



Beeldkwaliteitplan De Scheg Midden

Beeldkwaliteitplan voor gebiedsontwikkeling De Scheg te Amstelveen

12 oktober 2023

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en functie beeldkwaliteit	6
1.3 Principes beeldkwaliteitplan	6
1.4 Kwaliteitsbewaking en welstand	7
2. Stedenbouwkundig plan	8
2.1 Concept	8
2.2 Stedenbouwkundig plan	8
3. Beeldkwaliteitsvisie	11
3.1 Sfeeromschrijving	11
3.2 Relatie met onderliggend landschap	12
3.3 Eenheidsdragers	13
3.4 Gelijkheid en variatie	15
4. Openbare ruimte	16
4.1 Klimaatadaptatie	16
4.2 Concept	18
4.3 Groen	19
4.4 Water	25
4.5 Verharding	31
4.6 Straattypes	32
4.7 Parkeren	38
4.8 Nutsvoorzieningen	40
4.9 Speelplekken	42
5. Bebouwing	44
5.1 Duurzaamheid	44
5.2 Overstijgende Beeldregie	49
5.3 Sfeer van het toekomstig woongebied	50
5.4 Eenheden van beeldregie	51
5.5 Erfafscheidingen - overang openbaar privé	84
5.6 Erfafscheidingen - zijtuinen rijwoningen	88
5.7 Bergingen en garages in het zicht	90
5.8 Randen en achterkanten	91
5.9 Duurzaam bouwen	92

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Woningbouwontwikkeling De Scheg is de laatste meest zuidelijke uitleglocatie van Amstelveen. Om te zorgen dat er een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu ontstaat waar het prettig wonen en verblijven is, is het wenselijk deze kwaliteit te waarborgen. In februari 2020 is het Ruimtelijk Raamwerk voor Amstelveen De Scheg vastgesteld. Het Ruimtelijk Raamwerk legt de hoofdstructuren van De Scheg vast, en zorgt voor een goede aansluiting op de verschillende deelgebieden en de omgeving. Het Ruimtelijk Raamwerk is een update van het Ruimtelijk Kader (2015), wat nodig was na de plan(grens)vergroting en voortschrijdend inzicht. Voorts is voor De Scheg een beeldkwaliteitsvisie (BKV) opgesteld. Deze vormt de rode draad tussen de verschillende deelgebieden, waardoor de eenheid en samenhang geborgd wordt. De visie heeft ten doel om op hoofdlijnen de kwaliteitskenmerken en -doelstellingen wat betreft de hoofdstructuren; bebouwing, groen, water en wegen te formuleren. Daarnaast zal per deelgebied afzonderlijk een bestemmingsplan worden opgesteld vergezeld van een beeldkwaliteitplan (BKP). Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor Welstand, waarin de thema's uit de beeldkwaliteitsvisie concreter zijn uitgewerkt. Een BKP is gedetailleerder en sturender van aard en worden concrete regels opgesteld.

1.2 DOEL EN FUNCTIE BEELDKWALITEIT

Dit beeldkwaliteitplan stelt randvoorwaarden aan de architectonische en de stedenbouwkundige uitwerking van de Scheg deelgebied Midden. Er wordt in weergegeven aan welke (visuele) kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing minimaal zal moeten voldoen. Zo vormt het tezamen met het Ruimtelijk Kader, het Ruimtelijk Raamwerk en de beeldkwaliteitsvisie het kader voor de kwalitatieve toetsing en de welstand.

Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor iedereen die invulling geeft aan het plan van De Scheg deelgebied Midden. De ontwikkelaars, architecten, toekomstige bewoners en de diensten binnen de gemeente hebben er houvast aan. De opdrachtgevers en architecten kunnen er de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan ontleunen, de aanstaande bewoners krijgen een beeld van hun toekomstige woonomgeving en de gemeente kan het beeldkwaliteitplan als taakstellend kader hanteren voor alle betrokkenen bij het ontwerp en de realisatie van De Scheg deelgebied Midden. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar sturend voor de vormgeving van de gebouwen, maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg allerlei, nu niet te voorziene, ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen.

1.3 PRINCIPES BEELDKWALITEITPLAN

De principes van de openbare ruimte worden in dit BKP weergegeven middels profielen, kaarten en sfeerbeelden. In het stedenbouwkundig plan zijn de toekomstige woonvelden getekend en de openbare structuren zoals wegen, groen en waterpartijen. De essentiekaart (2015) laat de hoofdgedachten zien. De definitieve inrichting van de openbare ruimte zal later verder uitgewerkt worden in het inrichtingsplan.

In dit beeldkwaliteitplan wordt gebruik gemaakt van een proefverkaveling zoals die bekend was ten tijde van het opstellen van dit document. De hoofdstructuren hierin zijn vastgelegd, zoals deze ook in het ruimtelijk raamwerk zijn benoemd. Binnen deze hoofdstructuur worden de verkavelingen van de woonvelden met de woonstraten gedurende het ontwikkelingsproces stapsgewijs verder uitgewerkt. Deze uiteindelijke uitwerkingen kunnen dus verschillen van de schematische verkavelingen die in de kaarten van dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.

De visie op de architectuur is gebaseerd op de identiteit van de locatie. De leidende factor van de ruimtelijke kwaliteit is de landschappelijke onderlegger en het raamwerk openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de identiteit van de plek door de inrichtings- en bebouwingsprincipes, waarmee de gewenste sfeer geconstrueerd wordt en continuïteit in beeld gewaarborgd wordt. Tevens wordt de hiërarchie van de verschillende plekken in dit deelgebied versterkt. Er wordt gekozen op sturing via objectieve, tastbare architectonische aspecten zoals materialisering, kleurgebruik, geleding e.d., en niet via de keuze voor een bepaalde architectuurstijl.

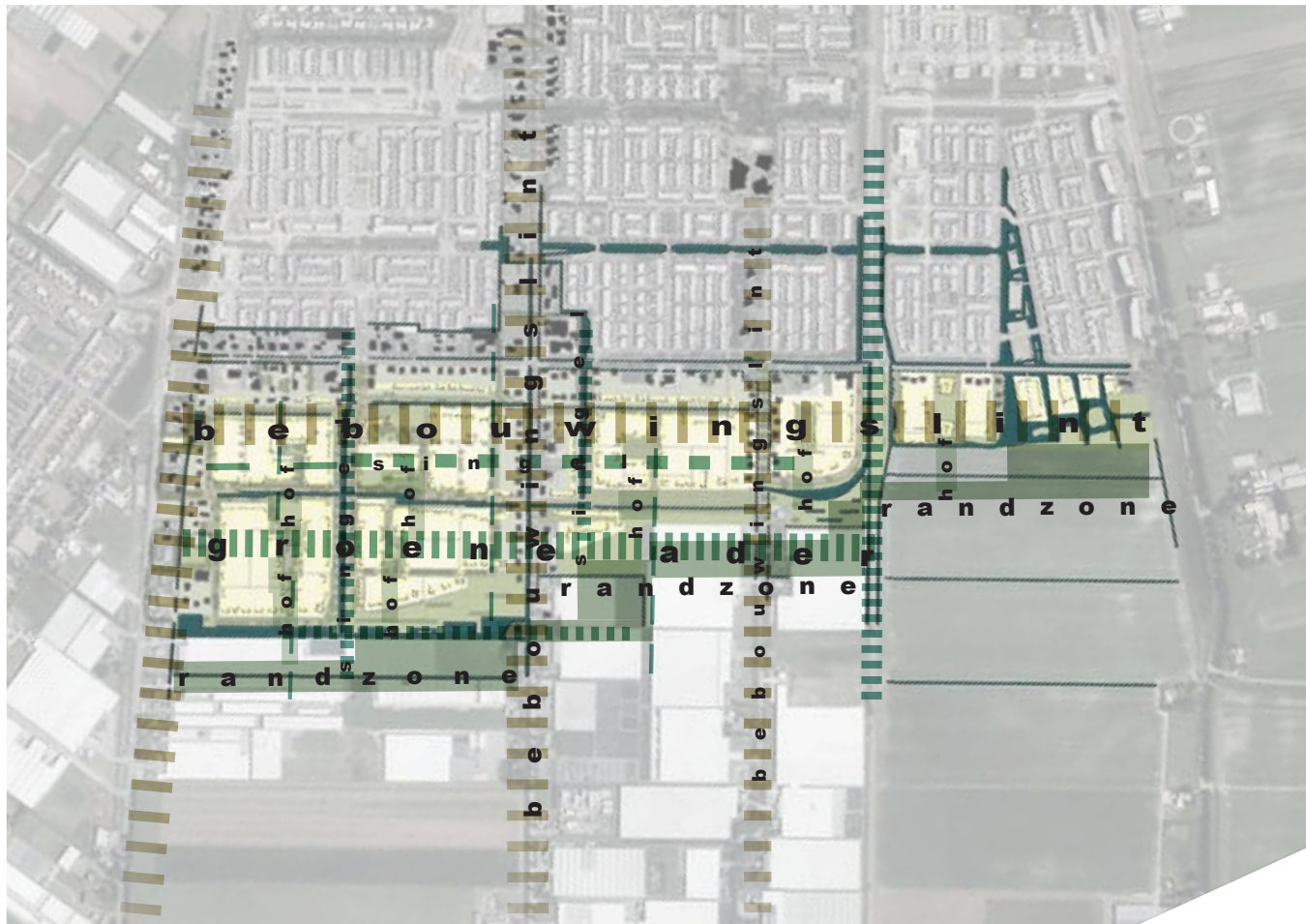
1.4 KWALITEITSBEWAKING EN WELSTAND

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Amstelveen is vastgelegd in de Structuurvisie "Amstelveen 2025+", het Ruimtelijk Kwaliteitskader Amstelveen (2012) en in de bestemmingsplannen voor verschillende gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsvisie en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarnaast geeft het ruimtelijk kwaliteitsbeleid aan dat bouwplannen door de Stadsbouwmeester of door de Stadsarchitect moeten worden getoetst.

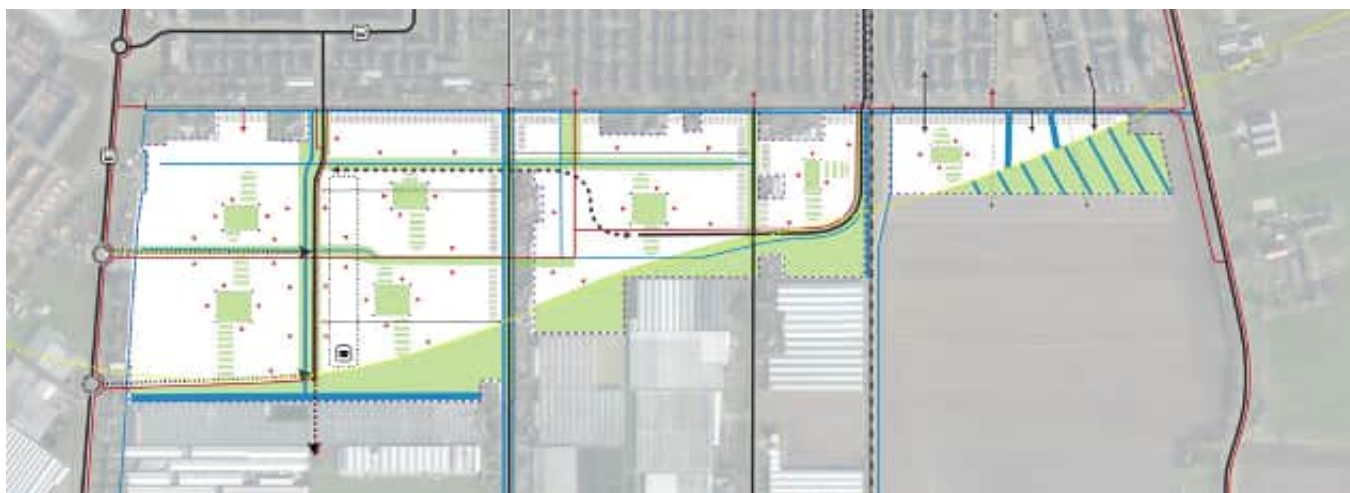
Aan de realisatie van het woongebied zal door meerdere architecten en opdrachtgevers worden gewerkt, elk met eigen opvattingen over het uiterlijk van de te realiseren gebouwen en de openbare ruimte. In het algemeen geldt ten aanzien van de kwaliteitsbewaking, dat er bij bouwplannen vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaatsvindt door een stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding door de stedenbouwkundig adviseur en de beoordeling door de Stadsbouwmeester zorgvuldig geregeld en vastgelegd. De planbeoordeling door de stedenbouwkundig adviseur en de Stadsbouwmeester gebeurt in samenspraak en/of gelijktijdig, zodat er overeenstemming is en eenduidig advies/beoordeling gegeven wordt.

Het BKP is gebaseerd op een schetsontwerp stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is aan wijzigingen onderhevig. Dit BKP is daarom leidend voor het realiseren van kwaliteit. De toetsing vindt plaats aan de hand van de randvoorwaarden en richtlijnen, zoals geformuleerd binnen dit beoordelingskader (i.e. dit beeldkwaliteitsplan) dat door de gemeenteraad is vastgelegd. Zowel de planbegeleider als de Stadsbouwmeester zijn hieraan gebonden. Hoewel het BKP het toetsingskader is, kan een architect altijd met suggesties komen voor afwijkingen van het aangegeven kader. De Stedenbouwkundig adviseur en/of de Stadsbouwmeester zullen de voorgestelde afwijkingen moeten wegen en er kunnen ermee instemmen indien deze passen binnen de gehele visie.

De architectenselectie vindt plaats door de gemeente Amstelveen en evt. particuliere opdrachtgevers. Architecten en stedenbouwkundigen die gevolg geven aan een uitnodiging om een ontwerp te maken voor woningen of een stedenbouwkundige uitwerking, verklaren zich akkoord met de inhoud van het beeldkwaliteitplan.



Kaart uit Beeldkwaliteitvisie



Ruimtelijk Raamwerk februari 2020



Essentiekaart uit Ruimtelijk Kader 2014-05-09

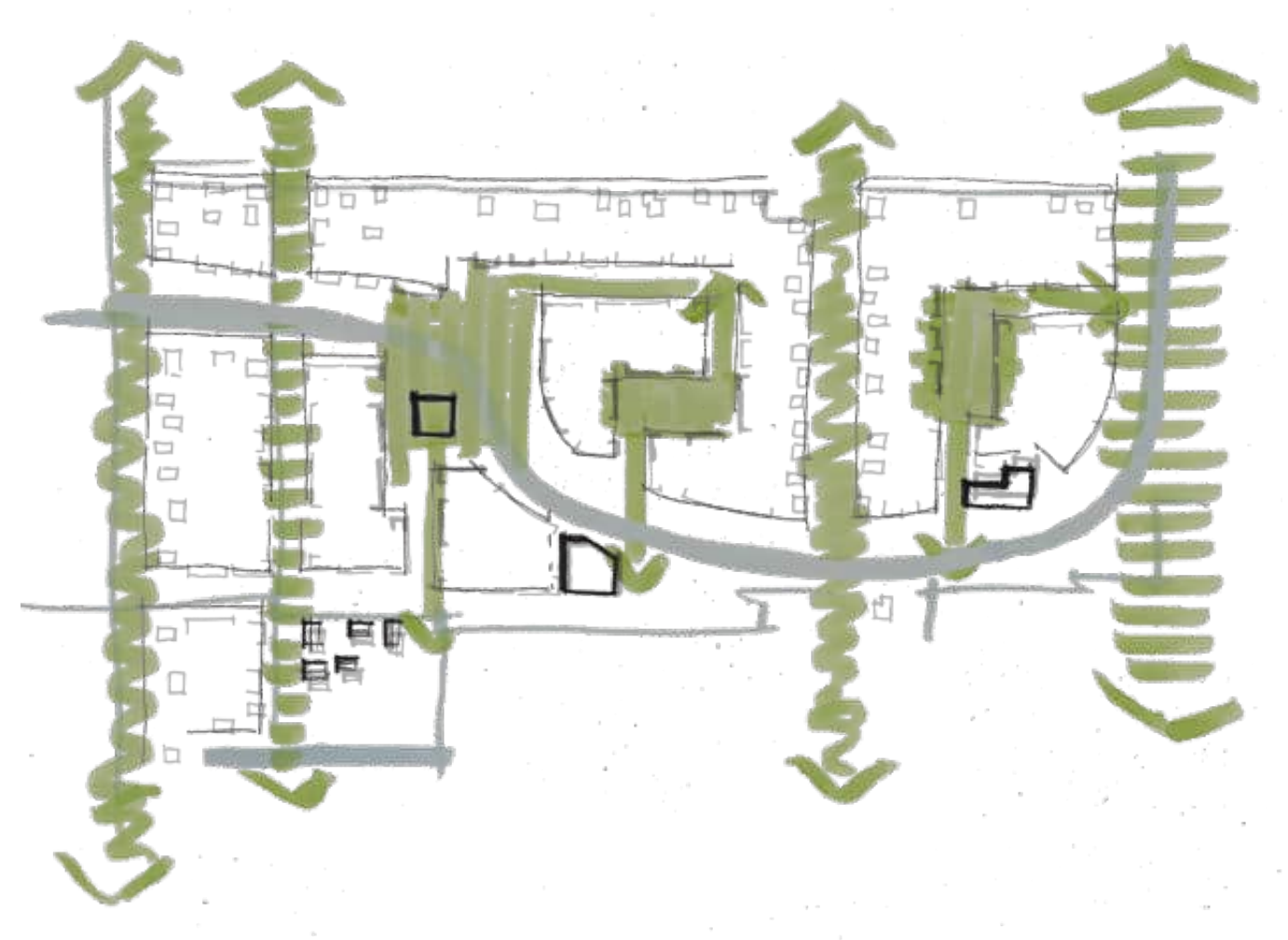
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 CONCEPT

Het bestaande polderlandschap in de Scheg wordt gekenmerkt door linten en zichtlijnen over het landschap. Deze vormen de landschappelijke onderlegger die de basis van het stedenbouwkundig plan vormt. Deze lange lijnen zullen de dragers en verbinders van het plan vormen. De entree's van het plangebied zullen in het verlengde hiervan liggen.

Tegenover de lange lijnen staan korte, interne lijnen die zorgen voor kleinschalig- en geborgenheid in het plangebied. Gekoppeld aan deze korte lijnen liggen drie centrale plekken die in het kader staan van 'spelen en ontmoeten' en daardoor de kernen van de wijk zullen vormen.

De hoofdontsluitingsweg slingert vervolgens door het plangebied en verbindt het plangebied met de Scheg West en de rest van Amstelveen. Deze dissonant creëert, door het contrast dat ontstaat ten opzichte van de lange, rechte lijnen, bijzondere ruimtes en plekken waar ruimte ontstaat voor een verblijfsplek of een bebouwingsaccent.



2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

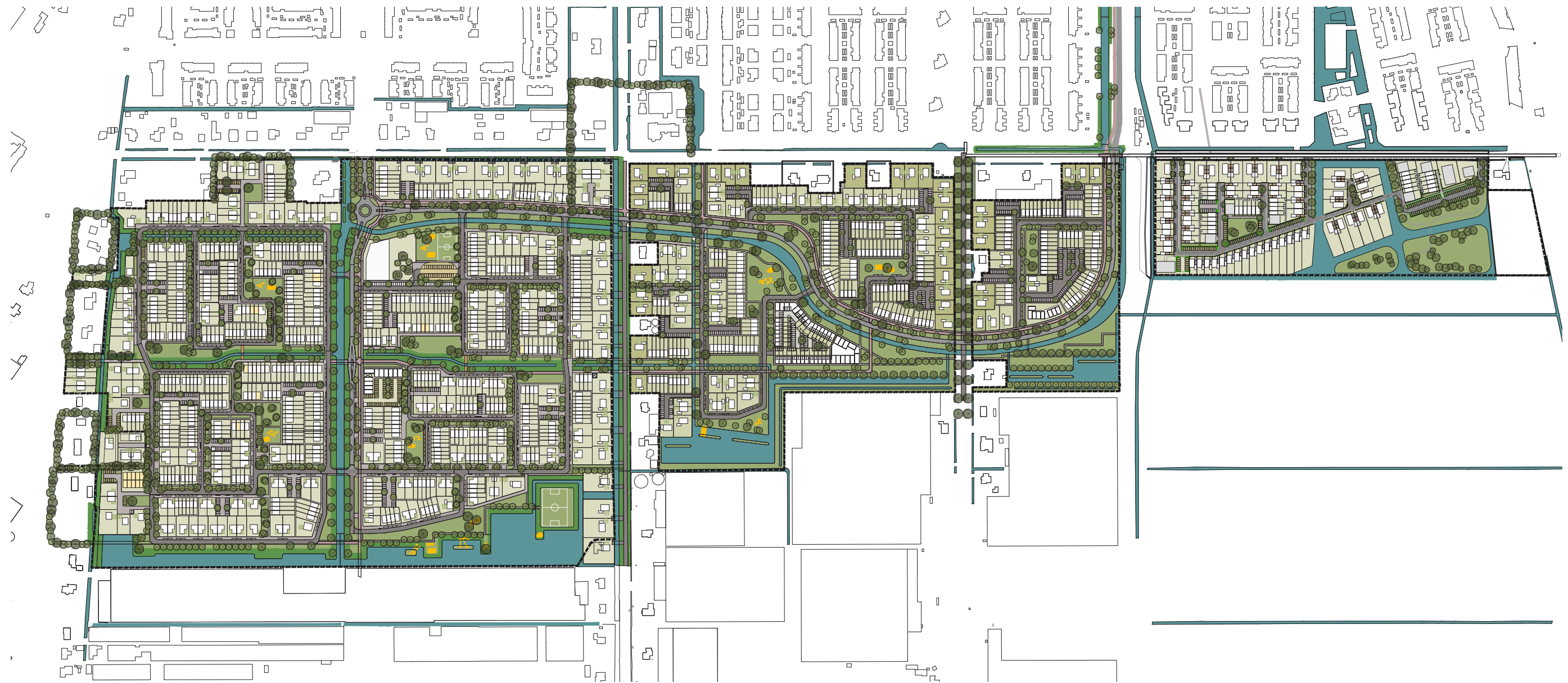
Het stedenbouwkundig plan voor de Scheg Midden boordrukt voort op de stedenbouwkundige ontwerpprincipes van De Scheg West. Het doorzetten van de lintbebouwing aan de randen, het profiel van de singel en het verbinden van de groenblauwe ader zorgt voor verbondenheid met het ten westen gelegen deelgebied.

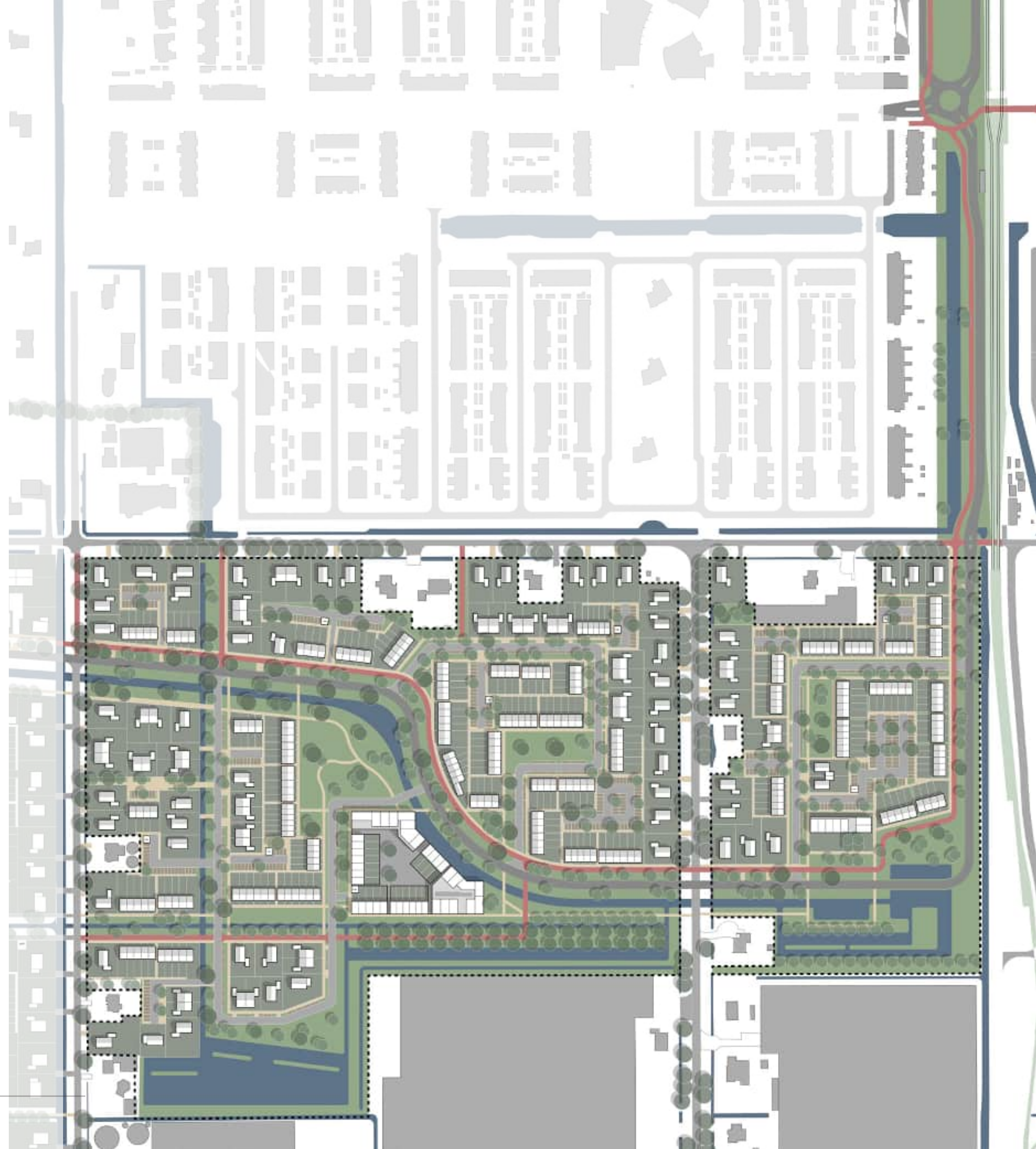
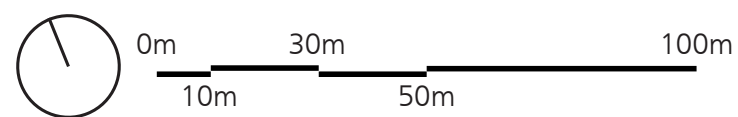
De singel, die speels door het plangebied heen slingert, is de drager van het plan. Alle bebouwing aan deze weg is hier dan ook op georiënteerd. Aan de singel zijn tevens drie appartementengebouwen gesitueerd. Deze liggen op prominente plekken en benadrukken belangrijke zichtlijnen, hoeken of entrees het plangebied in.

