "Hof", het ensemble Haneweg en het ensemble "Zeis". Tussen de ensembles zijn twee "specials" te vinden. Deze bevinden zich op de grens van twee ensembles en hebben een bijzondere positie. Een in de zichtas van de Professor Jonkerlaan en een in de zichtas van de Ploeg.

Na het hele plangebied per deelgebied doorlopen te hebben is de conclusie getrokken dat de ensembles "Wendakker" en "Zeis" een gelijke kleurstelling krijgen en dat deze afgestemd wordt met de kleurstelling van het sociale huur gebouw, die licht afwijkend daarvan is. Hierbij is een samenhang met de kleurstelling van de zorgwoningen voor al deze drie de ensembles uitgangspunt. De centrale hof kan als uitzondering een andere kleurstelling krijgen dan de overige gebieden. Voor de Haneweg is de kleurstelling vrij.

Bouwwolume en daken

Per ensemble is gestudeerd op de gewenste dakafwerking en bouwhoogte, met andere woorden het bouwwolume. Hierbij is opgemerkt dat in de bestaande wijk overwegend platte daken te vinden zijn, met uitzondering van de Haneweg, waar 1 laag met zadeldak het meest voorkomt. De bouwhoogte varieert van 4 bouwlagen tot 2. Aan de hand van een maquette waarop verschillende dakvormen zijn uitgetest is besloten hoe de daken vormgegeven worden. De daken zijn afgestemd op de omliggende woningen, met uitzondering van die van het hof. In de ensembles "Wendhorst" en "Zeis" en de "specials" zijn de daken plat (of met een lichte lessenaar), dit sluit aan op de platte daken van Heerderhaegen, de zorgwoningen en de bestaande woningen aan de Zeis. De daken van de woningen aan de Haneweg zijn 1 tot 2 bouwlagen met een zadeldak met lage goot. Voor de hof wordt een uitzondering gemaakt: hier zijn 2 lagen met kap uitgangspunt.

Oriëntatie en woningentree-zijde

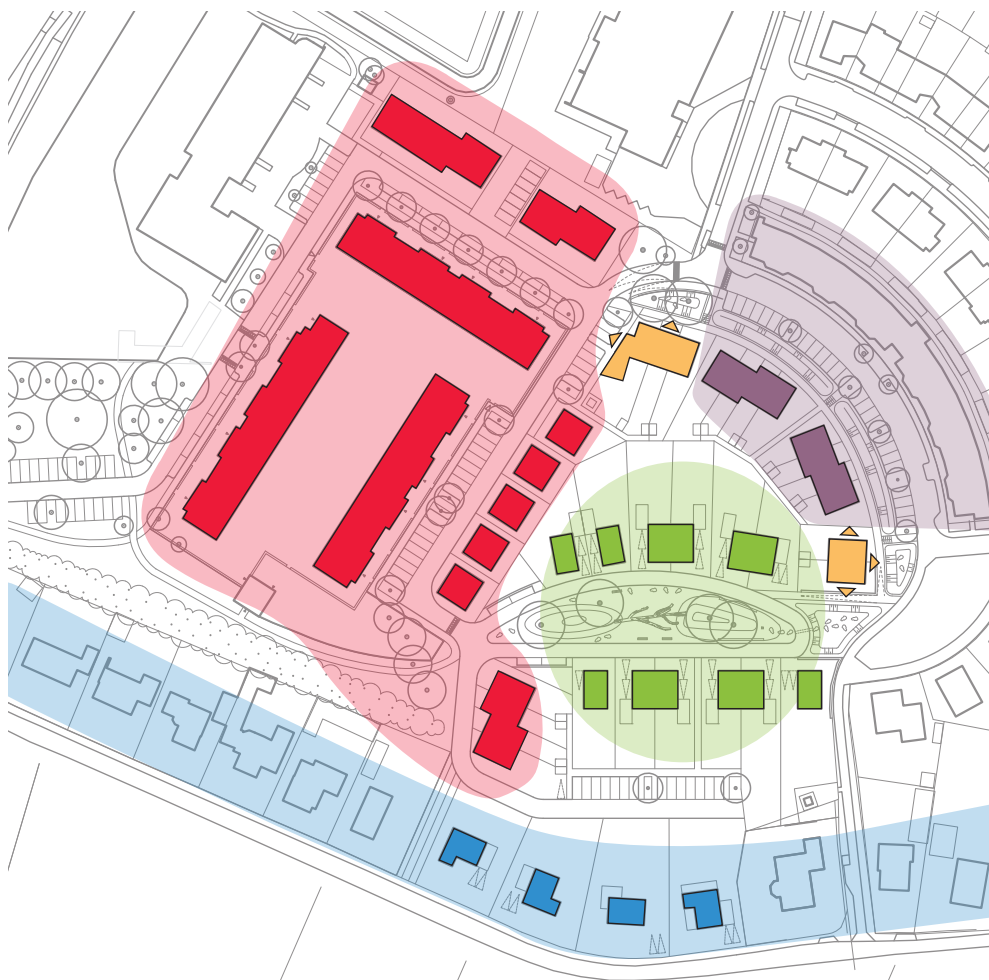
Ten behoeve van de kwaliteit van de wijk en het openbare gebied is het belangrijk om een goede binding tussen het openbare gebied en de gebouwen te maken. Dit betekent dat de voordeuren aan de straat liggen en de woningen zich oriënteren op de straten en openbare ruimtes. Door het inzetten van grote raampartijen, erkers en woonruimtes die zich richten op de omgeving wordt het verband tussen de twee nog sterker. Juist door ook aandacht te besteden aan kopgevels (geen blinde kopgevels) wordt de kleinschaligheid van de buurt versterkt. Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken is het belangrijk ogen op de straat hebben.

De grondgebonden woningen variëren van 1 laag met kap, 2 lagen met plat dak, 2,5 laag met platdak en 2 lagen met kap. In het kappenplan is vastgesteld waar welke hoogte is toegestaan.

Voor de zorgwoningen en de sociale appartementen geldt een maximale bouwhoogte van 3 lagen met een plat dak.



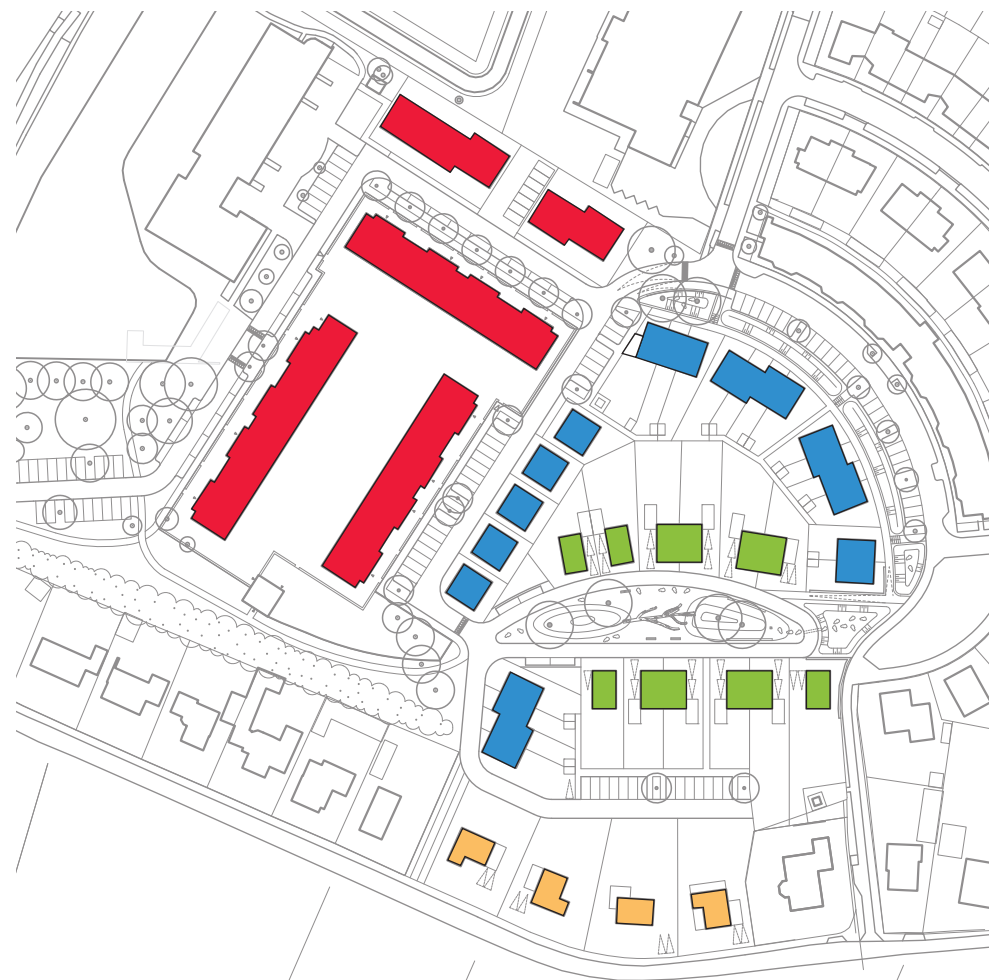
maquette tijdens klankbordgroepbijeenkomst



