



BEELDKWALITEITPLAN UILENVLUGT

MOLENKAMPSWEG - BRAKEL

COLOFON

In opdracht van:

UILENVLUGT B.V.

Kooiweg 6 5306 VT Brakel
Tel. 0418 - 673 646
Mob. 06-54310738

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.

Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



Datum: 19 juni 2020



/URBANJAZZDESIGN



@URBANJAZZDESIGN

INHOUD

1. INLEIDING

2. HET PLAN

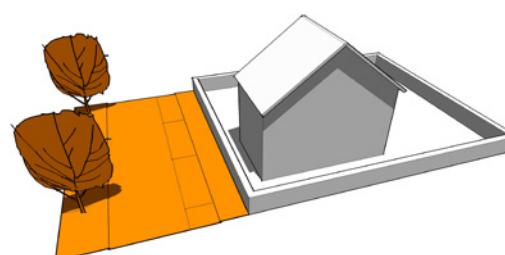
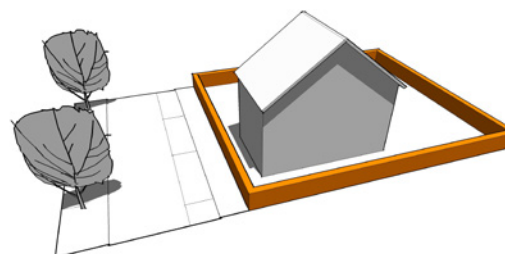
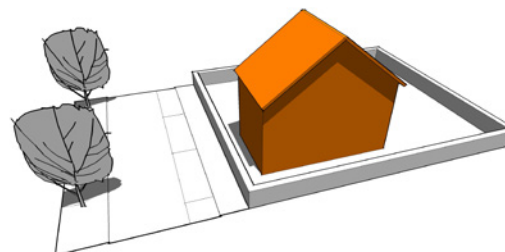
3. BEBOUWING

4. ERFAFSCHEIDING

5. BUITENRUIMTE

INSPIRATIEKADER

TOETSINGSKADER



1. INLEIDING



Ligging plangebied tussen Brakel en Zuilichem



Ligging plangebied in de directe omgeving

AANLEIDING

Het plangebied Uilenvlucht bestaat momenteel uit onbebouwde agrarische gronden. Voorheen bestond het vrijwel volledig uit glasopstanden van twee tuinbouwbedrijven. Deze bedrijven waren echter gelegen in een het 'glastuinbouw extensiveringsgebied Brakel-Oost' waar de landschappelijke kwaliteitverbetering voorop staat.

Middels de aankoop van de gronden in dit plangebied heeft het PHTB (Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard) een verplaatsing van deze bedrijven naar een intensiveringsgebied mogelijk gemaakt. Een realisatie van 8 woningen in het plangebied dient ter financiële compensatie van deze aankoop.

Het wijzigingsplan waar dit beeldkwaliteitplan onderdeel van uitmaakt voorziet in 6 woningen. Het zevende en achtste woonkavel zijn kavels die later ontwikkeld kunnen worden door het PHTB en dienen integraal onderdeel uit te maken van de totale stedenbouwkundige en landschappelijke opzet. Dit is de reden dat deze kavels, in tegenstelling tot het wijzigingsplan, opgenomen zijn in deze rapportage. In de afbeelding van het stedenbouwkundige plan zijn de betreffende kavels aangeduid.

Met de realisatie van deze woningen dient een essentiële bijdrage te worden geleverd aan de herstructureringsdoeleinden in dit gebied. Er wordt zodoende een er kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt er een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit is immers niet altijd vanzelfsprekend. Het is een maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid van zowel de plantoetser, initiatiefnemer als de ontwerpers om het maximale eruit te halen.

De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt. Deze beeldkwaliteitsgids dient drie doelen:

1. Als **beleidskader**; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als **ontwerp- en uitvoeringskader**; voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. Als **toetsingskader**; voor de stadsbouwmeester dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstig gebouw en de gebouwde omgeving.

LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is in twee delen opgesplitst: een *inspiratiekader* en een *toetsingskader*.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Ondanks dat wij er van uit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit de zelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetser efficiënter maken.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.

RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

Historie

Karakteristiek voor het gehele gebied is de markante (dijk)bebouwing langs de Waaldijk en het zicht vanaf de dijk op de daarachter gelegen bebouwing. De historische kaarten laten zien dat vanuit deze dijk aan de Waal het binnendijkse gebied ontgonnen is. Door middel van de kenmerkende smalle en langgerekte slagen is de grond bruikbaar gemaakt voor weides en akkers. De sloten haaks op de dijk zijn ook nu nog veelvuldig in het gebied terug te vinden, daarnaast zijn ook nog deels de rabatten (kort op elkaar liggende greppels ten behoeve van ontwatering) en wielen herkenbaar aanwezig. De openheid van dit polderlandschap werd, en wordt nog steeds onderbroken door enkele bossages en struwelen.

