

Welstandsrichtlijnen Kruidenwijk-Zuid fase 1

Gemeente Hellendoorn

5 augustus 2008

Definitief rapport

9T1189.A0

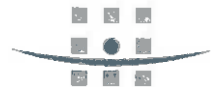
vastgesteld bij besluit van burgemeester
en wethouders van Hellendoorn van 29 juli 2008
nr. *ORALE 00435*

de secretaris,

de burgemeester,

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

IR. J.J. VAN OVERBEEKE



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

**HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE**

Documenttitel Welstandsrichtlijnen Kruidenwijk-Zuid fase 1
Verkorte documenttitel Welstandsrichtlijnen Kruidenwijk-Zuid fase 1
Status Definitief rapport
Datum 5 augustus 2008
Projectnaam Kruidenwijk-Zuid fase 1
Projectnummer 9T1189.A0
Opdrachtgever Gemeente Hellendoorn
Referentie 9T1189.A0/R006/WIVER/RAKLE/Ensc

Auteur(s) Wim Verbakel
Collegiale toets Berry van den Berg
Datum/paraaf *.11. aug. 2008* *B*.....
Vrijgegeven door Marjolein Pigge
Datum/paraaf *11. aug. 2008* *b.a. B*.....

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122581 KvK

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1	INLEIDING	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Ligging van het plangebied	1
	1.3 Welstandscriteria	1
2	SAMENHANG EN REGIE	3
	2.1 Samenhang en regie	3
	2.2 Bijzonderheden	5
3	BEBOUWING	9
	3.1 Rooilijn	9
	3.2 Dubbele oriëntatie	9
	3.3 Bouwlagen	11
	3.4 Kappen	13
	3.5 Kleurgebruik gevels	15
	3.6 Efscheidingen	17
	3.7 Samenhangend beeld	19
4	OPENBARE RUIMTE	21
	4.1 Verharding	21
	4.2 Groen	25

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het totale plan Kruidenwijk Zuid voorziet in een deel van de woningbehoefte van de kern Nijverdal voor de komende jaren. Het plan wordt in 3 fasen in uitvoering gebracht waarbij in totaal circa 450 nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. In dit rapport worden de welstandseisen van de eerste fase van Kruidenwijk Zuid beschreven.

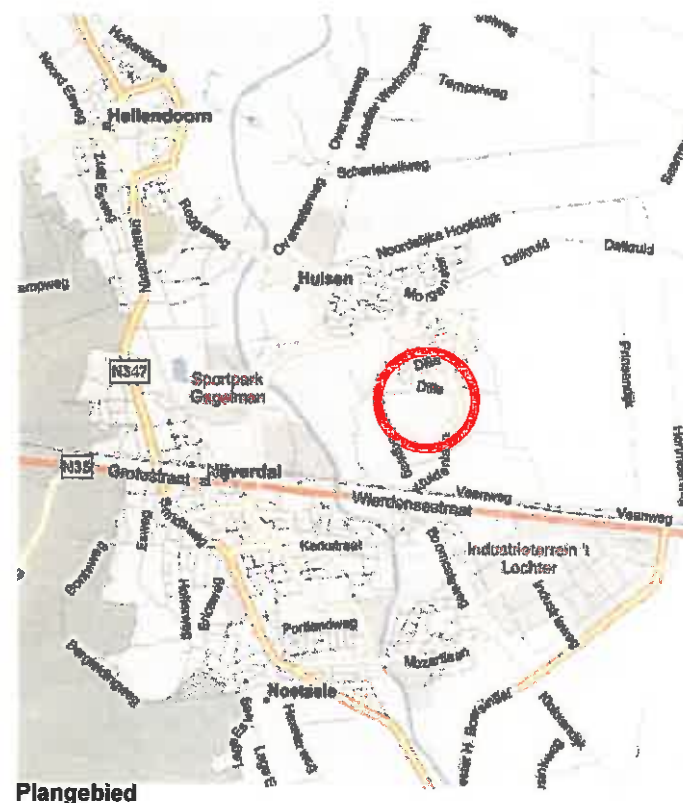
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Nijverdal. Het betreft een uitbreiding aan de zuidzijde van de reeds bestaande Kruidenwijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de reeds bestaande wegen de Baltinksweg en de Dille. Aan de westzijde zal Kruidenwijk Zuid worden ontsloten op de nieuwe Baron van Sternbachlaan. Aan de oostzijde grenst Kruidenwijk Zuid aan de bufferzone van het Wierdenseveld. Aan de zuidzijde wordt Kruidenwijk Zuid begrensd door de spoorlijn Wierden-Nijverdal

