



Ens Oost fase 3 | Beeldkwaliteitplan

11 december 2023

1	Context	4
	1.1 Locatie	5
	1.2 Ruimtelijke structuur	6
	1.3 Omgeving in beeld	7
	1.4 Ruimtelijk concept.....	8
	1.5 Stedenbouwkundig plan	9
	1.6 Profielen	10
2	Ruimtelijke Eenheden.....	12
3	Openbare Ruimte	14
	3.1 Sferen	15
	3.2 Beplanting	16
	3.3 Natuurinclusiviteit	18
	3.4 Gebouwde omgeving als ecosysteem	19
	3.5 Spelen en ontmoeten	20
	3.6 Afwatering	22
	3.7 Toelichting sferen	24
	3.8 Materialisering	32
	3.8 Specifieke criteria - openbare ruimte.....	34
4	Bebouwing	36
	4.1 Beeldregie	37
	4.2 Materialisering.....	38
	4.3 Eenheden	42
	4.4 Pergola's	48
	4.5 Erfafscheidingen.....	50
	4.6 Specifieke criteria - bebouwing	52

Context

1.1 Locatie



1.2 Ruimtelijke Structuur



1.3 Omgeving in beeld

Drietorensweg



Akkerlandschap



Rotonde vanaf de Zuiderringweg



Bestaand erf



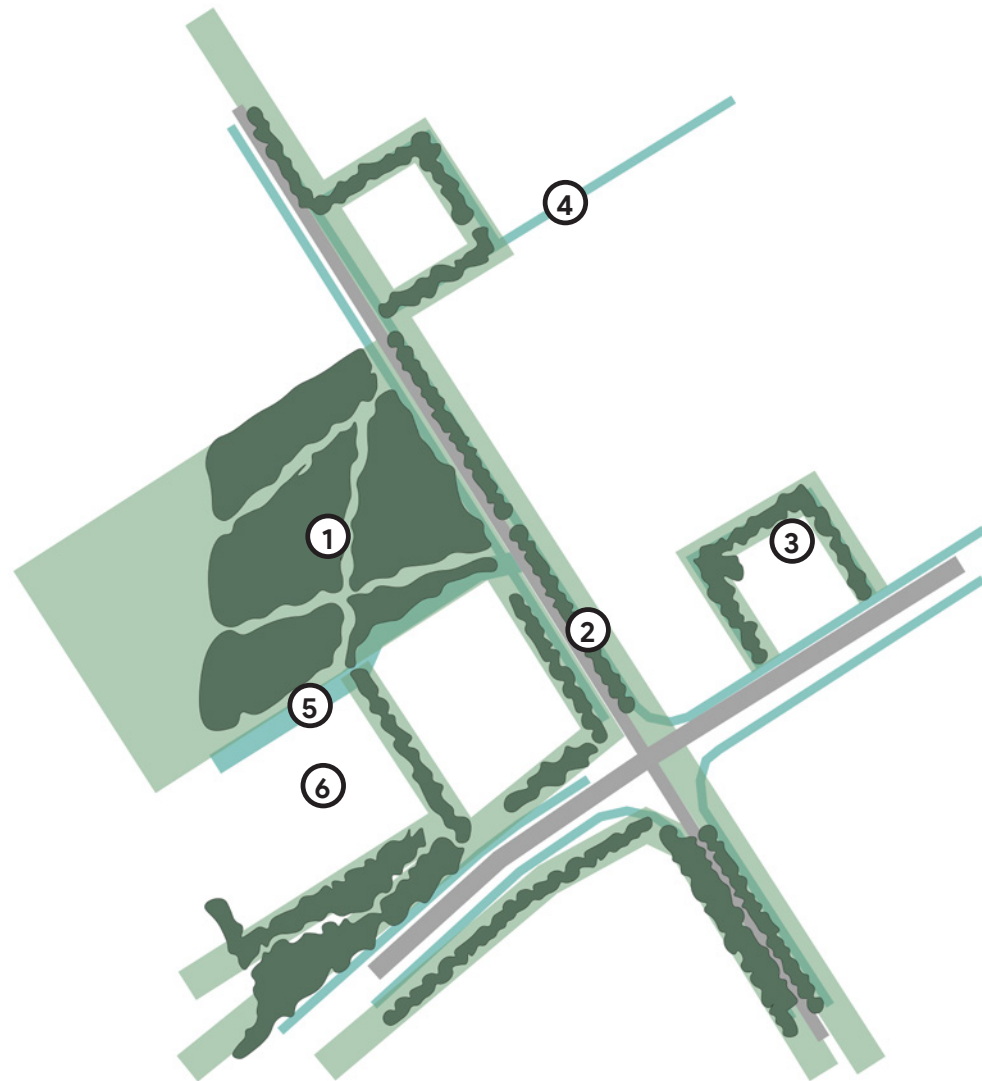
Nieuwe ontwikkelingen in de omgeving



Bestaande wijk



1.4 Ruimtelijk Concept



Bestaande landschappelijke kwaliteiten

- 1 dorpsbos
- 2 bomenlaan Drietoerensweg
- 3 met bomen omzoomde erven
- 4 poldersloten
- 5 bossloot
- 6 sportpark



Dorpsbos als drager

- wonen in het parkbos
- landschap als drager
- grote centrale groene ruimte
- inpassen + aansterken bestaande groenstructuur



Verbonden met de omgeving

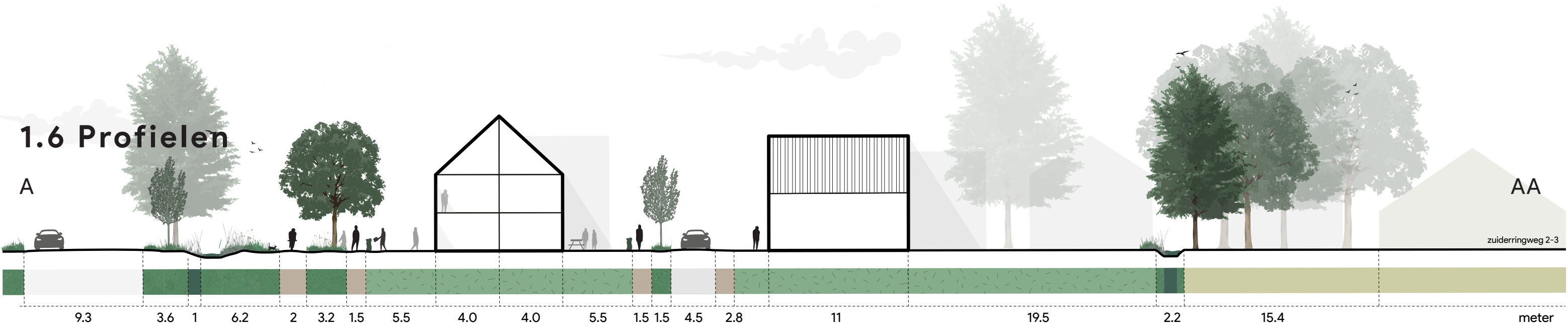
- middengebied 'vrijspelen' van auto's
- aantakken omgeving met langzaamverkeerverbindingen
- woonlus en achterpaden voor afwikkeling autoverkeer (+ calamiteiten/vuilophaal/verbezorging etc.)
- parkeren binnen de bouwvelden en op eigen terrein