Gebiedskenmerken

Het gebied tussen Brakel en Zuilichem bestaat grotendeels uit een intensiveringsgebied voor de glastuinbouw. Ten westen van het plangebied bevinden zich nog steeds kassen. Hier begint het glastuinbouw intensiveringsgebied Brakel-Oost. Ten oosten van het plangebied ligt een groene zone langs de Meidijk. Grenzend aan de Meidijk is een extensiveringsgebied opgenomen waar een meer open cultuurhistorisch landschap te vinden is met enkele wielen. De groene zone langs de Meidijk maakt ook grotendeels onderdeel uit van het Natuur Netwerk Gelderland (NNG), zoals ook de uiterwaarden van de Waal opgenomen zijn in dit netwerk.

Bebouwing

Vrijwel alle woningen in het gebied zijn vrijstaand of in kleine eenheden geschakeld. De meeste bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa en bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. Er is sprake van een grote variatie aan eenvoudige kapvormen waarbij het zadeldak echter de meest voorkomende is. Over het algemeen is er bij de bebouwing een baksteenarchitectuur en/of een eenvoudige agrarische vormgeving toegepast. Door een flauwe kap en een sobere detaillering en materiaalgebruik is het onderscheid tussen tuinderswoningen en burgerwoningen in dit gebied over het algemeen goed zichtbaar.

Bedrijvigheid

Naast de tuinders bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied tevens een hovenier. De milieuzonering behorende bij de bedrijvigheid ligt voor een deel binnen de plangrenzen. In het geval van de 50 meter zone van de hovenier overlapt deze het smalle deel van het plangebied aan de Molenkampsweg. Voor de 25 meter zone van de glastuinbouw geldt dat deze een strook parallel aan de noordwestelijke plangrens beslaat. De beoogde woningen dienen buiten deze milieuzones gesitueerd te worden.

Infrastructuur

Doordat de Molenkampsweg de ontsluitingsroute voor het kassengebied is wordt het (tot de Kooiweg) veelvuldig gebruikt door vrachtverkeer. Er zijn plannen om de verkeersveiligheid voor fietsers te verbeteren over deze route te verbeteren. De Waaldijk is naast bestemmingsverkeer voornamelijk in gebruik als recreatieve route voor langzaamverkeer. Daarnaast loopt er een klompenpad door de weides in zone tussen het plangebied en de Meidijk.

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Ruimtelijke structuren

De te bebouwen locatie ligt op het snijvlak van:

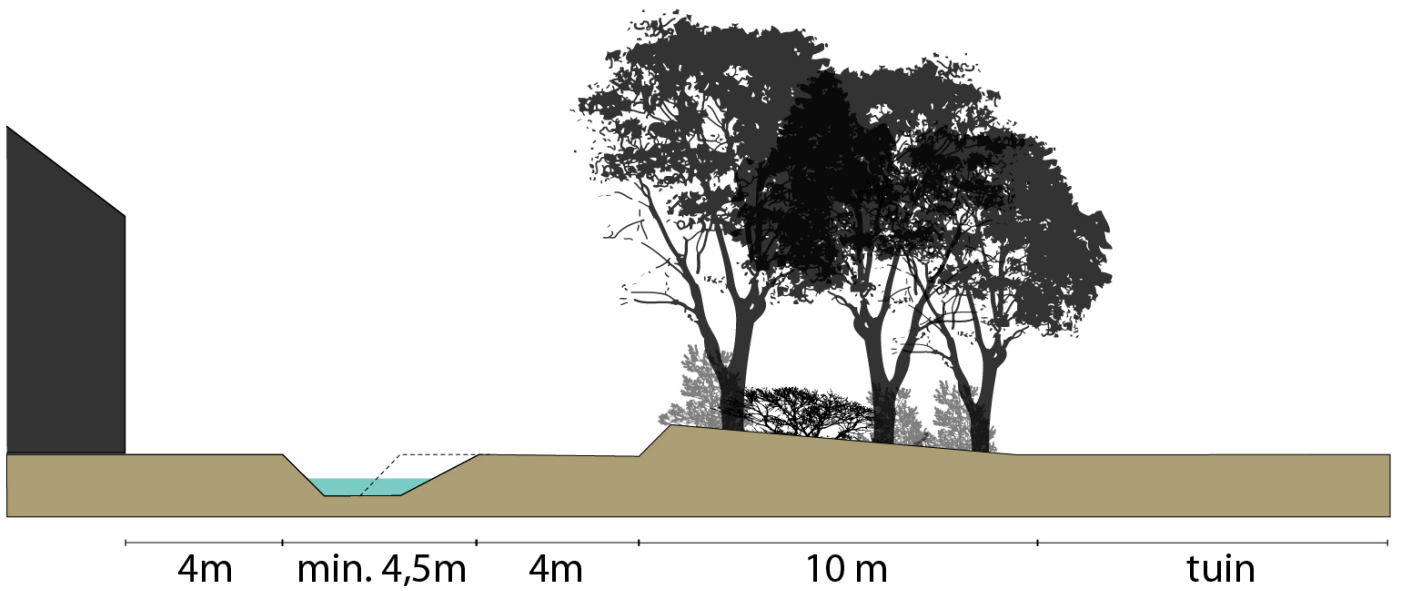
- een *agrarisches lint* met vrijstaande woningen gericht op de Molenkampsweg,
- een *kassenzone* waarin grootschalige kassenbebouwing geïntensiveerd is achter de woningen in het agrarisch lint,
- een *dijkzone* met woningen op (voormalige) agrarische erven aan de voet van de Waaldijk,
- een *landschappelijke zone* die een open buffergebied vormt tussen het intensiveringsgebied van kassen en de kern Zuilichem.