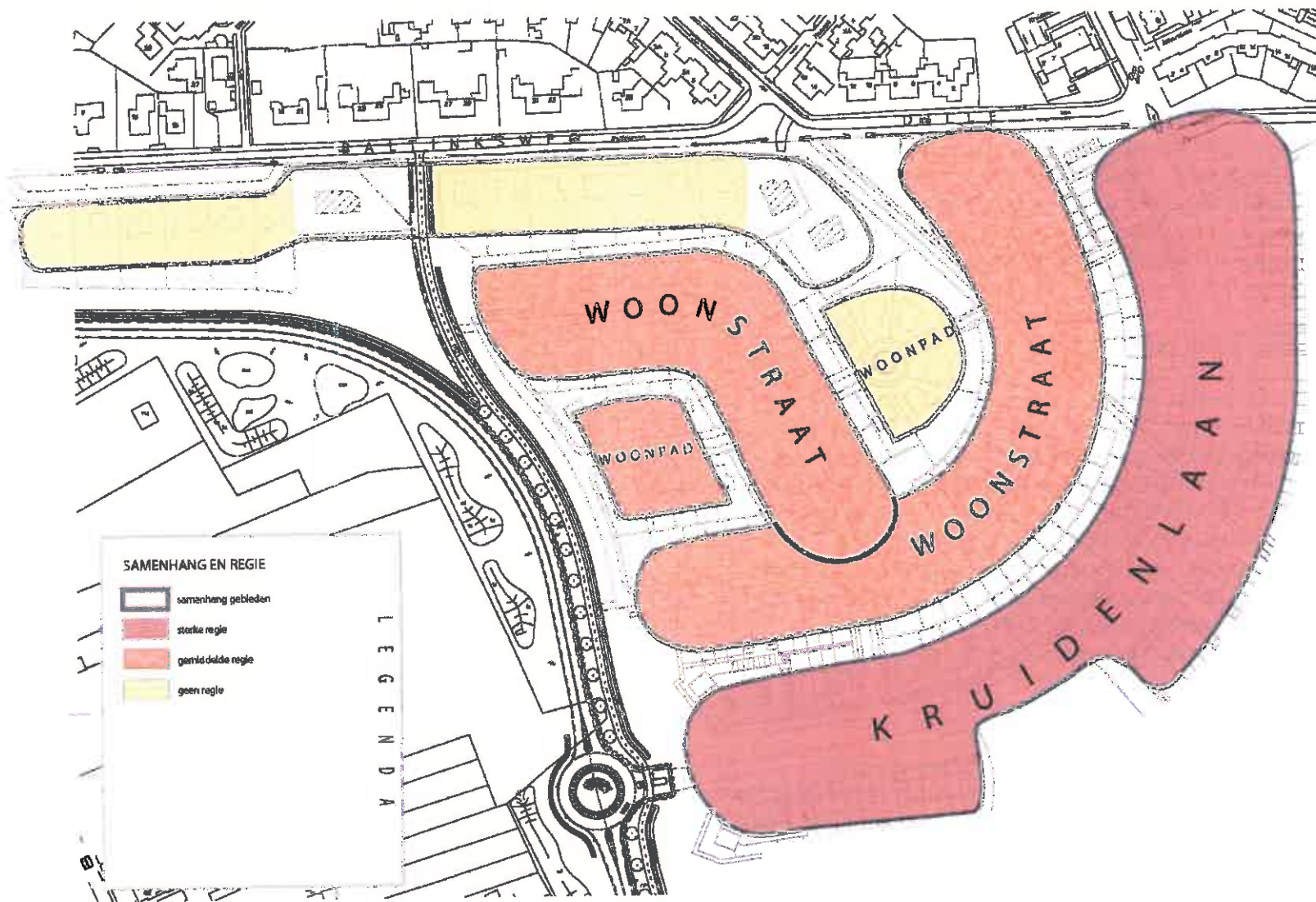
1.3 Welstandscriteria

In dit rapport worden criteria beschreven op basis waarvan Welstand de ingediende plannen zal toetsen. Na vaststelling door het college zullen deze richtlijnen worden toegevoegd aan de Welstandsnota van de gemeente

Hellendoorn. De welstandscriteria zijn opgesteld vanuit een ontwikkelingsgerichte benadering; niet star voorschrijvend, maar flexibel en anticiperend op mogelijke uitwerkingen.



Plangebied



2 SAMENHANG EN REGIE

2.1 Samenhang en regie

Binnen het plangebied zijn verschillende gebieden te onderkennen die in visuele of ruimtelijke zin een samenhang hebben. Samenhang betekent in eerste instantie afstemming. Deze kan variëren van volledige eenduidigheid tot en met totale differentiatie binnen een ruimtelijk samenhangend gebied (eenheid in verscheidenheid). Naarmate de samenhang in een ruimte belangrijker wordt zal de regie binnen dit gebied sterker worden om zo een duidelijk samenhangend beeld van de aangewezen ruimte te verzekeren. De beeldkwaliteit wordt zowel door stedenbouwkundige als architectonische eisen bepaald. Beide worden in deze welstandsrichtlijn beschreven waarbij we drie beheersniveaus kunnen onderscheiden;

1. hoge mate van regie, meerdere criteria;
2. middelmatige regie, alleen noodzakelijke criteria;
3. lage mate van regie, geen tot weinig criteria.

De stedenbouwkundige eisen worden daarnaast ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

In het plangebied zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

Kruidenlaan; De Kruidenlaan vormt de verbinding tussen de nieuwe aansluiting van de Baron van Sternbachlaan en het bestaande deel van de Kruidenwijk. Om het doorgaande karakter van deze verbinding te versterken wordt er langs de Kruidenlaan een samenhangend beeld

gecreëerd die de bocht in de laan ruimtelijk versterkt. Naast het aanbrengen van laanbeplanting wordt dit gerealiseerd door een hoge mate van regie te voeren waarin zaken als rooilijn, kapvorm, kleurgebruik etc. wordt vastgesteld.

Bij de Kruidenlaan is in dit document ook de buitenbocht steeds meegenomen bij het formuleren van eisen. Dit heeft alles te maken met de grote mate van samenhang tussen de binnenbocht (gelegen in de 1^e fase) en de buitenbocht (gelegen in de 2^e fase).

Woonstraten; In de woonstraten wordt een grotere mate van vrijheid van ontwerp toegestaan, er is echter nog steeds een duidelijke samenhang tussen de verschillende woningen die wordt ontwikkeld in onder andere bouwvolumes, rooilijnenkleurgebruik en gewenste kapvormen. In de woonstraten is daardoor meer vrijheid voor de ontwikkelende partijen; zowel voor de projectontwikkelaars als eventuele particulieren.

Woonpad en Baltinksweg; In de overige straten wordt de ontwerpers totale vrijheid gegeven. De individuele voorkeur van de opdrachtgevers is hier vormend en er worden buiten de ruimtelijke criteria, niet of nauwelijks eisen gesteld in deze gebieden. Uitzondering hierop is de woonvlek aan de zuid-westzijde van het gebied, door de ligging tussen de woonstraten en aan de Baron van Sternbachlaan is het wenselijk om hier enige vorm van samenhang te hebben binnen de woonvlek. Binnen dit gebied worden daarom wel eisen gesteld met betrekking tot kleurgebruik, kapvorm en de rooilijn.



2.2 Bijzonderheden

In het stedenbouwkundig plan is binnen de samenhang ook sprake van plekken die aanleiding vormen in het plan tot verbijzondering. Dit kunnen zowel functionele aanleidingen zijn (speelplekken, woon-werk woningen) of landmarks in het plan (entree van wijk of buurt). Deze plekken vormen aanleiding om in de uitwerking extra betekenis te krijgen door afwijkingen, verbijzonderingen ten opzichte van de afspraken binnen de samenhang. Bij de verschillende aspecten zullen deze plekken als zodanig aangegrepen worden als aanleiding voor een afwijking.

Laan (Kruidenlaan); Het brede laankarakter maakt de Kruidenlaan tot een apart onderdeel van het totale plan. De eigen identiteit van deze ruimte wordt benadrukt in maat, opbouw, kleur, materialisering en detaillering van de openbare ruimte. Bij de uitwerking dient het verschil tussen buiten- en binnenbocht tot uitdrukking te komen waardoor het gebogen karakter van deze laan wordt versterkt.

Oude route; Binnen het plangebied ligt een oude kavel- en groenstructuur die diagonaal door het plangebied loopt en gehandhaafd wordt. In het nieuwe plan wordt deze lijn als langzaam verkeersroute wordt opgenomen. Deze route verbindt het zuidelijk deel van de Kruidenwijk met het bestaande deel van de wijk. Het groene karakter dient langs deze route te worden benadrukt en versterkt.

Woonpad; Het Woonpad loopt van west naar oost en vormt een verbinding tussen het woongebied en de groene randzone buiten het plan. Het is een optelsom van kleinere deelgebieden die elk een eigen karakter (en welstandseisen) meekrijgen. Het feit dat er een doorlopende oost-west route voor het langzaam verkeer overheen loopt geeft het Woonpad een bepaalde mate van samenhang.

Zone wonen-werken; Aan de westzijde van het plangebied grenzen de woningen visueel aan de Baron van Sternbachlaan. Door de goede zichtbaarheid zijn deze randwoningen geschikt als woon-werkwoningen om zo maximaal gebruik te maken van de geboden zichtlocatie.

Speelplaatsen; In het plangebied zijn twee plekken aangewezen als mogelijke speelplaatsen. Nadere inrichting van deze speelplaatsen wordt door de gemeente in overleg met toekomstige bewoners bepaald.

Groene ruimten; Rondom de Oude route ligt een begeleidende groene zone. Hierin wisselen wadi's zich af met een speelplek of een parkeerplaats. Aangrenzende erfscheidingen van kavels moeten in samenhang met deze groene ruimte worden ontworpen.

