



## OP JE STEK

DE TUINEN VAN ZANDWEERD

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP MET SPELREGELS EN UITGANGSPUNTEN

### INHOUD:

1. KERNWAARDEN
2. BESTEMMINGSPLAN
3. DUURZAAMHEID
4. NATUURINCLUSIEF BOUWEN



Deventer, 6 mei 2019



## 1. KERNWAARDEN

Als inspiratie voor Zandweerd dient het volkstuintenpark, een recreatief lustoord met een haast symbiotische relatie tussen wonen en groen. Het wonen aan tuinpaden midden in het groen in plaats van traditionele woonstraatjes met de auto voor de deur inspireert tot bijzondere woningen, zowel in typologie als in uitstraling. Veel variatie in architectuur is gewenst. Iedereen moet zijn of haar droom kunnen realiseren: in de tuinen van Zandweerd is daarom gekozen om veel vrijheid te laten voor zelfbouwende particulieren of collectieven. Buiten de in het bestemmingsplan vastgestelde basisregels voor bouwvolumes en positionering van de bebouwing op de kavel zijn er geen harde vastomlijnde regels waar de woningontwerpen aan moeten voldoen.

### Beeldregie en kernwaarden

Wel is er gekozen voor een vorm van beeldregie. Iedereen heeft er immers belang bij dat er een samenhangende woonbuurt ontstaat waarbij de groene ambities van 'de tuinen van Zandweerd' tot realisatie zijn gebracht. Beeldregie zal worden gevoerd door een klein begeleidingsteam met een architectonische supervisor, landschapskundige, stedenbouwkundige en adviseur duurzaamheid. De begeleiding is vooral gericht op inspireren, stimuleren en meedenken, eerder dan louter een toetsende rol achteraf. Op deze wijze zal de individuele kwaliteit van de woningen worden geborgd. Verder bewaakt het begeleidingsteam het grotere verband.



De begeleiding geschiedt aan de hand van een drietal **kernwaarden**:

### Natuurlijk

Het tuinenconcept staat centraal, de bebouwing is duurzaam, divers en zal in harmonie met haar omgeving worden ontworpen.

### Ingetogen

Een eenvoudige en terughoudende architectuur.

### Vakmanschap

Staat voor aandacht voor materiaal en details.

### Natuurlijk

De bebouwing is in balans met de natuurlijke omgeving. Ambitie is dat de plannen duurzaam zijn en voldoen aan de richtlijnen voor natuurinclusief bouwen (zie afzonderlijke paragrafen).

De hoofdopzet en architectuur van woningen is ondersteunend aan het concept van de tuinen of liever, het versterkt het totaalconcept. Dit betekent dat er ruimte is voor diversiteit, echter binnen de samenhang van het geheel van de nieuwe woonbuurt.

“Natuurlijk” betekent het volgende voor de toepassing van materiaal en kleurgebruik:

- Het materiaalgebruik is duurzaam en eerlijk in uitstraling. Hout is hout, metaal is metaal, baksteen is baksteen. Het materiaal veroudert natuurlijk en mooi;
- Het bouwen is bij voorkeur circulair;
- Het kleurgebruik is terughoudend en oogt natuurlijk. De bebouwing mag de groene omgeving niet 'overschreeuwen'. Bij voorkeur worden lichte kleuren toegepast.



De tuinen zijn overwegend groen. Dus geen grote getegelde vlakken maar een waterdoorlatende verharding die ondergeschikt is aan het groene karakter van de tuin. Erfafscheidingen tussen de kavels hebben een natuurlijke uitstraling. Deze zijn van duurzaam materiaal of worden groen uitgevoerd in de vorm van hagen.

### Ingetogen

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is gebaat bij terughoudendheid ten aanzien van het te realiseren bouwvolume. Hiertoe gelden enkele basisregels in het bestemmingsplan. Bij voorkeur worden eenvoudige en herkenbare bouwvolumes zonder overbodige details gerealiseerd.

De ontwerpplannen worden in hun onderlinge samenhang gezien. Het hoofdvolume van de bebouwing is beeldbepalend. In het plan past bescheidenheid in uitstraling. Eventuele bij- of aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De woning heeft een volwaardige beëindiging. Het dak is als onderdeel van het hoofdvolume deel van het ontwerp. Een eventuele derde laag is in uitstraling ondergeschikt aan de onderste twee bouwlagen. Beoogd wordt bebouwing met een 'lichte/lichtvoetige' uitstraling. Monumentale, massief ogende bebouwing past niet.



## **Vakmanschap:**

De bebouwing getuigt van vakmanschap, de combinatie van kennis, houding en vaardigheid die nodig is om hoogkwalitatief werk af te leveren. Dit geldt zowel voor het ontwerp als voor de uitvoering.