De ruimtelijke kwaliteit bevindt zich in de laatste twee gebieden: de dijkzone en landschappelijke zone. In beide staan op ruime afstand van elkaar verspreid liggende bebouwde erven in een groene, landelijke omgeving. In het landschap wisselen waterpartijen (sloten en wielen), bossages en laanbeplanting elkaar af, waardoor een aantrekkelijke en diverse omgeving ontstaat.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet zal dan ook met name aan dienen te sluiten op de dijkzone en de landschappelijke zone, zodat er een sterke relatie ontstaat tussen het landschap en het plangebied. Ten opzichte van de kassenzone wordt juist een fysieke en visuele scheiding voorgesteld in de vorm van een groene bufferzone. De woningen zullen zich hier met de achterzijde van de woningen naar toe richten.

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt bereikbaar gemaakt door een ontsluiting op de Molenkampsweg voor langzaamverkeer en gemotoriseerd verkeer. Een secundaire ontsluiting tussen de bestaande bebouwing aan de Waaldijk door naar deze dijkroute maakt het mogelijk om voor voetgangers en fietsers de nieuwe woonbuurt ook via de noordzijde bereikbaar te maken. Een verbinding door het plangebied heen zou ook een rol kunnen spelen in het verbeteren van de fietsroute tussen de kernen Zuilichem en Brakel.



Profiel van de verbreding van de sloot en de groene buffer tussen de kassen en nieuwe woonkavels



Stedenbouwkundig plan

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkavelingsconcept

De 8 vrijstaande woningen die ingepast mogen worden, zijn zoveel mogelijk rondom de gemeenschappelijke groene buitenruimte gesitueerd. Deze centrale binnenplaats kan een functie krijgen als bijvoorbeeld schapenweide, sier-, pluk- en/of kruidentuin en daarmee ook een maatschappelijk verbindende functie hebben in de nieuwe woonbuurt.

De enige woning die niet nadrukkelijk georiënteerd is op de centrale groenplek is de woning die gericht is op de Molenkampsweg en daarmee de nieuwe buurt herkenbaar maakt aan deze route. Samen met de brede en groen ingerichte berm aan weerszijden van de nieuwe woonstraat vormt deze woning een representatieve entree naar de achterliggende buurt.

De verkaveling en de straten in het plan respecteren de typische strakke en langgerekte structuren van het polderlandschap. Door ook de woningen en de erfafscheidingen parallel aan, of haaks op de kavelrichting te plaatsen wordt deze kenmerkende structuur ondersteund. De erfafscheidingen aan de openbare ruimte en tussen de kavels onderling zullen enkel uit beplanting bestaan. Door de grootte van de nieuwe woonkavels (van ca. 1900 m² tot 4500 m²) blijven er nog voldoende doorzichten op het aantrekkelijke omringende landschap bestaan.

Randen van het plangebied

Om geen grote inbreuk te maken op de landschappelijke beleving vanaf de Waaldijk en Meidijk aan de oostzijde van het plan is er voor gekozen om de nieuwe woningen niet met de voorgevels naar het landschap te richten, maar op een ruimte centraal in het plan. Hiermee wordt voorkomen dat de woonstraat en daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en geparkeerde auto's de sfeer gaan bepalen in het aanzicht vanuit het open landschap aan de oostzijde.