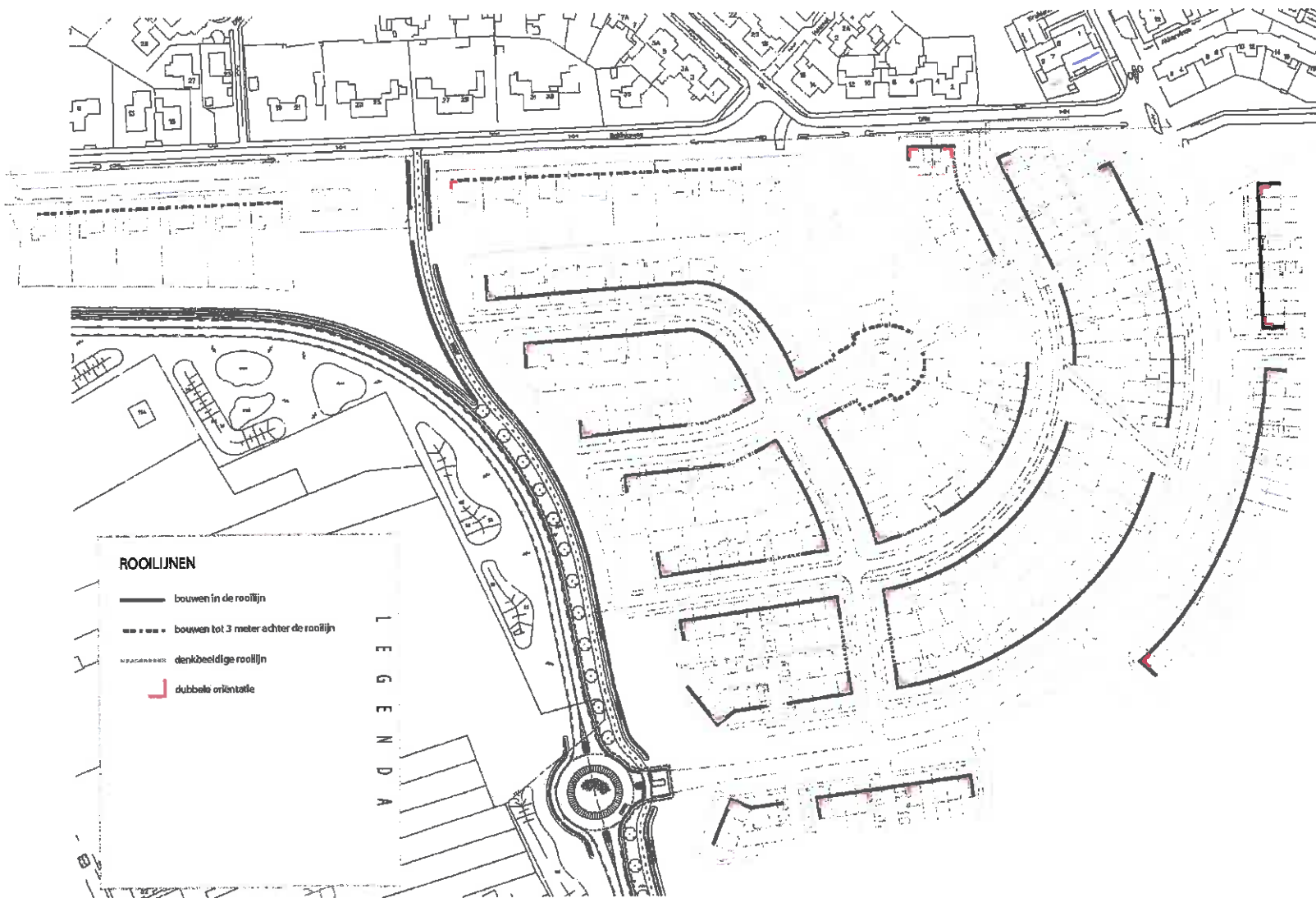
Accenten; Aan weerszijden van de Kruidenlaan dienen 2 poortgebouwen ontwikkeld te worden als verbijzondering van de entree van de wijk. Bij voorkeur worden deze gelijkwaardig. De accenten moeten zo worden vormgegeven dat ze als duidelijke verbijzonderingen in de wijk worden herkend.

Kruisingen verkeersstromen; De doorgaande weg van de Kruidenlaan wordt op twee plaatsen doorsneden door langzaam verkeersroutes. Op deze plaatsen moet op een subtiele manier aan een automobilisten duidelijk gemaakt worden dat de verkeerssituatie ter plaatse extra aandacht vraagt. Dit vraagt extra aandacht bij de uitwerking van de openbare ruimte.

Belangrijke ingangen; Ter plaatse van de Kruidenlaan zijn diverse toegangen van woonstraten en parkeerkoffers te herkennen. Deze toegangen hebben een invloed op de visuele kwaliteit van de Kruidenlaan en krijgen daarom extra aandacht met betrekking tot inrichting en vormgeving. Deze entrees vormen aanleiding voor bijvoorbeeld verbijzonderingen in de kopgevels van de aangrenzende woningen in de massa, de plattegrond of de kapvorm.



Verbijzondering gevels entree



3 BEBOUWING

3.1 Rooilijn

Om een helder en eenduidig beeld te creëren wordt in het gehele plangebied gestreefd naar een doorlopende rooilijn. Dit versterkt het gebogen karakter van de meeste straten of zorgt voor rust in het bebouwingspatroon van de kortere straten. Uitzondering vormt de bebouwing langs de Baltinksweg en in het woonhofje, waar geen regie wordt toegepast. Hier is een verspringende rooilijn toegestaan. Hier is het toegestaan om de woningen vrij te plaatsen binnen het bouwblok tot 3 meter achter de rooilijn (voorste grens bouwblok), zoals deze is aangegeven in het bestemmingsplan.

Op enkele plaatsen in het de tekening zijn denkbeeldige rooilijnen aangegeven. Deze lijnen geven de relatie aan tussen de verschillende rooilijnen langs verschillende elkaar kruisende wegen.