1.5 Stedenbouwkundig Plan

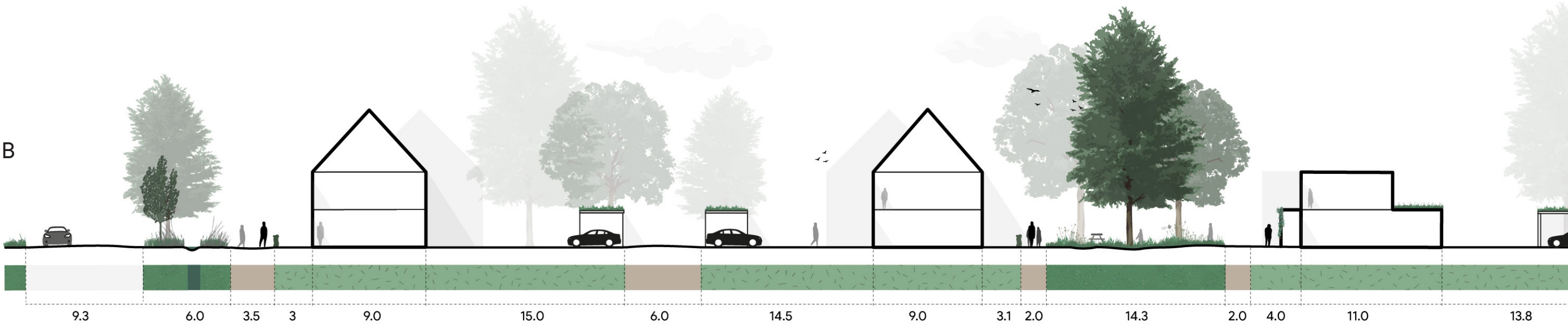


1.6 Profielen

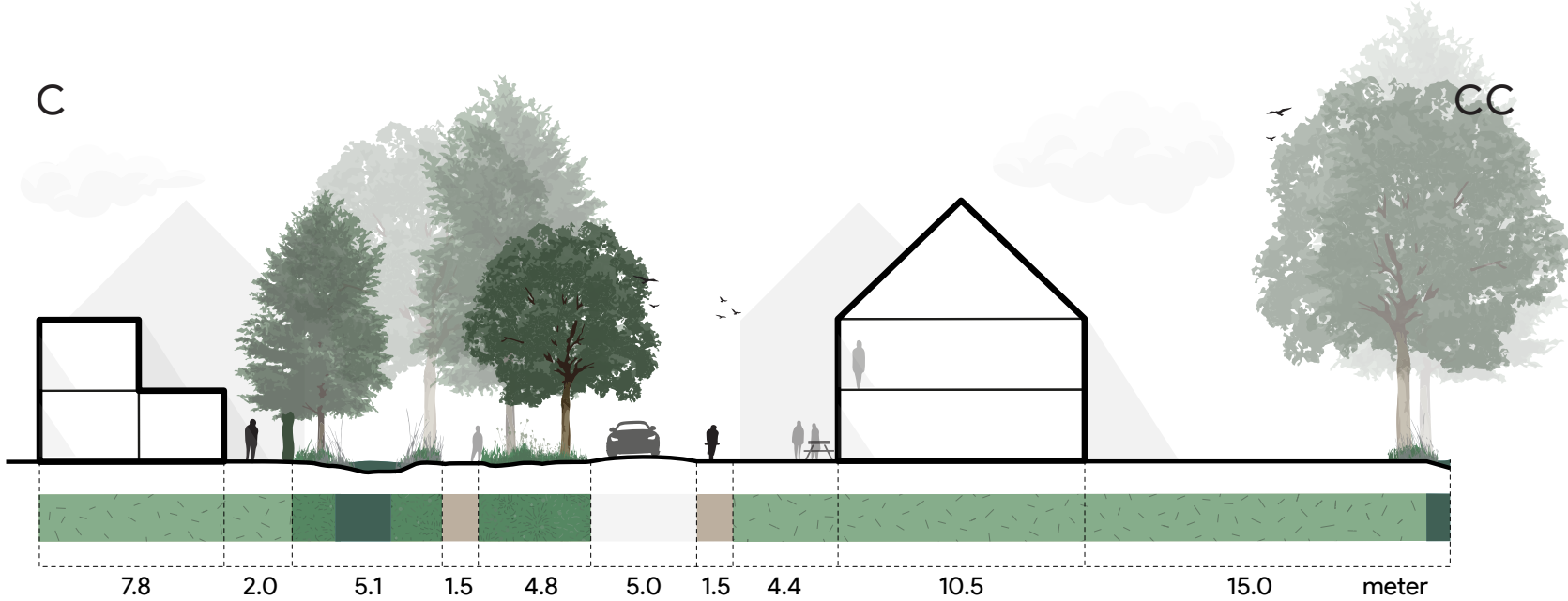
A



B



C





Ruimtelijke Eenheden

Het stedenbouwkundig plan is op te delen in twee gebieden:



Openbare ruimte

In het hoofdstuk 'openbare ruimte' worden uitspraken gedaan met betrekking tot de inrichting hiervan. Dit betreft onder andere de materialisering, beplanting, spelen en ontmoeten en de afwatering.



Bebouwing

In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing en erfafscheidingen beschreven. Hierin wordt aandacht besteed aan onder andere oriëntatie, bouwhoogten, materialisering en de erfafscheidingen.



Openbare Ruimte

3.1 Sferen

Het plangebied dient een overduidelijke eenheid uit te stralen en samenhang te hebben, waarin het onderscheidend is ten opzichte van de andere woonbuurten van het dorp Ens. Deze samenhang wordt in de openbare ruimte gezocht door de toepassing van dezelfde kleur en materialisering in de bestrating en bepaalde beplanting. De beeldkwaliteitseisen zijn in dit hoofdstuk toegelicht.

In het samenhangende plangebied zijn vier verschillende sferen in de openbare ruimte te onderscheiden:

- 1 **het polderbos**
- 2 **de groene straatjes**
- 3 **de groene hof**
- 4 **de parkeerhof**

Deze sferen hebben een afwijkende functie, uitstraling of invulling van elkaar. Om die reden is gekozen deze verderop in dit hoofdstuk apart toe te lichten.



3.2 Beplanting

Het plan dient een landschappelijke uitstraling te krijgen. Aan de zuid-westzijde van het plangebied ligt het dorpsbos. Qua sfeer en beleving dient het plangebied hierop aan te sluiten, en als het ware het verlengde van dit dorpsbos te vormen. Dit houdt in dat in het plangebied geen strakgemaaide grasvelden voorkomen, maar juist wordt gezocht naar een natuurlijke, landschappelijke uitstraling. Door wildere, streekeigen beplanting toe te passen, dat vooral rondom speeltoestellen korter gemaaid zal worden, ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Bovendien is de toepassing van zowel lage- als hogere beplanting goed voor de biodiversiteit.



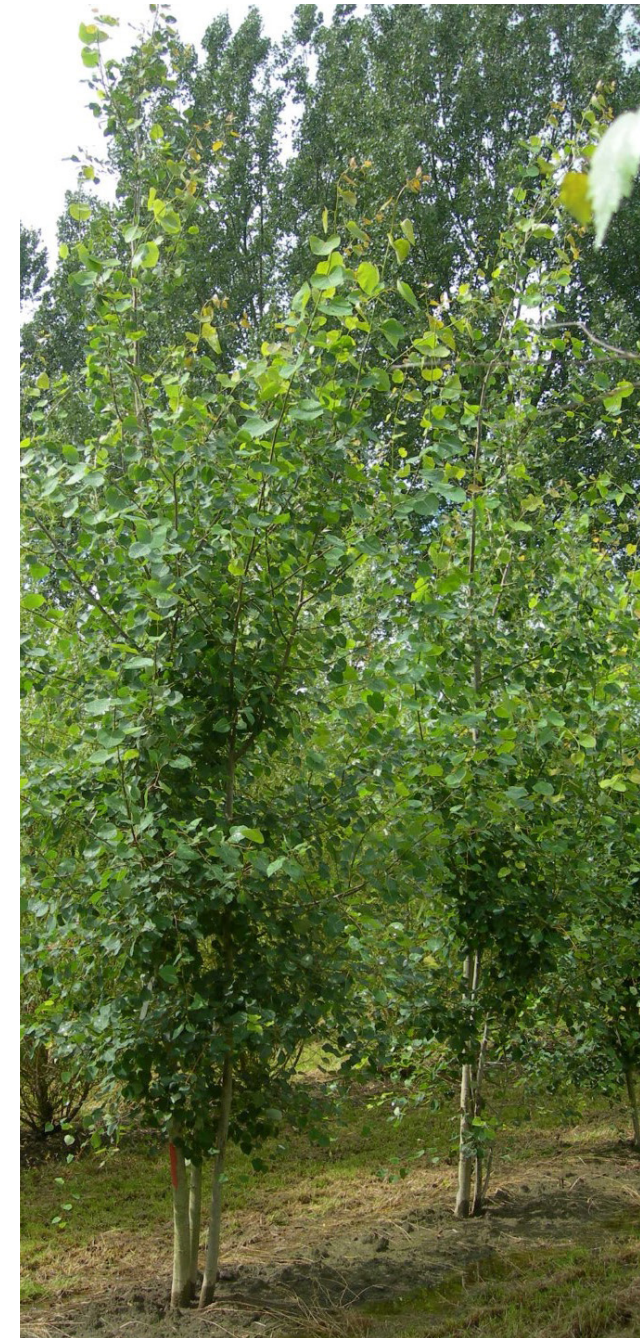
De beplanting dient, naast dat het aansluit op de beplanting die in de omgeving van het plangebied voorkomt, ook bestemd te zijn tegen korte perioden van overstroming. In het bospark en in de groene straatjes zal het overvloedige water namelijk opgevangen worden. In perioden van droogte moet de beplanting bestemd zijn tegen zandige kleigronden, hetgeen wat in het plangebied voorkomt. De hiernaast afgebeelde bomen voldoen daaraan. Bovendien is deze beplanting streekeigen en sluit het aan bij de in en rondom het plangebied voorkomende biodiversiteit.