Centraal in het plan liggen verschillende hofjes waar de bebouwing aan alle zijden op is georiënteerd. Hierdoor wordt de prominentie van de plek benadrukt en vormen deze de belangrijkste ontmoetingsplekken in de wijk.

Aan de randen van het plangebied zijn vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Deze bebouwing sluit aan op de bestaande lintstructuren die herkenbaar zijn voor de lange lijnen in het gebied. Tevens zorgt dit voor een goede inpassing van de bestaande kavels in de Scheg Midden.

Het parkeren wordt voornamelijk in parkeerkoffers in de 'oksels' van de bouwvlakken opgelost. Hier liggen ze grotendeels uit het zicht en kunnen de woonstraten vrijgespeeld worden van de grootste parkeerdruk. Hier en daar zijn er langsparkerplaatsen in de woonstraten ontworpen om het bezoekersparkeren op te lossen.





3. BEELDKWALITEITSVISIE

3.1 SFEEROMSCHRIJVING

De architectuur van de bestaande bouw in het gebied geeft enkele aanknopingspunten voor de architectuur van de nieuwbouw. De sobere vormgeving, het traditionele materiaalgebruik (baksteen en keramische dakpannen) en de hoofdvorm van één à twee bouwlagen en een kap, zijn gebruikelijk in dit gebied. Deze worden als input gebruikt voor het sfeerbeeld van De Scheg deelgebied Midden. Kenmerken zijn: ruim, dorps, landelijk, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, informeel en ingetogen.

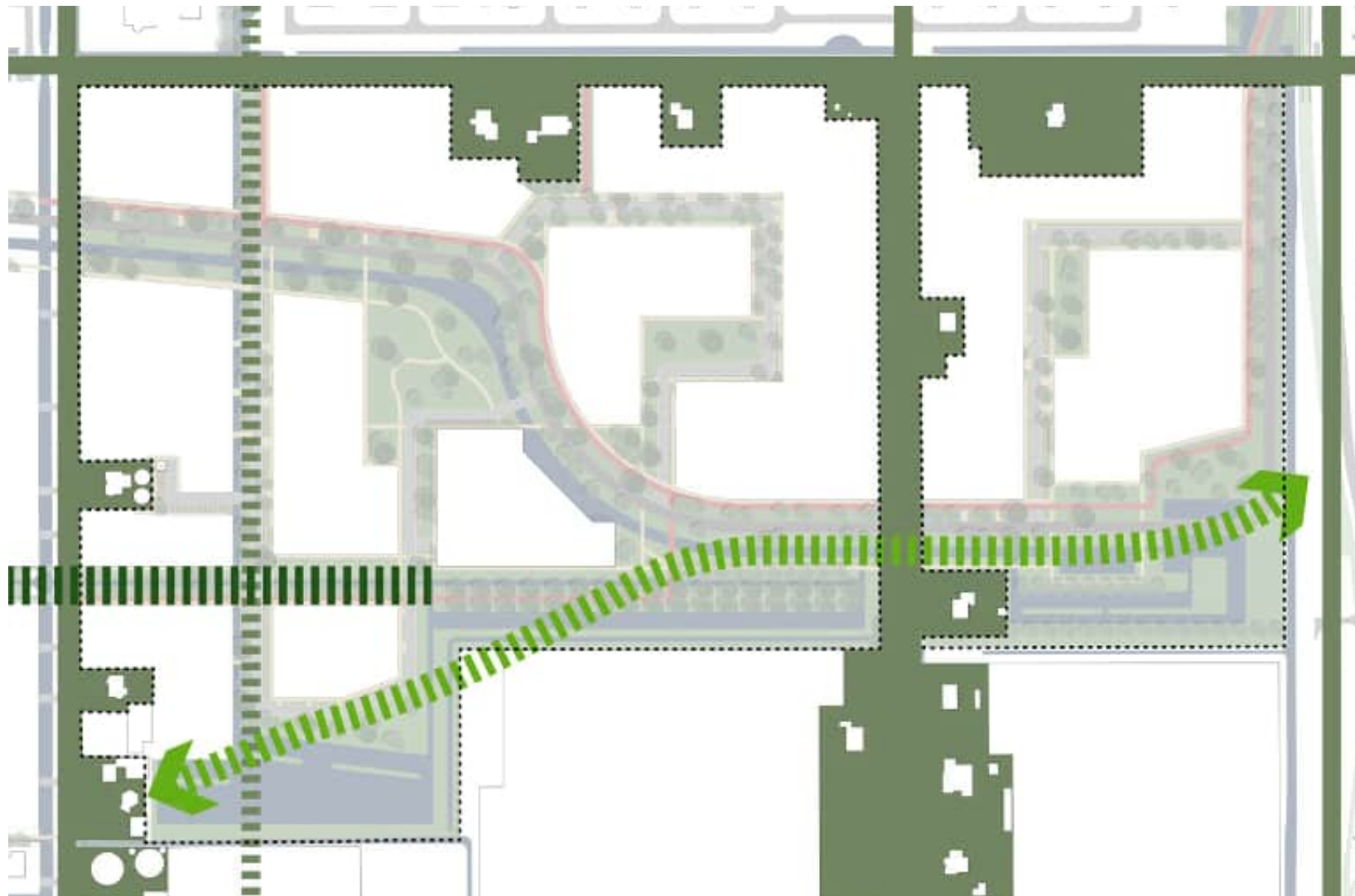
Het wonen in De Scheg krijgt een ontspannen en informeel karakter. Het sluit daarmee enerzijds aan op het landschap, zo krijgen de groene hoofdstructuren een landschappelijk karakter. Anderzijds zorgt het ontspannen en informele karakter voor een 'dorpse' uitstraling, die past bij het idee van de 'buurtschappen' in het landschappelijk raamwerk.

Het wonen is opgedeeld in twee verschillende gebieden: aan de randen van het plangebied komen de dorpslinten en in het midden de buurtschappen. De woningen aan de dorpslinten worden ingepast in de bestaande bebouwingslinten. Hier komen grotere kavels en een losse bebouwingskorrel. De randen sluiten op deze wijze goed aan bij de omgeving. In het plangebied komen de buurtschappen. De informele en ontspannen sfeer van de buurtschappen betekent dat hier intieme straatjes en pleintjes komen. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. Dit wordt versterkt door de inrichting van de openbare ruimte. De straten hebben een profiel waarin groen de overhand heeft. Door de (aaneenschakeling van) groene ruimtes in het plan zijn er mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners.

De bebouwing in de buurtjes bestaat uit een afwisseling van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen met enkele vrijstaande woningen. De rijwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. De architectuursignatuur is een mix van klassiek en eigentijds. Door het maken van parkeerkoffers binnen de bouwblokken, is het parkeren in de straat teruggebracht en ontstaat er een ontspannen straatbeeld.



3.2 RELATIE MET ONDERLIGGEND LANDSCHAP



Groen wordt een belangrijk element in het plangebied. Het (gebruiks)groen wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Hier is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. Biotopen dienen te worden aangesloten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken, waarbij de nadruk ligt op het landelijke karakter van het groen.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Scheg Midden is dat dit onderliggende landschap de dragers worden. Binnen dit rechte polderlandschap met lange lijnen, waaraan ook een nieuw lint wordt toegevoegd, passend in de structuur van de Scheg, wordt vervolgens een woonwijk ontworpen met korte straatjes en de singel als grote dissonant.

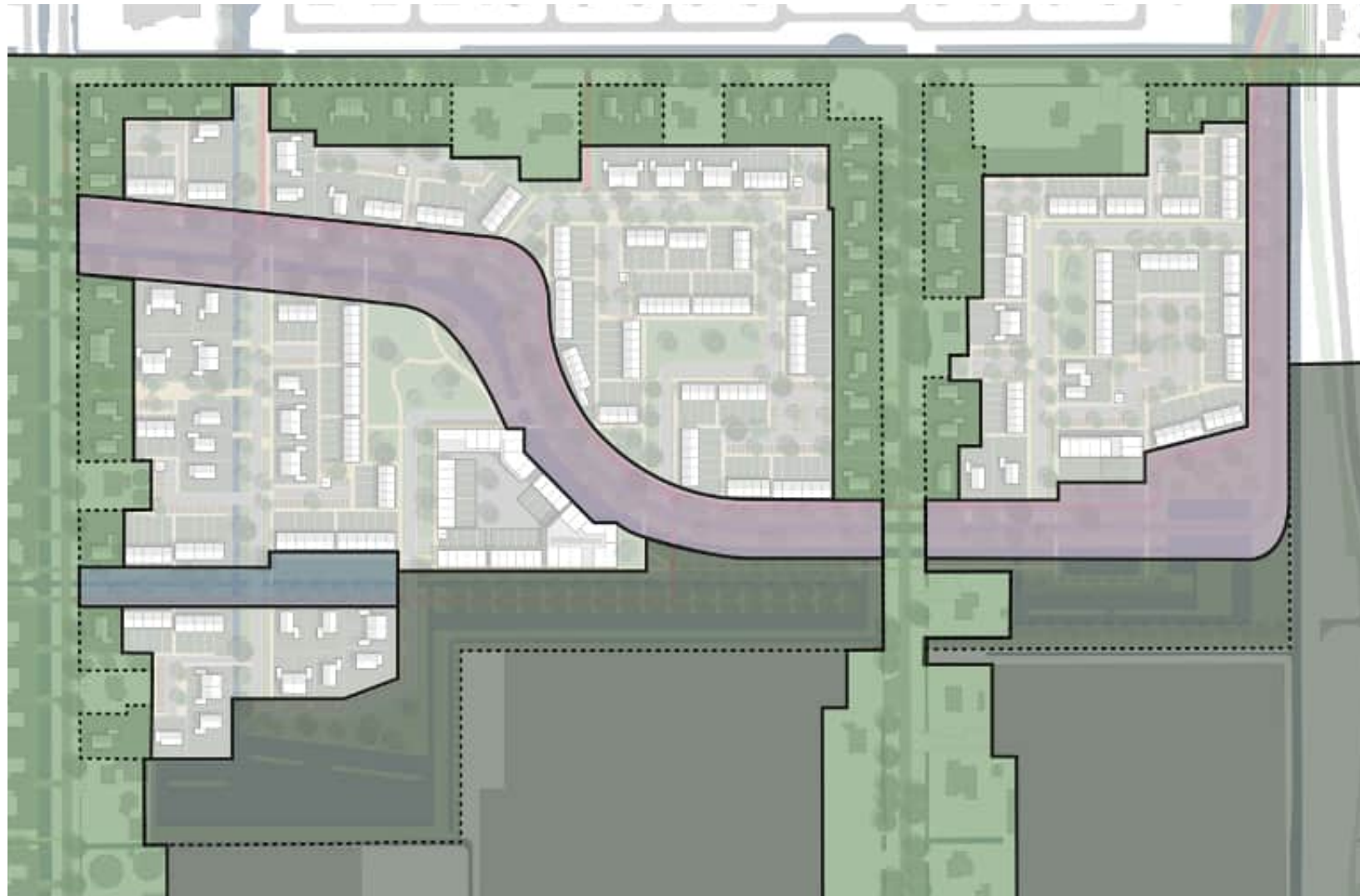
Kenmerkend voor het plangebied zijn de linten die het plangebied omranden en door kruisen. Deze linten hebben een historisch, beeldbepalend karakter met bijbehorende beplanting en waterpartijen. Zo komen er veel kleine slootjes voor met zachte oevers met kenmerkende beplanting zoals wilgen of riet.



Een impressie van de geschiedenis van het landschap in de Legmeerpolder



3.3 EENHEIDSDRAGERS



De Scheg als geheel kent verschillende deelplanoverstijgende 'eenheidsdragers'. Dit zijn lange lijnen in de vorm van lanen, singels en groenzones. De deelplanoverstijgende hoofdstructuren lopen door de verschillende deelgebieden heen. Op deze wijze wordt deze hoofdstructuur bepalend voor de samenhang en continuïteit binnen De Scheg. Deze deelplanoverstijgende hoofdstructuren zijn 'eenheidsdragers', waarbinnen volgens bepaalde principes, zowel de bebouwing als openbare ruimte, gerealiseerd kan worden.

De eenheidsdragers zijn:

- **De linten**
Langs de bestaande lange lijnen liggen de landschappelijke linten met van oorsprong agrarische bebouwing. De woningen aan deze linten worden ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Essentieel om het landelijke karakter te krijgen zijn het toepassen van grote kavels, een losse bebouwingskorrel, een hiërarchie van de panden op het erf en een relatie met de dijk of weg. De architectuur in de linten mag onderling veel variëren maar niet dusdanig dat het afbreuk doet aan elkaar. De randen sluiten zo goed aan bij de omgeving.
- **De singels**
Deze singels refereren wat ruimtelijkheid en groene opzet betreft aan de Amstelveense kernkwaliteit: lanen met mooie bomen, groene gazons, water en oevers. Dit alles in een dorpse sfeer.
- **De groenblauwe ader**
Dit is een kleine informelere route die groen is ingericht. Het verbindt en scheidt de verschillende buurten. De verbindingen die het bevat, vormen een onderdeel van het grotere padennetwerk voor langzaam verkeer.
- **De landschappelijke randzone**
De landschappelijke randzone is een overgang tussen het woongebied en het aangrenzende glastuinbouwgebied. Het voorziet in fysieke scheiding tussen de twee functies en biedt ruimte aan water, groen, ecologische waarden en recreatie. Vanwege de ligging aan de rand van de woonbebouwing is een landschappelijk, natuurlijk karakter passend.

Binnen dit eenduidige landschappelijk raamwerk wordt een gevarieerde, informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld. Er komen verschillende buurtjes door de hele Scheg heen. Iedere woonbuurt met daarin een eigen buurthof of buurtplein, is in zichzelf ook een 'eenheid van beeldregie' (buurtypologie).



- **Woonbuurten**
Door de hele Scheg heen zijn de verschillende woonbuurten te herkennen. Om een informele en ontspannen sfeer van de buurten te bereiken, komen hier groene straten en hofjes. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rijenwoningen met twee-onder-één-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen. De rijenwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen. De architectuur binnen een straat is niet identiek maar sluit wel op elkaar aan.
- **Wijkhof**
Centraal in De Scheg Midden komt het wijkhof. Deze plek, die doorkruist wordt door de singel, zal de centrale ontmoetingsplek in de wijk worden. Alle bebouwing aan het wijkhof is hierop gericht, wat de prominentie van de plek versterkt. In het wijkhof zal veel ruimte zijn voor spelen en ontmoeten. De plek kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor een buurtbarbecue of een kinderfeestje. Doordat het wijkhof aan het water van de singel ligt, ontstaat hier een interessante plek waar eventueel spelen met water gestimuleerd wordt.
- **Buurthoven**
Binnen de woonbuurten komen de buurthoven. Deze hebben een groen karakter en het groen is als 'gebruiksgroen' ingericht, zodat het te gebruiken is als speel- of ontmoetingsplek. De bebouwing aan een buurthof accentueert de plek (oriëntatie) en zorgt voor geborgenheid en intimiteit.

3.4 GELIJKHEID EN VARIATIE



Één sfeer - verschillende bebouwing

Het beeld en de kwaliteit van De Scheg wordt bereikt met een duidelijke verankering in het landschap, de rust van de eigen plek, en de aandacht voor identiteit en herkenbaarheid. De ontwerpfilosofie voor De Scheg waarborgt een toekomstbestendige indeling van drie gebieden (west, midden, oost) met meerdere buurtjes en een eigen sfeer. Tegelijkertijd zorgen de eenheidsdragers voor eenheid, met doorlopende singels en linten en een herkenbare inrichting van de openbare ruimte. Er is een sterke structuur nodig om de juiste balans in een woongebied te beschermen. De Scheg als geheel levert een belangrijke bijdrage om die eenheid in veelheid, harmonie en evenwicht te verwezenlijken.

Het streven naar samenhang is nodig om een architectonische en stedenbouwkundige conditie te faciliteren waarbinnen verschillende buurtsferen en individuele wensen werkelijkheid kunnen worden, in harmonie met elkaar. Dat is in lijn met opvattingen van stedenbouwkundigen als de Engelsman Raymond Urwin (1863-1940) die zegt dat samenhang niet hoeft te leiden tot monotonie: 'The variety of each is dominated by the harmony of the whole.'

Passend in de algemene principes voor De Scheg (dorps bouwen in een groenblauw raamwerk, grondgebonden woningen in baksteen en met een kap, etc.) krijgt iedere eenheid een eigen architectuursignatuur, met een eigen kleur- en materiaalpalet. Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds.
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer.
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detailering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met de directe omgeving.

4. OPENBARE RUIMTE

4.1 KLIMAATADAPTATIE

Het creëren van een duurzame en klimaatadaptieve wijk is cruciaal voor de toekomstbestendigheid van de Scheg Midden, maar ook voor Nederland als geheel. Om die reden is ervoor gekozen om klimaatadaptatie de leidraad te laten vormen in de totstandkoming en keuze voor de inrichting en materialisatie van de openbare ruimte.

Onder klimaatadaptatie zijn de volgende vier thema's te onderscheiden:

- **Natuurinclusiviteit**

De ontwikkeling van groen en blauw dient bij te dragen aan het faciliteren en stimuleren van de biodiversiteit, om op deze wijze de leefomgeving van mens en dier een positieve impuls te geven. Onder andere het gebruiken van verschillende soorten vegetatie en het toepassen van zachte oevers kan hier aan bijdragen.

- **Hittestress**

De klimaatverandering zorgt mede voor extremere en hogere temperaturen. Een bekend gevolg is dat er in de bebouwde omgeving zogenaamde hitteeilanden ontstaan. Dit gebeurt op plekken waar relatief weinig groen en water aanwezig is en veel verharding voorkomt. Het minimaliseren van de verharding, maximaliseren van groen en blauw en het aanbrengen van schaduwplekken voorkomt deze hitteeilanden.

- **Droogte**

De afgelopen jaren komt het steeds vaker voor dat er langere perioden geen regen valt. Dit leidt tot droogtes die schade aanbrengen aan de natuur en zorgen voor een afname van de biodiversiteit. Om dit tegen te gaan is het van belang om in perioden van neerslag het hemelwater zo veel mogelijk op te vangen zodat deze tijden van droogte gebruikt kunnen worden.

- **Neerslag**

Klimaatverandering gaat ook gepaard met grotere hoeveelheden neerslag. Om de deze potentiële wateroverlast van deze piekbuien op te kunnen vangen moet er voldoende opvangcapaciteit zijn. Dit kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van onder andere, oppervlaktewater, wadi's en het reduceren van verharding.

NATUURINCLUSIVITEIT



HITTESTRESS



DROOGTE



NEERSLAG

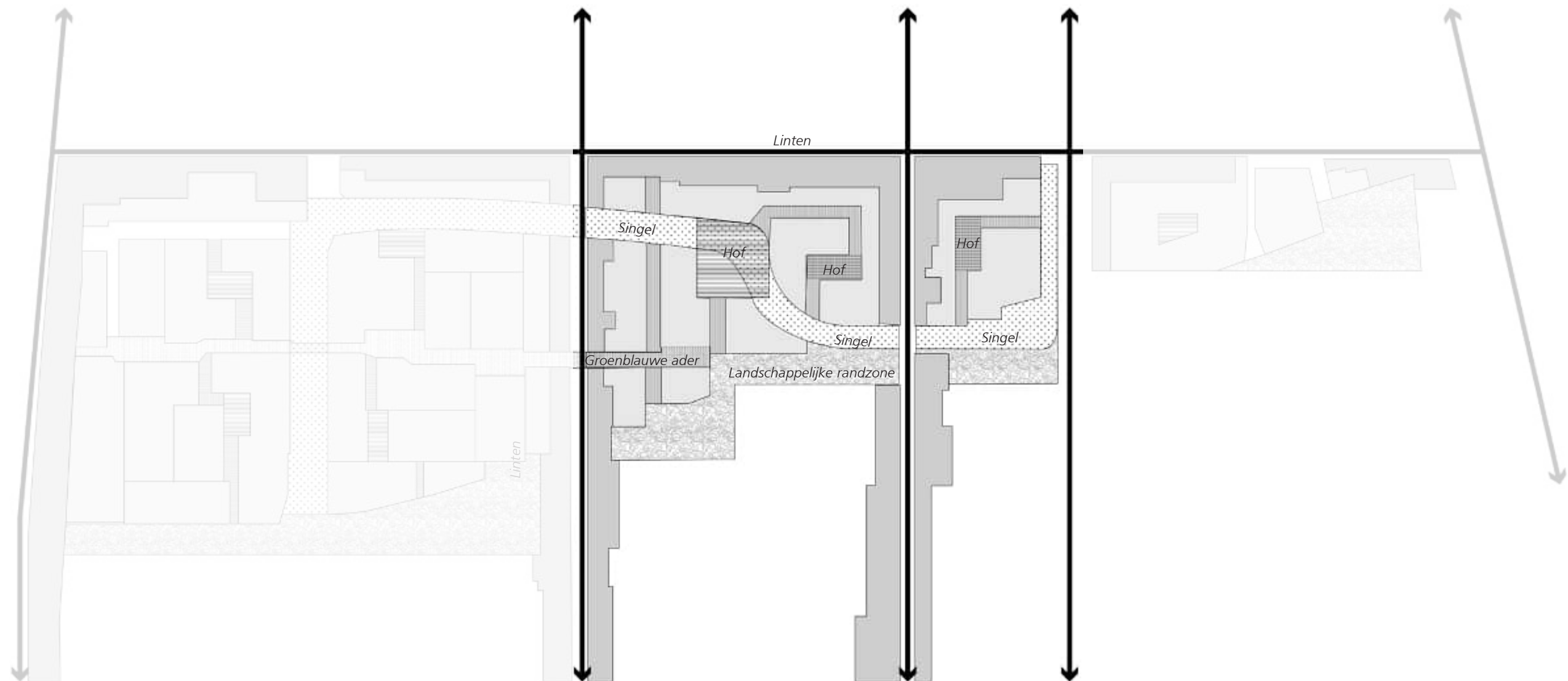


4.2 CONCEPT

De openbare ruimte staat in dienst van de voorgestane groen dorpse sfeer voor deelgebied Midden. De openbare inrichting van de linten blijft in de huidige staat gehandhaafd, zowel wat profiel betreft als materialisering. Daarmee wordt de sfeer van de linten gehandhaafd en voortgezet. Daar waar de singels statiger worden ingericht, als èchte Amstelveense singels, zal de rest van de openbare ruimte zoveel als mogelijk informeel, groen en dorps zijn. Groen wordt een belangrijk element in het plangebied. Het wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar de mogelijkheid is om te recreëren zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Er komt groen waar het kan, en verharding alleen waar het moet.

Principes

- Linten en polderlijnen als raamwerk
- Kleinschalige, intieme openbare ruimte
- Groen zoveel mogelijk gebruiksgroen
- Verschillende 'eenheidsdragers' eigen invulling
- Polder identiteit en inheemse beplanting als uitgangspunt



4.3 GROEN



groen blauwe structuur

-  Singel
-  Groenblauwe ader
-  Landschappelijke randzone
-  Wijkhof en buurthoven
-  Woonstraten

Diversiteit door vier inrichtingsprincipes

Singels

Langs de hoofdverkeersroutes lopen de singels, waterpartijen van 6 tot 11m breed met een flauw talud van minimaal 1 op 5. Deze brede, groene straatprofielen hebben een belangrijke functie in de hiërarchie in de wijk. Ze liggen, tezamen met de groenblauwe ader, tussen de verschillende woonbuurtjes. De singels hebben tevens een belangrijke functie wat betreft de waterhuishouding in de wijk. De karakteristiek van de singel is die van de 'Amstelveense singel'. Boomclusters en sporadische grote bomen wisselen elkaar af. De taluds zijn geschoren met beschoeiing aan het water. Af en toe zijn delen van het talud inbeplant met onderbegroeiing of struiken.

Groenblauwe ader

Dwars door het gebied, op een oude lijn uit de polder, loopt de 'groenblauwe ader'. Dit is een informele groene route waaraan zich enkele kleinere verblijfsplekken bevinden. De groene ader is deels autoluw/deels autovrij en krijgt een natuurlijk, weelderig karakter. Over het water in 'de groene ader' zullen kleine voetgangers bruggetjes komen om de verbinding tussen de buurtjes te bevorderen. Het groen is gebaseerd op de polderslootjes. Het is ingetogen, informeel en landelijk. Wilgen en elsen wisselen elkaar willekeurig van elkaar af en de taluds zijn begroeid met hoge grassen. Andere oeverplanten zoals bijv; kattenstaarten, zwanenbloemen of lisdodde (sigaren) groeien langs de waterkant.