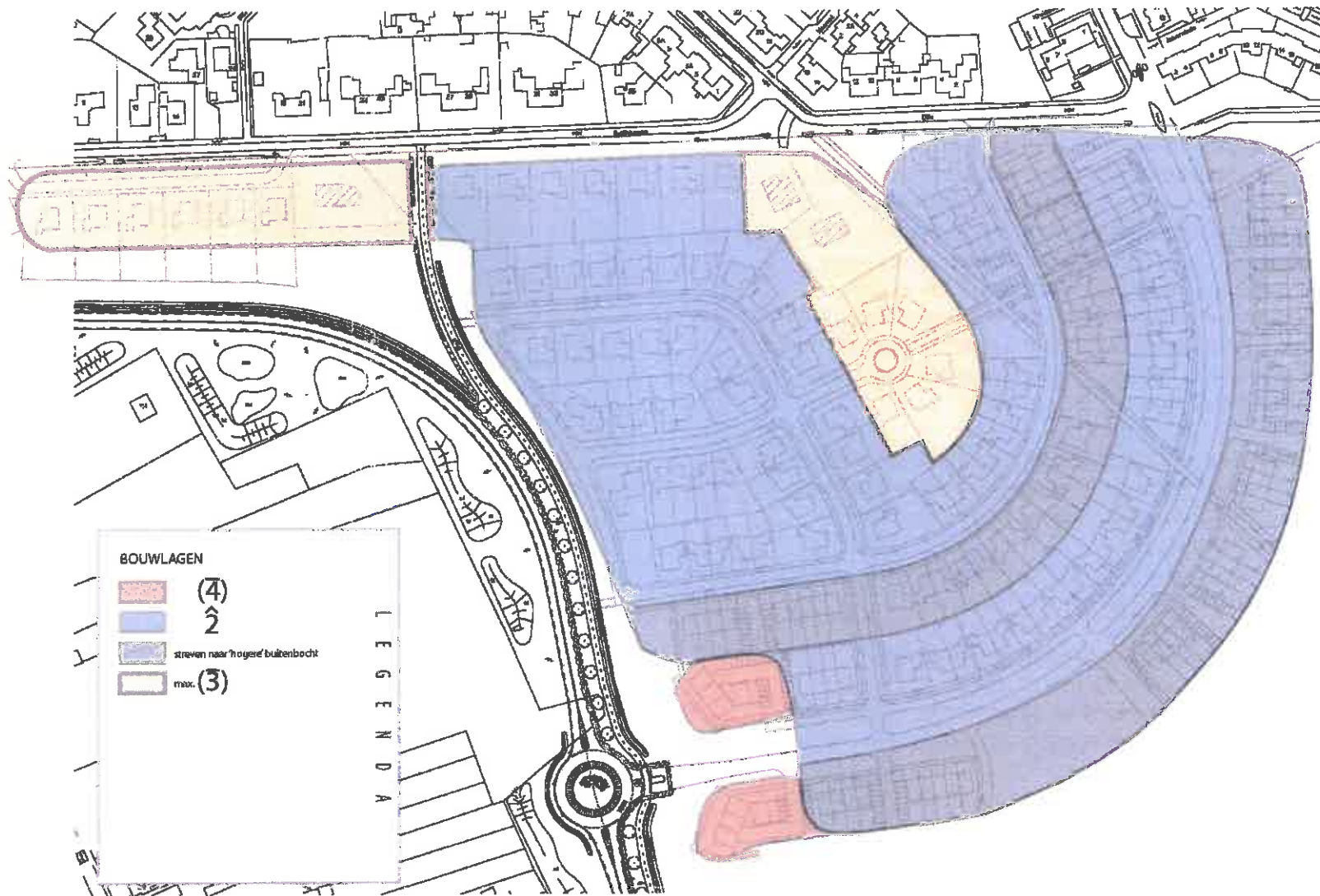
3.2 Dubbele oriëntatie

Diverse woningen in het plan hebben naast een voorgevel, een zijgevel die grenst aan de openbare ruimte. Het is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit dat deze zijgevels niet 'blind' worden uitgevoerd. Ter plaatse van de zijgevels die beeldbepalend zijn voor de openbare ruimte is een dubbele oriëntatie gewenst. Deze zijgevels dienen voorzien te worden van bijvoorbeeld de voordeur, ramen en/of een erker waardoor de panden een

vriendelijkere uitstraling krijgen naar de aangelegen ruimte. De dubbele oriëntatie heeft naast esthetische waarde ook een positieve invloed op de sociale veiligheid.



Mogelijke uitwerkingen dubbele oriëntatie



3.3 Bouwlagen

Entree Kruidenwijk Zuid; Ter plaatse van de entree van Kruidenwijk Zuid aan de Baron van Sternbachlaan worden de twee appartementengebouwen uitgevoerd tot 4 lagen zonder kap. Hierdoor ontstaat een 'poort' die duidelijk zal maken dat ter plaatse de ingang is van Kruidenwijk Zuid. De twee appartementenblokken moeten als accent gelijkwaardig zijn aan elkaar.

Kruidentlaan;

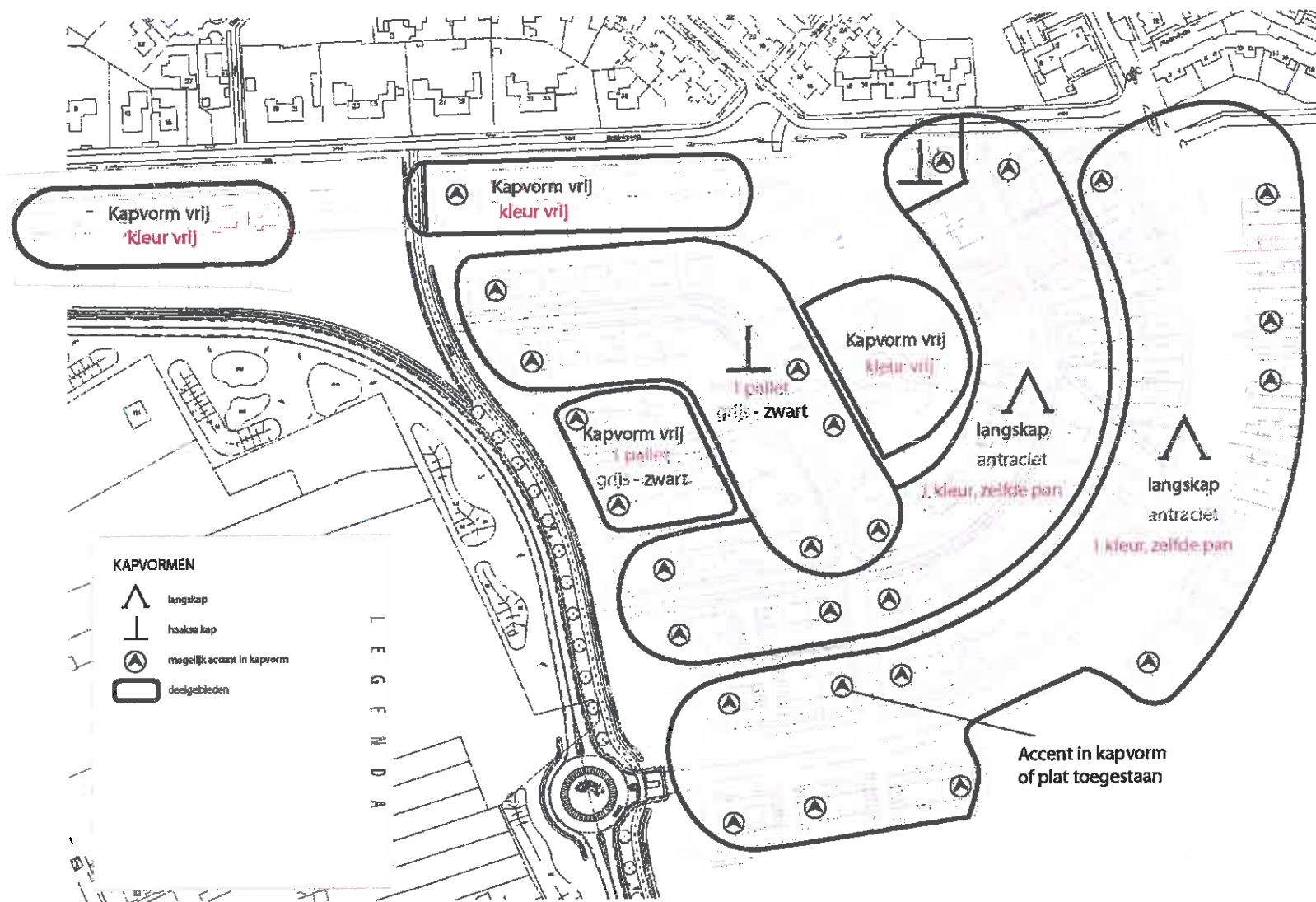
Voor woningen aan de Kruidentlaan is de wens dat deze het gebogen karakter van de laan benadrukken. Daarom is het streven om de woningen aan de buitenbocht in beeld hoger te maken als de woningen aan de binnenbocht. Een stelregel hierbij is dat de goothoogte van de buitenbocht minimaal gelijk is aan de goothoogte van de binnenbocht, maar bij voorkeur hoger.