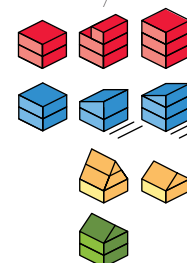
- ensemble 'Wendhorst'
- ensemble 'Haneweg'
- ensemble 'Zeis'
- ensemble 'Hof'
- special

Ensembles

Het plangebied is opgedeeld in een vijftal ensembles. Er zijn algemene beeldkwaliteitsregels die gelden voor het gehele plangebied. Aanvullend hierop heeft elk ensemble zijn eigen beeldkwaliteitsregels om de samenhang binnen het ensemble te waarborgen. Deze regels zorgen tevens voor het onderscheidt tussen de ensembles. De ensembles zijn georganiseerd rondom openbare ruimtes.

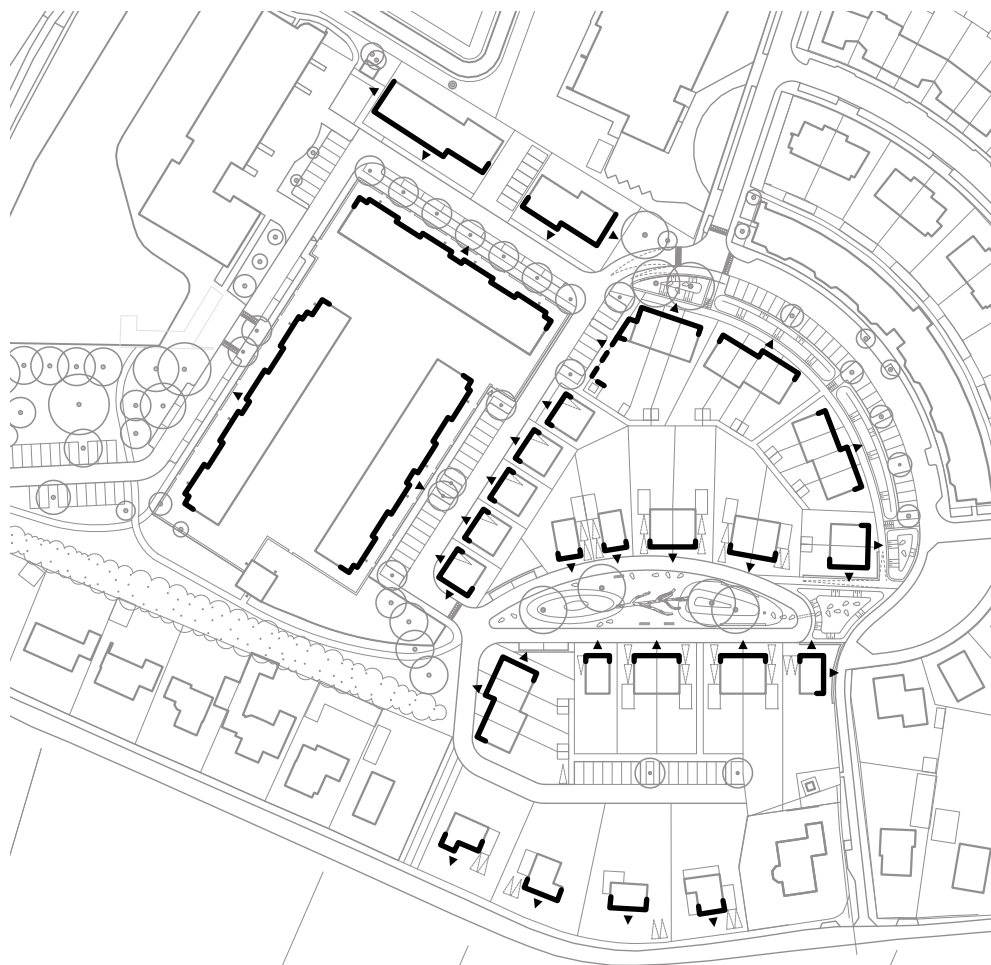


- plat dak, maximaal 3 lagen hoog
- kleine lessenaar met hoge kant naar de straat, of plat dak
- 1 tot 2 lagen met kap, maar zadeldak met lage goot
- 2 lagen met kap



Bouwvolume en daken

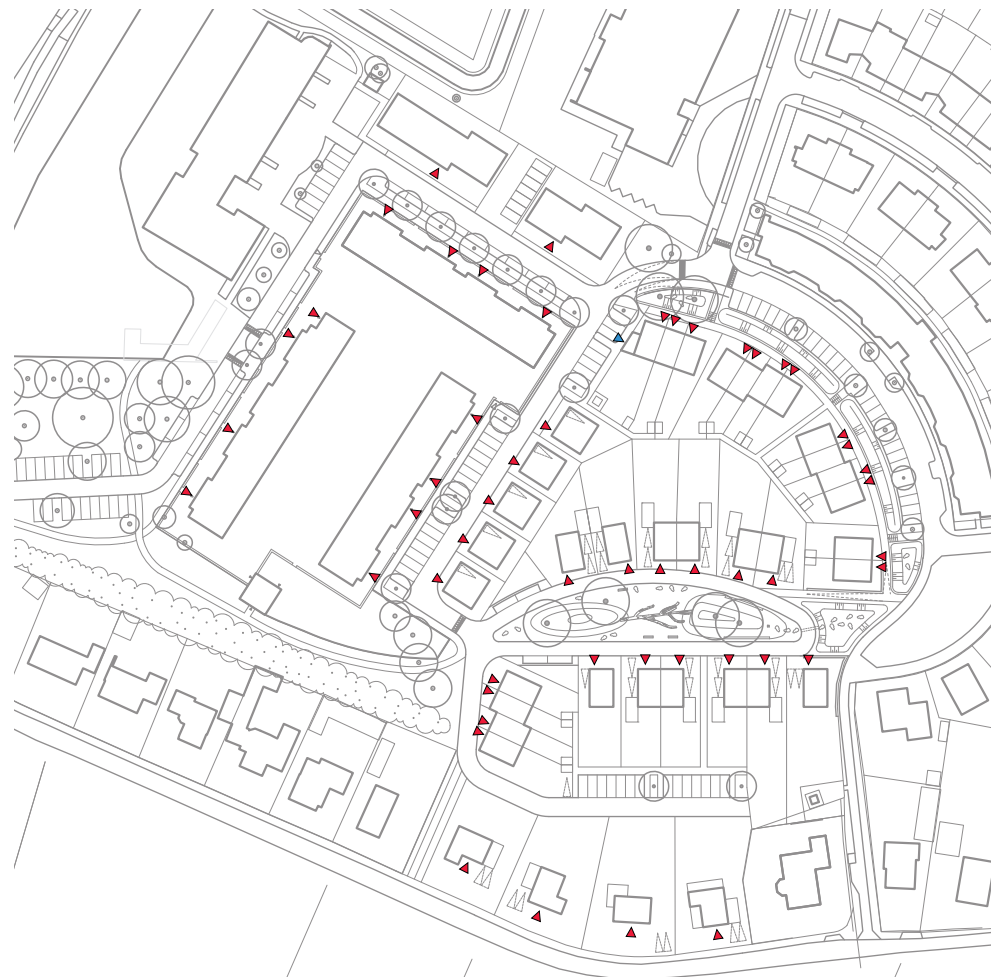
Voor de bebouwing zijn de bouwhoogte en kapvorm bepaald. De kapvormen sluiten aan bij de ensembles zodat het onderscheid tussen de ensembles gewaarborgd blijft.



 woningoriëntatie

Oriëntatie

De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte/gesloten gevels, achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.



 voordeur zijde
 optionele voordeur (praktijk aan huis)

Entrees

De kaart geeft aan in welke gevel de voordeur zich bevindt.