Landschappelijke randzone

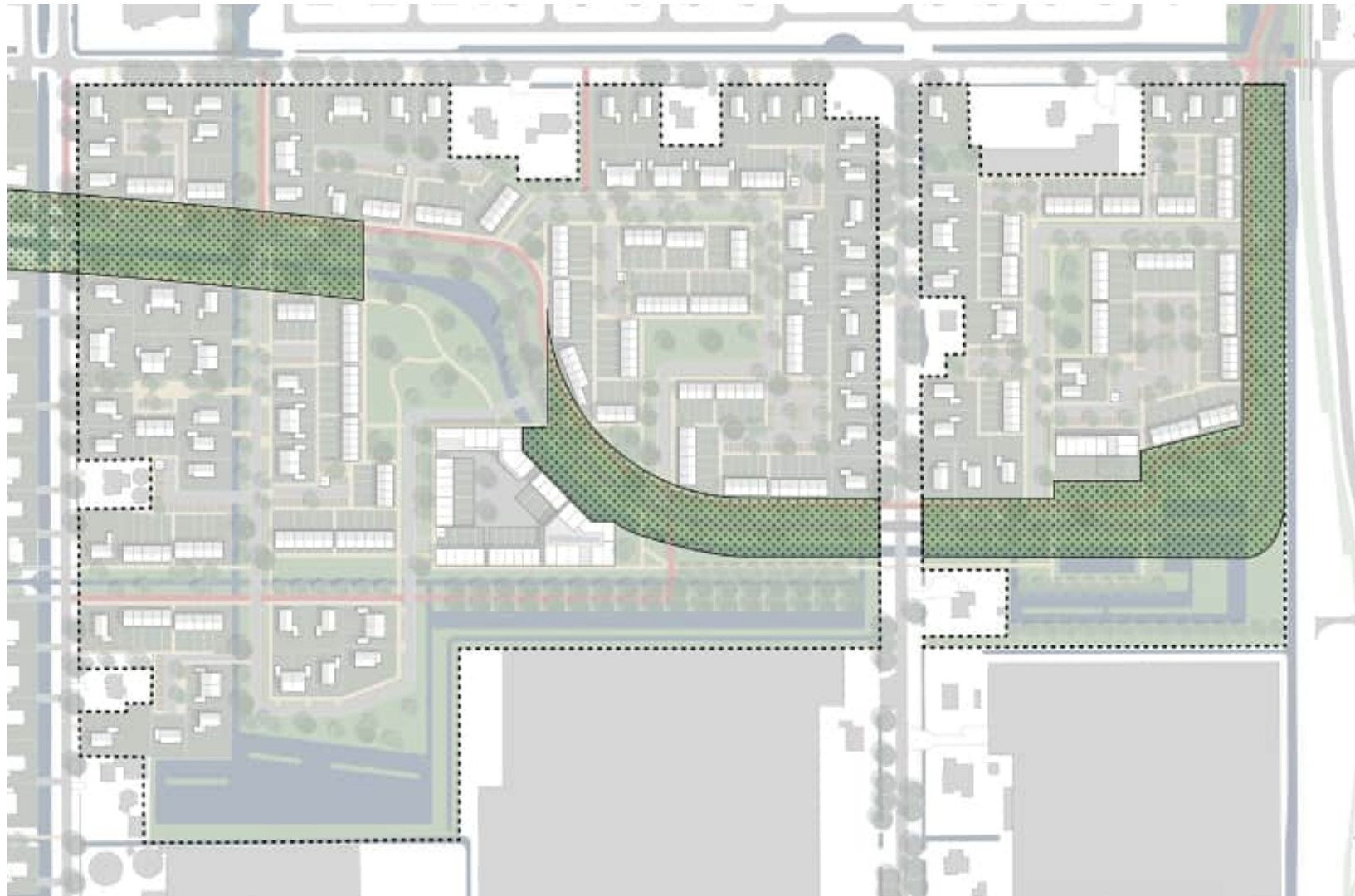
De randzone is een overgang naar het polder/kassenlandschap en heeft een waterhuishoudelijk, ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan (inheemse)beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen. De karakteristiek van de landschappelijke randzone sluit aan op de identiteit van de polder.

Wijkhof en buurthoven

Centraal in het plan ligt het wijkhof. De singel doorkruist hier het wijkhof. Het wijkhof zal dé ontmoetingsplek in de wijk worden. De inrichting van het wijkhof bestaat uit informeel geplaatste bomen en planten, die het spelen en ontmoeten stimuleren. Het moet een knusse, uitnodigende plek worden en geen statig hof.

De groene ader definieert tezamen met de singel vier buurtjes. Elk van deze buurtjes krijgt zijn eigen 'buurthof'. Een plek die ruimte biedt voor ontmoeting en spelen. In alle woonstraten is ruimte vrijgehouden voor een groenstrook. Deze groenstrook wordt niet enkel gras maar er komt een diversiteit aan (meerstammige)bomen en onderbeplanting. Deze groene stroken zullen ervoor zorgen dat elke straat een groene uitstraling krijgt.

SINGELS



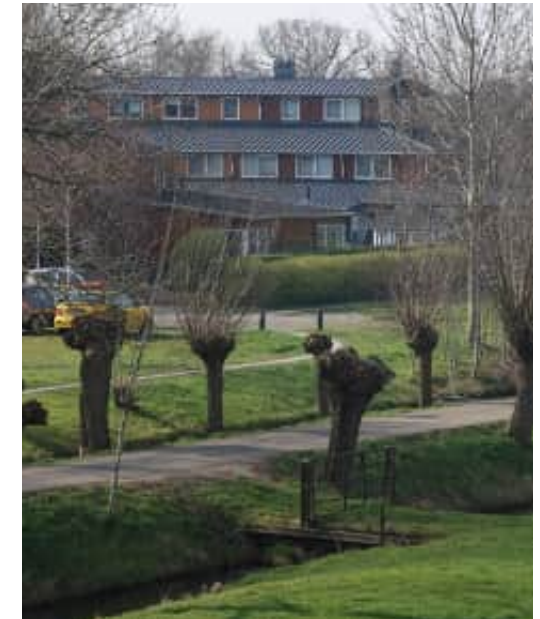
Referentie Amstelveense singel

Principes

- Amstelveense singel als karakteristiek
- Geschoren taluds en beschoeiing
- Bomen afwisselend solitair en geclusterd
- Onderbeplanting wisseld de geschoren taluds af
- Flauw talud (maximaal 1 op 5)



GROEN BLAUWE ADER



Principes

- Landschappelijk polderkarakter: ingetogen, informeel en landelijk
- Natuurlijke inrichting met streekeigen elementen:
- Inheemse bomen: wilgen, elzen, etc
- Talud 1:3 met ruig gras en oeverbeplanting
- Ruimte voor verblijven en spelen
- Autovrij en autoluw



LANDSCHAPPELIJKE RANDZONE

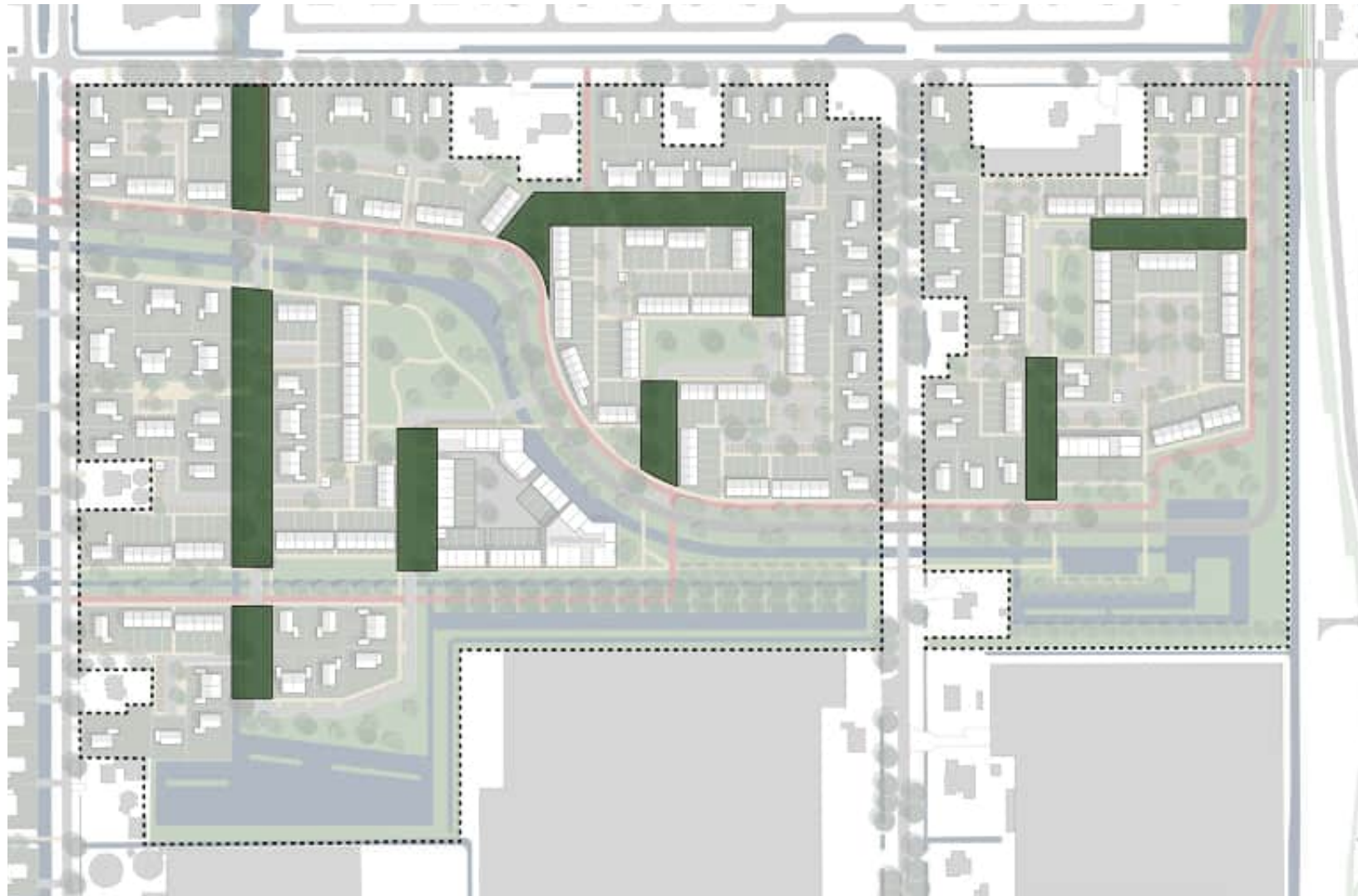


Principes

- Landschappelijke randzone, polder als uitgangspunt
- Oeverbeplanting en plasbermen en waterberging
- Verblijfsplekken voor de jeugd
- Inheemse beplanting



WOONSTRAATJES



Principes

- Groen nadrukkelijk aanwezig in straatbeeld
- Groengoten vangen overtollig regenwater op
- Beplanting refereert naar landschappelijke onderligger
- Door parkeren op te lossen in parkeerkoffers, is er meer ruimte voor groen in de straat



WOONHOFJES



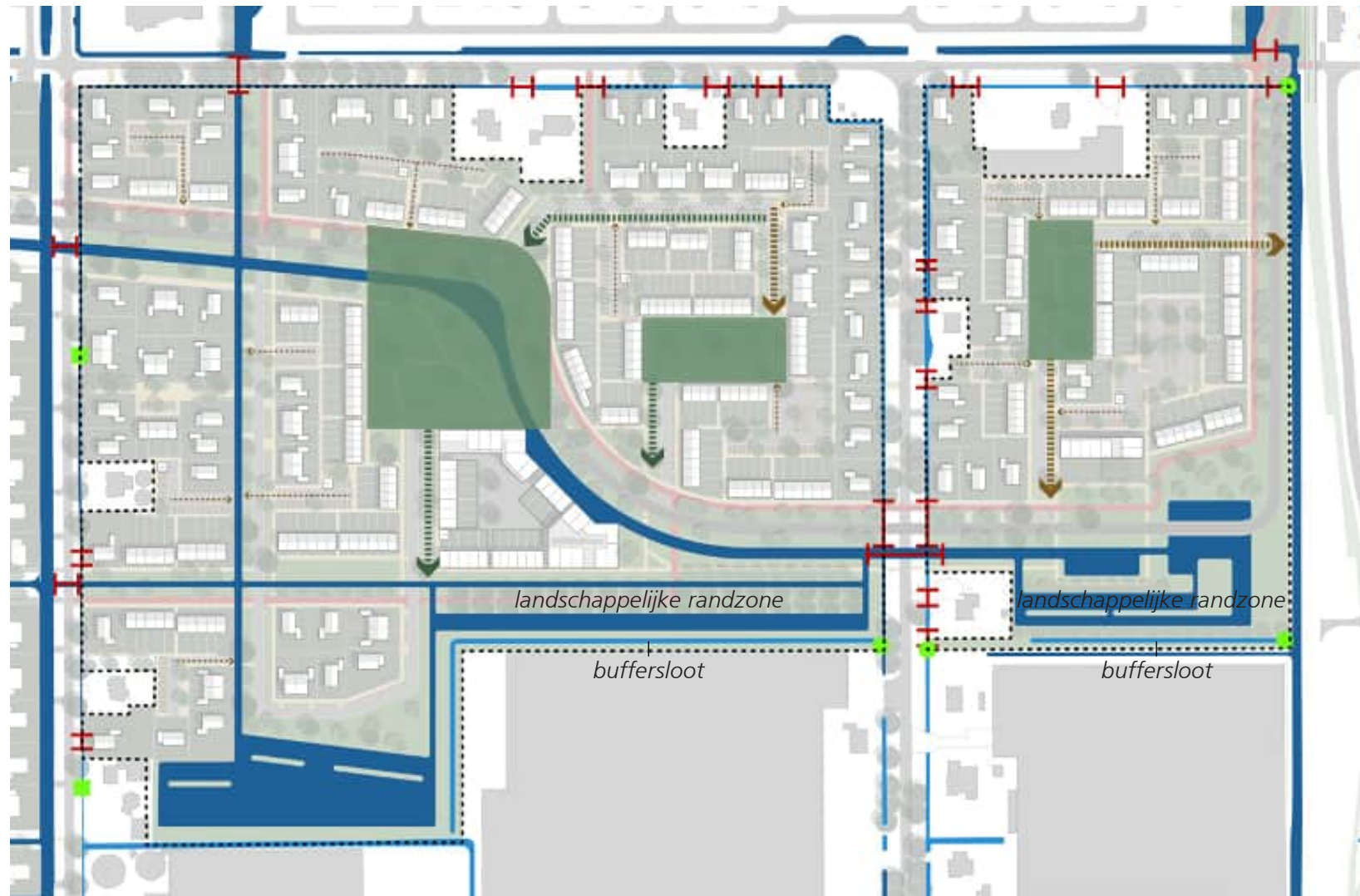
Principes

- Wijkhof kent variatie in beplanting (hoog/laag)
- Wijkhof heeft natuurlijke speelelementen en interactie met waterkant
- Ieder buurthofje groen als uitgangspunt
- Inrichting met verblijfsruimte, speeltoestellen, zitelementen, etc
- Elk groen hofje via groengoot verbonden met hoofdstructuur



4.4 WATER

OPPERVLAKTEWATER



	(oppervlakte)Water		Groengoten
	Hoogwatersloot		Molgoot
	Duiker		Hofje
	Dam		
	Stuw		

Raamwerk gebaseerd op de bestaande polderstructuur

Om een goede waterhuishouding te krijgen is er een raamwerk neergelegd, gebaseerd op de bestaande polder structuur. De noord-zuidstructuren liggen op de locatie van bestaande afwateringssloten. Tezamen met de bestaande linten en de nieuw toegevoegde randzone en oost-west singel ontstaat er een robuust raamwerk. Om deze belangrijke waterstructuur goed zichtbaar te houden is gekozen om langs de singels (hoofdwegen) en de linten gebruik te maken van bruggen.

Landschappelijke randzone als retentielandchap

Aan de zuidzijde bevindt zich de 'landschappelijke randzone'. Dit is een natuurlijke zone waar water kan worden gebufferd. Tevens dient de zone een ecologisch en recreatief doel. Het landschap en het water zal zo worden ingericht dat het hier optimaal voor ingezet kan worden. Denk aan natuurlijke oevers, hoge variatie aan beplanting en het creëren van verschillende micro-biotopen. De uiteindelijke invulling wordt in een latere fase (IP) verder uitgewerkt.

Buffersloot

Ten zuiden van de landschappelijke randzone ligt een buffersloot. Deze ligt langs de bestaande kassen aan de zuidrand van het plangebied. Het peil in deze sloot zal op het huidige peil blijven, waardoor de afwatering van de ten zuiden gelegen kavels kan blijven plaatsvinden en er geen ongewenst hoger grondwaterpeil zal ontstaan.

Oppervlakkige afvoer

Om een duurzame, toekomstbestendige en robuuste afvoer van het regenwater realiseren wordt er zoveel als mogelijk het regenwater oppervlakkig afgevoerd. De Scheg ligt 'laag' en er bevindt zich vooral kleigrond, wat wadi's onmogelijk maak. Daarom is er gekozen om het water af te voeren via molgoten en groengoten richting de watergangen.

In de woonstraten zullen molgoten komen langs de rijbaan. In het IP (inrichtingsplan) zal dit nader uitgewerkt worden. Vanuit de buurtgroentjes zal het water via groengoten afgevoerd worden. Deze groengoten zijn minimaal 7m breed en zijn 'hol' aangelegd, het water word via deze goten naar de hoofdwaterstructuur gevoerd.

referentiebeelden afwatering



Groengoot (droog)



Waterafvoer door molgooten



Speelse waterafvoer elementen t.h.v. inritten



Groengoot tijdens piekbui

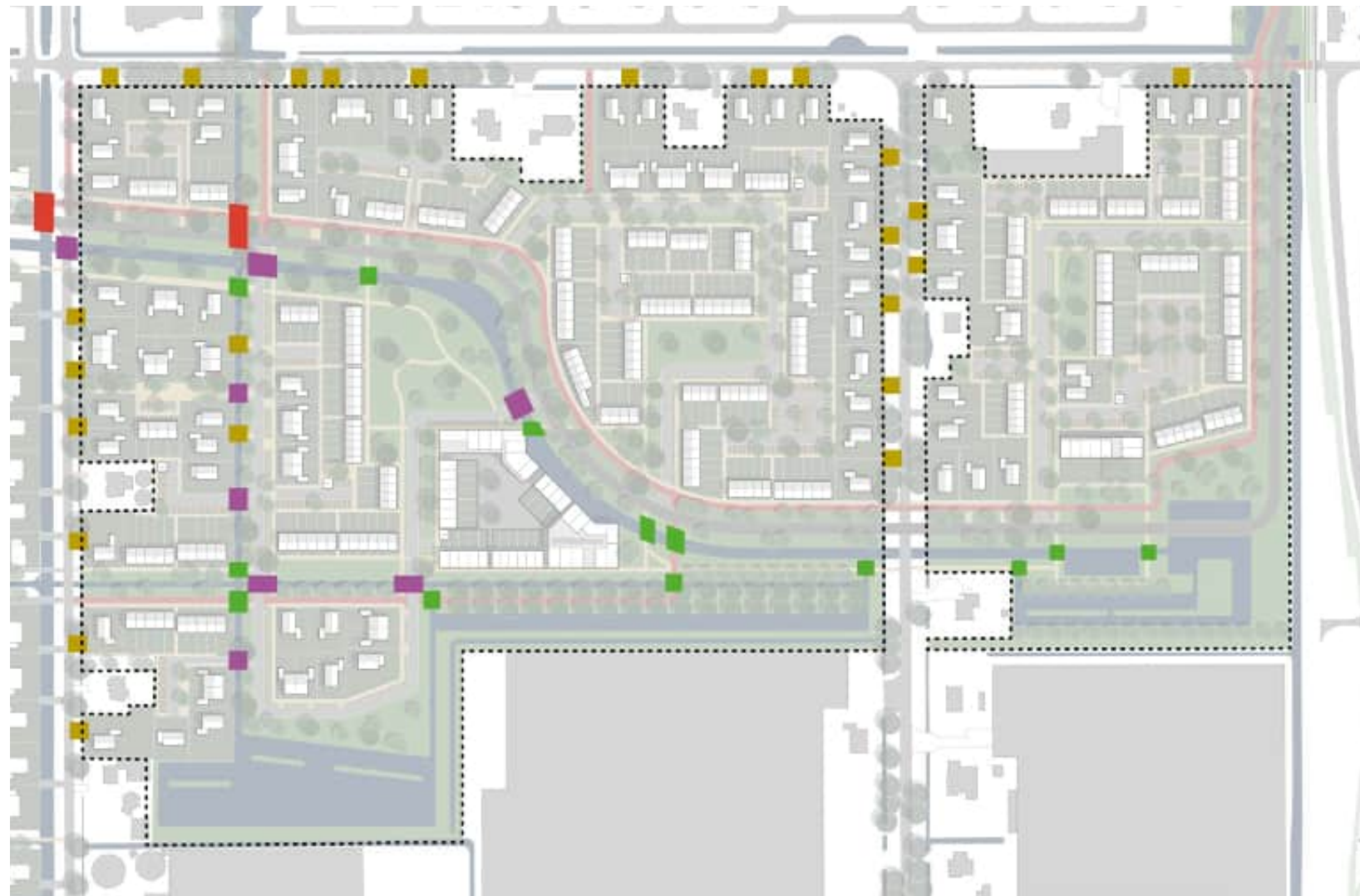


Waterafvoer door molgooten



Omgekeerde drempel (speels element)

DUIKERS EN BRUGGEN



Civiele kunstwerken

- Combibrug ontsluitingsweg
- Brug woonbuurtjes
- Langzaamverkeersbruggen
- Private bruggen

Door de nieuwe woonwijk De Scheg Midden loopt de nieuwe singel en een aantal slootjes. Bij de kleinere slootjes wordt voornamelijk gebruik gemaakt van duikers. Bij de singel komen bruggen. Om een goede samenhang in de wijk te krijgen, worden over de gehele scheg de bruggen op elkaar afgestemd. Alle deelgebieden krijgen dezelfde brugtypes. Er zijn een aantal verschillende soorten bruggen te benoemen:

combibrug ontsluitingsweg

Dit zijn de grootste bruggen. Bruggen waar de hoofdontsluitingroute overheen gaat. Een geasfalteerde hoofdrijbaan met vrijliggend fietspad en een voetpad.

Brug woonbuurtjes

Een stap lager in de hiërarchie heb je de de bruggen die de woonbuurtjes met de ontsluitingsweg en met elkaar verbindt. Dit zijn bruggen voor autoverkeer waar de fietsers zich op de rijbaan bevinden. Op de brug bevindt zich aan 1 of 2 zijdes een voetpad.

Langzaamverkeersbruggen

Om de verschillende buurtjes met elkaar te verbinden zijn een aantal langzaam verkeersbruggetjes in de Scheg te vinden. Dit zijn bruggetjes die alleen voor voetgangers en/of fietsers toegankelijk zijn. Enkele van deze bruggen zullen mogelijk versterkt moeten worden uitgevoerd voor calamiteitenverkeer.

Bruggen privekavels.

Langs de linten bevinden zich bruggen richting de privé-kavels. Deze bruggetjes worden zoveel mogelijk aangelegd op een manier dat ze twee kavels ontsluiten. Dit vermindert het aantal benodigde bruggen. Deze bruggetjes krijgen een sobere landelijke uitstraling. De exacte positie en aantallen van deze brug dienen bij de uitwerking van de verkaveling nader bepaald te worden.

Aansluiting hoogwatersloot

Op enkele plekken dient er waarschijnlijk een aansluiting gemaakt te worden op de naastgelegen sloot. Deze aansluitingen dienen nader uitgezocht te worden.

Uitstraling bruggen

Het ruimtelijk uitgangspunt voor alle verschillende soorten en typen bruggen is het landelijk beeld van 'een plank over de sloot'. In basis een ingetogen beeld, sober, strak en doelmatig.

Algemene bouwstenen voor de bruggen:

- De bruggen behoren tot een herkenbare familie van elkaar.
- Bruggen dienen vrij te blijven van parkeren.
- Bruggen mogen niet vervangen worden door duiker.
- Het landhoofd, het dek en de buis/leuning zijn als verschillende onderdelen van elkaar te onderscheiden. De hoofdvorm van de onderdelen is helder en herkenbaar, de onderdelen liggen op of tegen elkaar aan.
- Een onder de brug doorlopend talud is uitgangspunt.
- Bij voorkeur geen tussensteunpunt toepassen. Indien onvermijdelijk voor het behouden van de slankheid van het dek, een tussensteunpunt toepassen dat voldoende afstand houdt tot de randen van het brugdek.
- Brugdekken verjongen naar de rand om aan te sluiten op het beeld van een plank over de sloot.
- De totale massa van het kunstwerk blijft beperkt.
- Bruggen, met uitzondering van duikers, privatebruggen en vlonder(loop)paden (zoals in Scheg-Oost), hebben dezelfde leuningen in vormgeving, materialisatie en kleur, als herkenbaar element.
- Brughekken uitvoeren in staal en in een eenvoudige vormgeving die tegemoetkomt aan het landelijke karakter; functioneel maar verfijnd met mogelijk een herkenbare twist.
- De brug kan worden voorzien van een toog, de hekken niet van een knik.
- Een landhoofd bestaat uit metselwerk of beton (met textuur).
- Het dek bestaat uit beton, staal of eventueel hout.
- Geen metselwerk toepassen bij brugranden.
- Hout, staal en beton in eigen natuurlijke kleuren of neutrale kleur toepassen (geen accentkleur). Kleur leuning RAL 7016 (Antracietgrijs), maar bijv. geen Amstelveenhuistijl RAL 5015 (Hemelsblauw).
- Gemeenschappelijke detaillering

Bruggen kaveln linten:

- in bouw en uitstraling een brug en geen duiker.
- Zowel bij individuele als gedeelde bruggen is de breedte beperkt tot 4 meter en is de afstand tussen de lage buizen in 3,5 meter.
- Een private brug kan tegen de erfrens worden geplaatst in geval van één kavel.
- Bij een gedeelde brug voor twee kavels, wordt de brug uitgelijnd met de kavelgrens en is de breedte gelijk gedeeld (50%/50%).
- Blijf zo dicht mogelijk bij het landelijke beeld van 'een plank over de sloot'.
- Een vlakke plaat, zelfdragend of voorzien van een functionele stalen ondersteuning. Geen verticale vlakken of landhoofden.
- Geen leuning maar een eenvoudige afrolbeveiliging (stalen buis of houten balk).
- In het brugontwerp is geen plaats voor brievenbussen, huisnummers, verlichting. Géén verrommeling van het beeld.

Een technische uitwerking volgt in het PVE van de bruggen.







4.5 VERHARDING

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) als uitgangspunt

Ook voor de materialisatie wordt in de basis uitgegaan van de LIOR. Soms wordt er afgeweken van de LIOR om duurzaamheidsredenen, om meer groen te maken en/of om de (visuele) kwaliteit te verhogen. De exacte materialisering wordt in het Inrichtingsplan uitgewerkt in overleg met de gemeente.