De bomen dienen door elkaar heen over het gebied verspreid geplaatst te worden. Hierdoor ontstaat een natuurlijk, gevarieerd en samenhangend straatbeeld en een bosachtige sfeer.

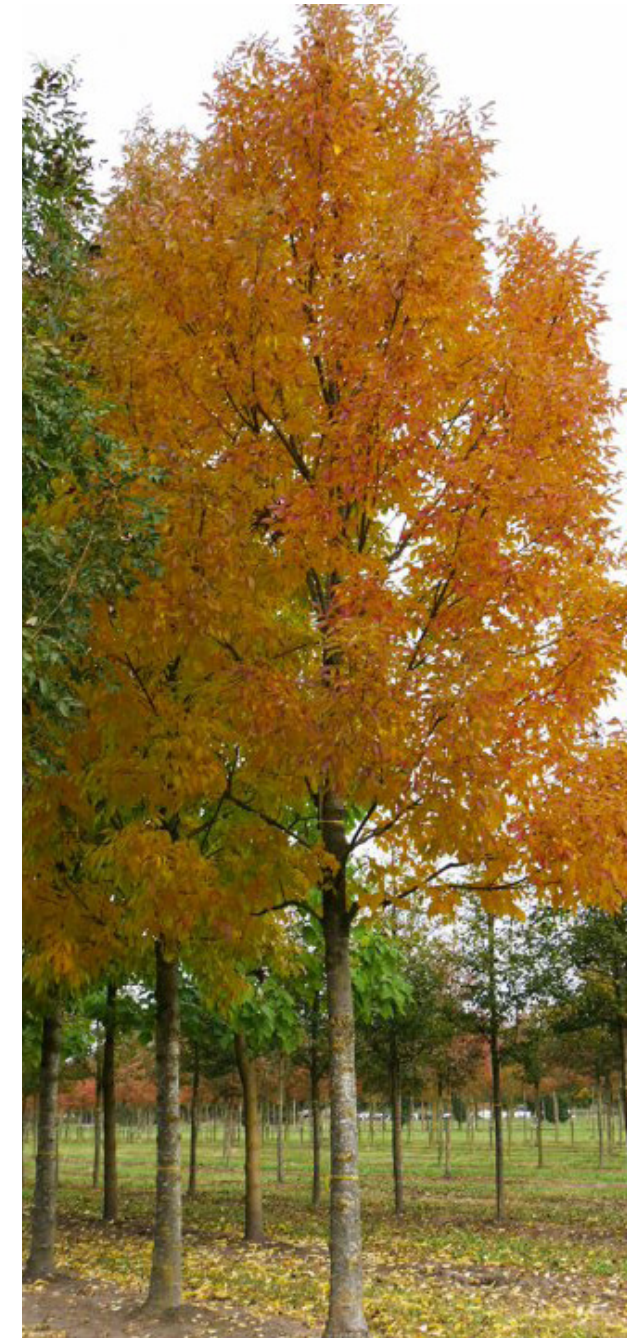
Zomereik



Ratelpopulier



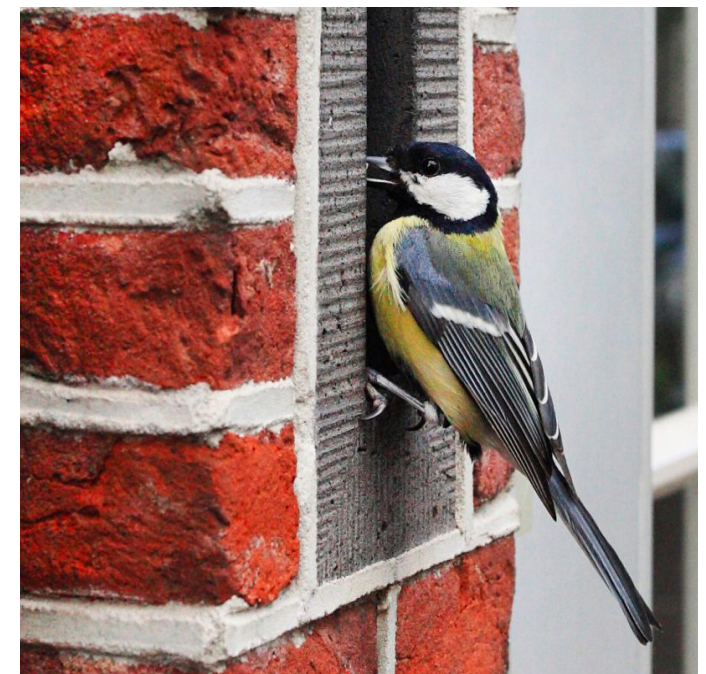
Zachte Es



3.3 Natuurinclusiviteit

Door natuurinclusief te bouwen wordt niet alleen bijgedragen aan de waterhuishouding van het plan, het heeft tevens een verkoelend effect. Om hier in het plan een bijdrage aan te leveren, worden de daken van de bergingen plat uitgevoerd met groene daken. Naast de eerder genoemde voordelen, zorgt het ook voor een aangename leefomgeving van insecten en vogels. Het ontwikkelen van mens- en milieuvriendelijke woonmilieus biedt kansen om meer te vergroenen en verhardingen in de private en openbare ruimte tegen te gaan.

Nieuwe gebouwen kunnen worden voorzien van neststenen voor vogels; een relatief goedkope inpassing die geschikt is voor mussen, gierzwaluwen en spreeuwen. Ook voor vleermuizen kunnen voorzieningen worden ingepast. Door de toepassing van zogenaamde insectenhôtels in tuinen en de openbare ruimte kunnen allerlei soorten dieren er een thuis vinden. Iets wat uitstekend past bij de ambitie om de bebouwing in het gebied te verweven met het omliggende landschap.



3.4 Gebouwde omgeving als ecosysteem

Elke plek heeft zijn eigen geschiedenis in structuren en landschap met abiotische factoren. Gebruik dit om een passende invulling van natuur te geven. Voor allerlei soorten dieren en planten vormen steden en dorpen een steeds meer een belangrijke leefomgeving. De verschillende overgangen zoals: schaduw naar zon, open en beschut, droog naar nat en hoog naar laag zorgen voor een grote diversiteit voor biotopen. Dit zorgt voor variatie aan leefgebieden en habitats. Het dorp is een dynamisch ecosysteem met veel afwisseling in groen, water, verharding en bebouwing. Met de juiste verbinding met het polderlandschap van Ens versterk je de inrichting en gelijk de identiteit van de plek.

Het is belangrijk om een ecologisch evenwicht te creëren, waarin de verschillende soorten elkaar in toom houden. Het is belangrijk om alle soorten binnen het voedselweb een plek te geven maar ook voldoende predatoren om een plaagdruk te voorkomen. Zo kan een plaag van bladluizen, muggen en eikenprocessierups onderdrukt worden door de natuurlijke vijanden zoals de lieveheersbeestjes, koolmeesjes en vleermuizen. Groen en water kom je veel verschillende soorten tegen die zich huisvesten. Het trekt insecten aan maar het is belangrijk om er ook voor te zorgen dat amfibieën, sluipwespen, roofkevers en diverse vogels zich ook thuis voelen.

Een natuurinclusief dorp staat in verbinding met het buitengebied. Het robuuste groenblauw netwerk van Ens breidt zich uit in de wijken en buurten. Het buitengebied staat door het verfijnde netwerk in verbinding met de wijken en maakt het mogelijk dat plant- en diersoorten zich kunnen verspreiden. Het robuuste groenblauwe netwerk is essentieel om het dorp klimaatbestendig te maken.