Het landschappelijk inpassen van de achtertuinten van de woningen vormt vervolgens een belangrijke opgave in het met respect verweven van het landschap met het wonen. Enerzijds om de bestaande groene kwaliteiten te behouden en anderzijds om een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren. Hiervoor worden in dit beeldkwaliteitplan duidelijke criteria opgesteld. Gebouwde erfafscheidingen aan de zijde van het landschap zijn daarin niet toegestaan, groene of landschappelijke elementen moeten zorgen voor de scheiding tussen privétuinen en het polderlandschap. Het beeld dat daarbij nagestreefd wordt is een afwisseling van openheid en landschappelijk passende erfafscheidingen zoals bijv. een haag, bomenrij of struweelbeplanting bestaande uit inheemse soorten. De beoogde boomgaard direct ten noorden van het plan, zoals weergegeven in de nevenstaande tekening, maakt tevens onderdeel uit van deze nieuw te realiseren zone van grote achtertuinten met landschappelijke elementen.

Naar het noorden (aansluitend op de bestaande percelen aan de dijk) en aan de westzijde (grenzend aan de kassen) worden groene buffers opgetrokken bestaande uit een grondwal met beperkte hoogte (1 tot 1,5 meter hoog) waarop beplanting (bomen en onderbegroeiing) wordt aangebracht. Daarmee wordt een fysieke en visuele barrière gecreëerd die naar het noorden de privacy van de huidige bewoners garandeert en aan de westzijde voor de nieuwe bewoners de onaantrekkelijke kassen uit het zicht houdt.

De bestaande sloot die tevens de kassen van de woonkavels zal scheiden wordt verbreed om de toename in verharding door de ontwikkeling te kunnen compenseren in extra capaciteit voor waterberging. Naast de verbrede sloot is een pad van 4 meter breed voorzien om het noodzakelijke onderhoud uit te kunnen voeren. De toegang tot dit pad aan de zijde van de Molenkampsweg maakt tevens het belendende perceel bereikbaar voor het onderhoud aan de kassen.

Bebouwing

Naast de erfafscheidingen die beeldbepalend zijn voor de uitstraling van de randen van dit plan zal ook de nieuwe bebouwing zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving. Doordat de woningen aan de zijde van de binnenplaats staan en een voor grondgebonden woningen gangbare massa hebben van twee bouwlagen met kap, zullen met name de kappen van de woningen zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Dit past in het agrarische landschap dat Brakel en Zuilichem omringt, waarin de dakvlakken van (voormalige) boerderijen en schuren tussen het groen altijd al het beeld bepaald hebben.

Eventuele schuurtjes die in de achtertuin gebouwd kunnen worden dienen zodanig gepositioneerd te worden dat ze zo min mogelijk het zicht op het landschap ontnemen en vanuit het landschap nauwelijks opvallen. Hiervoor kan een zone opgenomen worden die niet bebouwd mag worden. Ook het gebruik van natuurlijke materialen (hout) en kleuren zullen bijdragen aan de ruimtelijke inpassing.

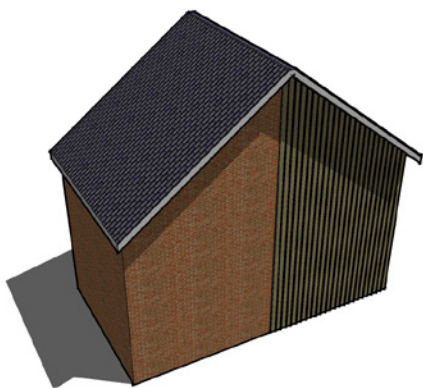
Verkeer en parkeren

Het plan wordt slechts op één punt op de Molenkampsweg ontsloten, deze toerit wordt gerealiseerd tussen huisnr. 35 en nr. 37. Alle woningen rond de binnenplaats worden hierdoor bereikbaar gemaakt. Voor langzaamverkeer wordt een aansluiting met beperkte breedte voorzien op de Waaldijk.