Bestrating



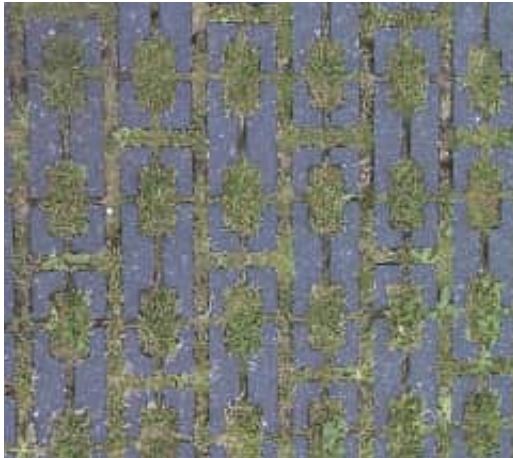
(gebakken) Klinker dikformaat
kleur | mastiek, keperverband

Trottoir



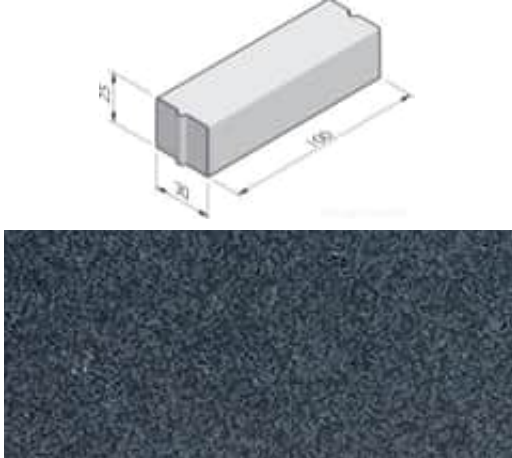
Betontegel (lavaro zwart) 20x50cm
Halfsteens

Molgoten / parkeerplekken koffers



grasklinker New City basic
Kleur | antraciet (zelfde als parkeervak)

Straatbanden



Betonstoeprand (gelijkvloers)
Kleur | hardsteenkleur

50km/h weg



Asfalt

Parkeren



Betonklinker Dikformaat
kleur antraciet elleboogverband

Parkeerplaatsen koffers (optie 2)



Half open verharding
kleur mastiek

Oprit naar kavels



Betontegel (lavaro zwart) 20x50cm
Halfsteens

Verkeersdrempel



Doorgeklinkerd (in een kleur)
geen 'band' boven

Voetpaden - randzone



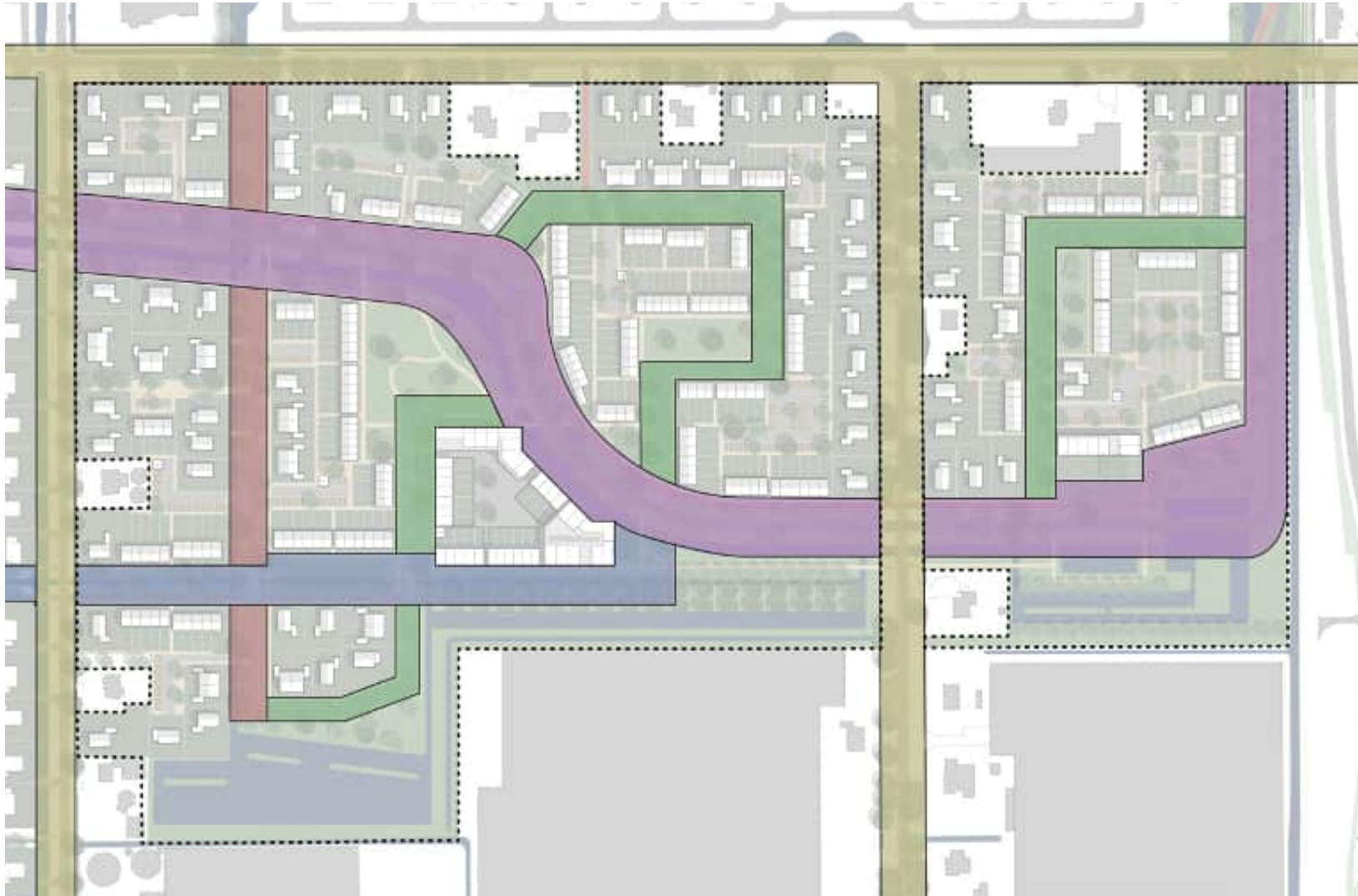
Graustabil

* voor alle producten zijn vergelijkbare alternatieven mogelijk



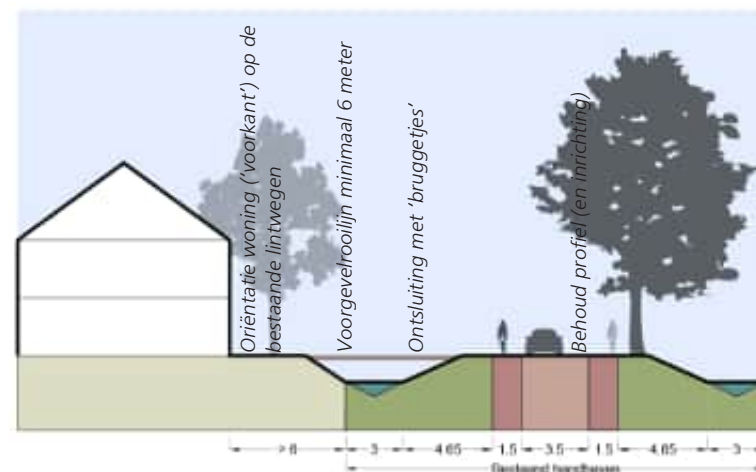
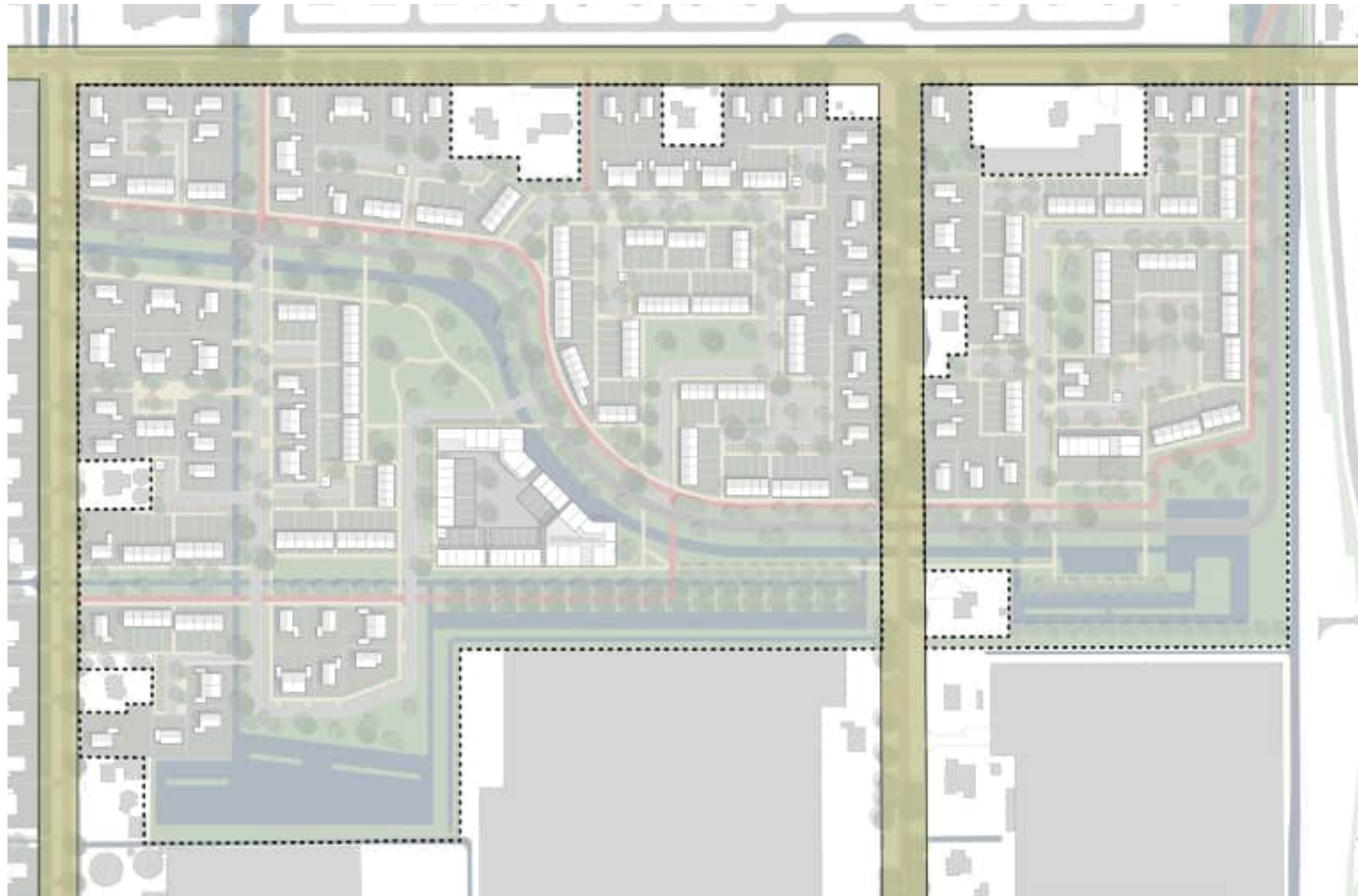
4.6 STRAATTYPES

OVERZICHT



- Linten
- Singel
- Autovrije woonpaden
- Woonstraat aan het water
- Woonstraten

LINTEN



Linten

De bestaande linten zijn belangrijke landschappelijke/cultuurschappelijke elementen voor De Scheg. Ze vormen het raamwerk voor de nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling De Scheg deelgebied Midden grenst aan historische linten: de JC van Hattumweg, Noorddammerweg en de Meerlandenweg.

Het uitgangspunt is om de lintwegen zoveel mogelijk te behouden als ze zijn. Ze zijn eenvoudig van opzet. De taluds van de sloten zijn over het algemeen steil maar de bermen verschillen in breedte. Voor de landelijke sfeer is de aanwezigheid van sloten aan beide zijden van de weg typerend. De bomen zijn niet continu en uniform aanwezig en geven de weg een landelijk karakter. In het kader van dit plan wordt de inrichting van de lintwegen in principe niet gewijzigd.

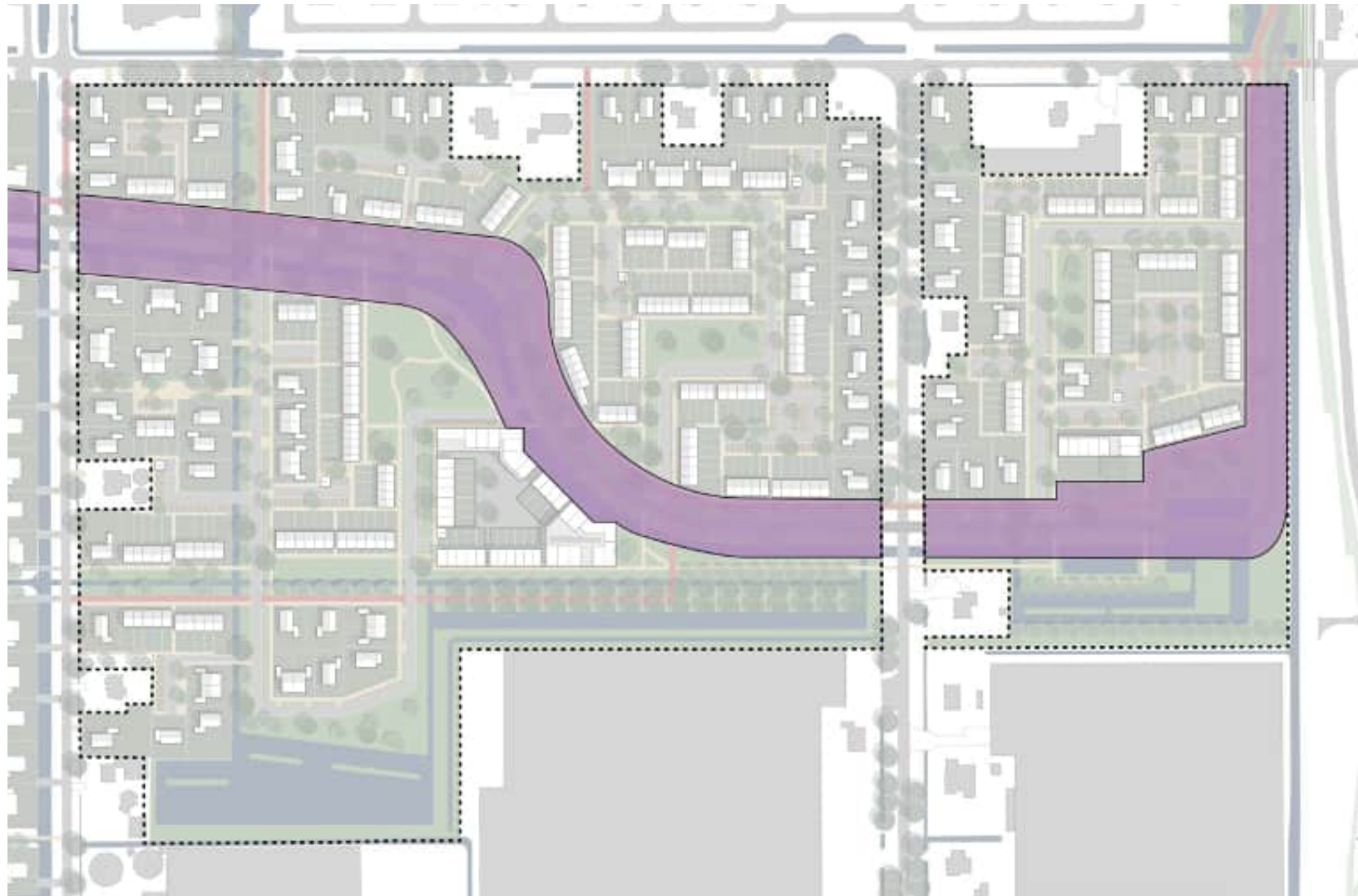
Langs de linten vindt nieuwbouw plaats. Deze dient te passen binnen de filosofie en opzet van de losse woonbebouwing langs de bestaande linten. Tussen de woningen dient voldoende ruimte te blijven om een linten-woonmilieu van vrijstaande bebouwing te beleven. Mede gelet op de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen (uitbouwen aan zijkant van de woning), betekent dit dat de (vrije) kavels voldoende breed dienen te zijn om dit te waarborgen.

De relatie privé-openbaar en de hiërarchie van de lintwoningen kennen dezelfde principes over het hele plangebied. Het is van belang dat het landelijke karakter daarbij behouden blijft. Dit betekent dat de woningen langs het lint minimaal 6 meter van de erfgrans af staan en dat er aan de voorzijde geen erfsccheidingen aan de linten mogen komen. Om het 'landelijke karakter' te kunnen toetsen, dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen een kavelinrichting meegeleverd te worden.

Principes

- Inrichting bestaande linten blijft behouden
- Geen hoge erfafscheiding aan voorkant lint
- Woningen 6m afstand van erfgrans
- (Gecombineerde) privé bruggen naar erf (geen duikers)
- Parkeren 'naast' woning, (niet voor voorgevel)

SINGEL

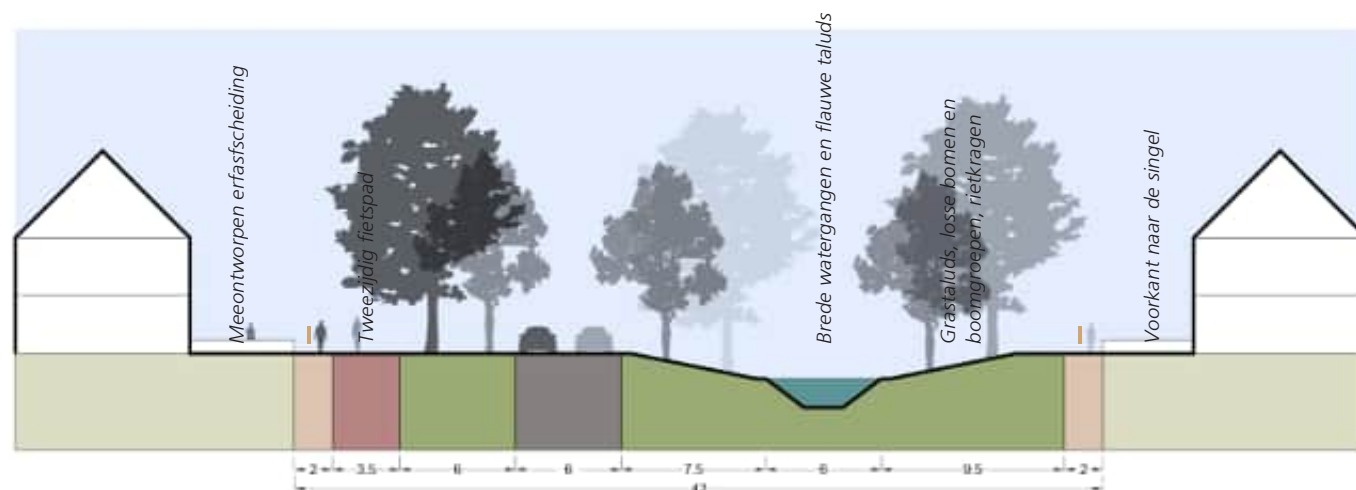


In deelgebied Midden van De Scheg bevindt zich één hoofdsingel. Deze singel zal een voortzetting zijn van de in de Scheg West ontworpen singel en zal daarmee voor een verbinding tussen de twee deelgebieden zorgen. Deze oost-west georiënteerde singel biedt ruimte aan een doorlopende waterpartij, groen ingerichte taluds langs het water en infrastructuur. De singel is tevens dé exponent van de Amstelveense sfeer in de inrichting van De Scheg. Het Amstelveense singelprofiel kenmerkt zich door een lineaire waterpartij met een groen talud. De oever is meestal beschoeid en het talud geschoren, waarbij sporadisch beplanting en riet kan voorkomen. Bomen zijn variabel, zowel qua ritme als qua type. De flauwte van het talud is minimaal 1 op 5, dit voor zowel de visuele kwaliteit van groen, als voor het beheer

De singel van De Scheg is een belangrijk onderdeel in de verkeersontsluiting. Vanuit de singels wordt het autoverkeer uit de buurtjes naar de ontsluitingswegen geleid. De singel is zo gepositioneerd dat sluipverkeer (van Legmeerdijk naar Hammarskjöldsingel) wordt voorkomen. De singel wordt als 50km/h weg aangelegd, met wegbreedtes conform de LIOR.

De singel is ontzien van langsparkeren, waardoor de singel een open en groen karakter krijgt. Langs een zijde van de singel komt een vrijliggend dubbelzijdig-fietspad. Tussen het fietspad en de weg ligt een groenstrook met lage onderbeplanting en bomen.

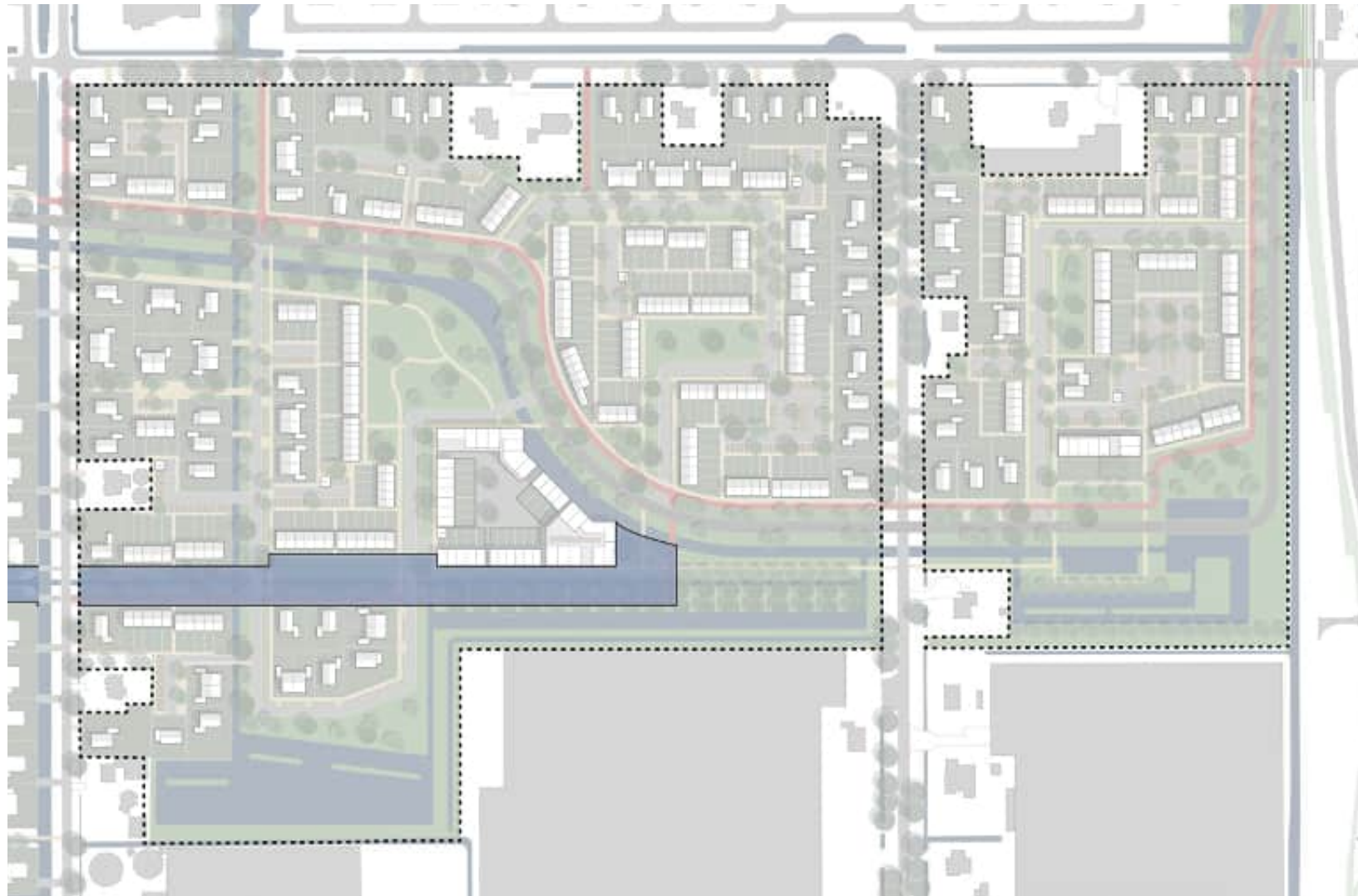
Aan de noordoostzijde van het plangebied loopt de Singel, ten noorden van de J.C. van Hattumweg over in de nieuw aan te leggen Verlengde Hammarskjöldsingel. Deze zal worden ingericht conform de LIOR en valt, mede daardoor, buiten beschouwing van dit beeldkwaliteitsplan.



Principes

- Amstelveense singel als karakteristiek
- Vrijliggend twee-richtings fietspad
- Gedimensioneerd als 50km/u (+ mogelijke bus in toekomst)
- Geen sluiproute

AUTOVRIJE WOONPADEN

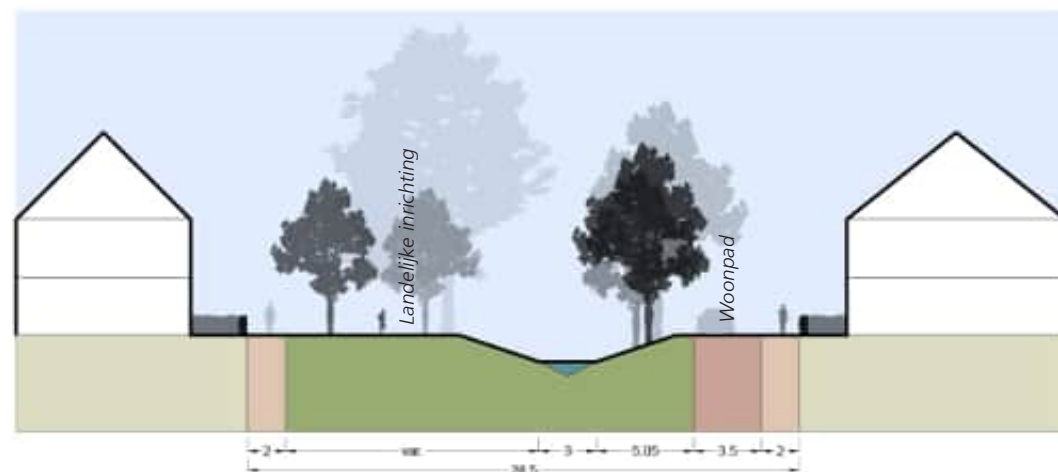


Een aantal van de woningen ligt gelegen aan 'autovrije woonpaden'. Omdat er geen klassieke woonstraat voor deze woningen ligt, grenzen deze direct aan het openbaar groen. Het woonpad is 2,5 à 3,5 meter breed en biedt ruimte voor kinderen om vrij te spelen en veilig te verplaatsen.