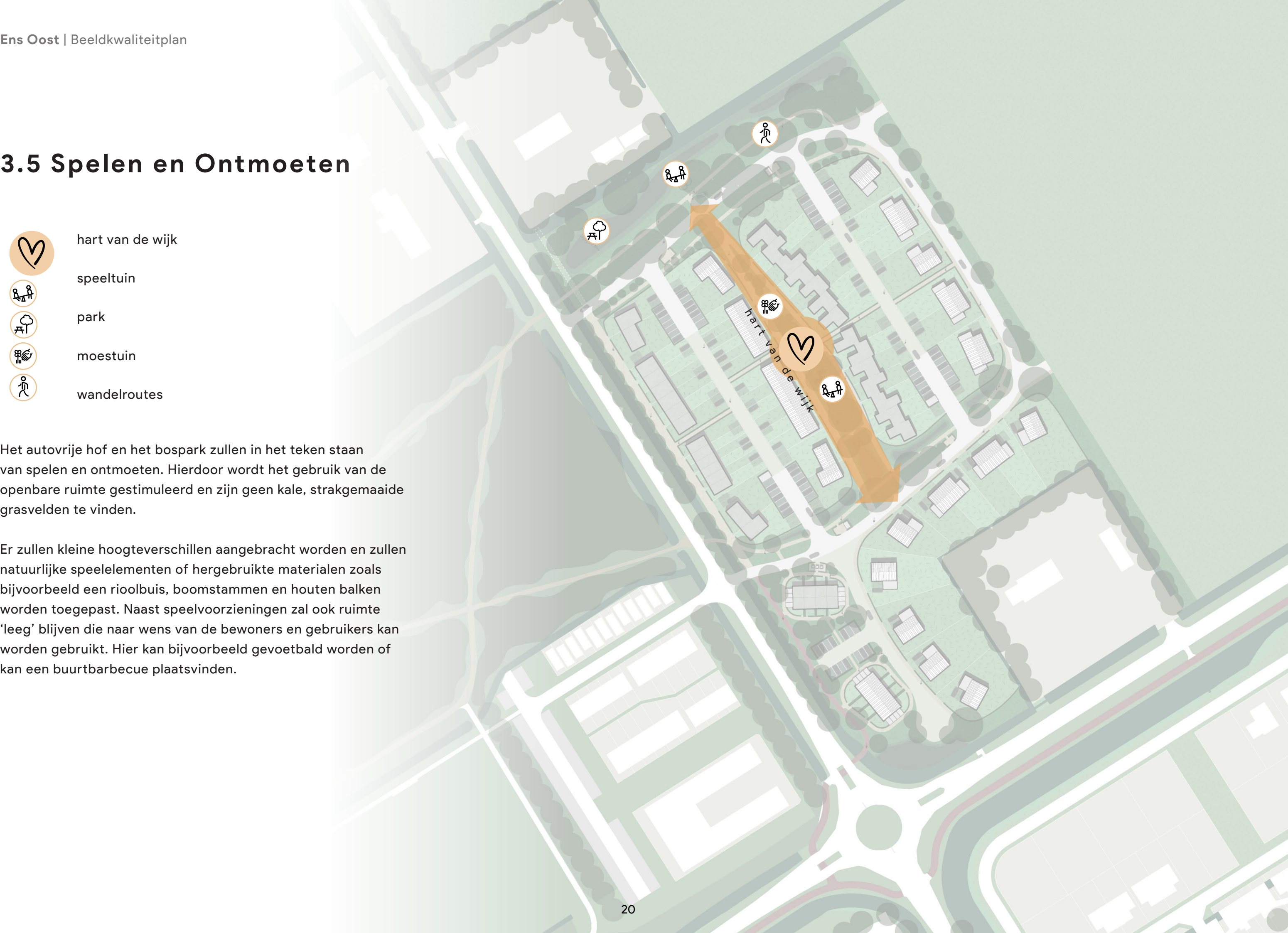


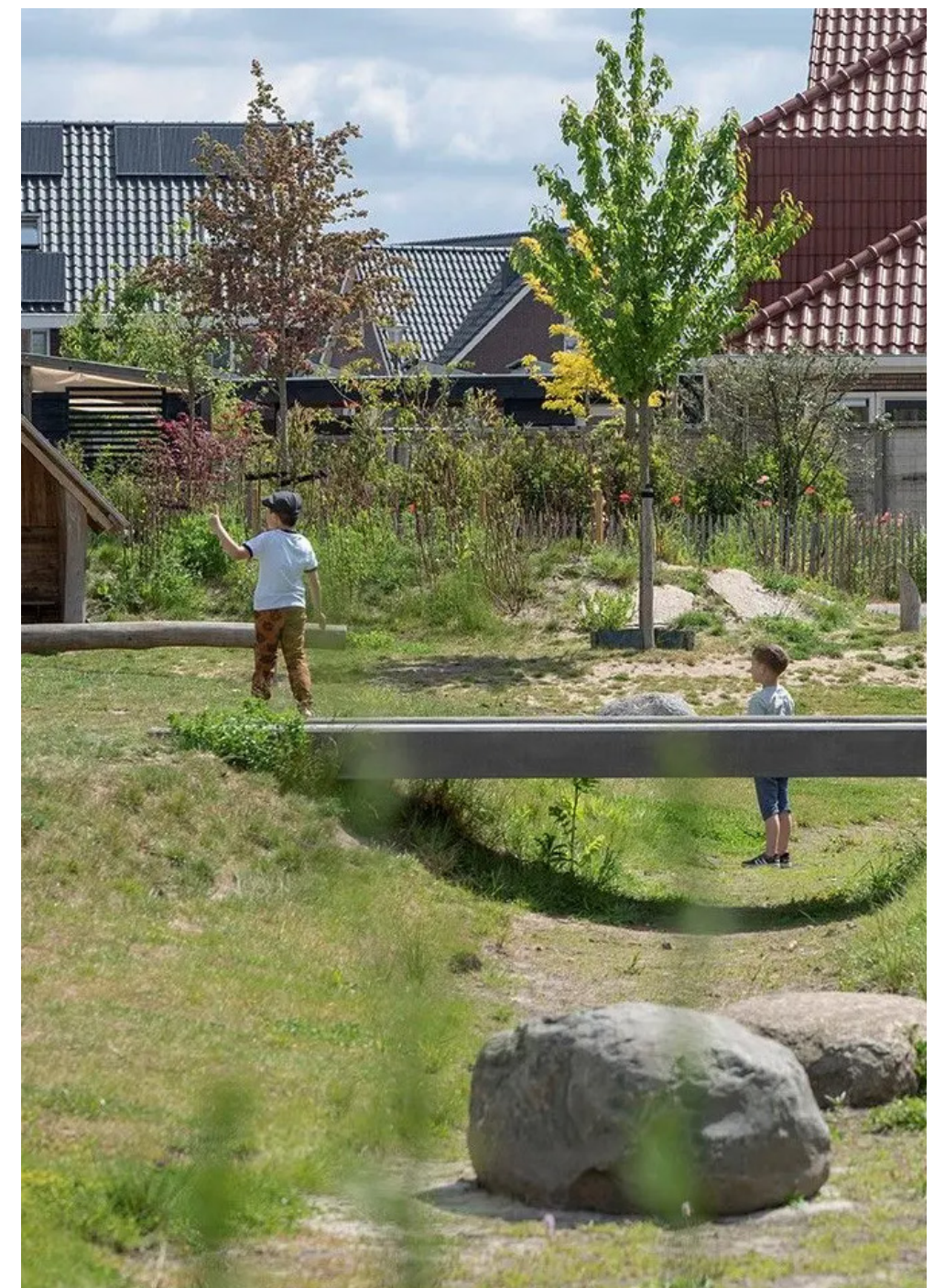
3.5 Spelen en Ontmoeten

-  hart van de wijk
-  speeltuin
-  park
-  moestuin
-  wandelroutes

Het autovrije hof en het bospark zullen in het teken staan van spelen en ontmoeten. Hierdoor wordt het gebruik van de openbare ruimte gestimuleerd en zijn geen kale, strakgemaaide grasvelden te vinden.

Er zullen kleine hoogteverschillen aangebracht worden en zullen natuurlijke speelelementen of hergebruikte materialen zoals bijvoorbeeld een rioolbuis, boomstammen en houten balken worden toegepast. Naast speelvoorzieningen zal ook ruimte ‘leeg’ blijven die naar wens van de bewoners en gebruikers kan worden gebruikt. Hier kan bijvoorbeeld gevoetbald worden of kan een buurtbarbecue plaatsvinden.