Architectuur

De kwaliteit van de architectuur van de woningen

De bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur en een verfijnde detaillering. De verfijnde detaillering blijkt bijvoorbeeld uit rank afgewerkte randen, geen grove dakranden of boeiboorden, het toepassen van gevarieerde metselwerkverbanden. Ook elementen als bloemkozijnen en grote puien aan de voorzijde van de woning als accenten kunnen elementen zijn die hieraan bijdragen. Samenhang met erfafscheidingen, garages en vanaf de openbare ruimte zichtbare bergingen is hierbij van belang. De architectuur dient bovendien op de omgeving aan te sluiten, geen dichte kopgevels, maar juist oriëntatie of een uitbouw aan de voorgevel en zijkant bijvoorbeeld.

Puntsgewijs nog de volgende aanvullingen:

- de woning vertoont architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal;
- uitgangspunt is hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik: De woning is bijvoorbeeld opgebouwd uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan; kunststof kozijnen alleen indien de architectonische kwaliteit en samenhang van de woning hierdoor niet aangetast wordt (slankheid en kleurstelling van kozijn zijn hierbij van belang)
- de bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering en sluit aan bij de omgeving: dit kan een moderne woning zijn al dan niet een moderne woning met traditionele accenten;
- de kleur van het dak is bij voorkeur antraciet zodat zonnepanelen goed passen, eventuele pannen zijn van keramisch materiaal, (eventuele) zonnepanelen worden zo veel mogelijk in het dakvlak geïntegreerd en meeontworpen;
- het duurzame karakter van de wijk dient naar voren te komen in onderdelen van de architectuur;
- geen geheel gesloten kopgevels of gevelvlakken grenzend aan de openbare ruimte;
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende compositie. Voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;



- straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook in de vorm van een voor- of zijtuin tussen gevel en straat of stoep;

De welstandscommissie adviseert het gemeentebestuur over eventuele excessen bij de vrije kavels volgens onderstaande uitgangspunten:

De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er geen sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft deze betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Algemene beeldkwaliteitsregels

Zonnepanelen

- zonnepanelen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van de woningen;
- de zonnepanelen worden afgestemd op het dak en de dakkleur.

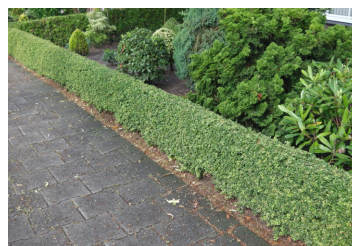


zonnepanelen zijn afgestemd op dakkleur en indien mogelijk geïntegreerd in het ontwerp

Overgang openbaar-privé

De overgang van openbaar gebied naar privé-terrein vormt een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit van een (nieuwbouw)wijk. In hoofdstuk 3 is reeds een voorstel gedaan voor de belangrijkste erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied.

Gekozen is om de overgang van openbaar gebied naar privé-terrein vorm te geven met hagen. Per ensemble zijn haagsoorten gekozen die passen overwegend bij de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen. Binnen het plangebied komen hoogte verschillen voor, hier worden de hagen gecombineerd met schanskroven.



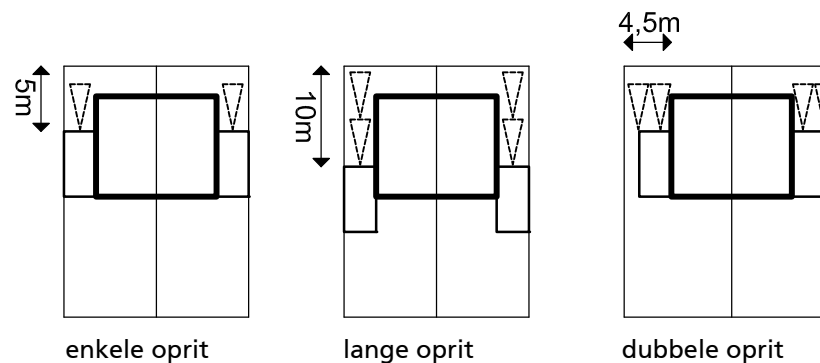
groene hagen als erfscheiding, bij hoogteverschillen gecombineerd met schanskroven

Erfinrichting

In het ontwerp van de woningen worden de opstelplaatsen voor voldoende klike's meeontworpen. De opgestelde klike's worden aan het zicht onttrokken van de openbare weg.

Voor de opritten van het parkeren op eigen terrein gelden de volgende regels:

- bij een enkele oprit met garage de oprit minimaal 5m diep;
- bij een lange oprit met garage de oprit minimaal 10m diep;
- bij een dubbele oprit met garage de oprit minimaal 4,5m breed.



Architectuur in de omgeving



Omschrijving architectuur zorgwoningen

- 3 blokken in een hof die enigzins verschoven zijn t.b.v. informeel karakter;
- elk blok is geleed en opgesplitst in 4 "spreekende huizen" met daarbij terugliggende utilitaire vlakken;
- elk "huis" is individueel herkenbaar door:
 - sprekende stenen plint met warm natuurlijk palet baksteen;
 - individueel herkenbare gekleurde en sprekende deur met eigen expressie;
 - gevel die wisselende patronen (baksteen) vertoont om het individuele te versterken;
 - gekozen is voor warme groen okeren details zoals bellentableau's, kozijnen, luifels etc;
 - zorgvuldig ontworpen entree.



baksteen terugliggende delen



baksteen vooruitgeschoven delen



baksteen plint



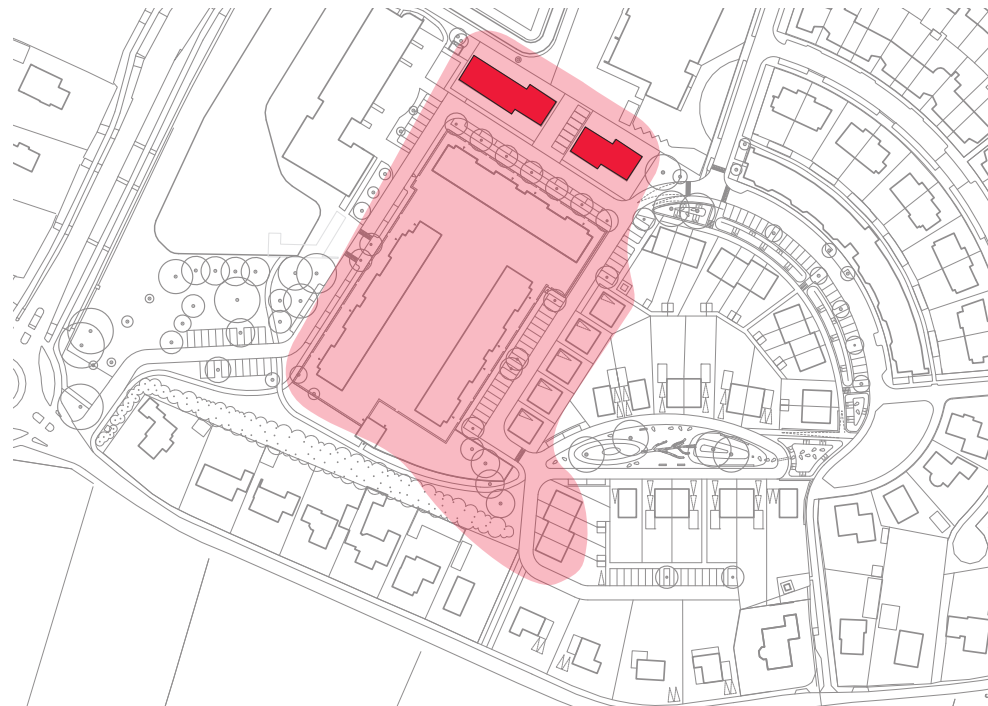
Bebouwing in omgeving



5.1.1 Ensemble 'Wendhorst' onderdeel sociale huur

Omschrijving deelgebied

Ten noorden van de zorgwoningen is ruimte voor sociale huurwoningen. Dit kunnen appartementen of maisonnettes zijn. De woningen kunnen in een of twee gebouwen ondergebracht worden. Qua uitstraling sluiten de woningen aan op de zorgwoningen. Het gebouw heeft drie lagen en een plat dak en kent een driezijdige oriëntatie. Speciale aandacht gaat uit naar de entree hal, deze is voldoende ruim en duidelijk herkenbaar en kent indien mogelijk een hogere verdiepingshoogte. Er komen geen blinde gevels richting de straat, de kruising met de Professor Jonkerstraat of richting de Heerderhaegen. Bergingen worden aan de achterzijde ingepast en komen niet in beeld van de openbare ruimte om blinde gevels te voorkomen.



Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Het blok vormt een overgang tussen Heerderhaegen en de zorgwoningen. Hierbij ligt wel het accent op de zorgwoningen, dus het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen (geen plaatmateriaal), waarbij de oranje kleur niet te veel moet overheersen. De wens is uitgesproken dat het gebouw een niet te grootschalige uitstraling krijgt. Een middel hiervoor is om de horizontaliteit te beperken en juist te zoeken naar verticaliteit, parcellering en herkenbaarheid van de individuele woning. Dit effect kan nog versterkt worden door aan te sluiten bij de architectuur van de zorgwoningen door toepassing van vergelijkbare baksteenpatronen en reliëfs. Ver uitstekende balkons zijn ongewenst.

Puntsgewijs leidt dit tot de volgende uitgangspunten waaraan de sociale huurwoningen moeten voldoen:

- de(het) gebouw(en) verto(o)nt(en) architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door te contrastrijke verschillen in kleur of soorten materiaal;
- het gebouw/de gebouwen vormen een overgang van Heerdenhaegen naar de zorgwoningen qua kleur;
- de belangrijkste kleur sluit aan op de zorgwoningen, het oranje zit in ondergeschiktere delen;
- het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen;
- overige materialen zijn natuurlijke materialen, zoals hout of glas. (Kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan);
- de opbouw van de gevel is niet te horizontaal;
- door verticaliteit benadrukken van verschillende woningen; c.q. het opdelen van het gebouw in kleinere delen;
- er is aandacht voor parcellering en herkenbaarheid van de individuele woning;
- balkons steken niet verder dan 1m uit en/of er wordt gewerkt met loggia's; bv. een half inpandig balkon;
- de gebouwworm is eenduidig, het zijn een of twee gebouwen, indien het twee gebouwen zijn, worden deze op elkaar afgestemd; ze vormen een samenhangend ensemble;
- een grootschalige uitstraling beperken o.a. door de verticaliteit, maar ook door afwissling van kleuren of door trappenhuis in midden wat ritmiek doorbreekt. Een ontwerpmiddel kan ook het toepassen van reliëf zijn of baksteenpatronen (vgl. zorgwoningen);
- aandacht voor hoofdentree, voldoende ruim, indien mogelijk hogere verdiepingshoogte, meeontwerpen van luifel, bellenbord etc. ;
- extra voordeuren aan de straatzijde door begane grondwoningen eigen voordeur te geven is mogelijk;
- geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied.

NCS S 1505-Y50R	NCS S 1505-Y90R	NCS S 2005-Y60R	NCS S 3010-Y40R	NCS S 4005-Y80R
NCS S 1020-Y10R	NCS S 1515-Y30R	NCS S 2030-Y10R	NCS S 2040-Y	NCS S 3030-Y20R
NCS S 1030-Y80R	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3040-Y50R	NCS S 4040-Y50R	NCS S 4550-Y70R



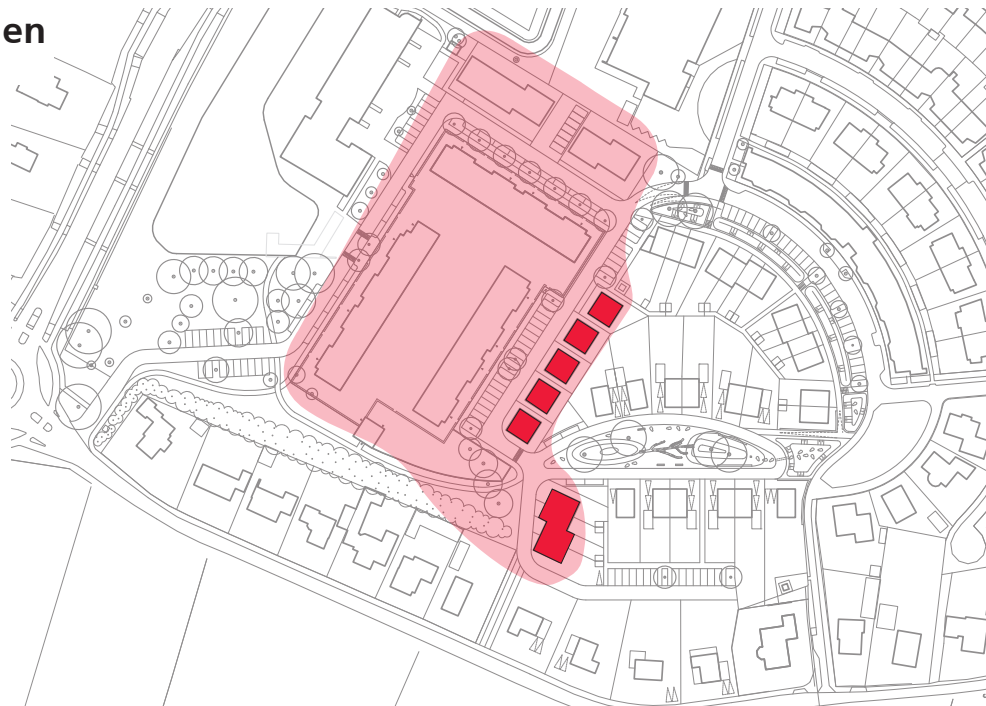
Kleurstellingen van de gevels



5.1.2 Ensemble 'Wendhorst' seniorenwoningen en rijwoningen

Dit woonmilieu vormt de overgang van de zorgwoningen naar de nieuw te bouwen woonbuurt. De vijf noordelijke woningen zijn vrijstaande senioren woningen. Deze woningen zijn opgebouwd uit een tot anderhalve bouwlaag, hierop is een lessenaarskap of een plat dak mogelijk. Het is ook mogelijk om één bouwlaag te bouwen met hierop een hoge lessenaarskap. De seniorenwoningen hebben een woon- en slaapprogramma op de begane grond. Deze woningen krijgen een parkeerplaats op eigen erf, deze wordt meeontworpen met de woning, bijvoorbeeld door een carport in dezelfde kleur als de kozijnen te maken.

De zuidelijke vier woningen hebben twee tot twee-en-een-halve bouwlaag met een plat dak of een kleine lessenaarskap. Het zijn ruime gezinswoningen met een mooi uitzicht over de groenstrook.



Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit qua uitstraling aan bij de architectuur van de zorgwoningen. Hierbij is afgesproken dat uit de verschillende kleurstellingen van de zorgwoningen de donkerste sortering overgenomen wordt. Hierdoor worden de woningen iets warmer van kleur. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, maar het is voorstelbaar dat er delen in hout uitgevoerd worden voor een warme uitstraling.

Architectuur

- de bebouwing heeft een verzorgde eigentijdse architectuur, verfijnde detaillering en sluit aan bij de omgeving;
- de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door grote verschillen in kleur of soorten materiaal (M.u.v. de gekozen materialen);
- geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf de openbare weg.

Gevelmateriaal

- baksteen is het hoofdmateriaal: Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
- accenten of delen van de gevel kunnen gemaakt worden in hout;
- hout kan blank of gelakt zijn in een terughoudende kleur;
- ondergeschikte materialen zijn natuurlijk zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

Gevelkleur

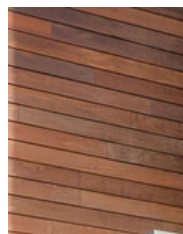
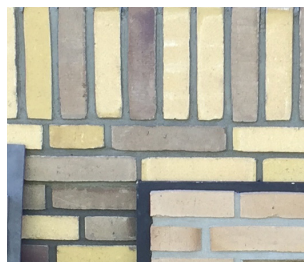
- de kleur van de gebouwen sluiten aan bij de donkerste delen van het palet van de zorgwoningen zie hiernaast.

Dakmateriaal

- Indien er een lessenaarsdak wordt toegepast wordt deze bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- vegetatiedaken zijn toegestaan in overleg;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd.