De woonpaden zijn zo gesitueerd dat deze via de aanliggende straten snel te bereiken zijn en dus nooit een te lange afstand hebben. Waar nodig kan het woonpad zo gedimensioneerd worden dat deze gebruikt kan worden door hulpdiensten. De langste afstand van de woning naar de woonstraat met auto is ca. 60m. Parkeren ligt in parkeerkoffers aan de achterzijde van de woning, waardoor de woonpaden hiervan vrijgespeeld kunnen worden. Enkele woningen aan de autovrije woonpaden zijn voorzien van parkeren op eigen terrein. Deze zijn via de woonpaden te bereiken. Het betreft hier dus alleen bestemmingsverkeer. Middels het plaatsen van paaltjes zal sluipverkeer worden voorkomen.

Daarnaast vormt de autovrije woonpaden een belangrijke fietsstraat die de Scheg West met de Scheg Midden verbindt. De fietser heeft hier voorrang en prioriteit boven het autoverkeer.

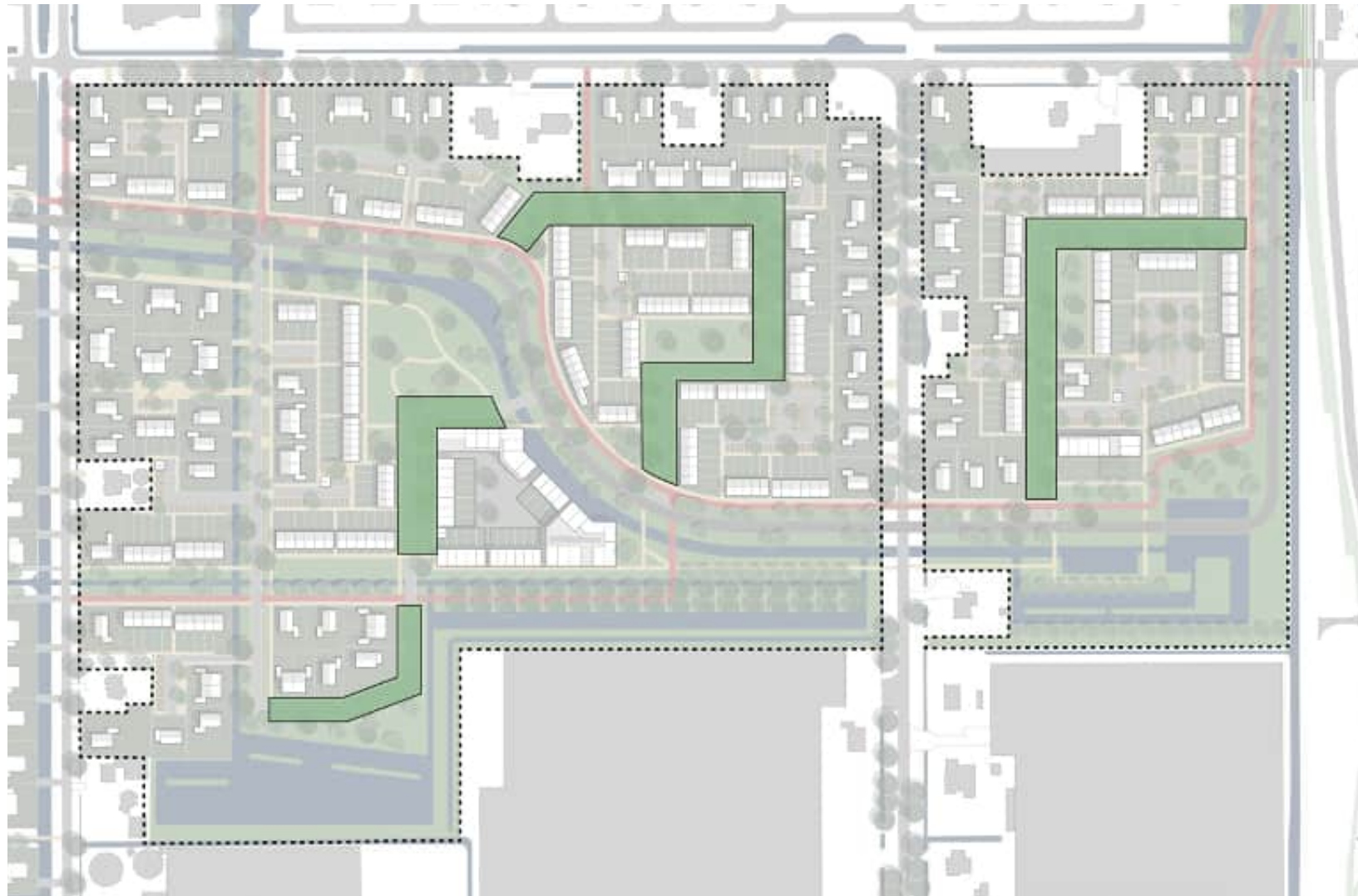
Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal er gedacht moeten worden aan pakketbezorgers. Speciale kortparkeervakken, centrale pakketbezorging in de wijk of het toegankelijk maken van deze woonstraten voor (bestel)auto's behoren tot de uitwerkingsgedachten. Bij de laatste optie zal er een parkeerverbod op deze woonpaden moeten komen, of met inrichtingselementen foutparkeren tegen moeten worden gegaan (bijv. boomstammen in de groenstrook).



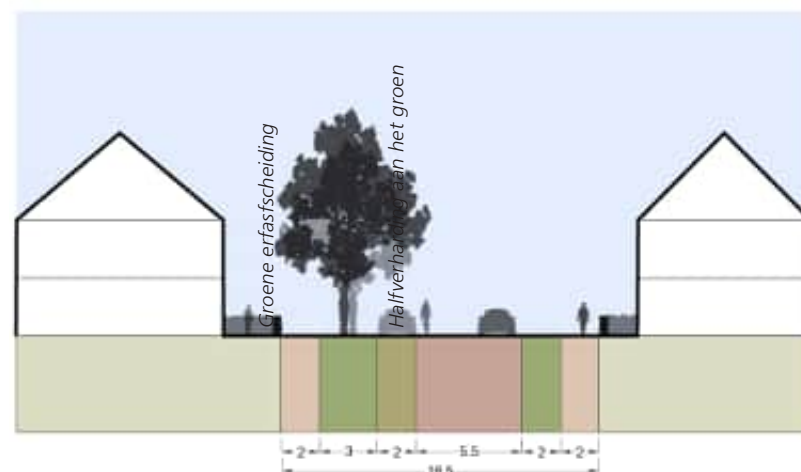
Principes

- Domein van fietsers en voetgangers
- Bereikbaar voor o.a. calamiteitenvoertuigen en verhuizen
- Geen parkeren

WOONSTRATEN



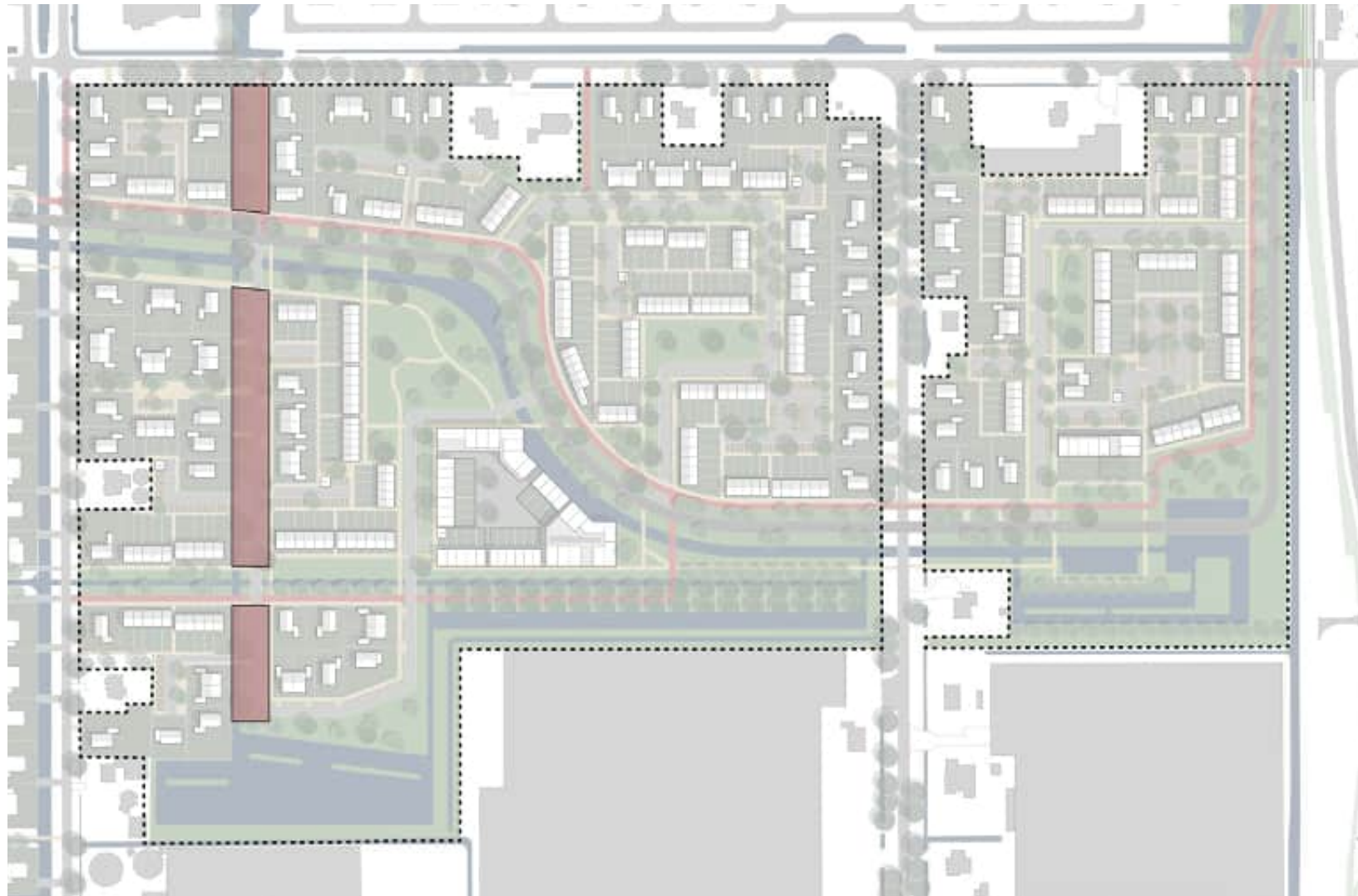
De woonstraten in De Scheg hebben een functioneel doch sfeervol karakter. De parkeergave legt een claim op de openbare ruimte. Om het parkeren niet te laten overheersen in het straatbeeld, komen er parkeerkoffers tussen de woningen. De inrichting zal zo groen mogelijk zijn en de verharding van hoogwaardig materiaal. In de basis wordt uitgegaan van de LIOR. Er wordt gezocht naar een evenredige verdeling van groen en verharding door de buurten heen. De breedte van de straatprofielen in de woonbuurtjes ligt tussen de 16 en 20 meter. In de basis wordt uitgegaan van tweezijdig langsparkeren, en een groenstrook (ca 3m) over de gehele lengte van de straat. In de groenstrook staat een verscheidenheid aan meerstammige (gecultiveerde fruit)bomen om de diversiteit in flora te verhogen. Door verschillende kleuren bloesem te kiezen ontstaat een weelderig beeld in de straat. De exacte beplanting wordt bij het inrichtingsplan nader bepaald. Haaks parkeren in deze straten is uitgesloten. Overgangen naar het private domein dienen zacht vormgegeven te worden. Bij het hoofdstuk erfscheidingen worden de verschillende uitstralingen nader uitgelegd.



Principes

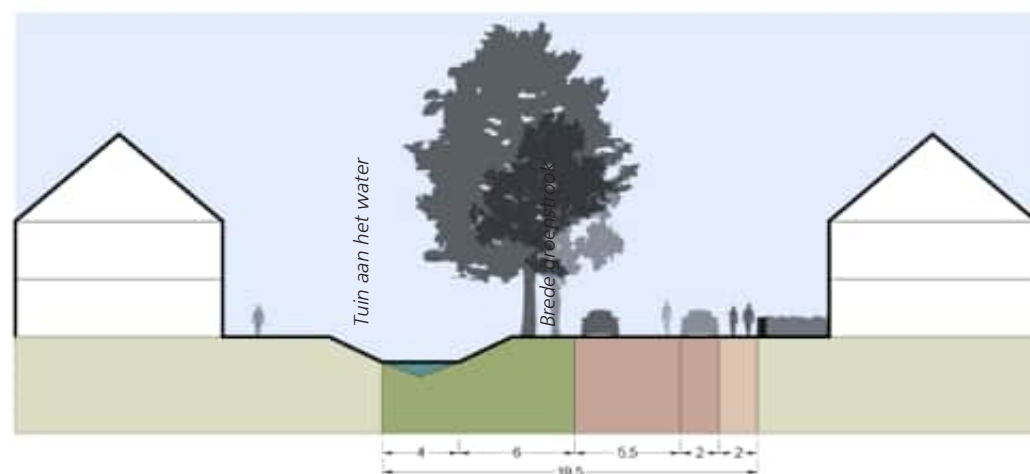
- Elke straat een eigen groenstrook
- Tweezijdig langsparkeren als uitgangspunt
- Parkeerkoffers binnen woonblokken
- Zo min mogelijk verharding

WOONSTRAAT AAN HET WATER



De woonstraat aan het water is in meerdere gevallen de uitzondering op de regel. Het sluit qua principes zowel aan op de lintbebouwing als de woonstraten. In de basis heeft de woonstraat aan het water hetzelfde basisprofiel als de woonstraten. Zij het niet dat aan de westzijde van de straat, een riantere groenstrook en een talud richting een nieuwe waterpartij ligt. Deze watergang staat in verbinding met de ten noorden gelegen bestaande waterpartij, de singel en de landschappelijke randzone. De watergang fungeert dan ook als nieuwe lange lijn in het landschap.

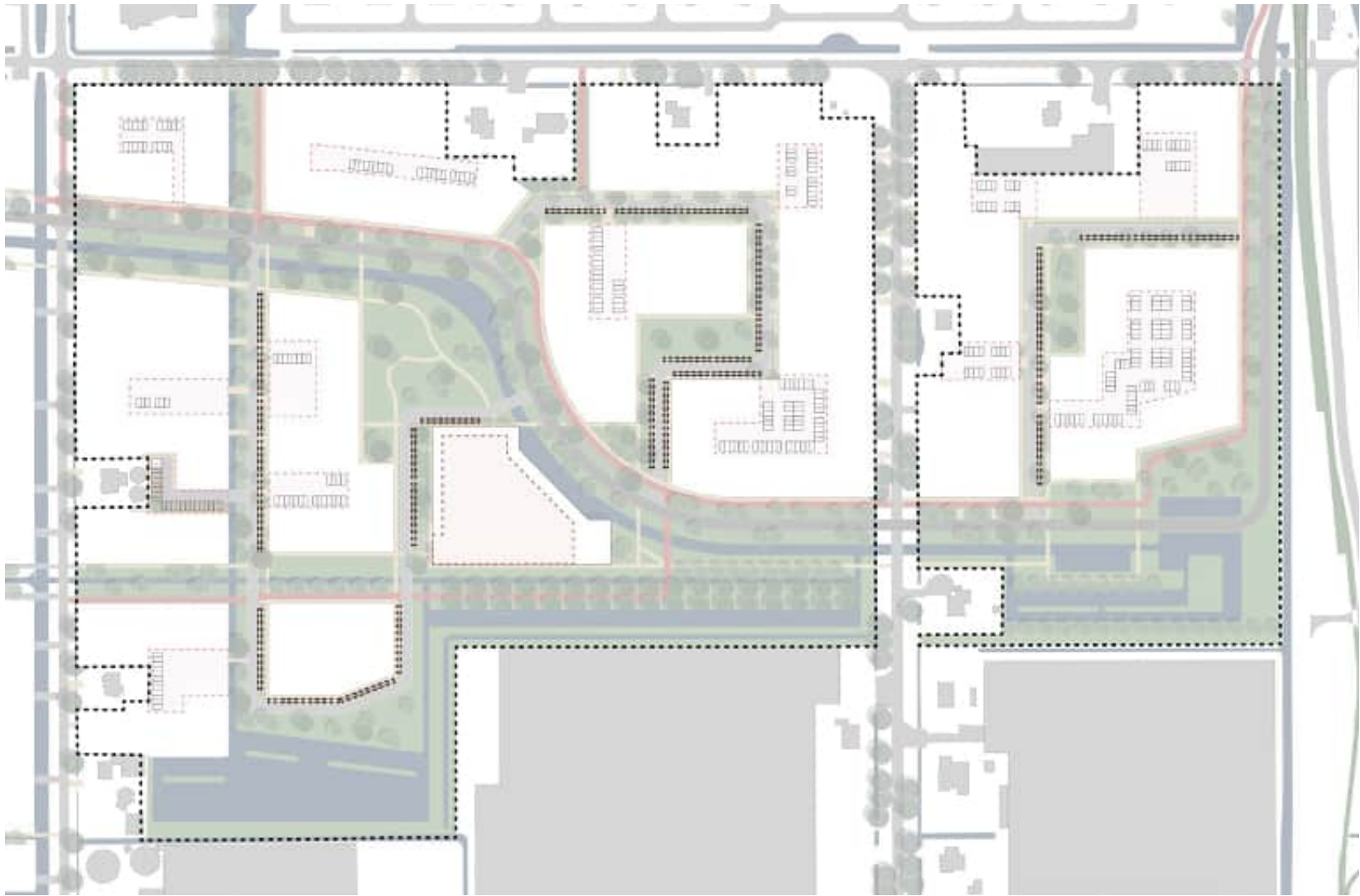
Woningen ten westen van de watergang liggen hier direct aan. De waterkant wordt daarvoor geactiveerd en er ontstaan geen dichtgezette of begroeide zijkanten. De woningen worden middels kleine bruggetjes ontsloten op de woonstraat. Hierbij sluit het dus aan op het profiel van de linten.



Principes

- Tuin aan het water
- Eenduidig profiel
- Geen parkeren aan waterzijde

4.7 PARKEREN



Mogelijke locaties parkeerkoffers

-  Mogelijke positie parkeerkoffer
-  Mogelijke positie parkeerkoffer dekwoningen
-  Mogelijke positie parkeren aan de straat
-  Indicatieve parkeerplaatsen

Het parkeren zal grotendeels in de openbare ruimte plaatsvinden. Het parkeren vindt grotendeels plaats in parkeerkoffers die tussen de bebouwing gesitueerd zijn. Hierdoor kunnen de strater groener ingericht worden. Het parkeren in de straat en parkeerkoffers wordt zoveel mogelijk omgeven door groene gazons en/of bomen aan de straatzijde om het beeld te verzachten, de waterdoorlatendheid te vergroten en hittestress tegen te gaan. De parkeerkoffers worden daardoor ook deels ‘uit het zicht’ tussen de woningen geplaatst. In de openbare parkeerkoffers komen groenvakken (ca 2,5x5m) om bomen te plaatsen. Zowel voor een groene uitstraling als om hittestress tegen te gaan. De parkeerplaatsen in de koffers kunnen in halfverharding uitgevoerd worden. Dit moet i.v.m. de bodem nader onderzocht worden.

In de woonstraten is het uitgangspunt zoals eerder beschreven tweezijdig langsparkeren. Haaksparkeren is uitgesloten. Langs één zijde van de straat ligt de groenstrook, voor de aangrenzende parkeerplekken zal een uitstapstrook mee-ontworpen moeten worden.

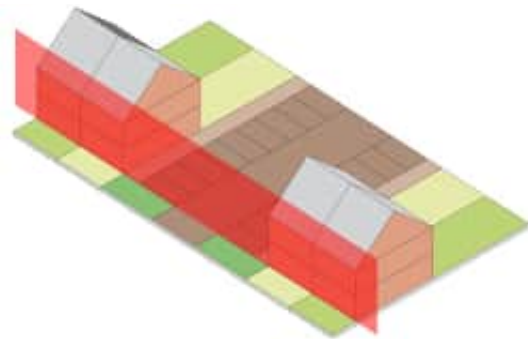
- Principes*
- Parkeerkoffers grenzen aan maximaal één zijde aan openbare ruimte
 - Bij ‘haakblokken’ koffers plaatsen in ‘oksel’
 - Geen koffers aan groene ader, randzone, hoven en linten
 - Groen in parkeerkoffers (boomvakken of groen inpakken)



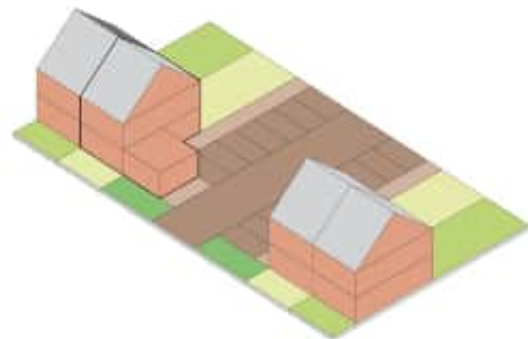
4.8 NUTSVOORZIENINGEN

Er zijn een aantal voorwaarden waaronder deze nutsvoorzieningen gerealiseerd dienen te worden.

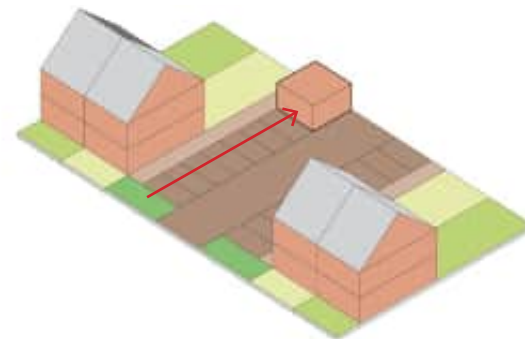
1. De nutsvoorzieningen worden in de parkeerkoffers tussen of achter de woningen gerealiseerd te worden.
2. De nutsvoorzieningen dienen ten alle tijden op of achter de rooilijn van het naastgelegen woonvolume te staan.



3. Wanneer de naastgelegen woning op de zijdelinge erfgrens staat, wordt de nutsvoorziening tegen deze woning aangezet en worden de twee als één volume ontworpen. Dit houdt in dat de woning en de nutsvoorziening in hetzelfde materiaal (conform materialenpalet) worden uitgevoerd.

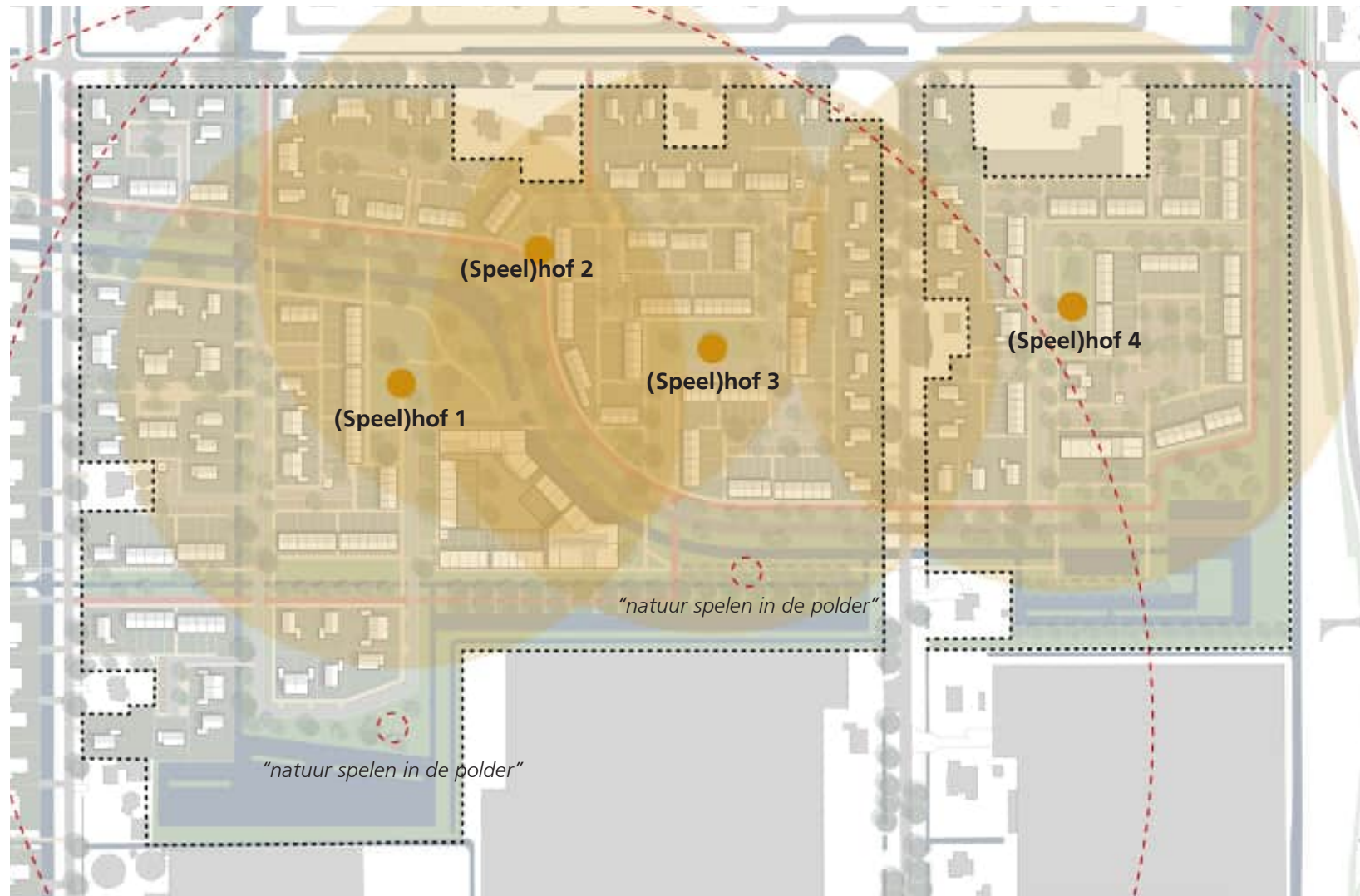


4. Wanneer de nutsvoorziening niet op de rooilijn en dus achter de rooilijn geplaatst wordt, dienen deze helemaal achterin de parkeerkoffer geplaatst te worden. Ergens halverwege is uitgesloten.