Standaardoplossingen worden zoveel mogelijk vermeden.

Er wordt zorg besteed aan detaillering. Het materiaalgebruik is terughoudend.

Er wordt gekozen voor één hoofdmateriaal. Details van bijvoorbeeld kozijnen en boeiboorden mogen hier geen afbreuk aan doen. De details zijn gerelateerd aan de functie en in harmonie met het gevelbeeld. Ook dakgoten, regenpijpen en dergelijke zijn met de nodige aandacht vormgegeven.



## 2. BESTEMMINGSPLAN

### Welke regels zijn van kracht?

- De woongebieden worden ontsloten door een raster van verkeersluwe, als 'tuintpaden' ingerichte wegen.
- De tuintpaden omsluiten woongebiedjes ('tegels') van circa 52 x 52 meter. Op de tegels zijn diverse woningtypologieën mogelijk. Per tegel is er ruimte voor circa 10 woningen.
- Groene voortuinen aan de tuintpaden zorgen voor voldoende privacy tussen de woning en de straat, vergroten het 'tuintengevoel' en geven aanleiding voor ontmoeting.
- De voortuinen dienen zo groen mogelijk te worden ingericht, er wordt voor de voorgevelrooilijn niet gebouwd.



- Het bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd is van kracht bij de uitwerking van bouwplannen.
- De woningen krijgen een voortuin van minimaal 5 en maximaal 7 meter diep. Bij kavels langs de sportvelden zijn voortuinen minimaal 3 meter diep.



- De afstand van hoofdgebouw tot de naastliggende kavel is minimaal 2,5 meter tot de kavelgrens, met uitzondering van rijwoningen en tweekappers (aan de geschakelde zijde).
- In het bestemmingsplan wordt het maximale bebouwingspercentage opgenomen. Wij gaan er nu vanuit dat een kavel maximaal bebouwd worden volgens de formule: maximale bebouwingspercentage =  $47,5 - (\text{kaveloppervlak}/20)$ .
- Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan. De maximale bouwhoogte is 10 meter.
- Het volume van de derde bouwlaag is maximaal 50% van de gebouwde footprint x 3,5.
- Er zijn geen parkeervoorzieningen of garages op de kavels toegestaan.
- De erfafscheidingen langs de tuinpaden bestaan uit een maximaal 1.20 meter hoge gemengde haag en worden door de gemeente aangelegd.
- Erfafscheidingen tussen de percelen zijn de eerste 3 meter vanaf het tuinpad maximaal 1.20 meter hoog en maximaal 2 meter hoog op achtergelegen kavel.
- Het bouwplan dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit.
- Uitgangspunt bij het ontwerpen van een bouwplan zijn de principes van duurzaam en natuurinclusief bouwen. De richtlijnen hiervoor staan verderop in dit document.
- De uitstraling van de ontwerpen moet voldoen aan de kernwaarden 'natuurlijk', 'ingetogen' en 'vakmanschap'. Niet alleen de architectuur is hierbij bepalend, maar ook het materiaalgebruik. Via beeldregieafspraken in de ontwerpfase worden de bouwplannen besproken en krijgen deze gezamenlijk vorm.



- Het uitgangspunt is om duurzaam om te gaan met regenwater door bijvoorbeeld hergebruik of door regenwater zoveel mogelijk op eigen kavel te bergen. Dat kan met groene daken of door zo min mogelijk verharding aan te brengen, veel groen, een vijver of grindkoffers.



- Deze pdf geeft een indicatie van de mogelijkheden. Hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen is daarbij altijd leidend.





### 3. DUURZAAMHEID

*“In de Tuinen van Zandweerd woont men duurzaam en gezond. Men woont in een tuinen landschap. Niet de woningen, maar de tuinen staan centraal. Diepe voortuinen, tuinpaden, specifieke woningen en grote tuinkavels zorgen voor de identiteit. Dit zorgt voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer. Niet de snelheid, haast en automobilititeit, maar het groen, de wandelaar, de fietser en het spelend kind staan centraal. De Tuinen staan symbool voor vijf duurzaamheidsthema's:”*

- *Energie en duurzaam bouwen*  
Een duurzaam energiesysteem voor warmte en elektriciteit; woningen die voldoen aan alle principes van duurzaam bouwen
- *Natuur & water*  
Aantrekkelijke natuur met hoge biodiversiteit en duurzaam watersysteem
- *Sport & spel*  
Alle ruimte om te sporten en te spelen
- *Ontmoeten*  
Ruimte voor sociale duurzaamheid, samenwerking en collectiviteit
- *Voedsel*  
Productie van duurzaam voedsel

Bovengenoemde thema's hebben betrekking op de publieke én de private ruimte. Het blijkt lastig om duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan te regelen. Duurzaamheid is daarom onderdeel van het begeleidingstraject bij de uitgifte van kavels.