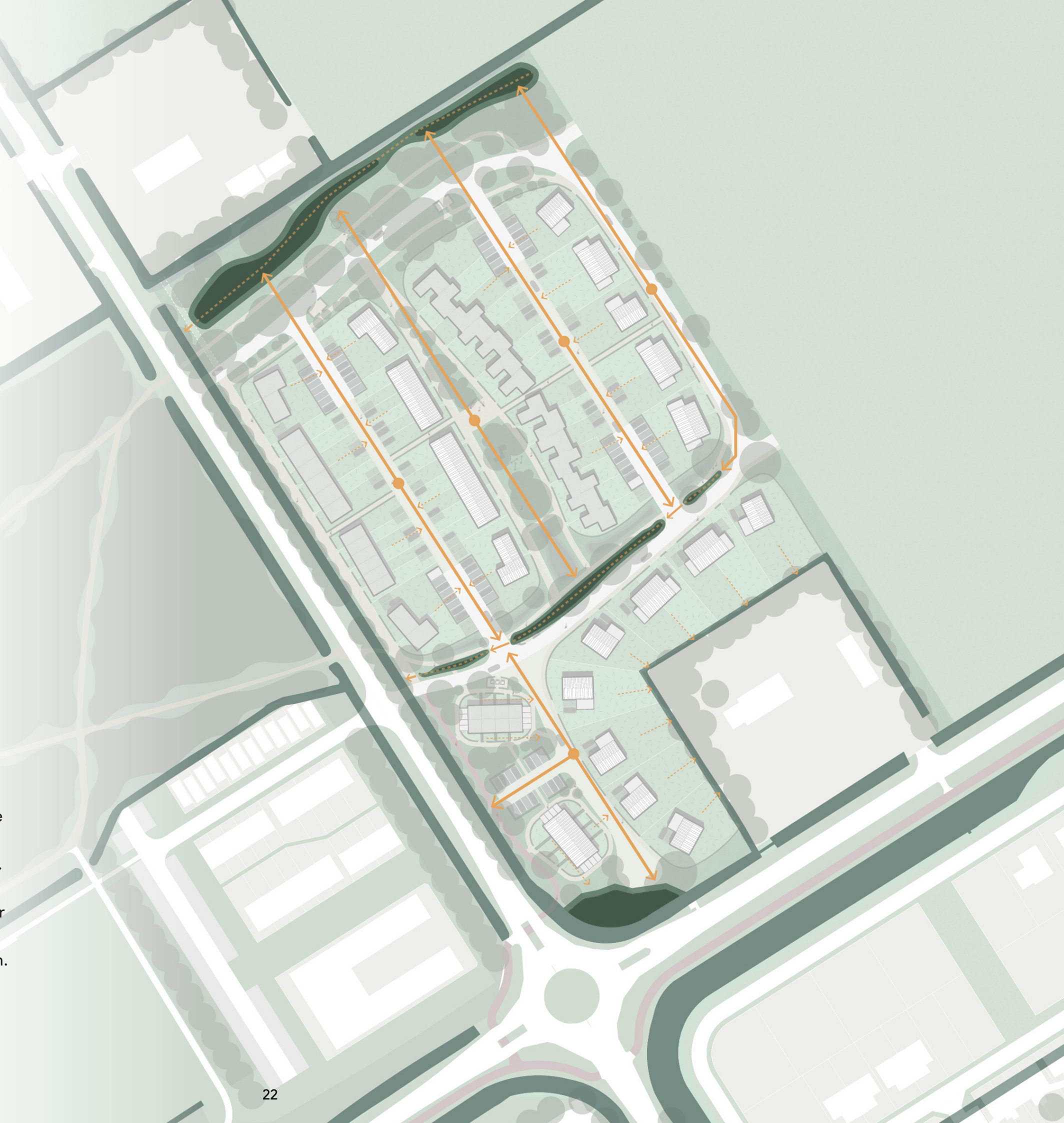


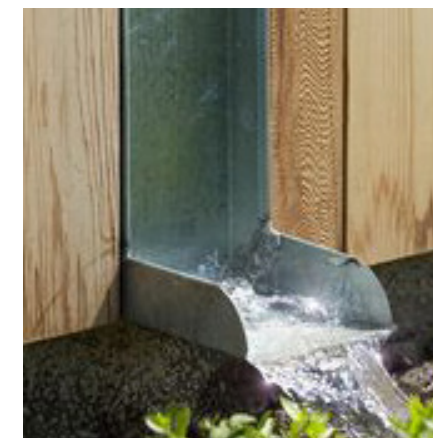
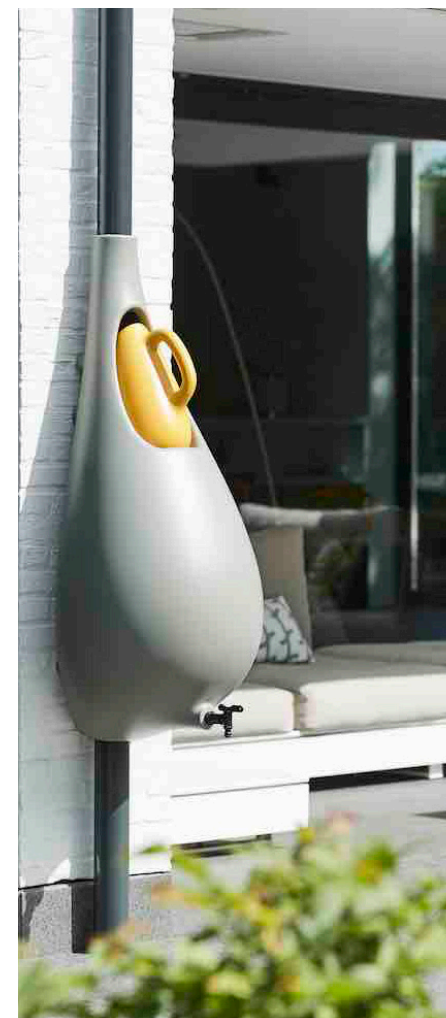


3.6 Afwatering

Het klimaat verandert en door hevige regenval krijgen we steeds meer te maken met piekmomenten waar een wijk veel regenwater te verduren krijgt. Belangrijk is dat we hier nu al op inspelen en de buurt hiervoor weerbaar maken. Dit vraagstuk is niet alleen een probleem, maar ook een kans. In principe wordt al het hemelwater (bebouwing, openbare ruimte) oppervlakkig afgevoerd naar de wadi's, incidenteel gebeurt dit 'ondergronds' maar dan staat dit systeem wel in verbinding met het waterafvoerstelsel. Het regenwater kan namelijk gebruikt worden als ontwerpprincipe. Er wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van kolken en zoveel mogelijk van groene wadi's en eventueel molgoten (verhard). Wadi's hebben een dubbele functie, deze kunnen immers ingeplant worden met verschillende typen beplanting voor een hogere biodiversiteit.

In het gebied bevinden zich verschillende hoogteverschillen. Om het water zo goed mogelijk te kunnen afvoeren is er voor een robuuste waterstructuur gekozen. Het watersysteem bestaat uit sloten in combinatie met wadi's. Het watersysteem zorgt ervoor dat het hemelwater kan worden opgevangen en niet via het riool wordt afgevoerd. Via de wadi's wordt het vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Het watersysteem is verbonden aan de omliggende waterstructuren. Door de nieuwe waterstructuur aan te sluiten op de bestaande sloten in de omgeving, ontstaan er nieuwe waterverbindingen in het gebied. Dit zorgt niet alleen voor een sterkere beleving van het water in de wijk, maar zorgt ook voor een duurzame omgeving. Omdat er meer groen en open oppervlak (niet verhard) is, kan bij hevige regenval het hemelwater in oppervlaktewater gebufferd worden.