4.9 SPEELPLEKKEN



Speelpleklocaties per doelgroep

-  Speelplekken 0-6 jaar
-  Speelplekken 6-12 jaar

Spreiding en verschillende leeftijdsgroepen

De speelplekken zijn zo gesitueerd dat er een maximale spreiding is door het gebied. Voor de jongste doelgroep (0-6 jaar) is er per woonbuurtje een speelplek in de groene hoven aanwezig. Voor de jeugd van 6-12 jaar zijn er 2 plekken aangewezen; beiden in de landschappelijke randzone. Deze plekken dienen voor de hele buurt en hier kunnen grotere toestellen komen. Dit zijn tevens de plekken waar spelen en natuur elkaar ontmoeten. Speeltoestellen zijn uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld hout. Daarnaast zorgen ze ook voor interactie met de natuur. Zo kan er een bruggetje over een waterpartij heen lopen of is een waterpomp denkbaar. Voor de oudere jeugd (12+) worden voorzieningen aangelegd in de landschappelijke randzone.

Natuurlijke elementen en speelaanleidingen

Voor de inrichting van de speelplekken wordt uitgegaan van natuurlijke materialen (m.n. hout) die aansluiten op 'groen-dorpse' karakter van de wijk. Het gebruik van natuurlijke materialen kan in verschillende 'thema's' landen. Tevens is er een focus op het maken van 'speelaanleidingen' die geest van de jeugd stimuleren.

Speelplekken in samenspraak met de buurt met de buurt

Voor aantal speelplekken wordt de inrichting van de speelplekken bepaald met de buurt. Via het voorleggen van een aantal voorbeeldinvullingen kan met de buurt de (soort) toestellen worden bepaald, welke daarna uitgewerkt kan worden.

Principes

- Kleine speelplekken door de wijk voor de aller jongsten (0-6)
- Speelplekken bij school en in landschappelijke randzone voor jeugd (6-12)
- Plek voor 'oudere jeugd' in landschappelijke randzone (12+)
- Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen
- Inrichting/uitwerking bepalen met de buurt



5. BEBOUWING

5.1 DUURZAAMHEID

Net als bij de inrichting van de openbare ruimte, vormt duurzaamheid ook bij de het bepalen van de beeldkwaliteit van de bebouwing het uitgangspunt van de ontwikkeling in de Scheg Midden.

Onder duurzaamheid zijn de volgende drie thema's te onderscheiden:

- **Energie**

Alle woningen dienen te voldoen aan de BENG. Om hieraan te voldoen kunnen woningen worden voorzien van bijvoorbeeld zonnepanelen. Op de volgende pagina worden de ligging en regels hiervoor aangegeven. Daarnaast is de ambitie om diverse andere energiebesparende maatregelen zoals warmtepompen of zonneboilers te faciliteren.

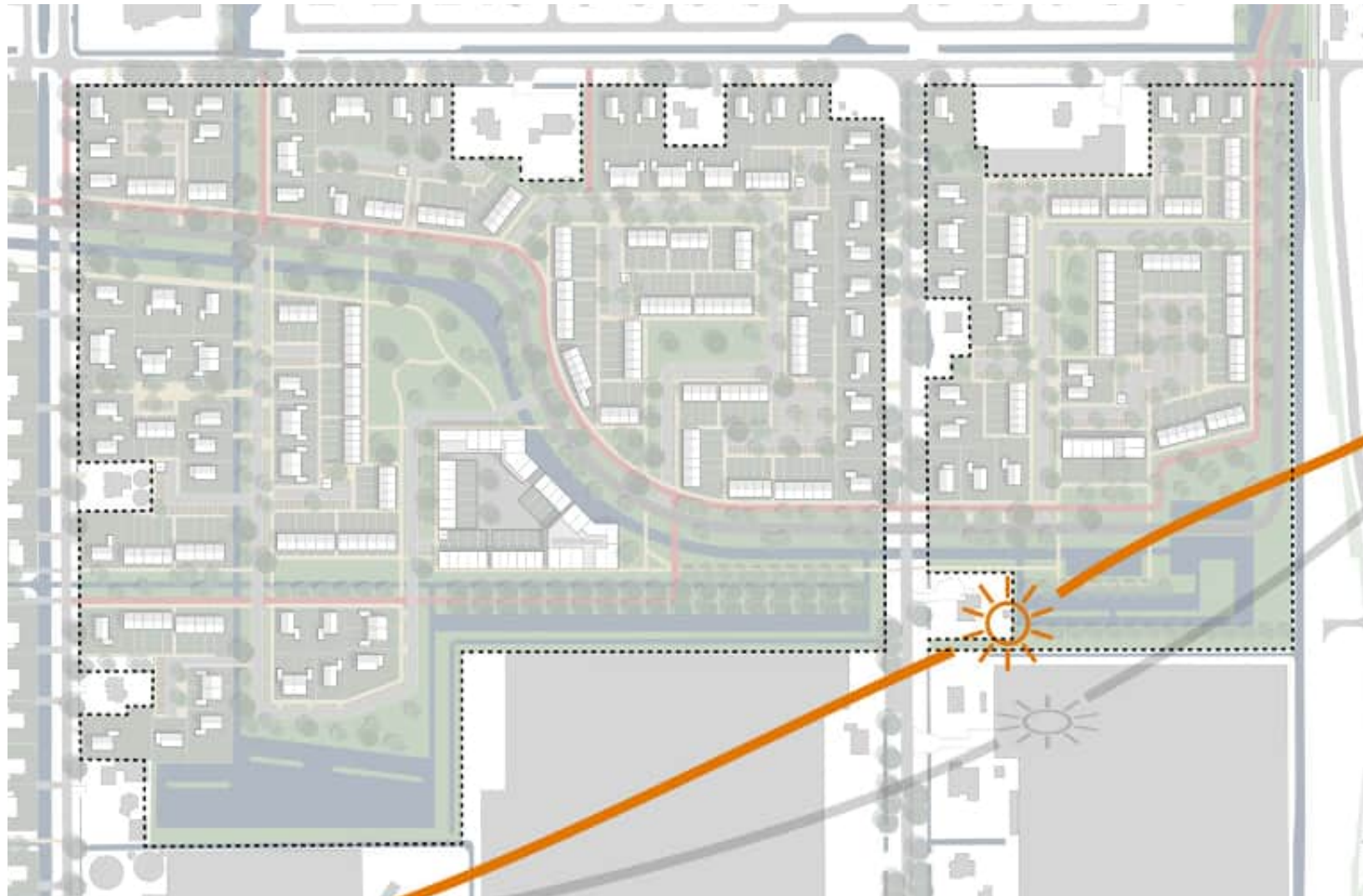
- **Klimaatadaptatie**

De afgelopen jaren zijn zowel de perioden van extreme droogte als die van extreme hitte toegenomen. Om op gebouwniveau voldoende te kunnen anticiperen op deze perioden dienen maatregelen getroffen te worden met de betrekking op het opvangen en afkoppelen van regenwater. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere groene daken en oppervlakkige regenwaterafvoer.

- **Natuurinclusiviteit**

Door de toepassing van natuurinclusieve maatregelen zal de biodiversiteit in de Scheg Midden worden gestimuleerd en draagt het bij aan de groene identiteit. Daarnaast is het ook van positieve invloed op de twee bovengenoemde thema's.

ZONNEPANELEN



Stand van de zon t.o.v. de Scheg Midden

De te plaatsen zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpogave. Dit houdt in dat bij het ontwerpen van de woning(en) de ligging van de zonnepanelen al wordt meegenomen. Om ervoor te zorgen dat de zonnepanelen geen afbreuk doen aan de beoogde beeldkwaliteit van het dakenlandschap in de Scheg Midden, worden een aantal eisen meegegeven bij de toepassing van zonnepanelen.

- Hellingshoek zonnepanelen gelijk aan die van het dak.
- De zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en niet op de dakpannen geplaatst.
- Bij een egaal dakvlak (zonder dakkapellen e.d.) beslaan de zonnepanelen het hele dakvlak. Dakramen of dakkapellen zijn toegestaan, indien ze binnen het ritme van de zonnepanelen passen. Bijv. symmetrisch of gecentreerd.
- Per bouwvolume worden de zonnepanelen in één richting toegepast: staand of liggend.
- Bij afwijkende kapvormen dienen de zonnepanelen in harmonie in het dakvlak geplaatst worden. Hierbij is symetrie of ritmiek verplicht.
- Op de platte daken van de appartementen zijn tevens zonnepanelen gewenst. De enige beeldkwaliteitseis hierbij is dat de zonnepanelen uit het zicht vanaf de straat geplaatst dienen te worden.



KLIMAATADAPTATIE

Om te kunnen anticiperen op de wijzigende weersomstandigheden, waarbij sprake is van zowel toenemende neerslag als droogte, is het van groot belang om de hoeveelheid verharding te minimaliseren en het regenwater zo veel mogelijk op te vangen en goed af te voeren.

Dit kan gerealiseerd worden door het gevallen regenwater op te vangen in een ton, waarna het in perioden van droogte gebruikt kan worden om de planten water te geven. Daarnaast zijn er diverse manieren om het water bij hevige regenval snel af te voeren naar oppervlaktewater, groen of molgoten.

Groene daken

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen gebruikt onder meer de mogelijkheden van daken en gevels. Groene daken en gevels hebben veel voordelen. Ze zorgen voor verkoeling in de zomer, zowel voor het gebouw als voor de stad. En ze houden in de winter de warmte in het gebouw vast.

Groene daken bufferen ook regenwater en zorgen ervoor dat het riool niet overbelast raakt bij hevige regenbuien. Wanneer functies worden gecombineerd, versterken deze elkaar.

Om die redenen dienen alle platte daken voorzien te worden van groene daken. Het betreft hier bergingen, garages, uitbouwen etc. Ook de platte daken van woningen en appartementen dienen voorzien te worden van beplanting.



NATUURINCLUSIVITEIT

Door natuurinclusief te bouwen wordt niet alleen bijgedragen aan de waterhuishouding van het plan maar de toepassing van groene daken of gevels heeft tevens een verkoelend effect. Daarnaast zijn deze ook zeer geschikt voor de 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. Tuinen en de openbare ruimte kunnen zo worden ingericht dat allerlei soorten dieren er een thuis vinden. Door natuurinclusief te ontwerpen zorg je dat de stad zich gezond kan ontwikkelen. Elk project(gebied) draagt bij aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem, zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Het groen en de natuurmaatregelen maken de stad klimaatadaptief, verminderen het hitte-eiland-effect en stimuleren bewoners om te bewegen.

De meeste dieren hebben overigens veel meer aan inheemse dan aan uitheemse soorten bomen, struiken en planten als voedselbron. Vlinderstruiken, vogelkers, wegedoorn, klimop en hulst zijn struiksoorten die een belangrijke bijdrage kunnen leveren voor de biodiversiteit doordat ze vogels, vlinders en bijen van voedsel voorzien. En bomen zoals wilgen en lindes zijn in ecologisch opzicht interessant voor insecten zoals bijen.

Door natuurinclusief te bouwen is winst te behalen op meerdere vlakken:

- er ontstaat een betere balans in het ecosysteem, zoals vogels, vleermuizen en egels, die insecten eten en vlinders en bijen, die zorgen voor bestuiving van planten.
- het extra groen verhoogd de biodiversiteit en zorgt voor een aangename klimaat in de wijk: waterberging, koelte en zuivering van de lucht.
- een groene leefomgeving heeft een positief effect op de gezondheid van de mensen die wonen in de wijk.

Op deze manier creëren we een wijk die goed is voor mens en dier met een hoge woonkwaliteit.

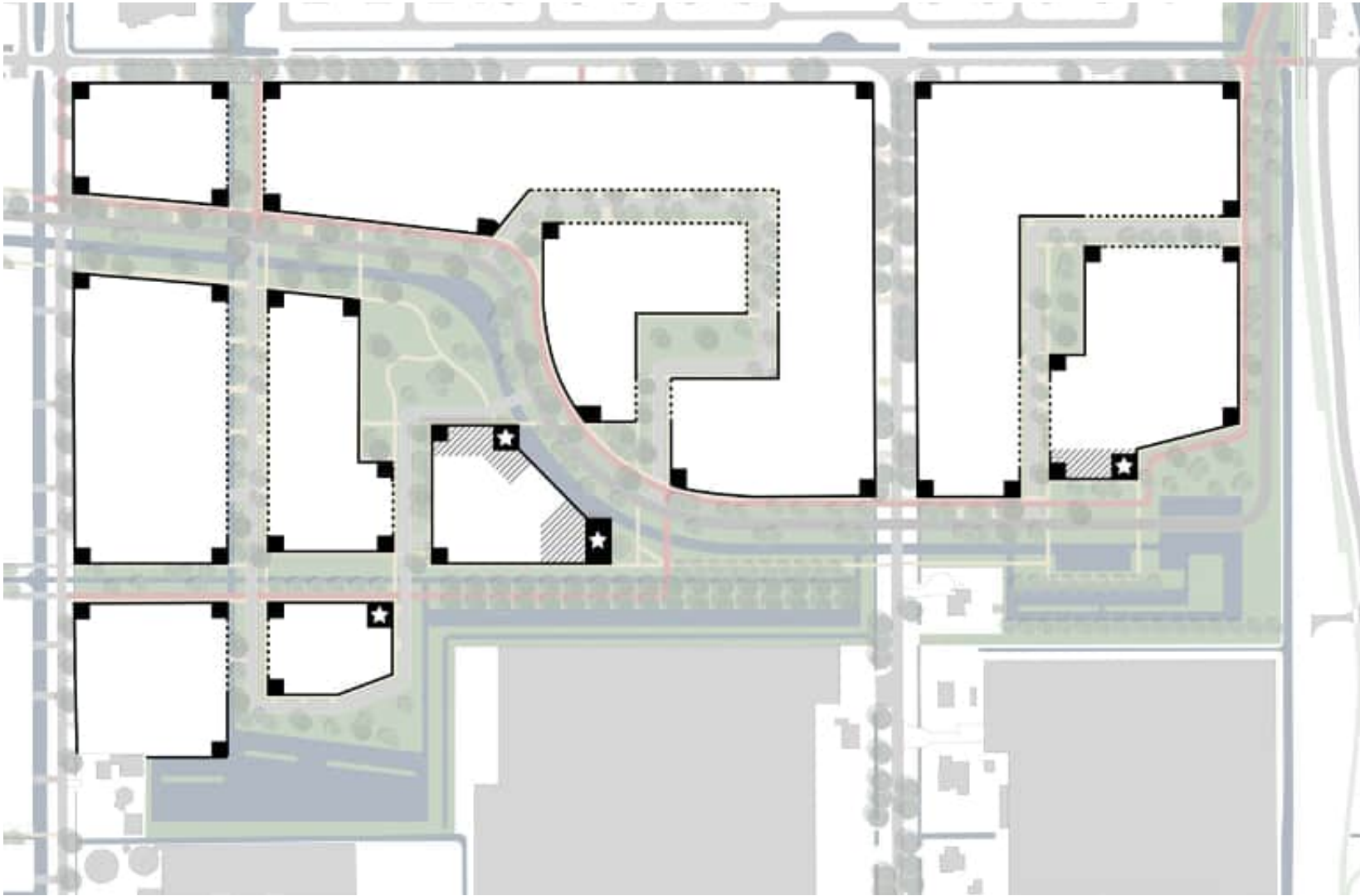


5.2 OVERSTIJGENDE BEELDREGIE

Naast de regels per ‘eenheid van beeldregie’ zijn er ook ‘overstijgende elementen’ die op het gehele deelgebied Midden gelden. Dit zijn de plekken waar extra aandacht vereist is vanwege de positie, zichtlijnen of specifieke ligging van de bebouwing. Hier zijn ‘specials’ gewenst, of moet er goede aandacht besteed worden aan de tweezijdige oriëntatie van de hoekwoningen.

Specials
Door het gebied heen liggen ‘specials’ op belangrijke hoeken en zichtlijnen van het plan. Een ‘special’ is een individuele woning die afwijkt in bv. architectuur, bouwhoogte en/of rooilijn t.o.v. de rest van de wijk. Door op deze prominente plekken in de wijk het (detail) niveau iets op te tillen krijgt de hele wijk een hogere uitstraling. Denk aan erkers, gedraaide kap, rijkere detaillering, gekeimde woning etc.

Oriëntatie
Om blinde kopgevels op belangrijk plekken te voorkomen is op prominente plekken een tweezijdige oriëntatie verplicht. Deze hoekwoningen moeten een uitnodigende uitstraling hebben naar beide zijdes. Denk aan het werken met de entree om de hoek, erkers, een grote raampartij of woonfunctie gericht op representatieve zijdes etc.



Overstijgende beeldregie

-  Special (bebouwing)

 Mogelijk accent bouwvolume (landmarks)

 Twéé-zijdige oriëntatie verplicht
-  Oriëntatie bebouwing verplicht

 Oriëntatie bebouwing als uitgangspunt

5.3 SFEER VAN HET TOEKOMSTIG WOONGEBIED

Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraak over welke architectuurstijl wordt toegepast in het algemeen of de gebieden in het bijzonder, alleen over de afstemming daarover. Het gebruik van de beschreven elementen kan in verschillende architectuurstijlen tot uiting komen. Het is goed mogelijk om voor de deelgebieden een eigen architectuurdioom te ontwikkelen. De architectuur dient gebaseerd te zijn op universele bouwkundige kwaliteiten zoals: maat- en schaalverhoudingen, robuuste uitstraling van hoogwaardige materialen, plastiek, rijkheid van detail (zonder dat dit tot overdrijving leidt) en de eerlijkheid van vorm en functie.

Het beeldkwaliteitplan spreekt zich uit over de samenhang binnen buurten en plekken, door middel van de eenheden van beeldregie en over de beoogde sfeer. Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds.
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer.
- de nieuwbouw voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met het landschap. (denk aan raampartijen, erkers, buitenruimtes etc. met zicht op landschap)



Landmarks



Specials



Tweezijdige oriëntatie



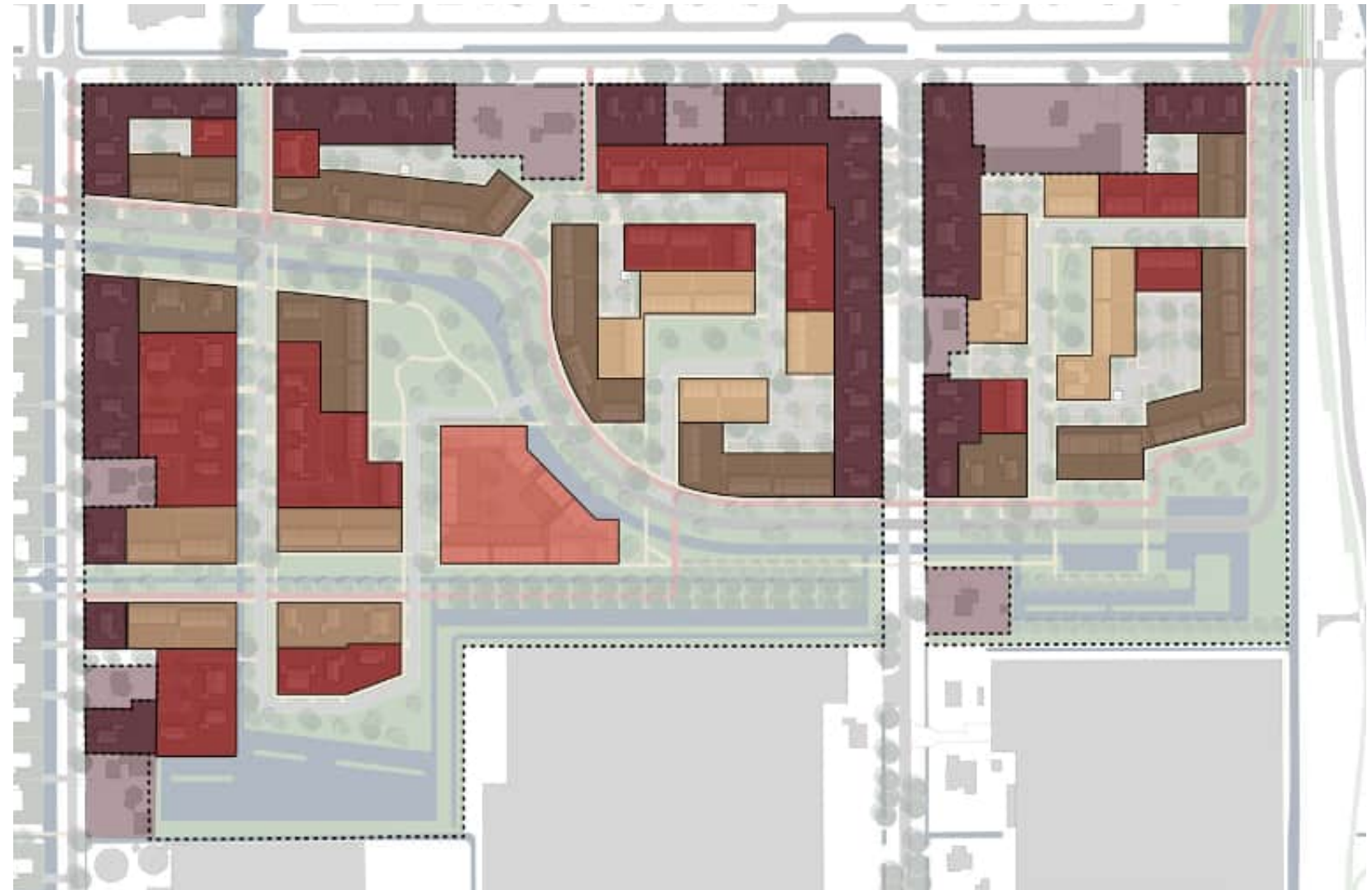
5.4 EENHEDEN VAN BEELDREGIE

De beeldregie op de bebouwing dient het algemene doel om de beoogde sfeer (dorps, informeel, overgangslandschap, Amstelveens) te realiseren. Daarnaast stuurt het op de balans tussen eenheid en diversiteit. De gekozen mate van eenheid of diversiteit betreft de bebouwing en hangt af van zowel de hiërarchie in het plan als de exacte positionering en de aanliggende openbare ruimte.

Binnen De Scheg deelgebied Midden zijn meerdere 'eenheden van beeldregie' aan te wijzen. Deze zijn gebaseerd op/en in samenhang met het totale concept voor de gehele Scheg, zoals omschreven in de Beeldkwaliteitsvisie De Scheg.

De zeven verschillende eenheden van beeldregie zijn:

-  **Linten**
-  **Bestaand lint**
-  **Singel**
-  **Groenblauwe ader**
-  **Woonbuurten**
-  **Hofjes**
-  **Dekwoningen**



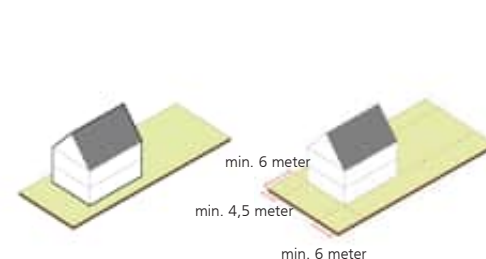
LINTEN

De bestaande lintwegen vertegenwoordigen het landelijke karakter van de lintstructuren. Het uitgangspunt voor de linten is het behoud van de 'historische' uitstraling. Om de structuur van de lintbebouwing verder te versterken, is gekozen om tussen de bestaande woningen nieuwe woningen en/of vrije kavels toe te voegen. Deze dienen te passen binnen de filosofie en opzet van de losse woonbebouwing langs deze bestaande linten. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het kenmerk van de doorzichten tussen de woningen door naar het achtergelegen gebied. Deze doorzichten komen bij de aansluitingen van de hoofdstructuur op de linten, zoals bij fietspaden, watergangen en de buurtontsluitingswegen. Tussen de woningen dient minimaal 6 meter onbebouwd te blijven om een linten-woonmilieu van vrijstaande bebouwing te realiseren. Om dat te kunnen realiseren dient het hoofdgebouw aan de zijde van de berging/garage minimaal 6 meter uit de zijkant van de kavelgrens te staan. Aan de andere zijde geldt een minimale afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrans van 4,5 meter. Om het 'landelijke karakter' te kunnen toetsen, dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen een kavelinrichting meegeleverd te worden.

Door de autonome status van een lintstructuur, de grootte van de kavels en veel groen is minder regie nodig voor de woningen in het lint. Afgezien van een aantal basis-bouwregels, is de initiatiefnemer in het lint relatief vrij in zijn architectuur. Voor de linten als geheel is de typologie van bebouwing beperkt tot voornamelijk vrijstaande woningen en overwegend twee-onder-één-kapwoningen. De structuur van de bebouwingskorrels is los. De nadruk ligt op de massa van het gebouw. Bij vrijstaande woning betreft dit één woning, voor twee-onder-één-kapwoningen geldt dat de twee woningen dezelfde uitstraling dienen te krijgen.

Principes

- Vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen passend tussen bestaande lintbebouwing
- Landelijke uitstraling
- Woningen worden per bouwmasa vormgegeven
- Hoge variëteit in dakvorm, kleur en materiaal
- Geen erfafscheidingen aan voorzijde (lint)
- Voortuinen minimaal 6 meter
- Zijtuin aan zijde berging/garage minimaal 6 meter vanaf hoofdgebouw
- Zijtuin aan zijde zonder berging/garage minimaal 4,5 meter vanaf hoofdgebouw
- Representatieve voorgevel. Woonfunctie gericht naar lint (woonkamer/keuken)



Korrel: *vrijstaande- en twee-onde woning*



Daken: *hoge diversiteit, geen plat dak*



Gevelkleur: *individuele vrijheid aansluitend op bestaande lintbebouwing*

Bebouwingskorrel

Voor de linten als geheel is de typologie van bebouwing beperkt tot vrijstaande- en twee-on-der-één-kapwoningen. De structuur van de bebouwingskorrel is los. De nadruk ligt op de individualiteit van de bouwmassa. Bij seriematige bouw mogen nooit twee (exact) dezelfde bouwmassa’s naast elkaar komen. Rijwoningen zijn in de basis uitgesloten.

Positie

Om het open karakter van de linten te behouden bevindt de rooilijn van de hoofdmassa zich minimaal 6 meter vanaf de voorkant van de kavel. Voor de woningen geldt een minimale afstand van 6 meter van het hoofdgebouw tot de zij-erfgrens aan de zijde van de berging/garage. Aan de andere zijde geldt een minimale afstand van 4,5 meter. Verschillende bouwmassa’s dienen ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk een variërende rooilijn te hebben. De maximale verspringing is drie meter. De hoofdmassa mag dus maximaal 9 meter van de erfgrens af staan. Er dient een duidelijke hiërarchie te zijn tussen de panden op één kavel (hoofdgebouw staat voor bijgebouwen). De oriëntatie van de woning (‘voorkant’) is op de bestaande lintwegen; bij hoeksituaties is een tweezijdige representatieve zijde verplicht.