Vanwege de omvang van de kavels vindt het parkeren van de bewoners volledig op eigen erf plaats. Voor bezoekers worden geen verharde parkeerplekken in de openbare ruimte ingericht, maar kan incidenteel in de berm geparkeerd worden. Zo kan het groene karakter van de buurt optimaal behouden blijven.

materiaal: - traditionele, warme materialen

3. BEBOUWING

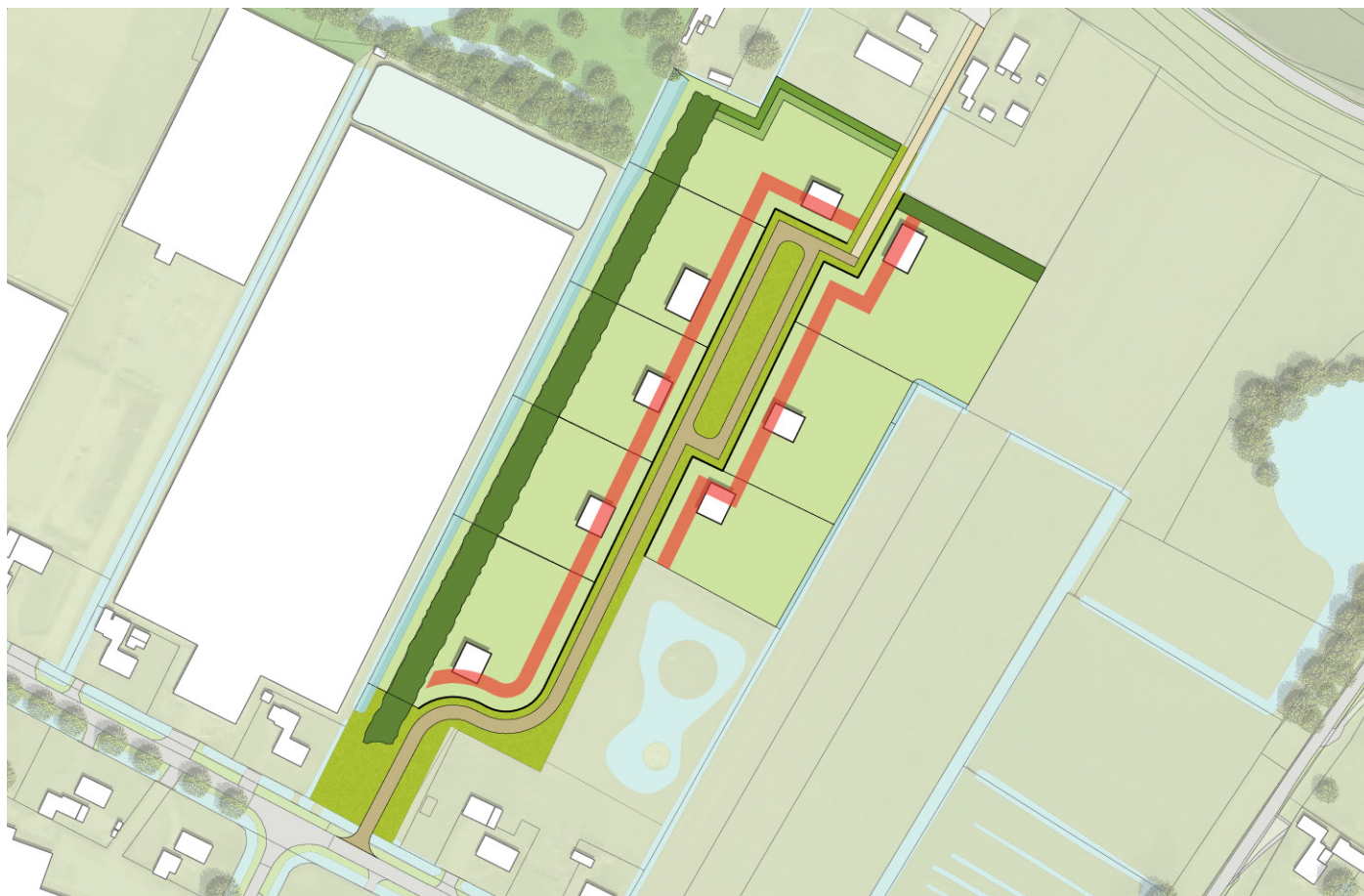
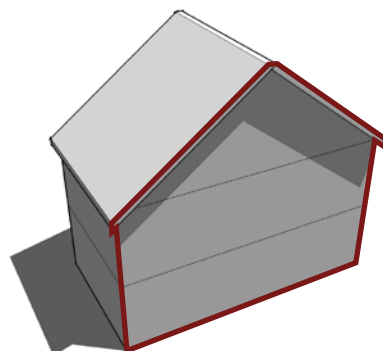


Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling

gevelkarakteristiek: - verticale geleding



massa en vorm: - max. 2 lagen met kap,
- toepassen van dakoverstek of nadrukkelijke gevelbeëindiging



In de rode zone van 5 tot 10 meter uit de voorste perceelsgrens dient de voorgevel gepositioneerd te zijn

ALGEMEEN

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. **situering**, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak vast wordt gelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden,
2. **massa en vorm**, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. **gevelkarakteristiek**, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld,
4. **kleur en materiaal**, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 2 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

5. **erfafscheidingen**, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd,
6. **inrichting openbare ruimte**, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte kan worden bereikt.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het tweede en derde punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punten ('erfafscheidingen' en 'inrichting openbare ruimte') behelzen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte. Deze kan zowel op de openbare ruimte als op de private percelen van toepassing zijn.