Woningen Baltinksweg en woonhofje;

Een deel van de vrijstaande woningen aan de Baltinksweg en het woonhofje zullen een grotere mate van vrijheid genieten. Voor deze woningen is het dan ook mogelijk om in drie lagen zonder kap te bouwen.

Woonstraten;

In de resterende woonstraten zullen de woningen worden uitgevoerd in maximaal twee lagen met een kap.



3.4 Kappen

Kaprichting

Kruidenlaan; Alle woningen aan de Kruidenlaan zullen worden voorzien van een langskap. Hiermee wordt het doorgaande karakter van de Kruidenlaan benadrukt. Accenten in de kap met topgevels, dakkapellen en dergelijke zijn mogelijk zolang deze ondergeschikt zijn aan de langskap. Bij de entree van de buurt/wijk en de zijwegen is het wenselijk een verbijzondering in de kapvorm (accent) te maken die deze entree visueel benadrukt.

Woonstraten; In de woonstraat parallel aan de Kruidenlaan worden ook langskappen toegepast. Uitzonderingen zijn mogelijk op de hoeken van de straten en of de beëindiging van een groep van dezelfde bebouwing. In de andere woonstraat is er in principe sprake van dwarskap. Hierdoor ontstaat een helder onderscheid tussen de twee verschillende woonstraten. Tegelijkertijd past deze dwarskap ook beter bij de vrijstaande woningen in deze straat en het gewenste beeld. Indien er sprake is van bouwen in drie lagen zal er geen kap worden toegepast.

De overige plekken; langs het gehele Woonpad en de Baltinksweg is de kapvorm en richting vrij.

Kleur en materiaalgebruik

In het gehele plangebied zal gebruikt gemaakt worden van gebakken pannen indien er sprake is van een kap. Het gebruik van betonpannen of geglazuurde pannen is niet toegestaan.

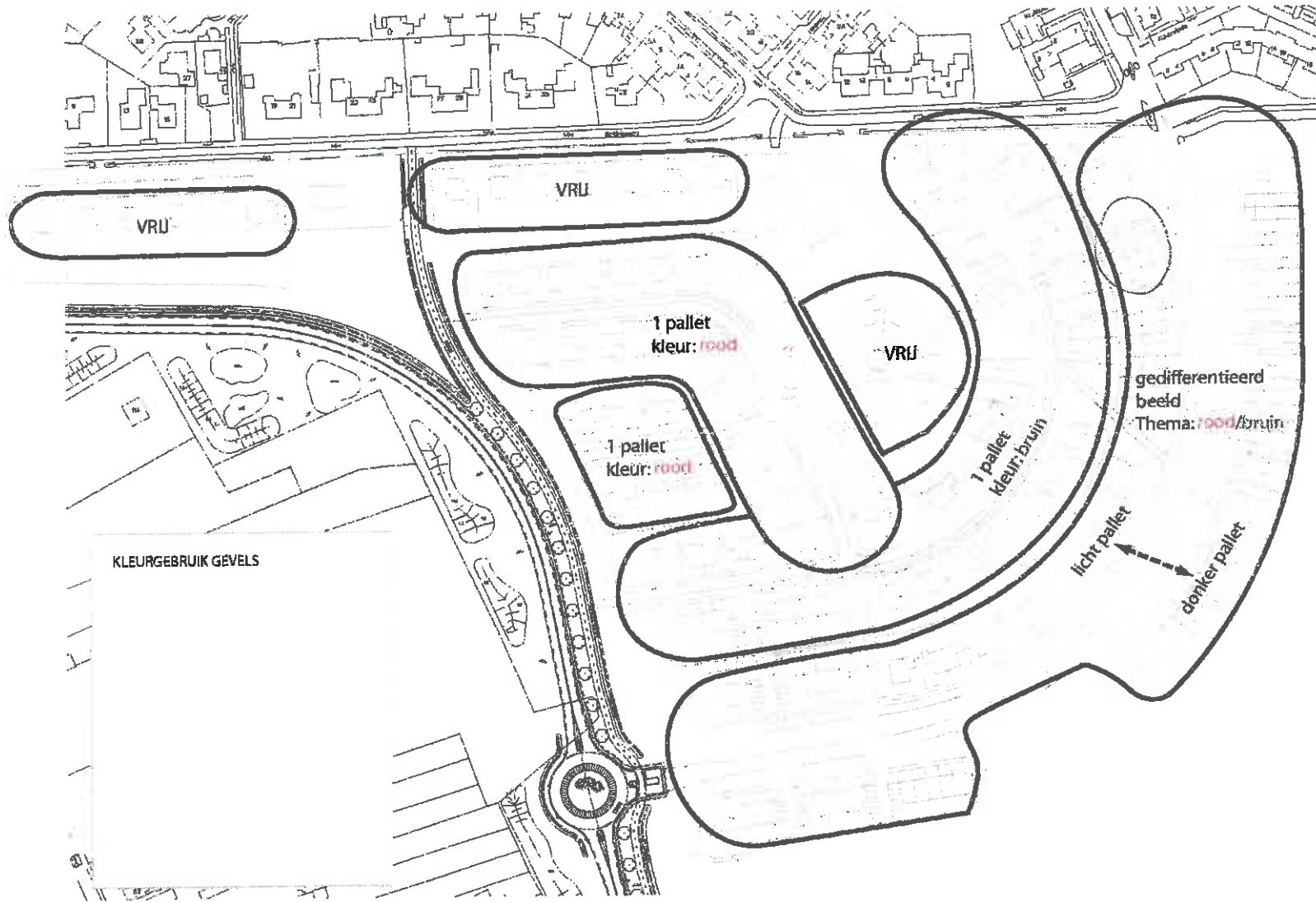
Kruidenlaan; In de Kruidenlaan wordt een gebakken pan met antraciet kleur toegepast. Deze pan wordt gebruikt bij de gehele Kruidenlaan.

Woonstraten en westelijk deel van het Woonpad; ter plaatse van de woonstraten en het westelijk deel van het Woonpad kan er een keuze gemaakt worden uit een palet aan grijze tot zwarte kleuren. Voor de gebogen woonstraat parallel aan de Kruidenlaan is deze keuze er echter niet; hier zal dezelfde antraciet kleur worden gebruikt als voor de Kruidenlaan.

De overige plekken; op de overige plekken is de kleurkeuze van de pannen vrij. Wel moet ook hier een gebakken pan worden toegepast.



Verbijzondering kapvorm



3.5 Kleurgebruik gevels

Kruidenlaan; In de Kruidenlaan zal een gedifferentieerd beeld worden gecreëerd binnen een rood (kleuren vergelijkbaar met RAL 3011)/bruin (kleuren vergelijkbaar met RAL 8007) palet. Het is hierbij toegestaan om kleuraccenten toe te voegen zolang deze ondergeschikt blijven aan de hoofdkleur. Ook niet elke woning uit binnen- of buitenbocht hoeft dezelfde kleur te hebben als de aangrenzende woningen. Kleine kleurnuances geven het laankarakter extra verbijzondering. Leidend hierbij is dat de woningen aan de buitenzijde van de bocht uit een donker palet bestaan ten opzichte van een licht palet voor de woningen aan de binnenzijde van de bocht.