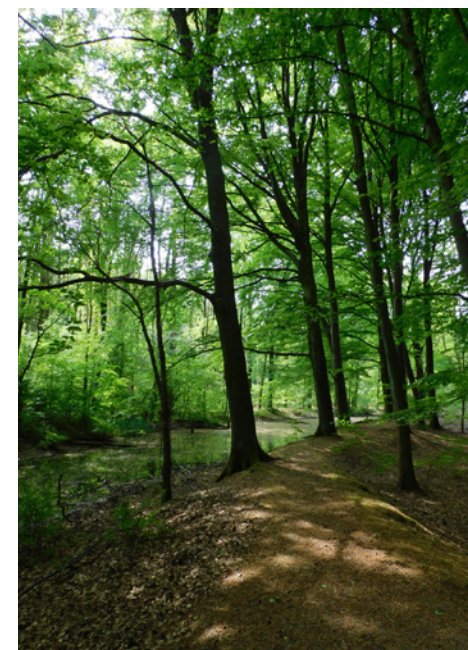
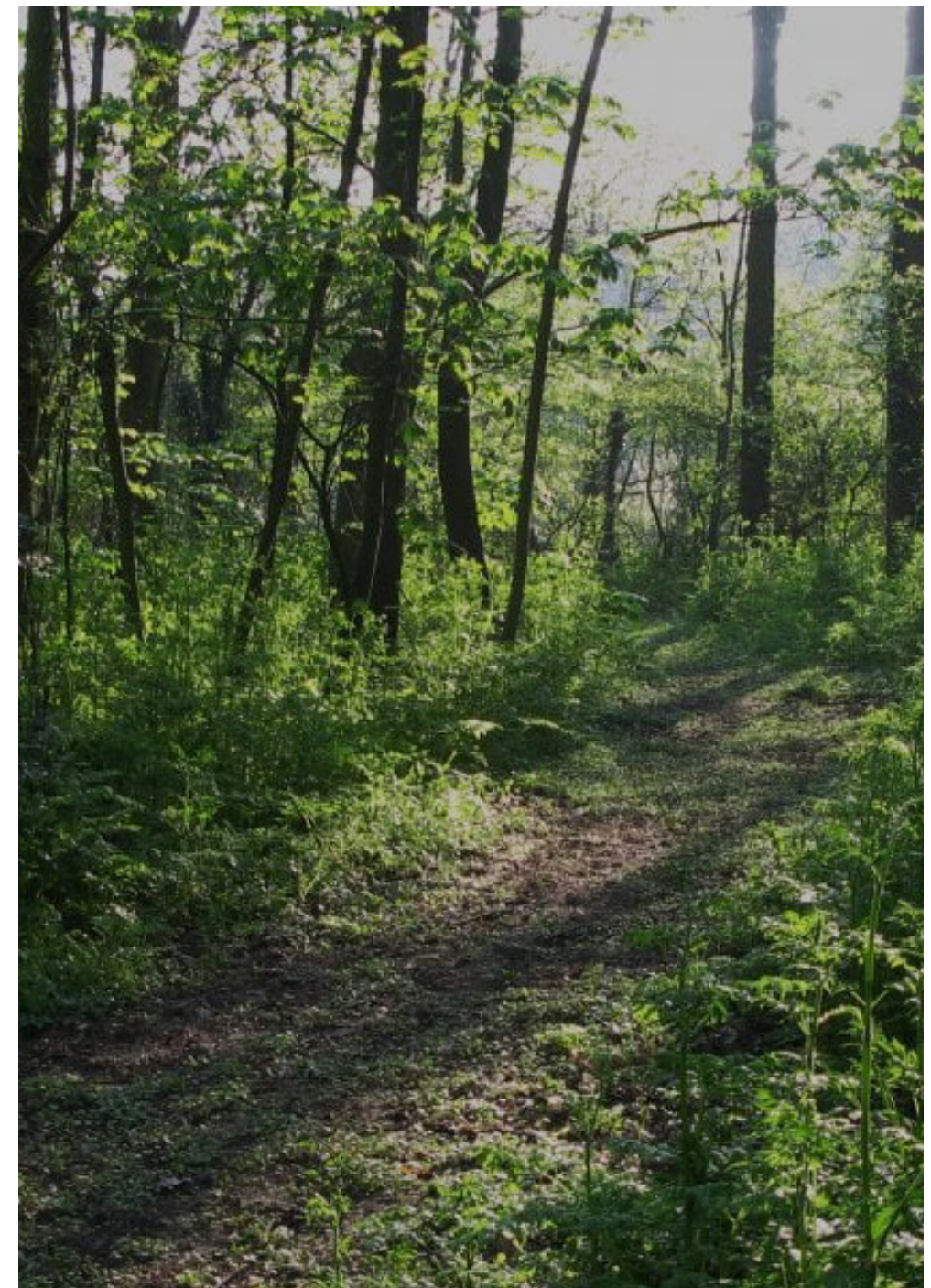


3.7 Toelichting sferen

3.7.1 Het Polderbos

Het polderbos ligt in het verlengde van het dorpsbos en zorgt daarmee voor een zachte overgang van het bos richting de open polder.





3.7.2 Het Autovrije Binnenhof

Het autovrije binnenhof zal in het teken staan van spelen en ontmoeten. Hierdoor wordt het gebruik van de openbare ruimte gestimuleerd en wordt het hof geen kaal en strakgemaait grasveld. Er zullen natuurlijke speelelementen of hergebruikte materialen zoals bijvoorbeeld een rioolbuis, boomstammen en houten balken worden geplaatst. Het hof zal niet volledig ingericht worden met speelelementen. Er zal ook ruimte 'leeg' blijven die naar wens van de bewoners en gebruikers kan worden gebruikt. Hier kan bijvoorbeeld gevoetbald worden of kan een buurt buurtbarbecue plaatsvinden. Eventuele doorgang voor calamiteiten blijft wel mogelijk, door middel van een overrijdbare groenstrook langs het trottoir.

De hofjes zullen een natuurlijke uitstraling krijgen waarbij de opvang van regenwater in de hofjes kan worden opgelost. Om dit te realiseren worden er hoogteverschillen aangebracht, zal er bloemrijke beplanting worden toegepast en zullen er bomen verspreid over het hofje staan.

De voetpaden liggen tegen de toekomstige perceelsgrenzen aan. Hierdoor kan het middengebied vrijgespeeld en natuurlijk ingericht worden. De woningen komen mede daardoor ook met hun 'voeten in het groen' te staan. Om deze ambitie te waarborgen worden er in hoofdstuk 4.5 uitspraken gedaan over de beeldkwaliteitseisen van de erfafscheidingen.



3.7.3 De Parkeerhof

Het parkeren vindt uit het zicht plaats achter de woningen in twee parkeerhoven. Deze beginnen en eindigen met parkeeroffers waar daarnaast ruimte is voor parkeren op eigen terrein, bereikbaar via een achterpad van 6 meter breed.





3.7.4 De Groene Straatjes

Tegen de perceelgrens aan ligt een trottoir en een weg die de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen ontsluit en daarnaast de hoofdontsluitingsweg in de wijk is. Aan minimaal één zijde van de weg ligt een riant groenvak van ca. 5 meter breed. Hierin is voldoende ruimte aanwezig voor het plaatsen van bomen, wadi's en hoogteverschillen. Hierdoor kan het overtollig regenwater opgevangen worden.

Qua beplanting wordt ook hier gestreefd naar een natuurlijke uitstraling. Om dit te realiseren, en daarnaast de verbinding te zoeken met de rest van het plan, wordt dezelfde beplanting gebruikt. Dit houdt in dat ook hier bloemrijke beplanting zal worden toegepast en er dezelfde bomen te vinden zullen zijn.





3.8 Materialisering

Hoofdrijbaan



Klinker keiformaat (beton of gebakken)
roodbruin, keperverband

Molgoten hoofdrijbaan weerszijden

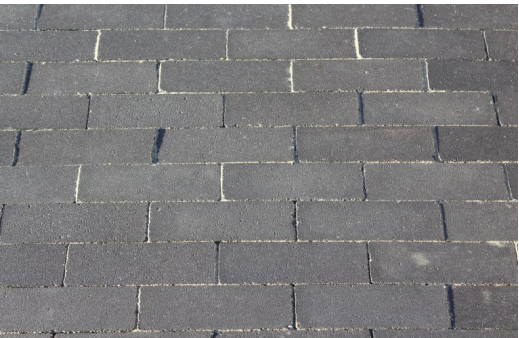


Wandelpad Polderbos



halfverharding Graustabil

Achterpad

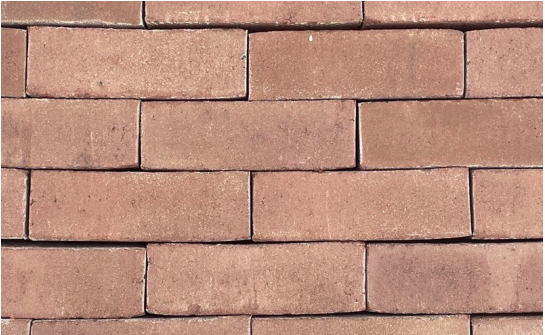


Klinker dikformaat
grijs, halfsteensverband

Molgoot achterpad centraal



Woonpad en trottoir



Klinker dikformaat (beton of gebakken)
roodbruin, halfsteensverband

Verkeersdrempel



Doorgeklinkerd, geen ‘band’ boven

Lijngoot als wadi's



Lijngoot (mogelijkheid n.t.b.)