## Ambities en duurzaamheidsrichtlijnen

Het is ons gemeenschappelijk doel om de natuur en het milieu zo weinig mogelijk te belasten. Onder ons motto 'duurzaam, ontspannen en gezond wonen in het groen' kijken we samen in hoeverre de woning aan deze duurzaamheidsrichtlijnen kan voldoen. Bewoners van Op Je Stek houden hier in de ontwerpfase, bouwfase en gebruiksfase rekening mee.

### Op Je Stek proof?

Wanneer past een ontwerp in een duurzame wijk? Duurzaamheid is een rekbaar begrip en op meerdere manieren uit te leggen en toe te passen. Daarom hebben wij een grafische vertaling gemaakt van de aspecten die belangrijk zijn bij het vormgeven van woningen in Op Je Stek.

## Voorwaarden

In Op Je Stek:

- Voorzie je zo veel mogelijk in je eigen schone energie
- Kies je voor duurzame technische installaties (bijv. zonnepanelen, warmtepomp, aansluiting warmtenet, kleine windmolens)
- Gebruik je natuurlijke of milieuvriendelijke materialen
- Bouw je natuurinclusief
- Is hemelwater afgekoppeld van de riolering en infiltreer je op eigen kavel
- Is afvalscheiding vanzelfsprekend
- Heb je iets over voor een ander

### Meer weten?

Behoeftte aan onafhankelijke, betrouwbare en praktische informatie over duurzaam leven? Bezoek dan de website van [Milieu Centraal](#). Milieu Centraal biedt onafhankelijke informatie bij het maken van duurzame keuzes.



## Infogram Op Je Stek proof

Duurzaam bouwen en wonen is een breed begrip en kan op vele manieren worden ingevuld. Omdat er niet één waarheid bestaat hebben we voor Op Je Stek de stedenbouwkundige visie vertaald in onze eigen richtlijn 'Op Je Stek proof'. De aspecten die in deze richtlijn zijn opgenomen hebben betrekking op energie, water, materialen, voedsel, groen en natuur en sociale aspecten. Er bestaat de mogelijkheid de woning aan te sluiten op het warmtenet en op alle nutsvoorzieningen behalve gas, het afvalwater wordt afgevoerd via een vuilwaterriool. Het streven naar "0 op de meter" is een sterk gewaardeerd uitgangspunt.

Dit infogram is een leidraad die zelfbouwers helpt bij het vormgeven van hun plannen. Te gebruiken om in gesprek te gaan met de architect, het bouwbedrijf, de installateur, de binnenhuisarchitect en de gemeente. Samen geef je vorm aan een woning op maat die voldoet aan jouw droom en past binnen de ambities van Op Je Stek.

Per duurzaamheidsthema hanteren we een basisniveau. Dit basisniveau is een minimumvereiste van de gemeente. Natuurlijk mag u hoger inzetten en op die manier bijdragen aan deze prettige nieuwe duurzame woonwijk. ++= pre, +++ = plus.

## Infogram duurzaamheid

### Energie

Basis: wettelijke EPC-norm

++: 0 op de meter

+++: energieleverende woning

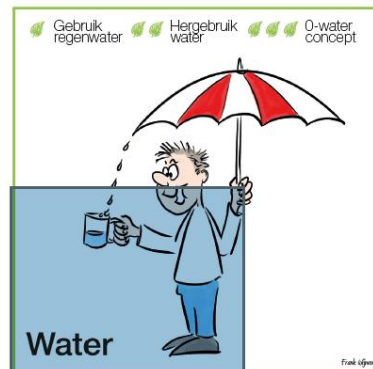


### Water

Basis: hemelwater is afgekoppeld van het riool en infiltreert in de bodem op eigen kavel

++: hemelwater wordt vastgehouden op dak, in reservoir of anderszins en gebruikt

+++: grijswatersysteem

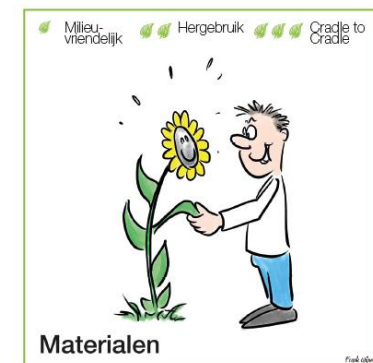


### Materialen

Basis: milieuvriendelijke materialen

++: natuurlijke en biobased materialen

+++: circulair bouwen



### Groen en natuur inclusief bouwen

Basis: je scoort 15 punten conform het systeem opgenomen in het bestemmingsplan.