SAMENHANG EN CONTRAST

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de woningen moeten zijn om een rommelige uitstraling te voorkomen. Zo kan het plan tevens als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie in het landelijk gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen die past bij kavels van deze omvang.

In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee voldoende variantie te krijgen en ruimte te geven aan de persoonlijke wensen van de toekomstige bewoners/bouwers.

Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- Alle hoofdbouwmassa's hebben een **traditionele bouwvorm** van maximaal twee bouwlagen en een schuine kap.
- Alle woningen hebben een **zichtbare dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging** als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan met uitzondering van incidentele ondergeschikte accenten.
- Alle hoofdbouwmassa's hebben een overwegend **verticale gevelgeleding** (staande ramen).
- Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit **traditionele, warme materialen**: baksteen/hout/keramische dakpannen.

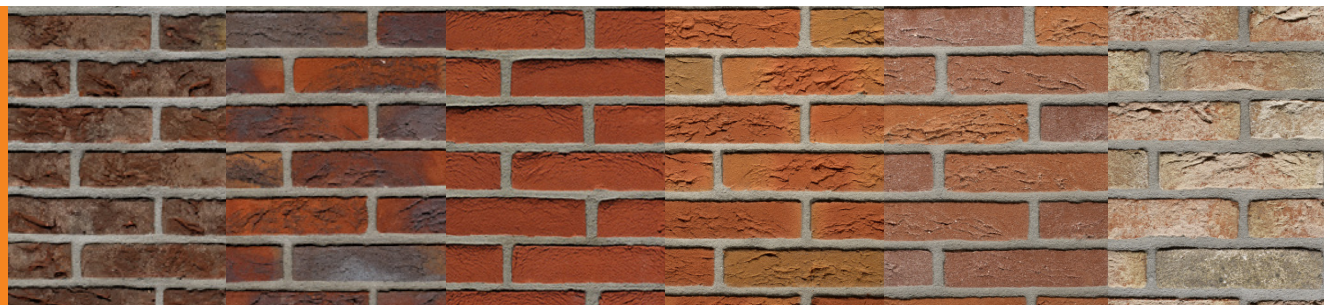
Buiten de bovenstaande vier punten die de samenhang in de bebouwing waarborgen is de architectonische vormgeving daarin vrij. Zodoende wordt er veel ruimte gelaten waarin contrast tussen de afzonderlijke woningen kan ontstaan:

- Alle woningen hebben een duidelijk te onderscheiden **individuele uitstraling** door middel van verschil in tenminste één van de volgende aspecten: architectuurstijl, materiaal, kleur, kaprichting, gevelindeling of mate van detaillering.
- De woningen staan in een **variabele rooilijn** binnen een bandbreedte van minimaal 5, tot maximaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens.



Zowel gedetailleerde traditionele stijlen als sobere moderne architectuur mogelijk, mits ze voldoen aan de uitgangspunten voor samenhang