Variatie en ritmiek

In de linten wordt aangesloten op het individuele karakter van de bestaande lintbebouwing. Een deel van de kavels zal particulier ontwikkeld worden. Hier zal een natuurlijke hoge mate van verscheidenheid ontstaan. Voor de woningen die grootschalig door ontwikkelaars wordt ontwikkeld, zal ook gezocht moeten worden naar een beeld waar de individuele woning centraal staat. De individuele woningen zijn rijk aan detail.

Kleur en materiaal

De woningen worden in de basis uitgevoerd in hoogwaardig baksteen. Hierbij wordt een grote variatie aan verschillende kleuren en materialen gestimuleerd, waardoor de individuele woning benadrukt wordt. Hieraan kunnen houten (gepotdekselde) delen toegevoegd worden. De kleur moet een natuurlijke uitstraling hebben, geen felle kleuren, en passen tussen bestaande bebouwing. Alle details en accenten worden met een landelijke uitstraling uitgevoerd.

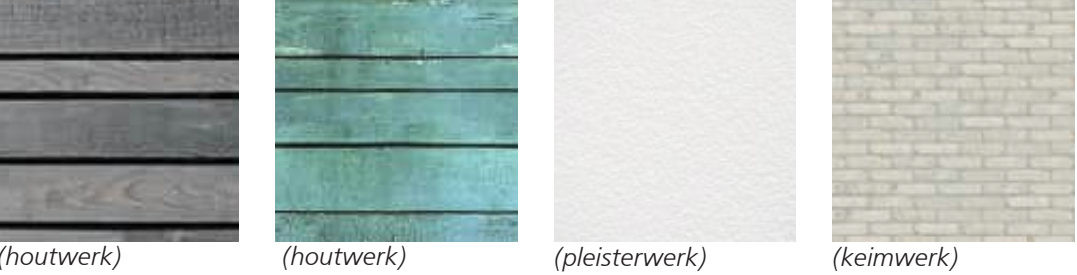
Dak – kapvorm en materiaal

In de linten is per kavel de kapvorm vrij te kiezen en hebben de woningen een hoge verscheidenheid in kapvorm. Denk aan: schilddaken, mansarde, wolfseind etc. Platte daken (bij de hoofdmassa) zijn als enige niet toegestaan omdat deze niet in de landelijke sfeer passen. Ook het kleur- en materiaalgebruik kan een grotere variatie kennen dan in de woonbuurtjes, en kan per kavel verschillen. De materialen zijn hoogwaardig, denkend aan keramische dakpannen en rieten daken. De hellingshoek van de daken moet tussen de 38 en 60 graden zijn. Dakkapellen moeten architectonisch aansluiten bij de rest van de woning.

Gevelstenen kleurpalet:



Accenten passend in landelijke kleurpalet:



Dakbedekking, hoogwaardig materiaal (oa. keramisch)



Welstandcriteria Linten

Aansluitend op landelijke karakter van de bestaande lintbebouwing

Bebouwingskorrel:

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-één-kapwoningen
- Bouwmassa staat centraal

Rooilijn:

- Voorzijde: min. 6 m van erfgrens
- Verspringingen van maximaal 3 m toegestaan
- Zijde berging/garage min. 6 m van zijdelingse erfgrens
- Zijde zonder berging/garage min. 4,5 m van zijdelingse erfgrens

Dak:

- Vorm: geen platte daken op hoofdvolume
- Hellingshoek: 38-60 graden
- Materiaal: hoogwaardige (keramische) materialen met natuurlijke uitstraling
- Overstek: optioneel

Dakkappen:

- Meeontworpen
- Max 30% van dakvlak
- Minimaal 1 m van daknok
- Minimaal 1 m van zijkant dakvlak

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Kozijnen:

- Wittinten

Gevel:

- Hoogwaardig baksteen of (deels) houten elementen
- Kleur conform palet
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Representatieve voorgevel en woonfunctie gericht naar lint (woonkamer/keuken)

Erfafscheiding:

- Aan voorzijde géén erfafscheiding
- Zijkanten grenzend aan OR een groene erfafscheiding van 2 meter hoog, beginnend achter rooilijn (aangeplant opgeleverd)
- Oprit d.m.v. ‘sobere’ brug, geen duikers
- Hoogte beschoeiing max. 50 cm

Garages en bijgebouwen:

- Meeontworpen en zelfde materialisering als hoofdmassa
- Kapvorm is vrij
- Min. 1 meter terugliggend achter voorgevel
- Berging mogen niet geschakeld worden
- Platte daken altijd voorzien van groen dak

Parkeren:

- Niet (direct) voor voorgevel van de hoofdmassa
- Minimale maat van 2,5 m bij 5 m

Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen liggen 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Het bijgebouw moet zoveel mogelijk in de bebouwingsmassa opgenomen worden als onderdeel van de architectuur. Aan de voorkant zijn erkers toegestaan. Deze mogen door de hierboven aangegeven voorgevelrooilijn steken.

Parkeren eigen terrein

Bij de woningen in het lint is het parkeren volledig op eigen terrein. Het parkeren wordt naast (of achter) het hoofdvolume gerealiseerd, er worden minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Parkeren vóór het hoofdvolume (voorgevel woning) is ongewenst, in het ontwerp is ruimte om 2 auto’s voor de garage te parkeren óf achter op de kavel te parkeren. De parkeerplaatsen zijn minimaal 2,5m bij 5m. De kavels zijn per twee ontsloten met een gezamenlijke kavelbrug, geen duiker. Deze kavelbruggen hebben een ingetogen uitstraling en passen binnen de polderuitstraling.



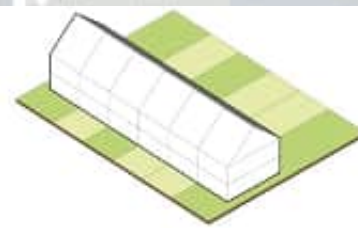
SINGEL

De singel beweegt zich als autonoom element door de woon- en groenzones heen. Het verbindt daarmee verschillende gebieden, terwijl die hun eigen karakter kunnen behouden. Het biedt ruimte aan een doorlopende waterpartij, groen ingerichte taluds langs het water en infrastructuur. De singel is tevens dé exponent van de Amstelveense sfeer in de inrichting van De Scheg. De brede, statige en groene singel is de drager van de groene en dorpse ideniteit die in de Scheg voor ogen is. Er is veel samenhang en afstemming tussen de woningen. De sfeer van de bebouwing sluit op deze Amstelveense singel aan. In de woning zit er een woonfunctie (keuken of woonkamer) aan de voorkant, zodat er een goede interactie met de Singel ontstaat. De relatie tussen binnen en buiten tussen woningen en singel wordt versterkt door grote raampartijen en of erker.

Aan de singel komen voornamelijk rij- en twee-onder-één-kapwoningen voor. Op één plek langs de singel zijn appartementen toegestaan. Hier-voor worden in dit hoofdstuk aparte criteria voor benoemd.

Principes

- Grote samenhang in architectuur en kleurpalet langs de singel
- Maximaal 6 rijwoningen aaneengesloten
- Bouwmassa's als een element vormgegeven
- Garages doen mee in architectuur/dakenlandschap
- Lage geplaatste erfafscheidingen aan voorzijde (muurtje, hekwerk, prefab-element)
- Voortuinen minimaal 3 meter diep



Korrel: rij- en twee-onder-één-kapwoningen



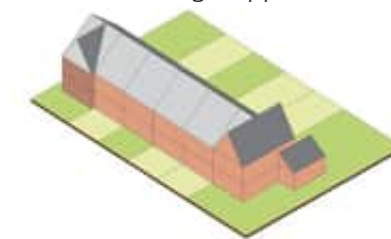
Daken: meer langs- dan dwarskappen
max. 4 langskappen aan elkaar



Daken: langs- en dwarskappen en garages
geïntegreerd in dakenlandschap



Daken: alle daken in antraciet tinten



Gevelkleur: hoge mate van samenhang



Rooilijn: voorzijde kavelgrens min. 3 m
garage min. 3 m achter voorgevel
verspringing rooilijn max. 0,5 m

Bebouwingskorrel

De bebouwingskorrel van de singel is die van rij- en twee-onder-één-kapwoningen. Architectonisch is er veel samenhang in de bebouwing langs de singel. Zowel in materiaal en kleur als in kapvorm en architectuur. Aan de singel is één appartementengebouw voorzien. De bebouwingskorrel sluit deze aan op de structuur van de singel. Dit betekent dat het gebouw qua schaal en maat samenhang heeft met de omliggende bebouwing.

Positie

Alle woningen aan de singel zijn hierop georiënteerd. Om het brede karakter van de singel te versterken zijn de voortuinen minimaal 3 meter diep. Er zijn geen hoge erfscheidingen aan de singels toegestaan. De erfafscheidingen langs de gehele singel zijn op elkaar afgestemd.

Variatie en ritmiek

Er zit een grote samenhang en uniformiteit in de bebouwing langs de singel, elke bouwmassa wordt in zijn geheel in samenhang ontworpen. De architectonische expressie is in samenhang met het buurtje waar de bebouwing onderdeel van is.

Kleur en materiaal

Qua materiaalopbouw en kleursamenstelling is de gevel eenduidig, zonder contrasterend kleurgebruik in één gevelvlak. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bruin-roodbruine bakstenen. Keimwerk, behandeld hout of andere gevelmaterialen mogen alleen als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toegepast worden.

Dak – kapvorm en materiaal

Ook in de kapvorm en dakmaterialisering zit een grote samenhang. De daken worden uitgevoerd in donkere (zwart, antraciet) keramische pannen. Het dak wordt als één geheel ontworpen. De hellingshoek van de daken is 38-60 graden. Dakkapellen los in het dakvlak zijn mogelijk, maar de voorkeur gaat uit naar ‘muurkapellen’ die volledig op gaan in het architectonische ontwerp.

Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen zijn tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, garages zijn in de bebouwingsmassa opgenomen worden en onderdeel van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door een doorlopende kap, of door het metselwerk en detaillering door te trekken. Aan de voorkant zijn erkers mogelijk en wenselijk.

Parkeren eigen terrein

Parkeren voor rijwoningen gebeurt in het openbaar gebied. Voor hoekwoningen met een garage geldt dat de auto voor de garage gezet kan worden. De rest van de voortuinen blijven vrij van geparkeerde auto’s.

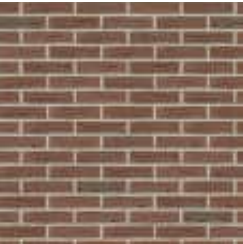
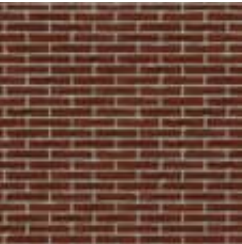
basismaterialisering



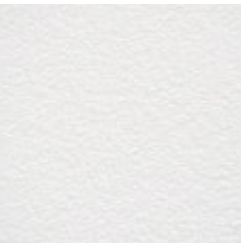
afwijkingen binnen palet



‘specials’ in uitersten



Ondergeschikte delen en kozijnen wit:



(pleisterwerk)

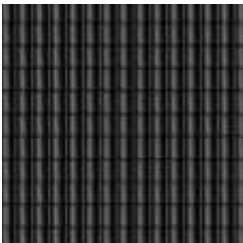
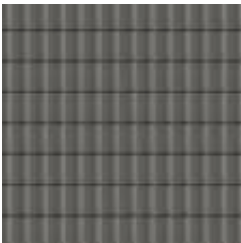
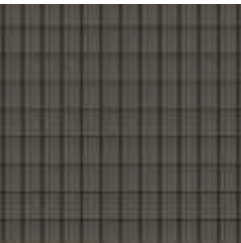


(houtwerk)



(keimwerk)

Dakbedekking, hoogwaardig materiaal (o.a. keramisch)



Welstandcriteria Singel

Bebouwingskorrel:

- Rij- en twee-onder-één-kapwoningen
- Één appartementenblok. Heeft eigen toelichting en criteria (pagina 58-61)
- Rijwoningen max. 6 aaneengesloten

Rooilijn:

- Voorzijde: min. 3 m van erf grens

Dak:

- Vorm: langs- en dwarskappen
- Nooit meer dan 4 langskappen aan elkaar
- Altijd meer langs dan dwarskappen
- Hellingshoek: 38-60 graden
- Materiaal: hoogwaardige keramische dakpan, in antraciet tint

Dakkappen:

- Meeontworpen
- Minimaal 1 m van daknok
- Minimaal 0.7 m van woningscheiden- de wand
- Maximale lengte van 3 m
- Per 'rijtje' woningen uitgelijnd en afge- stemd op elkaar

Erkers:

- Meeontworpen
- Max. 1,2 m uitsteken vanaf voorgevel
- Mag door de rooilijn heen steken

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Gevel:

- Robuuste, gedifferentieerde baksteen
- Kleur conform palet (rood-bruin)
- Oriëntatie gericht naar singel

Kozijnen:

- Wittinten

Erfafscheiding:

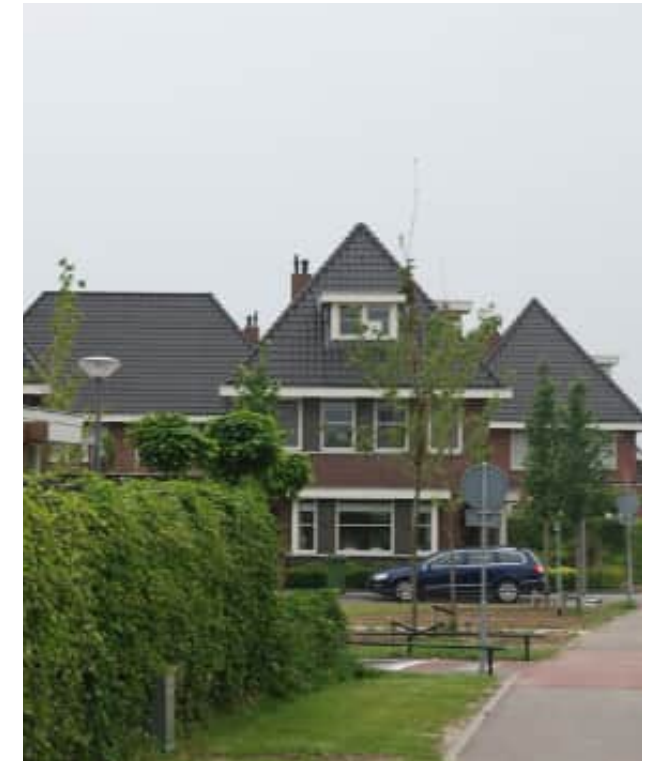
- Aan voorzijde een meeontworpen lage erfafscheiding (max. 0,7 m hoog)
- Zijkanten Grensend aan OR een mee- ontworpen óf groene erfafscheiding (max. 2 m hoog)
- Erfafscheiding is een integraal onder- deel van de architectuur van het blok

Garages en bijgebouwen:

- Meeontworpen en zelfde materialise- ring als hoofdmassa
- Sluit aan op 'dakenlandschap'
- Minimaal 1 meter achter rooilijn
- Platte daken altijd voorzien van groen dak

Parkeren:

- Niet (direct) voor voorgevel



APPARTEMENTEN AAN DE SINGEL

Gestapelde bouw aan de singel is toegestaan, maar behoort tot de uitzondering in het woonmilieu dat overwegend bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. De appartementen dienen daarom zorgvuldig in de structuur van de grondgebonden woningen te worden ingepast. Dit kan door het appartementengebouw op te nemen als onderdeel van het bouwblok met grondgebonden woningen en als onderdeel van de singel. Bij het ontwerp dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met bezonning en privacy van de naastgelegen kavels. Het appartementengebouw mag een plat dak hebben, of een kap (als deze integraal onderdeel is van de architectuur) waarin al dan niet een woonlaag is opgenomen. Bij verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient een initiatiefnemer de relevante doorsneden, 3D-studies, bezonningstudies, etc. voor te leggen, voordat een omgevingsvergunning verleend wordt.



Principes

- Appartementen hebben een alzijdige oriëntatie
- Hoofdentree aan openbare zijde
- Plint- middenstuk- dakrand
- Transparente gevels
(bergingen, containerruimte, fietsenstalling etc zorgvuldig ingepast)
- Appartementengebouw sluit aan op omgeving en singel

Bebouwingskorrel

Het appartementengebouw aan de singel bestaat altijd uit één eenheid, die ook op deze manier ontworpen is. Pandsgewijze architectuur is dan ook uitgesloten.

Positie

Alle woningen aan de singel zijn hierop georiënteerd. Dat is voor de appartementen niet anders. De vorm van het gebouw is vrij, maar dient de vorm van de singel te versterken.

Kleur en materialisatie

Qua kleur en materialisatie gelden voor het appartementengebouw dezelfde regels als voor de grondgebonden woningen. Te verstaan dat: de materiaalopbouw en kleursamenstelling is de gevel eenduidig zijn, zonder contrasterend kleurgebruik in één gevelvlak. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bruin-roodbruine bakstenen. Keimwerk, behandeld hout of andere gevelmaterialen mogen alleen als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toegepast worden.

Dak – kapvorm en materiaal

De appartementen mogen zowel een plat dak, als een kap hebben. De keuze hiervoor is afhankelijk van de achitectonische uitwerking. Een kap is toegestaan wanneer in de desbetreffende verdieping appartementen gesitueerd zijn.

Oriëntatie

Het appartementenblok zal altijd een alzijdige oriëntatie van het gebouw krijgen. Een gebouw zonder blinde kopgevels. De representatieve zijde is georiënteerd op de singel. Vanaf de straatzijde is de hoofdentree makkelijk bereikbaar. Omdat het parkeren aan de achterzijde plaats zal vinden, dient de hoofdentree ook tweezijdig te zijn, die zowel grenst aan de openbare zijde van het woongebouw als aan het achterterrein. De begane grond dient aan de zijde van de singel een representatieve, ‘open’ plint hebben. Dit houdt in dat er geen dichte gevels mogen voorkomen. Wanneer aan deze zijde bergingen gesitueerd worden, dienen de entrees en eventueel beringen zelf voorzien te zijn van ramen om zo te voorkomen dat op de begane grond een dichte plint ontstaat.

Parkeren

Appartementen brengen een groot aantal parkeerplaatsen met zich mee. Deze zullen geheel of gedeeltelijk op het binnenterrein opgelost te worden. Dat wil zeggen uit het zicht vanaf de straten en publieke ruimtes. De parkeerplaatsen zullen voorzien worden van groenvakken met bomen om te voorkomen dat het binnenterrein één grote plak verharding wordt.

Bergingen voor o.a. fietsen bij de appartementen dienen inpandig gerealiseerd te worden en mogen niet als apart gebouw bij het appartementengebouw komen. Aan bezoekers-fietsparkeren moet ook gedacht worden.

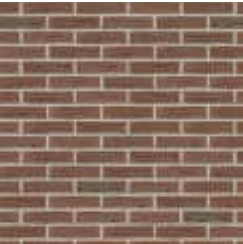
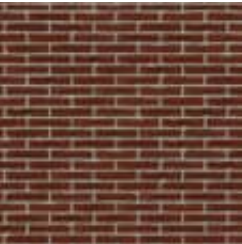
basismaterialisering



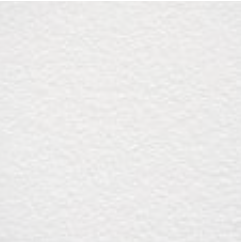
afwijkingen binnen palet



‘specials’ in uitersten



Ondergeschikte delen en kozijnen wit:



(pleisterwerk)

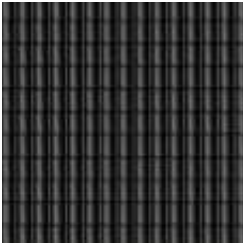
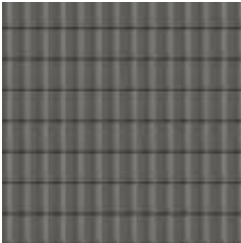
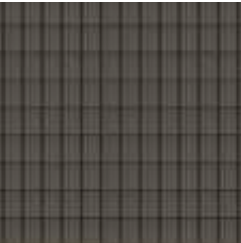


(houtwerk)



(keimwerk)

Dakbedekking, hoogwaardig materiaal (o.a. keramisch)



Welstandcriteria appartementen aan singel

<i>Ligging:</i> - De ligging mag afwijken van het afgebeelde mits: - Het gebouw te allen tijden aan een grote groene ruimte (centraal hof of landschappelijke randzone) ligt	<i>Kozijnen:</i> - Wittinten
<i>Bebouwingskorrel:</i> - Één appartementengebouw	<i>Erfafscheiding:</i> - Aan straatzijde een meeontworpen lage erfafscheiding (max. 0,7 m hoog) - Afstemming langs de gehele singel
<i>Rooilijn:</i> - Voorzijde: min. 3 m van erfgrens	<i>Garages en bijgebouwen:</i> - Geïntegreerd in het volume - Bergingen mogen niet voor een dichte gevel zorgen. Toepassing van ramen en deuren vereist - Platte daken altijd voorzien van groen dak
<i>Dak:</i> - Vorm: plat dak of dwarskap - Op een hoek of ter hoogte van de entree is een afwijkende kapvorm toegestaan - Hellingshoek: 38-60 graden - Materiaal: hoogwaardige keramische dakpan, in antracietint	<i>Parkeren:</i> - Gesitueerd aan de achterzijde
<i>Zonnepanelen:</i> - Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.	<i>Galerij:</i> - Gesitueerd aan de achterzijde - Integraal onderdeel van het bouwvolume
<i>Gevel:</i> - Robuuste, gedifferentieerde baksteen - Kleur conform palet (rood-bruin) - Alzijdige oriëntatie	



HOVEN

De hoven zijn belangrijke ontmoetingsplekken binnen de Scheg Midden. Deze ruimtes zullen een architectonische eenheid uitstralen, waardoor de hoven duidelijk omkaderd zijn. Daarnaast wordt hiermee het belang van deze hoven benadrukt. Om ervoor te zorgen dat de hoven niet te onderscheidend worden ten opzichte van de omliggende bebouwing, gelden in de basis voor de 'hoven' dezelfde regels als voor de woonbuurten. Er gelden echter ook een aantal aanvullende regels én uitzonderingen om meer eenheid in de architectuur te krijgen en de verblijfsruimtes beter te omkaderen/accentueren.

Bebouwingseenheid en korrel

De bebouwingseenheid rondom de hoven is die van het gehele hofje. Dat wil zeggen dat de architectuur, kapvormen, baksteenkleur etc. rond het gehele hofje op elkaar in samenhang ontworpen wordt. Rond het hof is symmetrie mogelijk. Aan de hoven worden in de basis alleen rijwoningen gesitueerd. Deze hebben een maximale breedte van 6 woningen.

Positie

Rond de hoven liggen de woningen direct aan de hof. Door een 'stoepzone' te introduceren komen de woningen hier ook daadwerkelijk aan te liggen en wordt de openbare ruimte een verlengstuk van de 'stoepzone' waarmee de overgang tussen privé en openbaar versoepeld wordt. Als de hofwoningen aan een straat en niet aan een autovrij pad liggen, is de rooilijn conform de regels van de woonbuurt. Namelijk: de rooilijn van de hoofdmassa bevindt zich minimaal 2 meter vanaf de voorzijde van de kavel. Een special of verdraaide kaprichting mag hier van afwijken met maximaal 0,5 meter. Voor twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen geldt een minimale afstand van 3 meter van de hoofdmassa (zonder garage) tot de zijerfgrens.

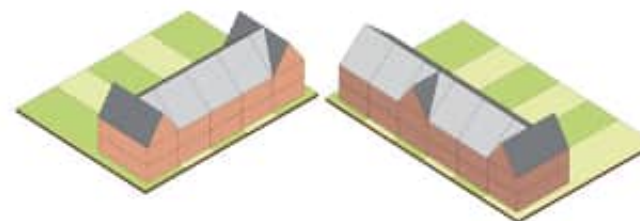
Principes

- Woningen geïoriënteerd naar hoven (geen blinde kopgevels)
- Architectonische samenhang per hof
- Bebouwing 'kadert' het verblijfshof
- Woningen aan woonpad krijgen 'stoepzone'



Korrel : rijtjeswoningen
max. rij 6 woningen

Daken: meer langs- dan dwarskappen
max. 2 langskappen aan elkaar



Gevelkleur : hoge samenhang per hof

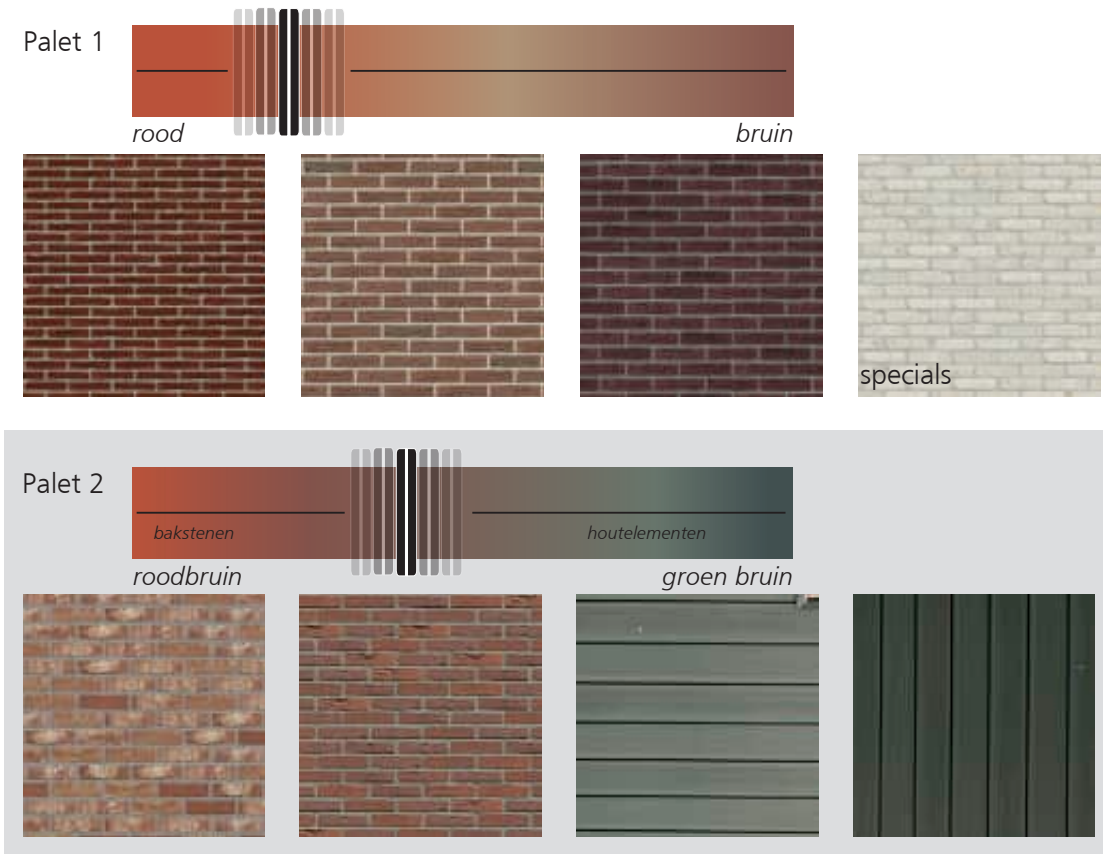
Rooilijn: stoepzone van 1,2 meter op eigen terrein.
uitgevoerd in hetzelfde materialisering als trottoir

Stoepzone

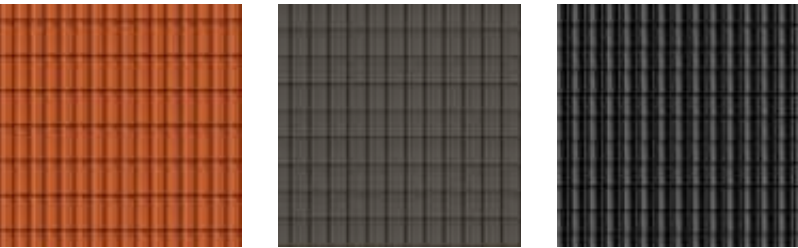
Als de hofwoningen direct aan het woonpad liggen, dient de woning op 1,2 meter van de erfgrens te staan. Hierdoor ontstaat er een ‘stoepzone’. Deze strook kan door de bewoner zelf ingericht worden, met bankjes of plantenbakken. Door deze strook te introduceren wordt de relatie tussen de bebouwing en de hoven versterkt. De woningen staan hierdoor áán de hoven, waardoor het gebruik hiervan aangemoedigd wordt.