Overgang openbaar-privé

NCS S 3005-Y80R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 5005-Y50R	NCS S 5005-Y80R
NCS S 2030-Y	NCS S 2040-Y	NCS S 2050-Y	NCS S 2060-Y	NCS S 2070-Y



Kleurstellingen en materiaal gebruik van de gevels

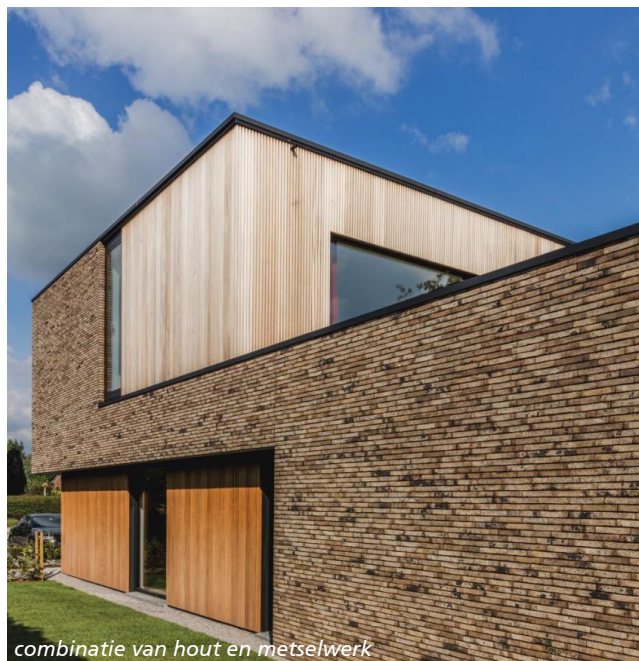
- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Ilex crenata* 'Convexa';
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- daar waar de achtertuin grens aan het openbaar gebied komt een hoge haag, soort *Ilex crenata* 'Convexa'.

Erfinrichting

- opstelplaatsen kliko's worden meeontworpen;
- bij de seniorenwoningen een parkeerplaats op eigen erf, meeontworpen met de woning.



referentie kleur baksteen



combinatie van hout en metselwerk



mogelijke compositie seniorenwoning van 1 laag met 1/2 laag op de verdieping



mogelijke compositie bouwvolumes



verspringingen in de gevel, woningen individueel afleesbaar



terras als buitenruimte



rijwoningen individueel afleesbaar



combinatie van hout en metselwerk

5.2 Ensemble 'Zeis'

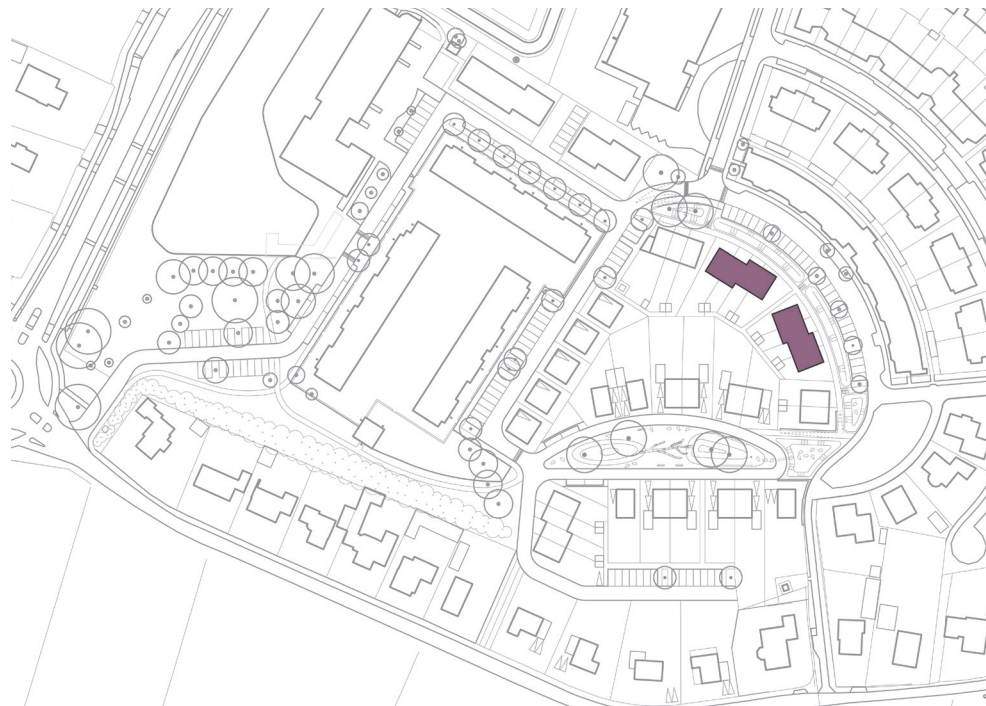
Omschrijving deelgebied

Aan de Zeis is ruimte voor 8 starterswoningen. Het zijn kleine 2-laagse woningen. Ze hebben een plat dak of een kleine lessenaar. De woningen kijken uit op de wadi, ze hebben een voortuin en een achtertuin. Het volgen van de ronding in de Zeis is belangrijk dit kan door kleine verspringen worden opgevangen (eventueel op een andere manier).

De huidige woningen aan de Zeis hebben een grijze kleur. In de klankbordgroep is de wens uitgesproken de nieuwbouw een warmere kleur te geven. Daarom wordt aansluiting gezocht bij het "Wendhorst"ensemble.

Belangrijke input uit de klankbordgroep was ook de wens om binnen deze toch eenvoudige architectuur de individuele woning herkenbaar te maken. Dit kan door kleur verschillen, door reliëfs in het baksteen of door bijvoorbeeld een geaccentueerde entree met luifel.

Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit qua uitstraling aan bij de architectuur van de zorgwoningen en het ensemble van de "Wendhorst". Hierdoor worden de woningen iets warmer van kleur dan die van de overzijde. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, maar het is voorstelbaar dat er delen in hout uitgevoerd worden voor een warme uitstraling.

Architectuur

- de bebouwing heeft een verzorgde eigentijdse architectuur, verfijnde detaillering en sluit aan bij de omgeving;
 - de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door sterke contrasten in kleur of soorten materiaal; (m.u.v. van door de hier aangegeven materialen)
 - geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
 - de individuele woning is herkenbaar.
-
- **Gevelmateriaal**
 - baksteen is het hoofdmateriaal; Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
 - accenten of delen van de gevel kunnen gemaakt worden in hout of in reliëf met baksteen;
 - hout kan blank of gelakt zijn in een terughoudende kleur;
 - ondergeschikte materialen zijn uit natuurlijke zoals hout of glas;
 - kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

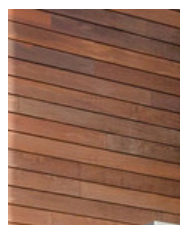
Gevelkleur

- de kleur van de gebouwen sluiten aan bij de donkerste delen van het palet van de zorgwoningen zie hiernaast.

Dakmateriaal

- eventuele lessenaarskappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen of een plat dak;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd.

NCS S 3005-Y80R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 5005-Y50R	NCS S 5005-Y80R
NCS S 2030-Y	NCS S 2040-Y	NCS S 2050-Y	NCS S 2060-Y	NCS S 2070-Y
NCS S 0560-Y60R	NCS S 1070-Y50R	NCS S 2060-Y40R	NCS S 4040-Y30R	NCS S 5040-Y20R



Kleurstellingen en materiaal gebruik van de gevels

Overgang openbaar-privé

- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Cornus mas*;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk.

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen kliko's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.



5.3 Ensemble 'Hof'

Omschrijving deelgebied

De hof maakt onderdeel uit van de centrale ontmoetingsruimte van de buurt. De woningen aan de hof kunnen een afwijkende architectuur krijgen. Gekozen is voor een opbouw van twee bouwlagen met kap. De kleurstelling van het hof is donker, zonder lichte accenten. Dit kan bruin-zwart tot heel donkerrood zijn. Het is de bedoeling dat hier juist een contrast gezocht wordt met de woningen van het ensemble "Wendhorst" en "Zeis". Het gevelmateriaal is baksteen. De architectuur is eigentijds en strak vormgegeven, geen traditionele architectuur of jaren '30 stijl.

Het hof is als totaal vormgegeven als een samenhangend ensemble. Iedere woning krijgt een accent bijvoorbeeld een bloemkozijn of overstek.



Gewenste uitstraling en architectuur

Bij dit woonmilieu wijkt de kleur af van die van de zorgwoningen en het ensemble van de "Wendhorst". Hierdoor krijgt de hof meer nadruk als uitzonderlijk gebied. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, zonder dat er delen in hout uitgevoerd worden. De kleurstelling is donker in de richting van bruin-antraciet of heel donkerrood. Iedere woning krijgt een accent in de vorm van een groot raam, een kader, of een vooruitspringend of terugliggend deel. Hierdoor wordt de architectuur enigszins abstract.