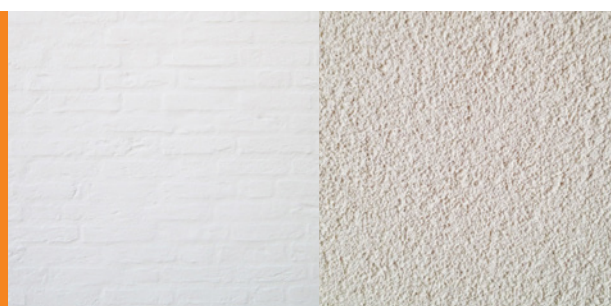
GEVELMATERIAAL



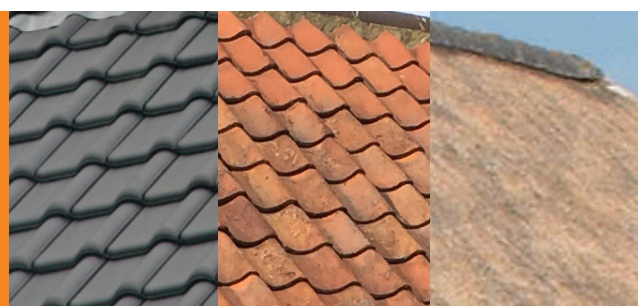
GEVELDEEL



GEVELDEEL



DAKBEDEKING



TOETSINGSKADER BEBOUWING

SITUERING	Positie	De voorgevel van de woningen is gesitueerd in de zone van 5 tot 10 meter uit de voorste perceelsgrens.
	Zijdelingse afstand	De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens is tenminste 5 meter.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	Uitsluitend gesitueerd op minimaal 3 m. achter het verlengde van de voorgevel van de woning.
MASSA EN VORM	Bouwlagen	Maximaal 2 lagen plus kap.
	Gevelvorm	Toepassen van dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan met uitzondering van incidentele ondergeschikte accenten.
	Kapvorm en -richting	- Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. - Zowel langskappen als dwarskappen mogelijk.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	- Maximaal 1 laag. - Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).
	Oriëntatie	Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.
	Vormgeving	De architectonische vormgeving is vrij.
	Plasticiteit	- De mate van toe te passen plasticiteit (mate van dieptewerking/reliëf in de gevel) is vrij. - Forsere accenten dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectonische vormgeving van het geheel.
	Detailering	Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn.
MATERIALISERING	Gevel	- Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. - Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan. - Tevens zijn houten geveldelen mogelijk, mits ondergeschikt. - Tevens zijn gekeimde of gestucte gevels of geveldelen mogelijk, mits ondergeschikt en in zeer lichte tint. - Schilderwerk in wit of in zeer donkere (gedekte) kleuren.
	Dak	- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken. - Een platte pan (leipan) is niet toegestaan. - Dakpannen in zwart/antraciet of rustieke roodbruine kleur toepassen, tevens zijn met riet gedekte daken mogelijk.
	Bijgebouwen	- De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen conform de hoofdbouwmassa of hout, al dan niet gepotdekseld. - Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.

AAN DE VOORZIJDE



AAN DE VOORZIJDE

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een lage bladhoudende haag aanplanten.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel is een hoogte tot 1,2 meter toegestaan.
- Bij zij- en achterkanten is een hoogte tot 2 meter toegestaan.

AAN HET ACHTERZIJDE



AAN HET ACHTERZIJDE

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen aan het landschap erfscheiding integraal onderdeel laten uitmaken van het landschap.
- Op de perceelsgrenzen langs de kassen een 10 meter brede strook beplanting op een grondtalud toepassen.
- Toepassen van natuurlijke erfscheidingen in de vorm van gebiedseigen beplanting in de vorm van een haag of struweel of een schutting gemaakt van natuurlijk materiaal met een oorspronkelijke, onbehandelde uitstraling.

Hoogte

- Bij achterkanten die direct grenzen aan het landschap is een hoogte tot 1,2 meter toegestaan.
- Bij achterkanten of zijkanten die niet direct grenzen aan het landschap is een hoogte tot 2 meter toegestaan.

NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving vanuit de omgeving.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap worden enkel natuurlijke afscheidingen nagestreefd. Dit kan levende beplanting zijn in de vorm van hagen, maar ook een schutting gemaakt van natuurlijk materiaal met een oorspronkelijke, onbehandelde uitstraling. Schuttingen van houten planken zijn daarmee niet toegestaan.

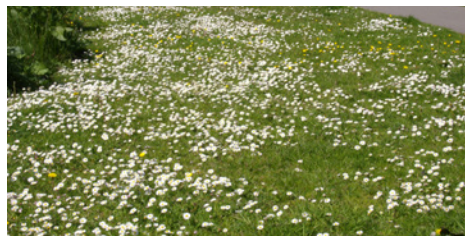
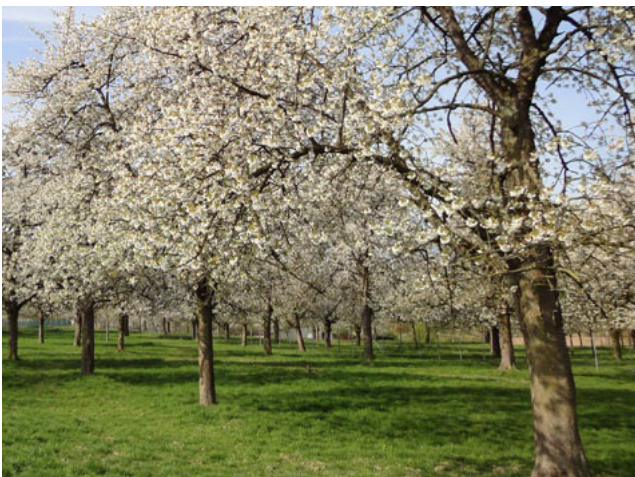
Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de erfafscheiding aan:

- De **woonstraat/binnenplaats**, waar een groen maar gecultiveerd beeld nagestreefd wordt door middel van het toepassen van strakke hagen op de erf grenzen die voor de woning liggen.
- De **landschapsrand**, waar aansluitend op het polderlandschap kan een ruigere/extensievere landschappelijke uitstraling dient te ontstaan.
- De **kassenrand**, waar een fysieke en visuele groene buffer opgetrokken wordt bestaande uit een grondwal van 1 tot 1,5 meter hoog waarop beplanting (bomen en onderbegroeiing) wordt aangebracht.

Voor erfafscheidingen achter de woningen, tussen de privé kavels onderling, is het aan de de bewoners zelf een keuze te maken tussen een gecultiveerd of een ruiger landschappelijk beeld.



5. OPENBARE RUIMTE



De openbare ruimte heeft een landelijke uitstraling waar kleuren en geuren elkaar door het jaar heen afwisselen

BEPLANTING



TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

Het openbaar gebied kent drie verschillende profielen: een woonstraat met tweerichtingsverkeer tussen de aansluiting op de Molenkampsweg tot aan de binnenplaats, een smallere éénrichtingstraat rondom de centrale groene ruimte en een doorgang tussen de binnenplaats en de Waaldijk die enkel toegankelijk is voor langzaamverkeer. De samenhang in de drie is door het consequent toepassen van bestratingsmateriaal en groen echter duidelijk herkenbaar.

Het parkeren vindt in principe alleen plaats op eigen terrein, hiervoor is genoeg ruimte beschikbaar op de forse kavels. Door incidenteel het bezoekersparkeren in de berm plaats te laten vinden blijft het straatbeeld overheersend groen.

Vanaf de entree van het plangebied wordt de straat begeleid door een landelijke bomenlaan in een brede berm met grassen en kruiden die insectvriendelijk (extensief) onderhouden wordt.

De binnenplaats is een uniform vormgegeven ruimte waar, samen met de erfafscheidingen in de voortuinen rondom de binnenplaats, een informele erfachtige sfeer wordt nagestreefd. Op de binnenplaats zijn er meerdere mogelijkheden voor een aangename en bruikbare inrichting. Te denken valt aan (een combinatie van) een schapenweide, boomgaard, informele speelvoorziening, sier-, pluk- en/of kruidentuin. De keuze voor de definitieve inrichting en functie kan ter zijner tijd overgelaten worden aan de toekomstige bewoners. Daarmee heeft de (inrichting van de) centrale ruimte ook een maatschappelijk verbindende functie in de nieuwe woonbuurt.

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan te optimaliseren gelden de volgende criteria:

- Toepassen van zo min mogelijk verschillende materialen om een rustig en samenhangend straatbeeld te verkrijgen.
- Het asfalteren van de weg is goed voorstelbaar, mits er een lichte top laag op komt en de weg na de realisatie van de woningen kwalitatief hoogwaardig is. Om een traditioneel beeld te behouden dienen de inritten wel van gebakken straatmateriaal te zijn. Belangrijk is dat er een goede afstemming plaatsvindt op basis van kleur en samenstelling van de top laag.
- Geen niveauverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte toepassen. Functieaanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. afwijkend materiaalgebruik of een bescheiden (kleur) nuance in de bestrating of beplanting.
- Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene karakter van de woonomgeving, gebruik van grastegels is daarbij mogelijk.
- Bomen en onderbeplanting (haag of struik) toevoegen die de diversiteit vergroten en klimaatbestendig zijn, waar mogelijk met voldoende sierwaarde en aantrekkelijk voor vogels, vlinders en bijen.
- Kleurgebruik bestrating afstemmen op de warme gevelmaterialen.
- Uniformiteit in zowel vorm als materiaal-, en kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Verlichtings- en andere inrichtingselementen ondersteunen het groene, landschappelijke karakter van de woonbuurt en hebben een sobere en tijdsloze vormgeving die passend is bij de diverse architectonische stijlen die mogelijk zijn.
- Ter plaatse van de toegang aan de Molenkampsweg wordt de entree tot de woonbuurt gemarkeerd met een naambord van Uilenvlugt. Dit is een eenvoudig bord, dat weinig onderhoud nodig heeft.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor klike's (of een centrale ondergrondse container) en voldoende manoeuvreerruimte voor een vuilniswagen.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kasten, verdeelkasten) worden ingepast met groen en bij voorkeur geplaatst tegen de erfafscheidingen op het openbaar gebied.