Woonstraat parallel aan Kruidenlaan; In deze woonstraat geldt een bruine tint (kleuren vergelijkbaar met RAL 8007) als kleuren thema waaruit voor elke afzonderlijke woning een keuze kan worden gemaakt.

Woonstraat; In de andere woonstraat geldt een rode kleur (kleuren vergelijkbaar met RAL 3011) als kleuren thema waaruit voor elke afzonderlijke woning een keuze kan worden gemaakt.

Woonpad westelijk deel; In dit deel van het Woonpad varieert de kleurkeuze van rood, roodbruine tot bruine kleuren tussen RAL 8007 en RAL 30011 waaruit voor elke afzonderlijke woning een keuze kan worden gemaakt.

Baltinksweg en Woonpad oostelijk deel: Op de woonplekken zonder regie is de kleurkeuze niet nader bepaald.



3.6 Erfscheidingsen

Hagen: Ter plaatse van de Kruidenlaan en het oostelijk deel van het Woonpad is het totaalbeeld van de voortuinen belangrijk voor een prettige en eenduidige beleving van de openbare ruimte. Hier is dan ook gekozen om een haag te plaatsen om het gewenste beeld zeker te stellen. De gemeente zal de uiteindelijke soort nader bepalen.

Erfscheidingsen zijtuinen; Erfscheidingsen die grenzen aan de openbare ruimte zijn sterk beeldbepalend. Om de kwaliteit te waarborgen worden op deze kavelgrenzen erfscheidingsen voorgeschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee soorten erfscheidingsen:

- Een gebouwd muurtje met daarop een scherm met beplanting of een andersoortige in de architectuur van de woning mee ontworpen erfseiding op plekken direct grenzend aan de woonstraten.
- Een geheel groene scheiding in de vorm van een haag of een groen scherm op de overige (groenere) plekken.

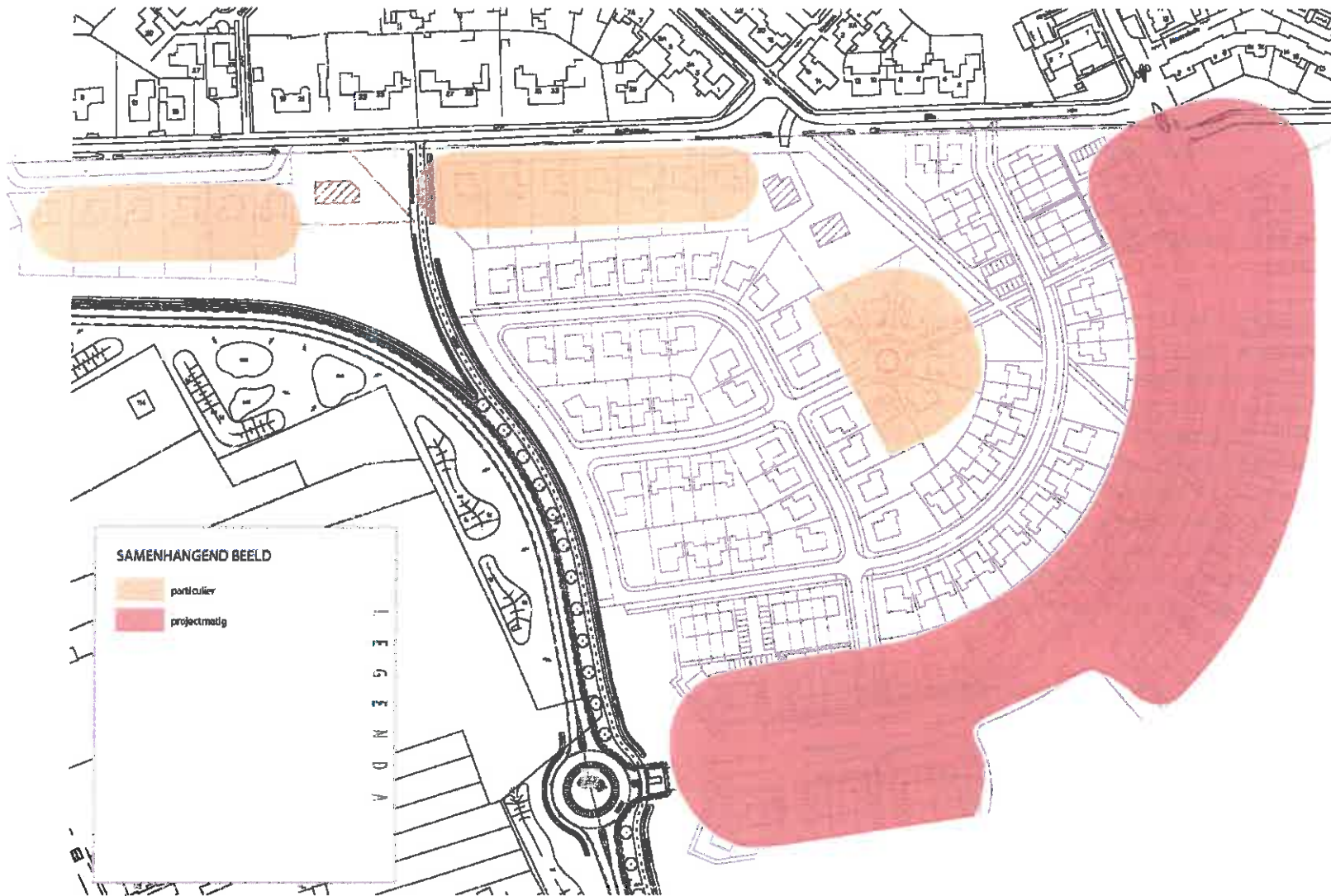
Voor de overige erfscheidingsen die niet op de kaart als bijzonder zijn aangegeven is de keuze vrij. Hierdoor kan een gevarieerd beeld ontstaan wat de identiteit van de verschillende woningen benadrukt. Overigens gaat de voorkeur uit naar groene erfscheidingsen.