Architectuur

- de bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering;
 - de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal;
 - geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
 - iedere woning heeft een accent bijv. een groot raam, een kader, of een vooruitspringend of terugliggend deel.
 - donkere huizen zonder lichte contrasten (m.u.v. kozijnen).
- **Gevelmateriaal**
 - baksteen is het hoofdmateriaal: Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
 - ondergeschikte materialen zijn natuurlijk zoals hout of glas;
 - kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

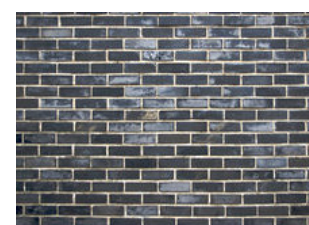
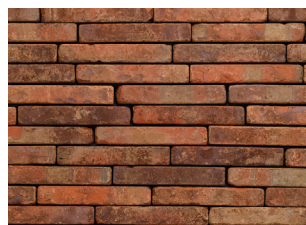
Gevelkleur

- de kleur van de gebouwen is donker, een warme donkere kleur zoals bruin-antraciet of heel donkerrood.

Dakmateriaal

- kappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd;
- een groen dak is toegestaan.
- de dakhelling is steil (minimaal 50 graden)

NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 4005-Y20R	NCS S 5005-Y20R	NCS S 5005-Y50R
NCS S 5030-Y20R	NCS S 5030-Y40R	NCS S 5030-Y50R	NCS S 5030-Y70R	NCS S 5030-Y90R
NCS S 6030-Y20R	NCS S 6030-Y40R	NCS S 6030-Y50R	NCS S 6030-Y70R	NCS S 6030-Y90R



Kleurstellingen van de gevels

Overgang openbaar-privé

- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Acer campestre*;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- daar waar de achtertuin grens aan het openbaar gebied komt een hoge haag, soort *Acer campestre*.

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen kliko's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.
- twee (soms één) parkeerplaatsen op eigen erf, de positie en eventuele carports is meeontworpen met de woning maatvoering : bij een lange oprit met garage, de oprit minimaal 10m diep en bij een dubbele oprit met garage, de oprit minimaal 4,5m breed.



Bijzonder element. Donkere kleurstelling



Referentie voor architectuurstijlen (niet materiaal)



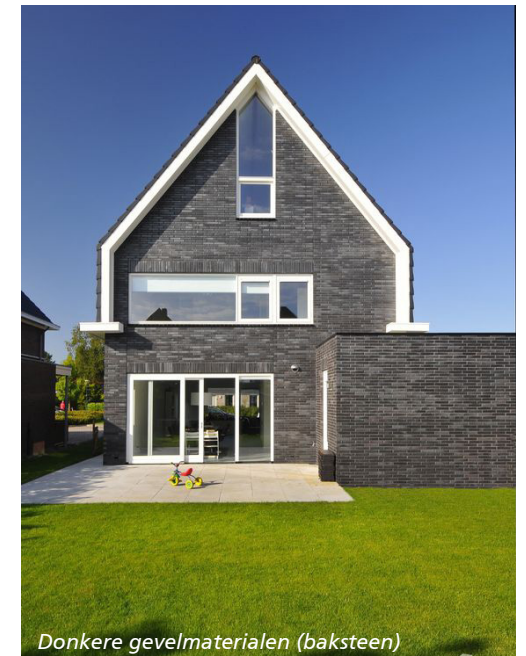
Donkere gevelmaterialen



Donkere gevelmaterialen (baksteen)



Donkere gevelmaterialen (baksteen)



Donkere gevelmaterialen (baksteen)

5.4 Specials

Omschrijving deelgebied

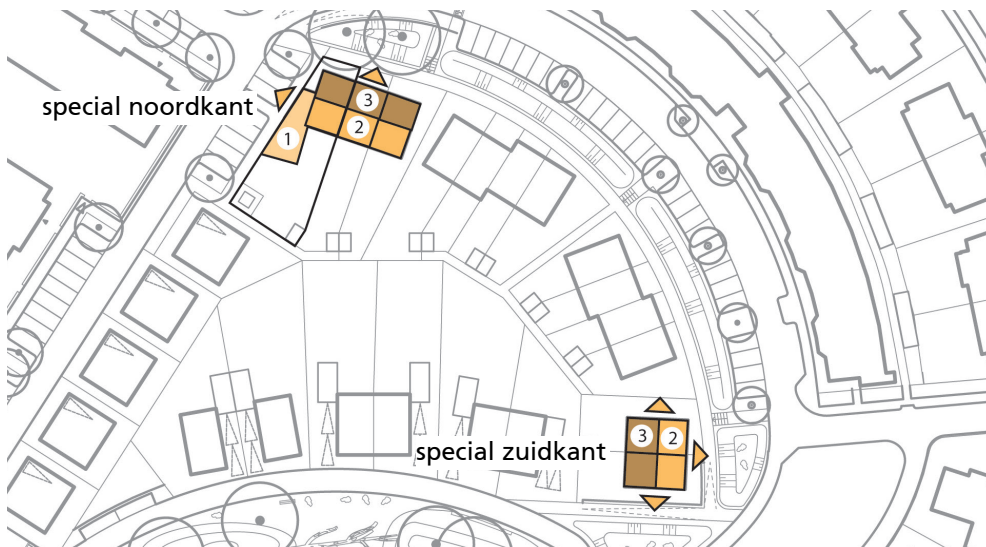
De specials staan op bijzondere locaties in de wijk en vormen de overgang van de ene naar de andere buurt. De specials hebben hierdoor een alzijdige oriëntatie en kunnen een afwijkende architectuur krijgen. Qua uitstraling sluiten de specials aan op het ensemble van de "Zeis".

De special aan de noordkant heeft de mogelijkheid om uit te breiden. Dit betreft een uitbreiding van de woning of de toevoeging van een bedrijf aan huis. Gekozen is voor een opbouw van twee bouwlagen met aan de voorkant van het blok drie bouwlagen. De special aan de zuidkant heeft drie bouwlagen aan de zijde van het hof.

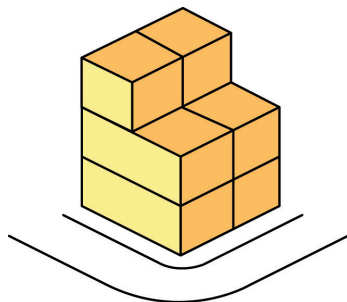
De architectuur is eigentijds en strak vormgegeven, geen traditionele architectuur of jaren '30 stijl. Door het inzetten van grote raampartijen, erkers en woonruimtes die zich richten op de omgeving wordt het verband tussen de openbare ruimte en de woning nog sterker. Juist door ook aandacht te besteden aan kopgevels (geen blinde kopgevels) wordt de kleinschaligheid van de buurt versterkt. Om de sociale veiligheid en levendigheid zo groot mogelijk te maken is het belangrijk ogen op de straat hebben.

Bebouwing in omgeving





2 Bouwhoogte



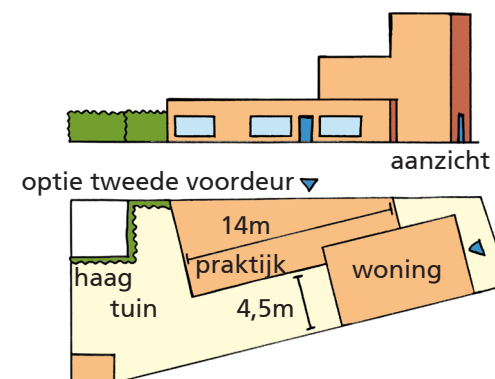
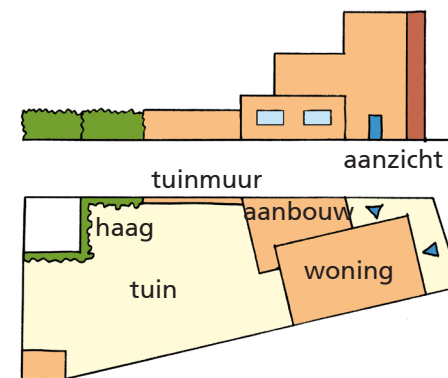
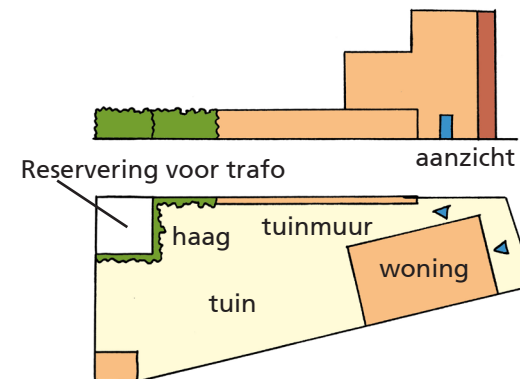
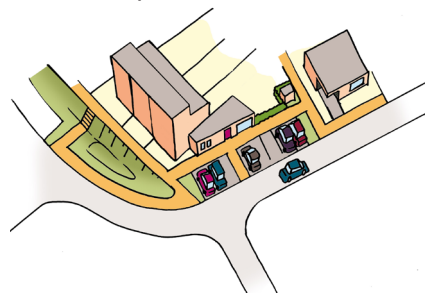
De special aan de zuidkant heeft een hoogte-opbouw van 2-laags aan de kant van de Zeis naar 3-laags.