++: je richt je tuin volledig groen in met minimale verharding

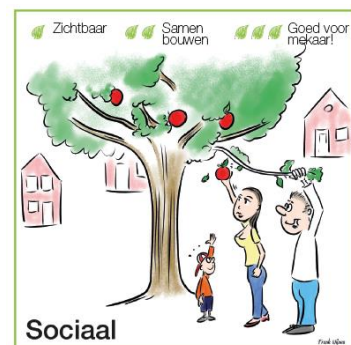
+++: gebouwde en groene omgeving zijn een eenheid

### Sociaal

Basis: de inrichting van je kavel en positionering van de woning is afgestemd met de burens

++: samenbouwen

+++: sociale cohesie





## 4. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Om bij Op Je Stek stadsnatuur een volwaardige plaats in het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte te laten krijgen, is Natuur Inclusief Bouwen een randvoorwaarde. In Deventer is dit niet nieuw, alleen de term “Natuur Inclusief Bouwen” is van de laatste tijd.

Uit de Wet Natuurbescherming vloeit voort dat er bij ruimtelijke ingrepen waarbij nestplaatsen van huismussen en/of gierzwaluwen verloren gaan deze in veelvoud gecompenseerd moeten worden. Hetzelfde geldt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit is een wettelijke verplichting waar uiteraard aan voldaan wordt. Het Natuur Inclusief Bouwen is autonoom beleid en komt bovenop de wettelijke verplichting.

Vanaf 2010 (in de toenmalige Woonvisie) zijn er prestatieafspraken gemaakt waarbij aandacht is voor nestelgelegenheid van huismussen en gierzwaluwen. In de meest recente versie van de *Woonvisie* (2018) is dit bestendigd en uitgebreid én is de term Natuur Inclusief Bouwen ingevoerd. Daarbij is onder andere gesteld dat er gekoppeld moet worden met opgaven zoals het versterken van ecologische kwaliteiten. Van belang daarbij is een speerpunt van die Visie namelijk een concrete checklist uitwerken voor het Natuur Inclusief Bouwen.

Naast bovenstaande is in de Beleidsnota “*Werkwijze Ecologie*” (2013) vastgesteld dat bij nieuwbouw standaard kunstmatige nestelgelegenheid voor huismus en gierzwaluw wordt toegepast.



## Praktijk

Aangezien elk project net even anders is, is maatwerk vereist. Om te beginnen is er een Checklist Natuur Inclusief Bouwen opgesteld, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam en Den Haag reeds gebeurt.

De Checklist houdt in dat er een lijst van suggesties is die toegepast kunnen worden. Elke suggestie heeft een bepaalde puntentoekenning. Het accent zal daarbij liggen op de zogenaamde "Ambassadeursoorten" zoals in de Werkwijze Ecologie genoemd: Huismus, gierzwaluw en muurplanten. Vanwege de precare situatie van vleermuizen (isoleren en renovatie vormen een groot gevaar voor vleermuizen) is daar speciale aandacht voor.

In het bouwplan zullen minimaal 15 punten behaald moeten worden.



## Aantal punten

Maatregel	Punten	Keuze
Drie neststenen voor huismussen per woning (aan de noordoostzijde) indien deze hoger dan drie meter geplaatst kunnen worden.	5	
Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine dakpannen in plaats van vogelschroot.	3	
Drie neststenen voor gierzwaluwen per woning (aan de noordoostzijde) indien deze hoger dan vier meter geplaatst kunnen worden én indien er een vrije aanvliegroute is.	5	
Nestplaatsen creëren voor huiszwaluwen.	3	
Nestplaatsen creëren voor spreeuwen.	1	
Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	5	
Vleermuiskast plaatsen aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	1	
Insectenhotel (1,50 x 1,50 m) plaatsen in de tuin of aan de gevel (aan de zuidwestzijde).	1	
Insectentuinmuur of gedeelte (1,50 m hoog x 3 m lang) in de tuin toepassen (aan de zuidwestzijde).	2	
Groen dak extensief (streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven centimeter) toepassen.	2	
Groen dak intensief (streekeigen soorten, grondlaag 80-120 cm) toepassen.	5	
Groen dak natuur (streekeigen soorten, grondlaag variëren tussen 20-40 cm) toepassen.	3	
Bruin dak toepassen. De dakbedekking bestaat uit zand en stenen ten behoeve van scholekster en zwarte roodstaart.	2	
Waterdak toepassen. Op het dak staat permanent water en heeft een overstort, waardoor het water na een bui geleidelijk afgevoerd wordt. Beplanting is streekeigen.	2	
Groene gevel van streekeigen soorten	2	
Geveltuin van streekeigen soorten bij blinde muren.	1	