Hagen voortuinen



Erfseiding met en zonder muur



3.7 Samenhangend beeld

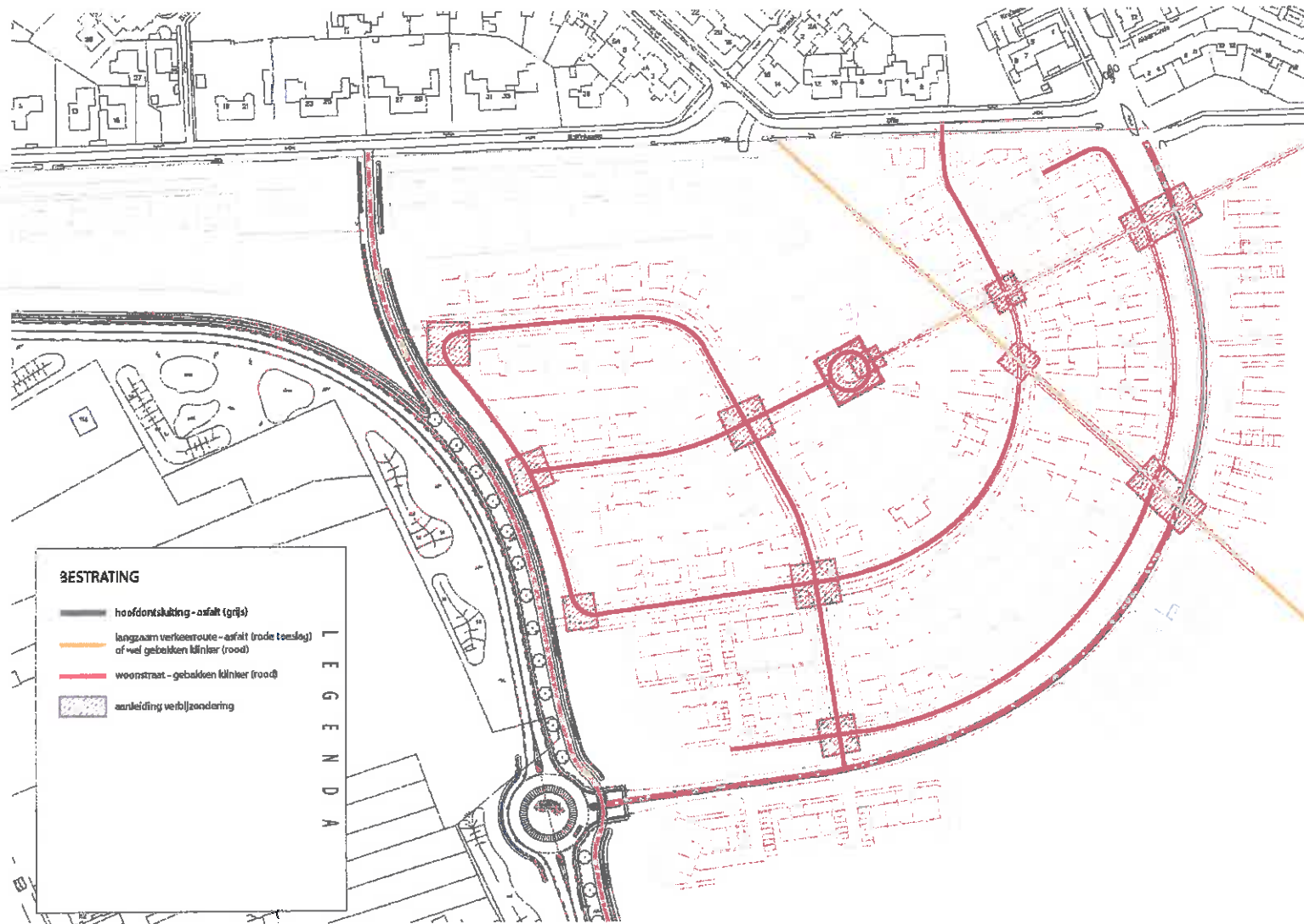
Kruidenlaan; om de kwaliteit van de Kruidenlaan als beeldbepaler van de wijk te garanderen, is een projectmatige ontwikkeling van deze laan noodzakelijk. Alleen op deze wijze is het mogelijk een samenhangend beeld te ontwikkelen zodat het brede laankarakter van de laan wordt versterkt. Het is hierbij mogelijk dat de laan door diverse projectontwikkelaars wordt gerealiseerd die tezamen het samenhangende beeld creëren.

Baltinksweg en oostelijk deel Woonpad; Slechts op twee plekken gaat de voorkeur uit naar particulier opdrachtgeverschap. De situering van deze plekken in het plan leveren weinig tot geen welstandscriteria op zodat deze veel vrijheid bieden bij de invulling van de kavel. Daarnaast draagt het gedifferentieerde beeld dat past bij particuliere ontwikkelingen bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteiten van deze plekken.

Voor de overige plekken is het zowel mogelijk particulier als projectmatig te ontwikkelen. Daarbij is er wel een voorkeur voor om dit passend binnen de samenhang van de eerste fase in te vullen.



Samenhangend beeld (projectmatig)



4 OPENBARE RUIMTE

4.1 Verharding

Het uitgangspunt bij de keuze voor verhardingsmaterialen en kleuren is de aansluiting bij hetgeen de gemeente ook op andere locaties toepast. Dit zijn grijze stoeptegels (30 bij 30) in combinatie met rode gebakken klinkers in keperverband. Rabatstroken worden in grijze betonsteen in elleboogverband aangelegd. Parkeerstroken worden in zwarte betonstenen in elleboogbestand aangelegd. Op plekken waarbij er aanleiding is voor afwijkingen hiervan worden alternatieve materialen en kleuren voorgesteld.

Kruidenlaan doorgaand verkeer; Voor ontsluiting van de nieuwe wijk richting de kern en de Baron van Sternbachlaan wordt de Kruidenlaan ingericht met grijs asfalt. Asfalt is gekozen om de geluidhinder aan de gevels te beperken. Deze weg zal worden uitgevoerd als tweebaansweg zonder middenberm. De parallelstraat van de laan wordt in een rode gebakken klinker uitgevoerd. De rabatstrook wordt in grijze betonsteen en het trottoir in een grijze stoeptegel uitgevoerd.

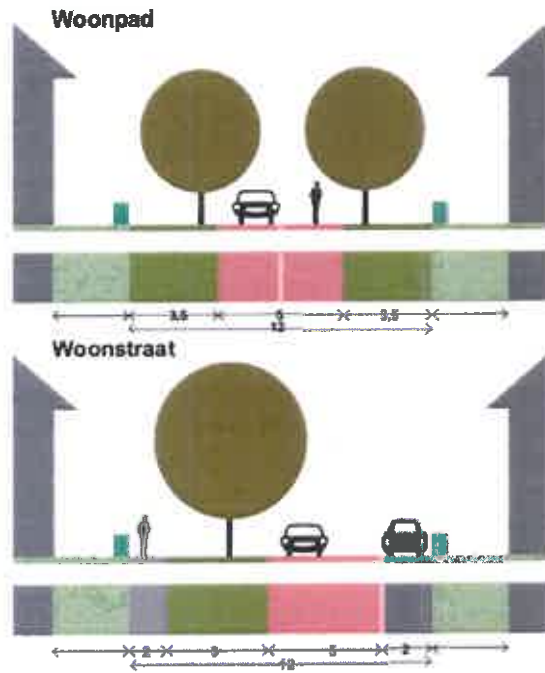
De overige straten; De woonstraten in het plangebied worden uitgevoerd in een gebakken rode klinker. De trottoirs worden aangelegd met de grijze stoeptegels.

Woonpad westelijk deel; deze straat wijkt af van de overige woonstraten. Dit is zichtbaar in het profiel. Een

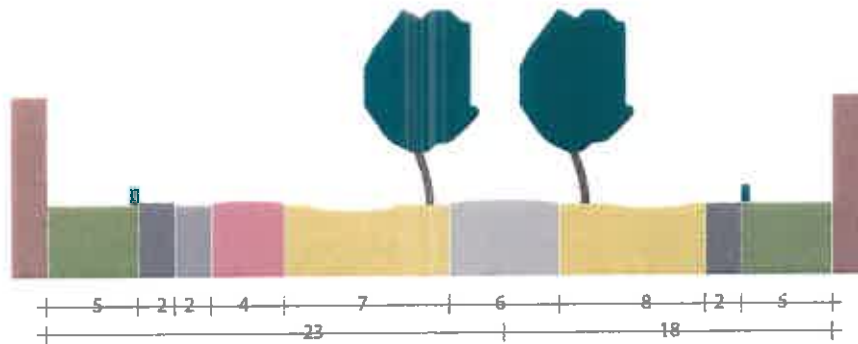
trottoir ontbreekt. De straat wordt uitgevoerd in rode gebakken klinkers.