De special aan de noordkant mogelijkheid tot uitbreiding of praktijkwoning

De hoekwoning kan aan de voorkant een voordeur hebben, of aan de zijkant.

Op het kavel is de mogelijkheid voor de uitbreiding van de woning. Bijvoorbeeld voor een brede woonkamer.

Op het kavel is de mogelijkheid voor het maken van een praktijkwoning met een 1 laagse uitbouw voor de praktijk van maximaal 14 meter diep.



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit qua uitstraling aan bij de architectuur van het ensemble van de "Zeis". Hierdoor worden de woningen iets warmer van kleur dan die van de overzijde. De woningen worden uitgevoerd in baksteen, maar het is voorstelbaar dat er delen in hout uitgevoerd worden voor een warme uitstraling.

Architectuur

- de bebouwing heeft een hoogwaardige eigentijdse architectuur, verfijnde detaillering en sluit aan bij de omgeving;
 - de woningen vertonen architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal;
 - geen blinde kopgevels, geen zichtbare bergingen vanaf openbaar gebied;
 - de individuele woning is herkenbaar.
- **Gevelmateriaal**
 - baksteen is het hoofdmateriaal; Formaat en type van het metselwerk zijn, in overleg, nader te bepalen;
 - accenten of delen van de gevel kunnen gemaakt worden in hout of in reliëf met baksteen;
 - hout kan blank of gelakt zijn in een terughoudende kleur;
 - ondergeschikte materialen zijn uit natuurlijke zoals hout of glas;
 - kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan.

Gevelkleur

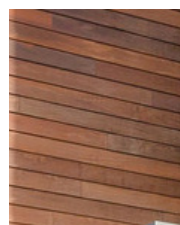
- de kleur van de gebouwen sluiten aan bij de donkerste delen van het palet van de zorgwoningen zie hiernaast.

Dakmateriaal

- plat dak, eventuele lessenaarskappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd.

Overgang openbaar-privé

NCS S 3005-Y80R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 5005-Y50R	NCS S 5005-Y80R
NCS S 2030-Y	NCS S 2040-Y	NCS S 2050-Y	NCS S 2060-Y	NCS S 2070-Y
NCS S 0560-Y60R	NCS S 1070-Y50R	NCS S 2060-Y40R	NCS S 4040-Y30R	NCS S 5040-Y20R



Kleurstellingen en materiaal gebruik van de gevels

- aan de voorzijde komt een lage haag, soort *Cornus mas*;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- waar de achtertuin van de bovenste special grenst aan het openbaar gebied komt deels een tuinmuur en deels een hoge haag, soort *Ilex crenata 'Convexa'*;
- waar de achtertuin van de onderste special grenst aan het openbaar gebied komt een hoge haag, soort *Acer campestre*. Om het hoogte verschil op te vangen komt hier tevens een schanskorf.

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen kliko's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.



5.5 Ensemble 'Haneweg'

Omschrijving deelgebied

Aan de Haneweg is plaats voor vier vrijstaande woningen. Deze woningen zijn tweelaags of drielaags en hebben een kap met een lage goothoogte. De woningen staan allemaal met de kopse kant richting de Haneweg, en voegen zich ook naar de rest van de bebouwing aan de Haneweg. De stijl van de architectuur is vrij, echter de bebouwing is wel zorgvuldig en passend binnen de gekozen stijl gedetailleerd;



Bebouwing in omgeving



Gewenste uitstraling en architectuur

Dit woonmilieu sluit aan op de bestaande woningen langs de Haneweg. De woningen staan qua massa en orientatie haaks op de Haneweg. Ze krijgen een zadeldak. Voor de vier kavels worden individuele kavelpaspoorten gemaakt die als bijlagen aan het BKP worden toegevoegd.

Architectuur

- de bebouwing heeft een hoogwaardige architectuur, verfijnde detaillering;
- de woning in zichzelf vertoont architectonische samenhang en rust. Verschillen worden gemaakt door verschillen in textuur en vorm, bijvoorbeeld door naar voren of achteren springen van geveldelen, niet door verschillen in kleur of soorten materiaal.
- Geen notariswoningen
- **Gevelmateriaal**
- Het hoofdmateriaal is vrij. Het bestaat echter wel uit een natuurlijk materiaal zoals baksteen.
- ondergeschikte materialen zijn natuurlijk zoals hout of glas;
- kunststof plaatmateriaal is niet toegestaan, kunststof kozijnen alleen indien de architectonische kwaliteit en samenhang van de woning hierdoor niet aangetast wordt (slankheid en kleurstelling van kozijn zijn hierbij van belang).

Gevelkleur

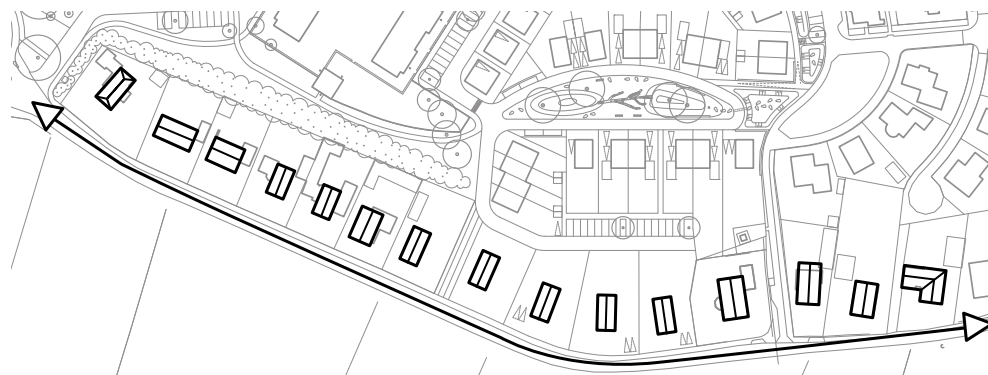
- de kleur van de gebouwen is vrij.

Daken

- kappen worden bij voorkeur gedekt met antraciet kleurige keramische dakpannen;
- de nokrichting is aangegeven in het kavelpaspoort
- zonnepanelen bij voorkeur geïntegreerd;
-

Overgang openbaar-privé

- de erfscheidingen bij de bestaande woningen langs de Haneweg zijn erg divers, hierdoor is het niet mogelijk om een bepaalde haagsoort voor te schrijven waarmee aangesloten wordt op de bestaande situatie. Er is voor gekozen om bij de Haneweg geen verplichte soort erfscheiding voor te schrijven.
- De voortuin loopt iets op zodat de woning net hoger staat dan de Haneweg, en je vrij over het landschap kunt kijken.



kaprichting Haneweg

Erfinrichting

- er wordt een goede plek voor de opstelplaatsen kliko's meebedacht, zodanig dat deze een plek krijgen die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- twee parkeerplaatsen op eigen erf, postie van de parkeerplaatsen, eventuele carports of garages meeontworpen met de woning maatvoering : een dubbele oprit eventueel met garage, de oprit minimaal 4,5m breed.
- de parkeerplaatsen zijn naar achteren geschoven en dienen te worden aangelegd op de op het kavelpaspoort aangegeven plek.
- regenwater wordt afgevoerd op eigen terrein, bijvoorbeeld door infiltratiekratten in de achtertuin.



Kavelpaspoort kavel 1

locatie: aan Haneweg

type kavel: vrijstaande woning

kaveloppervlak: ca. 610 m²

bouwwvlak hoofdgebouw: ca. 170 m²

maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak

oriëntatie woning: richting Haneweg

parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrans voortuin

architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37



Legenda

 **bouwwvlak hoofdgebouw**
Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwwvlak.

 **zone entreezijde woning**
In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.

 **oriëntatie, gevel oriëntatie**
De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.

 **inrit kavel**
Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed

 **nokrichting en bebouwingsrichting**
Het betreft de richting van de nok van het dak.

 **bouwhoogte**
maximale goothoogte in meters
maximale nokhoogte in meters

 **minimale afstand**

 **achter- of zijtuin**
Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.

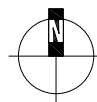
 **voortuin**
Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.