Parkeren halfverharding



Hydrolineo of vergelijkbaar



3.8 Specifieke criteria - openbare ruimte

	vereist	gewenst
Bepanting	• aansluiten op het dorpsbos • natuurlijke en landschappelijke uitstraling • bestemt tegen korte perioden van overstroming	• wilde en streekeigen bepanting • grote inheemse groenstroken en grote bomen
Natuurinclusiviteit	• bergingen zijn voorzien van groene daken • nieuwe bebouwing is voorzien van nestkasten voor vogels	• insectenhotels in de openbare ruimte en tuinen
Spelen en ontmoeten	• ontmoetingsplek centraal in de wijk • hoogteverschillen in de openbare ruimte • speeltoestellen zijn van hout of andere natuurlijk ogende, duurzame materialen	• hergebruikte materialen • speeltoestellen worden gekozen d.m.v. participatie
Afwatering	• hemelwater wordt zo veel als mogelijke oppervlakkig afgevoerd naar de wadi's • het watersysteem is verbonden aan de omliggende waterstructuren • molgoot	• regenton • tegengaan verstening • wadi's zijn interactief
Verkeer en parkeren	• de wegen worden gematerialiseerd met gebakken klinkers • de rijbaan heeft een breedte van maximaal 5 meter • het achterpad heeft een breedte van maximaal 6 meter • in het autovrije hofje bevindt zich een eventuele doorgang voor calamiteiten/pakketdiensten/verhuishagens, door middel van een overrijdbare groenstrook langs het trottoir	• parkeerplaatsen worden aangelegd in halfverharding • parkeerplaatsen worden waar mogelijk ingeakt en afgeschermd met hagen • verharding waar het moet, groen waar het kan



Bebouwing

4.1 Beeldregie

Om de kwaliteiten van het ruimtelijke ontwerp maximaal te benutten moet bij de invulling van de bouwvelden goed gekeken worden naar het raamwerk. In het raamwerk bevinden zich ruimtelijke elementen die met extra zorg ontworpen dienen te worden. Denk aan zicht-assen, hoofdroutes, verblijfplekken etc.

Om te voorkomen dat in het plan een oriëntatie ontstaat die ongewenst is, of blinde gevels ontstaan, worden er in dit hoofdstuk uitspraken gedaan over de oriëntatie van de woningen. Zo dienen de woningen aan het hof hier verplicht op georiënteerd te zijn. De hoekwoningen dienen daarnaast verplicht een tweezijdige oriëntatie te hebben, zodat aan de entreeweg geen blinde gevels ontstaan en er sociale controle is op het polderbos en de straat. Tweezijdige oriëntatie wordt bereikt door het verplichten van een raampartij op zowel de begane grond als de eerste verdieping. De hoofdentree (voordeur) is in de oriëntatie van de woning opgenomen.

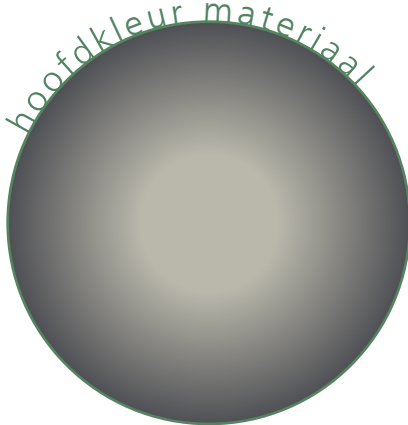
-  oriëntatie
-  twee-zijdige oriëntatie
-  langskap
-  dwarskap
-  plat dak
-  plat of hellend dak

4.2 Materialisering

Materiaal hout



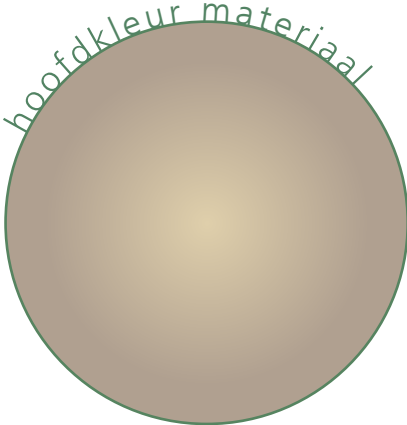
licht bruin/grijs hout



Materiaal baksteen



licht bruin/beige metselwerk



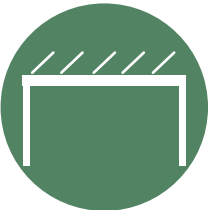
Zwarte dakpan of felsdak



Groen dak op bijgebouwen



Zonnepanelen



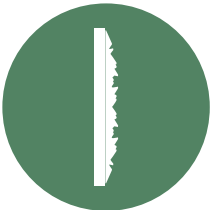
samenhangende compositie zonnepanelen



geen 'willekeurige positie', maar eenduidig geplaatst in gesloten vlakken
all black (zelfde kleur als het dak)



Begroeide gevel





4.3 Eenheden

In het plangebied zijn vier verschillende typologieën te onderscheiden:

- rug-aan-rug woningen
- rijwoningen
- levensloopbestendige woningen
- twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen

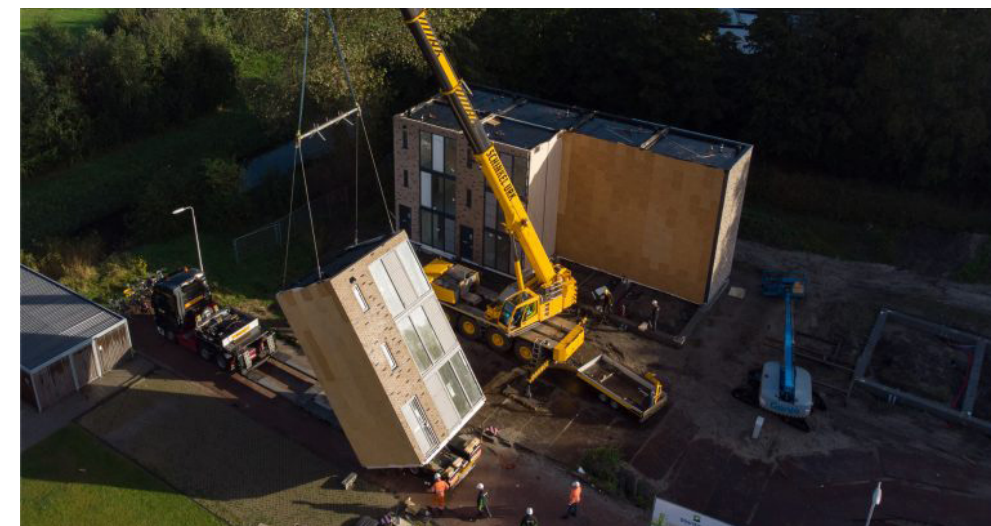


4.3.1 Rug-aan-rug woningen

Er is een dringende woningbehoefte, met name voor de 'kwetsbare doelgroepen' zoals starters op de woningmarkt, eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen. Om op korte termijn in deze behoefte te kunnen voorzien, wordt in het plan ruimte gereserveerd voor tijdelijke huisvesting.

Er wordt gedacht aan bijvoorbeeld Startblock-woningen, die geheel in de fabriek vervaardigd worden. Daardoor bedraagt de bouwtijd van de Startblock-woning 6 dagen en de woning wordt in 30 minuten geplaatst. Hierdoor is de bouwoverlast tot een minimum beperkt. Startblock-woningen worden in de fabriek vervaardigd.

De woningen zijn zeer energiezuinig, ze voldoen aan de BENG eisen. De woningen zijn voor 93% circulair, e.e.a. vastgelegd in het Madaster materialen paspoort. Bij het bouwen en plaatsen van de StartBlock woningen komt er geen CO2 vrij, maar blijft dit opgeslagen in het hout. Er is nagenoeg geen sprake van stikstof of fijnstofuitstoot.



4.3.2 Rijwoningen

De rijwoningen kennen in de basis allemaal dezelfde uitstraling. Hierdoor wordt de samenhang en eenheid die de buurt uitstraalt versterkt. Alle rijwoningen hebben dezelfde kapvorm namelijk een langskap. De horizontale begeleiding en daarmee ook de verbinding van de rijwoningen aan het autovrije hof wordt gecreëerd door pergola's. De pergola's zijn in alle gevallen aan de voorgevel bevestigd. In hoofdstuk 4.4 worden de beeldkwaliteitseisen voor de pergola's nader toegelicht.