Woonpad oostelijk deel en oude route; De in het plangebied gelegen Woonpad en de oude route zijn beiden langzaam verkeersroutes. Beide zullen op de plekken waar geen woningen aan deze routes liggen worden voorzien van met rood toeslagmateriaal afgewerkt asfalt dan wel rode gebakken klinkers. Het te gebruiken materiaal is afhankelijk van de aanwezigheid van bestaande – te handhaven – bomen langs deze route.

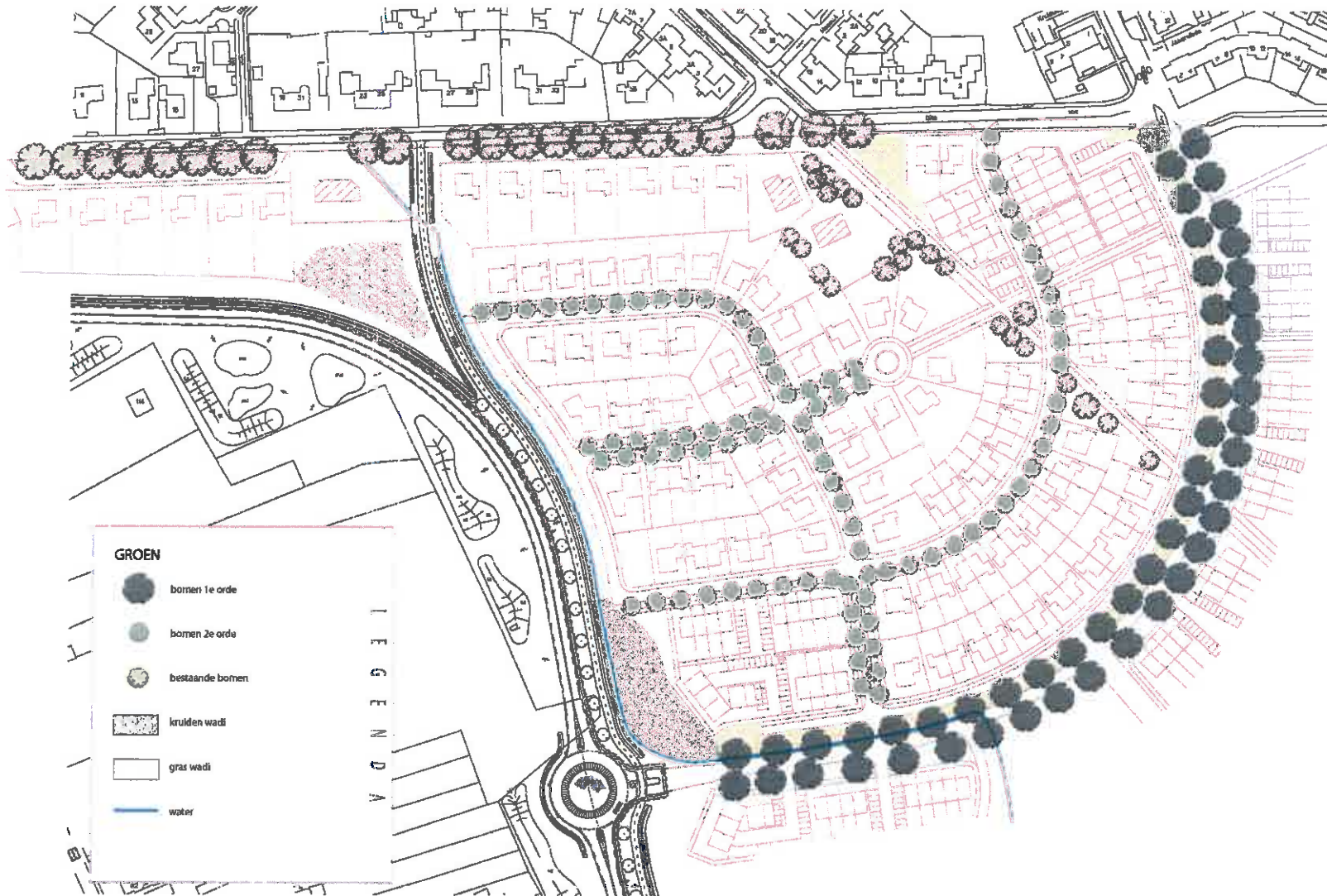
Fietspad langs Baron van Sternbachlaan; langs de Baron van Sternbachlaan wordt een nieuw fietspad aangelegd waarover fietsers direct naar de bestaande kern kunnen fietsen. Dit fietspad zal eveneens worden uitgevoerd in een met rood toeslagmateriaal afgewerkt asfalt.



Contrasterende kleuren als verbijzondering in de bestrating



Verbijzonderingen; op een aantal plekken is er aanleiding om door middel van een bijzondere inrichting van de openbare ruimte de betekenis van een dergelijke plek te benadrukken. Dit zijn veelal overgangssituaties zoals de kruising van de wegen met de langzaam verkeersroutes of de overgang van het hofje (oostelijk deel Woonpad) naar de langzaam verkeersroute.



4.2 Groen

Bestaande bomen; Langs de Oude route zijn op diverse plekken clusters met bestaande waardevolle bomen. Deze bomen dienen zo veel mogelijk gehandhaafd te worden. Langs de gehele Baltinksweg staan volgroeide waardevolle bomen. De doelstelling is om de meeste zo niet alle van deze bomen te bewaren. Om dit te realiseren wordt in het oostelijke deel van de Baltinksweg een ontsluitingsweg aangelegd voor de woningen aan de zuidzijde van de bomengordel.

Bomen Kruidenlaan (1^e orde); De ontsluitingsweg van de Kruidenlaan wordt aan beide zijden begeleid door bomen van de eerste grootte. Door de grootste bomen aan de Kruidenlaan te situeren wordt het doorgaande karakter en het laanprofiel extra benadrukt.

Bomen woonstraten (2^e orde); In de woonstraten komen bomen van de 2^e grootte, Ook hier staat de grootte en het volume van de bomen in verhouding met de hiërarchie van de diverse straten. De entree van de eerste fase als afslag van de Kruidenlaan krijgt gedeeltelijk aan weerszijden van de weg een bomenrij.

Gras wadi's; Langs de Kruidenlaan en de Baltinksweg worden wadi's toegepast. Deze wadi's worden uitgevoerd in gras. Ze versterken het groene beeld ter plekke.

Kruiden wadi's; De wadi's langs de Baron van Sternbachlaan worden ingericht als wadi's met een afwisseling van kruidenvegetatie en gras. Deze vegetatie zorgt voor een meer natuurlijk beeld met een afwisseling van kleur.



Vegetatie met afwisselende kleuren en vormen

Speelvoorzieningen; de in het plangebied aangegeven speelplekken worden ingericht voor de doelgroep 0-12 jaar.

Water; De omgang met water is een belangrijk aandachtspunt voor de wijk. Met name het hemelwater is van belang voor de stedenbouwkundige opzet. Hemelwater moet zoveel mogelijk binnen de wijk worden geïnfiltreerd. In de openbare ruimte zal hemelwater via molgoten naar de wadi's in de groene ruimten worden geleid. Op de eigen kavels dient het water dat aan de voorzijde van de kavel valt bovengronds te worden geloosd. Water dat aan de achterzijde valt dient aan de achterzijde geïnfiltreerd te worden of naar de voorzijde van de kavel te worden gebracht. Het hemelwater moet zoveel mogelijk geconcentreerd worden aangeboden op één plek per kavel. In de voortuin zullen daarvoor eenduidige voorzieningen moeten worden aangebracht.