 **2P parkeren eigen erf**
Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwwvlak geparkeerd worden.

 **begroeid rooster**
Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.

 **hoogteverschil**
Hoogteverschil van ca. 15cm oplossen in voortuin.

 **afvoer**
Hemelwater afvoer op eigen terrein.



0 5 10
schaal 1:250



Kavelpaspoort kavel 2

locatie: aan Haneweg

type kavel: vrijstaande woning

kaveloppervlak: ca. 690 m²

bouwwlak hoofdgebouw: ca. 170 m²

maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak

oriëntatie woning: richting Haneweg

parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrans voortuin

architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37



Legenda

 **bouwwlak hoofdgebouw**
Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwwlak.

 **zone entreezijde woning**
In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.

 **oriëntatie, gevel oriëntatie**
De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.

 **inrit kavel**
Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed

 **nokrichting en bebouwingsrichting**
Het betreft de richting van de nok van het dak.

 **bouwhoogte**
maximale goothoogte in meters
maximale nokhoogte in meters

 **minimale afstand**

 **achter- of zijtuin**
Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.

 **voortuin**
Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.

 **2p parkeren eigen erf**
Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwwlak geparkeerd worden.

 **begroeid rooster**
Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.

 **hoogteverschil**
Hoogteverschil van ca. 35cm oplossen in voortuin.

 **A afvoer**
Hemelwater afvoer op eigen terrein.



0 5 10
schaal 1:250



Kavelpaspoort kavel 3

locatie: aan Haneweg

type kavel: vrijstaande woning

kaveloppervlak: ca. 775 m²

bouwwvlak hoofdgebouw: ca. 170 m²

maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak

oriëntatie woning: richting Haneweg

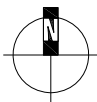
parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrans voortuin

architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37

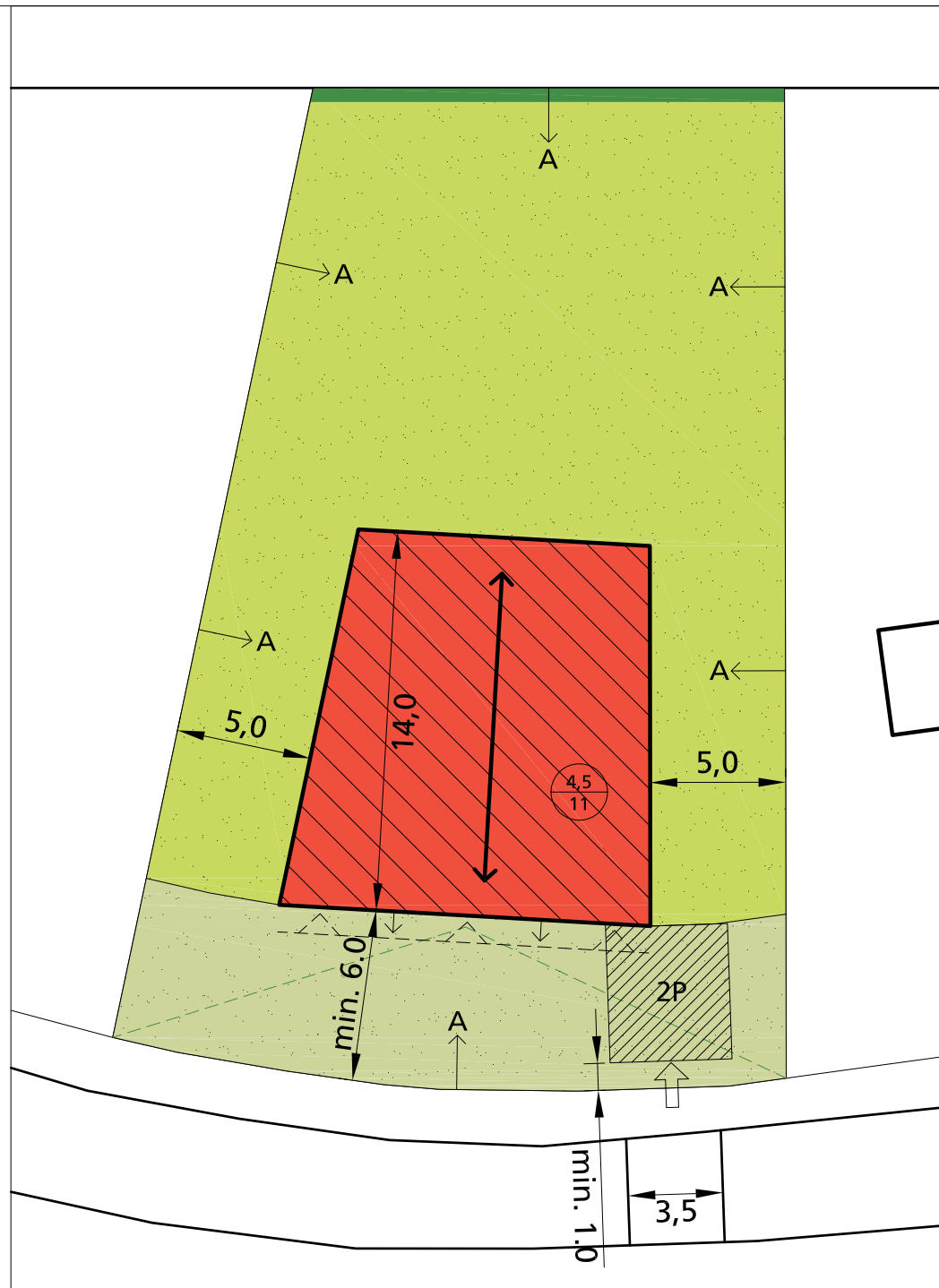


Legenda

-  **bouwwvlak hoofdgebouw**
Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwwvlak.
-  **zone entreezijde woning**
In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.
-  **oriëntatie, gevel oriëntatie**
De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.
-  **inrit kavel**
Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed
-  **nokrichting en bebouwingsrichting**
Het betreft de richting van de nok van het dak.
-  **bouwhoogte**
maximale goothoogte in meters
maximale nokhoogte in meters
-  **minimale afstand**
-  **achter- of zijtuin**
Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.
-  **voortuin**
Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.
-  **parkeren eigen erf**
Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwwvlak geparkeerd worden.
-  **begroeid rooster**
Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.
-  **hoogteverschil**
Hoogteverschil van ca. 65cm oplossen in voortuin.
-  **afvoer**
Hemelwater afvoer op eigen terrein.



0 5 10
schaal 1:250



locatie: aan Haneweg
type kavel: vrijstaande woning
kaveloppervlak: ca. 680 m²
bouwvlak hoofdgebouw: ca. 165 m²
maximale bouwhoogte: 1,5 laag met zadeldak
oriëntatie woning: richting Haneweg
parkeerplaatsen: 2 naast elkaar op eigen terrein,
min. 1m achter erfgrans voortuin
architectuur: vrij, mits wordt voldaan aan
5.5 Ensemble 'Haneweg' pag. 37



 bouwwlak hoofdgebouw
Dit is de plek voor de woning. Het gehele hoofdgebouw valt binnen dit maximale bouwwlak.

↓ ↓ *zone entreezijde woning*
In deze zone bevindt de entree van de woning zich, binnen de zone kan de entree verschoven worden.

 **oriëntatie, gevel oriëntatie**
De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte / gesloten gevels en achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.

↑ *inrit kavel*
Dit is de plek waar de auto-entree van de kavel komt, max. 3,5m breed

↔ *nokrichting en bebouwingsrichting*
Het betreft de richting van de nok van het dak.


bouwhoogte
 maximale goothoogte in meters
 maximale nokhoogte in meters

3,0 minimale afstand

 **achter- of zijtuin**
Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Infiltratie hemelwater op eigen terrein verplicht.

 **voortuin**
Voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Zoveel mogelijk groen inrichten in verband met verplichte infiltratie hemelwater op eigen terrein.

2p *parkeren eigen erf*
Dit is de zone waarin parkeren op eigen erf gerealiseerd wordt, min. 4,5m breed en min. 5m diep. Aansluitend aan deze zone kan ook in het bouwvlak geparkeerd worden.

begroeid rooster
Rooster van min. 1,8m hoog begroeid met: 70% Hedera helix 'Chicago', 15% Clematis Montana wilsonii en 15% Clematis armandii.

 *hoogteverschil*
Hoogteverschil van ca. 70cm oplossen in voortuin.

 *groen*
Verplicht groen in te richten vanwege afvoer hemelwater op eigen terrein.

→ A afvoer
Hemelwater afvoer op eigen terrein.