De bebouwing heeft een klassieke stijl, waarbij de woningen een verticale geleiding hebben die benadrukt worden door de maatvoering van de raam- en deurpartijen. De woningen worden daarnaast voorzien van een zadeldak.

Alle rijwoningen hebben een goothoogte van 6.5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.



4.3.3 Levensloopbestendig wonen

De levensloopbestendige woningen kennen in de basis allemaal dezelfde uitstraling. Hierdoor wordt de samenhang en eenheid die de buurt uitstraalt versterkt. Alle seniorenwoningen zijn patiowoningen en hebben een plat dak.

Alle levensloopbestendige woningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter en een dakopbouw van maximaal 7 meter, die tot 70% van de begane grondoppervlak bedraagt.



4.3.4 Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen

Het kleurenpalet van de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen komt overeen met die van de rijwoningen. Waar de rijwoningen echter in de basis allemaal hetzelfde hoofdmateriaal hebben, is bij deze woningen een andere verhouding tussen het basismateriaal en de accenten mogelijk. De twee-onder-éénkap- en vrijstaande woningen kennen in de basis twee hoofdkleuren, waarmee gevarieerd kan worden binnen de straten. Hierbij dient één kleur de kleur te zijn waarin de rijwoningen worden uitgevoerd.

Gezien de typologie zullen er hier meer architectonische elementen worden toegepast om de verbijzondering van de woningen te benadrukken. Om te voorkomen dat binnen de vrijstaande- en twee-onder-een-kap-woningen teveel repetitie ontstaat, mogen maximaal twee dezelfde kaprichten naast elkaar voorkomen, waarbij de hoekwoningen aan de buitenzijden altijd een tweezijdige oriëntatie dienen te hebben.

De twee-onder-één-kap-woningen op de kop van het middengebied en aan het polderlandschap (1) hebben een minimale goothoogte van 3.5 meter en een maximale goothoogte van 6.5 meter. De maximale bouwhoogte is 11 meter.

Voor de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen rondom het bestaande erf aan de noordzijde (2a) geldt een minimale goothoogte van 3.5 meter en een maximale goothoogte van 6.5 meter. Voor de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen rondom het bestaande erf aan de zuidzijde (2b) geldt een minimale goothoogte van 4.5 meter en een maximale goothoogte van 6.5 meter. De maximale bouwhoogte is 11 meter.





4.4 Pergola's

De groene omzoming van de woningen zal voornamelijk gerealiseerd worden door de toepassing van pergola's. Deze houtconstructies zullen voornamelijk aan de voorzijde van de rijwoningen in het autovrije binnenhof én de rug-aan-rug-woningen gesitueerd worden. De pergola's zullen vervolgens voorzien worden van beplanting. Planten die het hele jaar groen zijn en planten met veel bloem hebben de voorkeur. Hierdoor 'vervaagt' de grens tussen openbaar groen en privé en loop het groen tot aan de gevels.

Materialisatie pergola

De pergola's worden in zijn geheel uitgevoerd in hout. Het hout heeft zijn natuurlijke kleur (niet geverfd) en alle perogla's zijn van hetzelfde houttype. De pergola wordt als onderdeel van de architectuur gezien en in samenhang meeontworpen met de rest van het architectonisch ontwerp.

Beplanting

Het uitgangspunt is dat er gekozen wordt voor beplanting die het hele jaar door groen is en/of veel bloesem bevat. Een mix van verschillende type beplanting is het uitgangspunt. Denk aan Passiflora, Clematis, trompetbloem, Hedera, Blauwe regen enz.

 pergola verplicht

Pergola's



blauwe regen



druivenrank



passiflora



clematis



trompetbloem



hedera



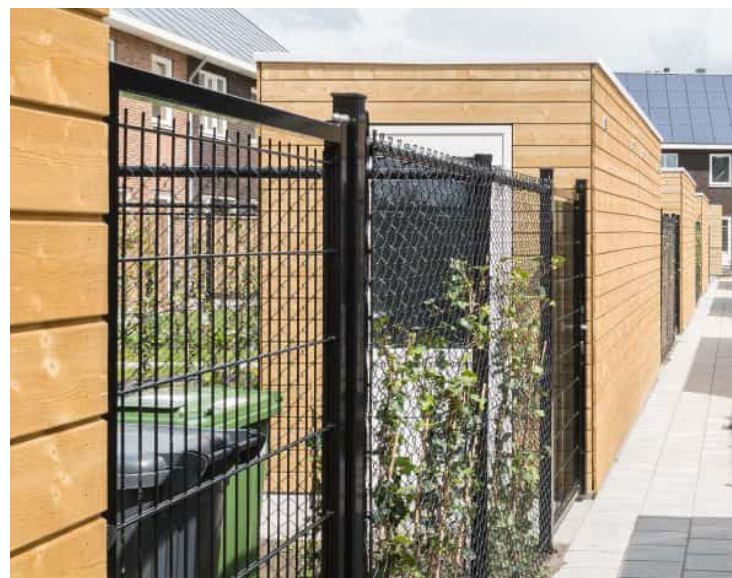
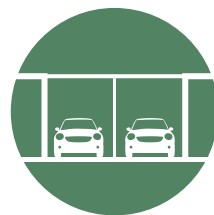
4.5 Erfafscheidingen

- hoge haag of natuurlijke erfafscheiding
- lage haag
- mee-ontworpen erfafscheiding met parkeeroplossing

Een groene erfgrens is niet alleen prettig om naar te kijken maar biedt ook verkoeling in de tuin. Daarnaast biedt deze vorm van erfafscheiding betere condities voor fauna ten opzichte van een reguliere schutting. Insecten vinden hier hun toevlucht en ook vogels kunnen schuilen in de hagen.



Houten bergingen en groene
parkeerplaatsen



Daar waar geen berging of parkeerplaats is ge-
situeerd is de erfgrans een groene haag of een
hekwerk met hедера



4.6 Specifieke criteria - bebouwing

Beeldregie	vereist • hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie • woningen hebben een directe relatie met het hof • bijgebouwen op de hoek zijn volledig onderdeel van de architectuur • alle woningen hebben een voortuin	gewenst • lichte verspringingen in bouwmassa's/rooilijnen • erkers aan de voorzijde van de bebouwing • maximaal twee dezelfde architectonische eenheden naast elkaar
Materiaal	• hoofdmateriaal: licht bruin/grijs hout of licht bruin/beige baksteen • daken hebben een zwarte dakpan of een zwart/grijs felsdak • daken hebben een matte kleurstelling • rieten daken en verticale gevelpannen zijn niet toegestaan • groene daken op de bergingen • technische onderdelen (zoals zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepomp) zijn geïntegreerd in dakvlak en zorgvuldig ingepast binnen de compositie.	• groene hellende daken • groene gevels
Woningen	• rijwoningen hebben een goothoogte van 6.5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter • levensloopbestendige woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een en een dakopbouw van maximaal 7 meter • twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen hebben een minimale goothoogte van 3.5 meter en een maximale goothoogte van 4.5 tot 6.5 meter (locatiegebonden). De maximale bouwhoogte is 11 meter • maximaal twee dezelfde kaprichtingen naast elkaar bij twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen • de hoofdentree (voordeur) is in de oriëntatie van de woning is opgenomen	
Erfafscheiding	• alle voortuinen hebben een haag van minimaal 80 centimeter hoog • parkeerplaatsen op eigen woonperceel dient vrij toegankelijk te zijn vanaf het aangrenzend achterpad. • aan de openbare ruimte bestaat de erfafscheiding uit een groene haag, hekwerk met hederas of een natuurlijke erfafscheiding	• parkeeroplossing (carport) en bergingen als één architectonische eenheid ontworpen met een weerszijde uniforme uitstraling per achterpad • bergingen die grenzen aan het openbaar gebied hebben een hellend dak met donkere, matte dakpannen

Het Beeldkwaliteitplan is in eerste instantie leidend, verder dient het plan te voldoen aan de algemene welstandscriteria die gesteld zijn in het vigerend welstandsnota. Indien een bouwplan van uitzonderlijke kwaliteit is, inpasbaar is in de gedachtengoed van het beeldkwaliteitsplan maar niet voldoet op vereiste punten hieruit dan berust bij de welstandscomissie of ambtelijke toetsing het recht om voor deze uitzonderingspositie een vrijstelling te verlenen.



atelier
DUTCH Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Antennestraat 86-H | 1322 AS Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-NOP-2022011
11 december 2023

Rob van der Velden
Nathalie Koren