De stoepzone dient niet voorzien te worden van een erfafscheiding. Hierdoor wordt de samenhang tussen de bebouwing en de hoven doorbroken.

De bestrating van de stoepzone dient gelijk te zijn aan het trottoir.



Dakbedekking, matte donkere tinten, rode accenten mogelijk (keramisch)



Welstandcriteria Hoven

Bebouwingskorrel:

- Rijwoningen (max 6 aaneengesloten)
- Per hof in samenhang ontworpen

Rooilijn/overgang openbare ruimte-privé:

- Minimaal 2 meter voor woningen grenzend aan straatkant
- Woningen aan woonpad grenzen direct een 'stoepzone'

Stoepzone

- Stoepzone in alle gevallen 1,2 meter diep
- Uitgevoerd in zelfde materiaal als trottoir
- Vervangen materialisering (met bijv. groen of andere materialisering uitgesloten)

Dak

- Vorm: langs- en dwarskappen
- Nooit meer dan 2 langskappen aan elkaar
- Altijd meer langs- dan dwarskappen
- Hellingshoek: 38-60 graden
- Materiaal: hoogwaardige keramische dakpan
- Dakranden worden gemaakt met overstek en zijn in in een geheel ontworpen per bouwmassa
- aansluitend op elkaar

Dakkappen:

- Meeontworpen
- Minimaal 1 m van daknok
- Minimaal 0.7 m van woningscheidende wand

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Gevel:

- Kleur conform palet
- Geen blinde kopgevels

Erfafscheiding:

- Woningen aan weg hebben aan voorzijde een lage haag (max 0,7 m hoog) in ontwikkeling 'volwassen' geplaatst
- Woningen aan stoepzone hebben geen erfafscheiding
- Zijkanten grenzend aan openbare ruimte hebben een groene erfafscheiding (max. 2 m hoog) in ontwikkeling geplaatst

Garages en bijgebouwen:

- Niet toegestaan aan de hoven

Parkeren:

- In straat of op achterterrein



Woningen direct aan (speel)hof



Woningen direct aan (speel)hof



Woningen direct aan (speel)hof



Stoepzone van 1,2 meter vormt overgang tussen openbaar en privé



Stoepzone van 1,2 meter vormt overgang tussen openbaar en privé

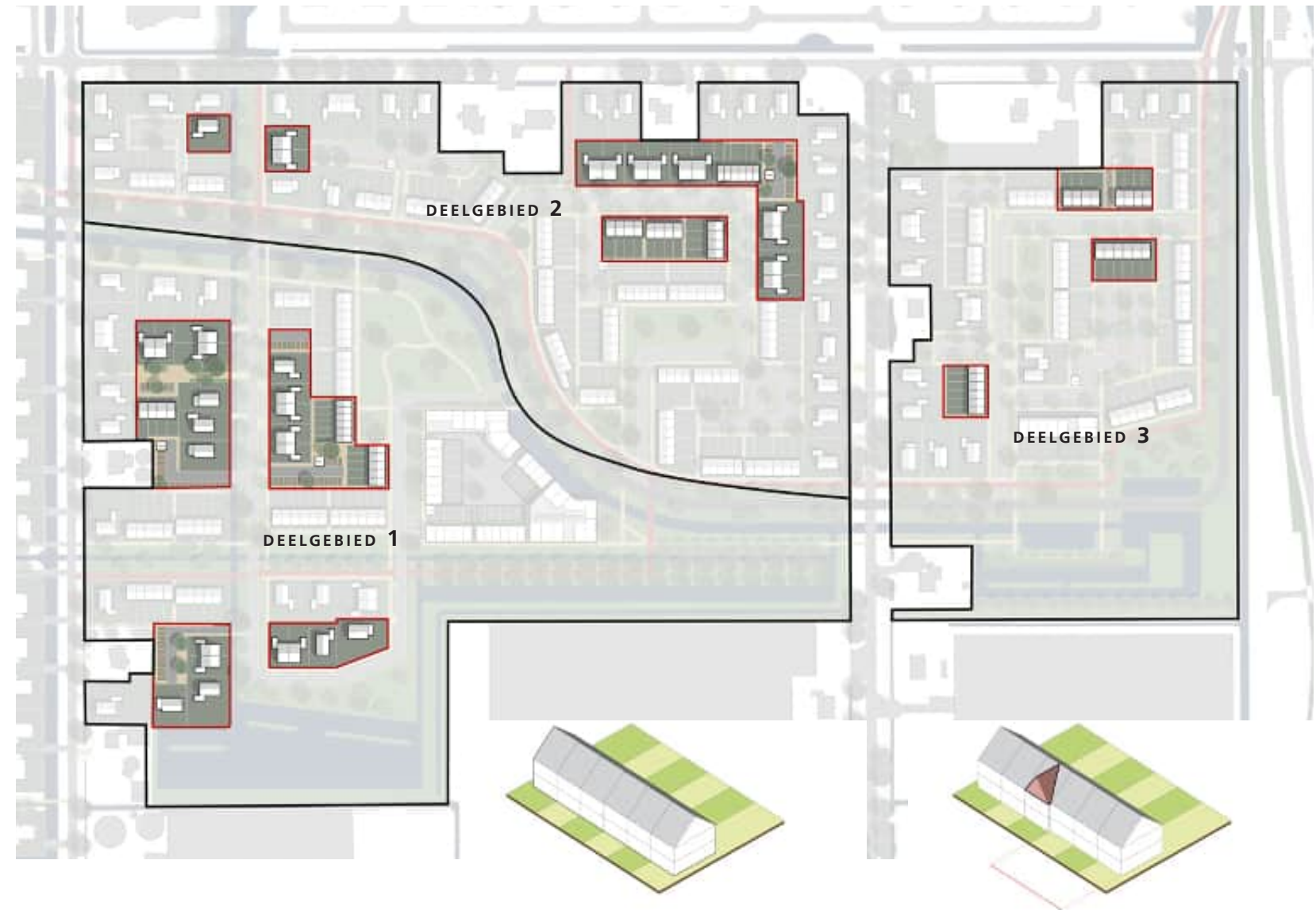
WOONBUURTEN

Binnen het landschappelijk raamwerk van De Scheg wordt een gevarieerde, informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld. Er moet een gevoel van dorps wonen ontstaan waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en sociale cohesie. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van rij- en met twee-onder-één-kapwoningen en in mindere mate vrijstaande woningen. De rijwoningen hebben wisselende bloklengtes en verspringende rooilijnen.

Qua kleur en materialisering is ook binnen deze woonbuurten een grote variatie gewenst. Per bouwvolume dient de architect één van de op de volgende pagina weergegeven kleurenpaletten te kiezen. Op deze wijze wordt het kleinschalige en dorpse karakter van De Scheg benadrukt. Hierbij kan de kleurstelling en materialisering per bouwvolume afwijkend zijn. In acht nemende dat de sfeer en architectuurstijl van ieder buurtje moet passen binnen de sfeer van De Scheg als geheel.

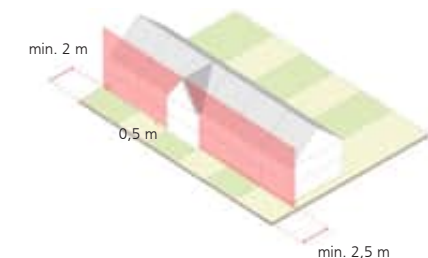
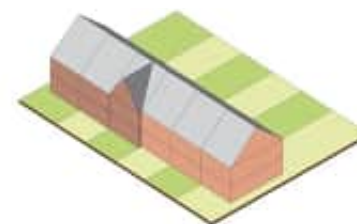
Principes

- Per buurtjes wordt een samenhangend element/kleur bepaald
- Maximaal 6 rijwoningen aaneengesloten
- Nooit meer dan 3 aaneengesloten zelfde woningen
- Langskappen als basis, gemixed met dwarskappen
- Lage (1 meter) groene erfafscheidingen aan voorzijde (geplaatst bij ontwikkeling)
- Voortuinen minimaal 2 meter diep



Korrel : rij- en twee-onder-één-kapwoningen
max. rij 6 woningen

Daken: max. 3 langskappen, dan andere kapvorm. Bij tussenwoning altijd incl. verspringing in rijtje



Gevel: andere materialisering bij verspringing

Special: mag door rooilijn heen steken en heeft afwijkende materialisering

Rooilijn: min. 2 meter, verspringing min. 0,5 meter. Special mag 0,5 m door rooilijn heen steken

Bebouwingskorrel

Voor een dorpse sfeer zijn schaal, korrelgrootte, repetitie/ritmiek, straatbeeld etc. van belang. Een van de belangrijkste aspecten voor de beleving van de woonbuurten is de 'dorpse korrel'. Vroeger werd de uitbreiding van het dorp gedaan door de lokale aannemer. Deze kreeg de vraag voor een woning van een particulier of een klein rijtje woningen voor bijvoorbeeld arbeiders van een fabriek. Deze afwisseling tussen vrijstaand, tweekappers en korte rijtjes is nog steeds goed te zien in oude dorpskernen. Kwaliteit van deze –natuurlijke– variatie ontstaat door de afwisseling in zowel bebouwingskorrel als gevelmateriaal, dakvormen en rooilijnen. Deze punten zijn dan ook de basis voor de bebouwingskorrel in de woonbuurten.

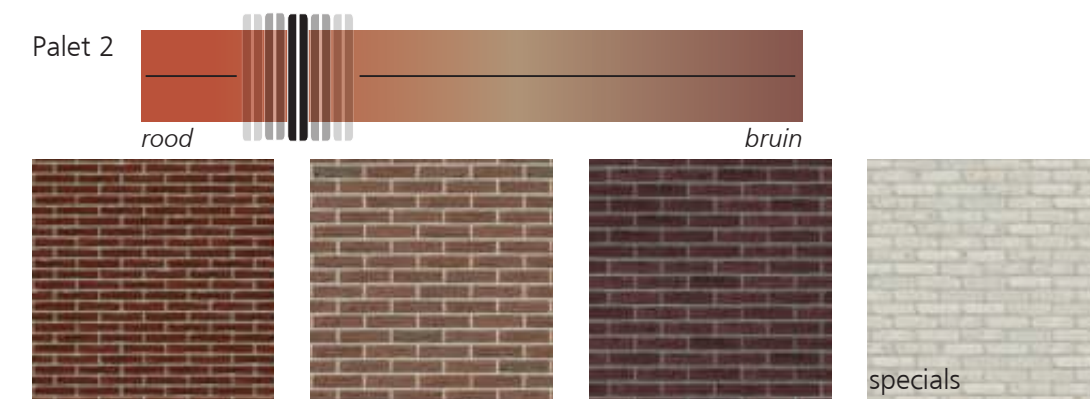
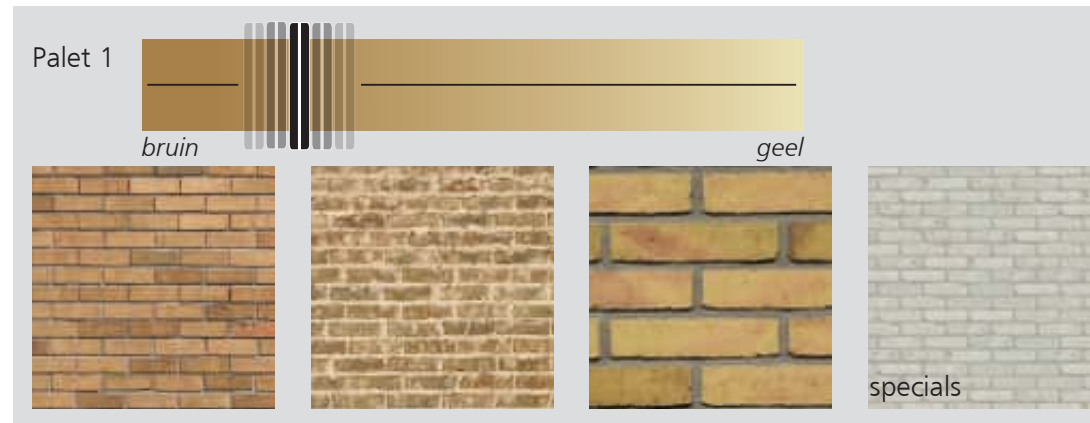
Er is een afwisseling van bebouwingskorrels (rij-woningen, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen). Architectonisch is er een variatie binnen de rijtjes woningen, zonder dat er pandsgewijze architectuur ontstaat. Er kan gevarieerd worden met materiaal en kleur, in kapvorm en architectuursignatuur. De basis van de rijwoningen gaat uit van een rijtje van maximaal 6 woningen. Maximaal 4 rijwoningen mogen gerepeteerd worden, daarna moet er variatie worden aangebracht.

Positie

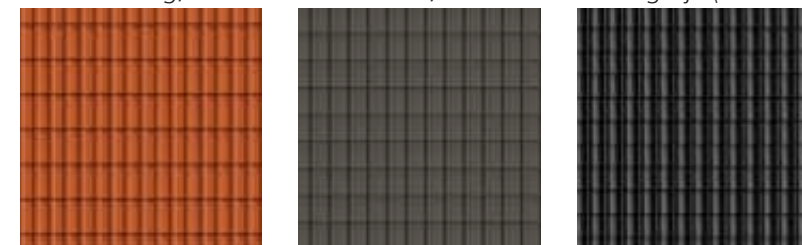
De rooilijn van de hoofdmassa bevindt zich minimaal 2 meter vanaf de voorzijde van de kavel. Een special of verdraaide kaprichting mag hier van afwijken met maximaal 0,5 meter. Voor twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen geldt een minimale afstand van 3 meter van de hoofdmassa (zonder garage) tot de zijerfgrens. Garages mogen geschakeld worden.

Een verspringende rooilijn tussen de verschillende bouwvolumes is gewenst. Indien toegepast is een maximale verspringing van 2 meter toegestaan. Er kan ook binnen één bouwvolume gevarieerd worden met de rooilijn (verspringing binnen een rijtje woningen). Hierbij geldt een maximale verspringing van 0,5 meter, waarbij de minimale voortuindiepte van 2 meter altijd in acht genomen dient te worden. De woning waar de verspringing wordt ingezet dient vervolgens altijd een afwijkende kapvorm te hebben. Een woning die als special is aangemerkt, op een zichtlijn ligt of de middelste woning is in een bouwvolume, kan ook voorzien worden van een afwijkende kapvorm. Deze dient dan gepaard te gaan met een verspringing van alleen de desbetreffende woning van maximaal 0,5 meter. Deze verspringing mag door de rooilijn heen steken.

Eindwoningen/woningen op de hoek met aan twee zijden openbare ruimte zoals aangegeven in hoofdstuk 5.2, krijgen een meerzijdige oriëntatie. Ramen, deuren en/of erkers voorkomen daardoor 'dode kopgevels'.



Dakbedekking, matte donkere tinten, rode accenten mogelijk (keramisch)



Welstandcriteria Woonbuurten

Bebouwingskorrel:

- Voornamelijk rij- en twee-on-der-één-kapwoningen
- Rijwoningen max. 6 aaneengesloten
- Nooit meer dan 3 dezelfde woningen aaneengesloten

Rooilijn:

- Voorzijde: min. 2 m van erfgrens
- Verspringing tussen verschillende bouwvolumes gewenst. Maximaal 2 meter
- Verspringing binnen één bouwvolume is maximaal 0,5 meter
- Afwijking van max. 0,5 m mogelijk bij special, middelste woning of woning op zichtlijn (mag door de rooilijn van 2 meter heen steken)

Dak:

- Vorm: langs- en dwarskappen
- Nooit meer dan 3 langskappen aan elkaar
- Altijd meer langs- dan dwarskappen
- Hellingshoek: 38-60 graden
- Materiaal: hoogwaardige keramische dakpan
- Geen platte daken
- Dakranden worden gemaakt met overstek.
- Alle schuine daken zijn voorzien van een nok

Erkers:

- Meeontworpen
- Max. 0,8 m uitsteken vanaf voorgevel
- Mag door de rooilijn heen steken

Dakkappen:

- Meeontworpen
- Minimaal 1 m van daknok
- Minimaal 0.7 m van woningscheiden-de wand

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Gevel:

- Kleur conform palet
- Geen blinde kopgevels naar openbare ruimtes

Erfafscheiding:

- Aan voorzijde een lage haag (max. 0,7 m hoog) in ontwikkeling geplaatst
- Zijkanten grenzend aan OR Groene erfafscheiding (max. 2 m hoog) in ontwikkeling geplaatst

Garages en bijgebouwen:

- Niet contrasterend met hoofdvolume
- minimaal 1 m achter rooilijn
- Platte daken altijd voorzien van groen dak

Variatie en ritmiek

Voor de verschillende paletten gelden dezelfde beeldkwaliteitsregels. Hierdoor krijgt elk bouwvolume een eigen uitstraling, maar is er wel onderlinge samenhang. Naast het verschil in gevelkleur zal de gekozen detaillering door de architecten bijdragen aan de samenhang.

Kleur en materiaal gevel

Per bouwvolume wordt door de architect één van de drie weergegeven kleurenpaletten gekozen. Hierbij dient het palet per deelgebied afwijkend te zijn van het palet dat gekozen is voor het hof in die wijk. Voorbeeld: wanneer voor het hofje in deelgebied 2 wordt gekozen voor palet 1, dient de omliggende bebouwing die onder de woonbuurten valt, in palet 2 of 3 uitgevoerd te worden. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bakstenen, uit het gekozen spectrum. In palet C komen tevens geveldelen van hout of materiaal met een houten uitstraling voor. Iedere 2 á 4 woningen wordt een variatie toegepast om lange monotone rijen tegen te gaan en de ‘dorpse korrel’ te realiseren. Naast baksteen is keimwerk, behandeld hout of ander gevelmateriaal als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toe te passen.

Dak – kapvorm en materiaal

Rijwoningen krijgen een zadeldak, dit kan zowel langs- als dwarskap zijn. Er mogen maximaal 3 langskappen aaneengesloten zijn, en per rijtje zijn er altijd meer langs- dan dwarskappen. De vrijstaande woningen en tweekappers mogen ook een ander daktype hebben (bv mansarde kap of (afgeknot) schilddak). Tweekappers hebben altijd of één gezamenlijk dak, of een dak wat vloeiend in elkaar overloopt, waarbij de daklijst doorlopend moet zijn. Een woning met een plat dak is alleen incidenteel toegestaan. Alle schuine daken zijn voorzien van een nok (geen ‘afgeknot’ dak met een plat stuk aan de bovenkant)

De materialisering van het dak is altijd met keramische dakpannen. De kleur mag verschillen in verscheidene antraciet tinten en af en toe te wisselen met rode (oranje) dakpannen mits dit aansluit op de architectuur van de bebouwing. De hellingshoek van de daken is 38-60 graden.

Aan-, bijgebouwen en garages

De rooilijnen van de bijgebouwen zijn liggen tenmiste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Aan de voorkant zijn erkers mogelijk en wenselijk. Bergingen worden in principe aan de achterzijde van de kavels geplaatst, waar een aansluiting op de achterpaden zit.

Parkeren eigen terrein

Parkeren voor rijwoningen gebeurt op openbaar terrein. Voor hoekwoningen met een garage geldt dat de auto voor de garage gezet kan worden. De rest van de voortuinen, het deel voor de voorkant van de woningen, blijven vrij van geparkeerde auto’s, garages en carports.

REFERENTIE BUURTEN (PER PALET)



Referentie buurt A (geelbruine bakstenen)



Referentie buurt B (roodbruine bakstenen)

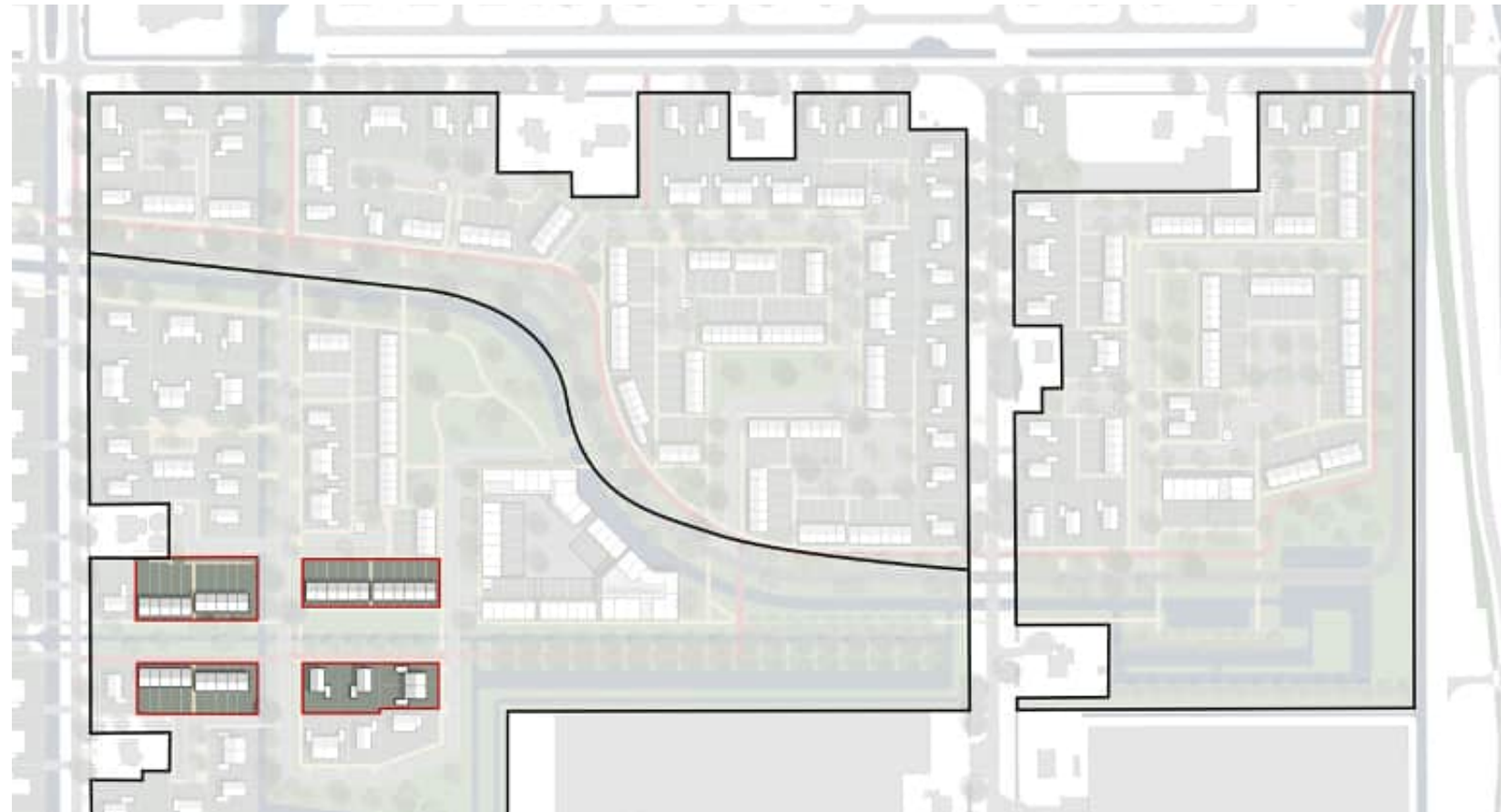


Referentie buurt C roodbruine (bakstenen en (donkere) houtelementen)

GROEN BLAUWE ADER

De groenblauwe ader is een informele langzaam verkeersverbinding en uitloper van het landschap, die de Scheg Midden met de Scheg West verbindt. Het heeft een natuurlijk profiel met paden, berm, een greppel/ kleine sloot voor wateropvang, landschappelijke beplantingen zoals elzensingeltjes, elzenbomen, knotwilgen. Dit profiel verbindt verschillende woonbuurtjes en vormt de grens tussen de buurtschappen. De ader kent geen uniform profiel maar past zich aan de context.

De auto is te gast en de openbare ruimte heeft nadrukkelijk een verblijfskarakter. De architectuur van de bebouwing sluit hierop aan. Speciale aandacht verdienen de verzorgde overgangen van openbaar naar privé door middel van bouwkundige elementen.



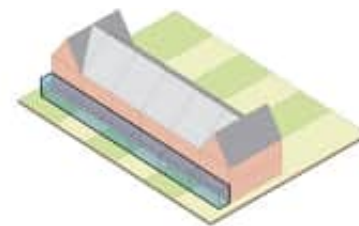
Korrel : rijtjes en vrijstaande woningen
max. rij 6 woningen



Daken: langskappen als basis
alleen op de hoeken dwarskappen



Gevelkleur: samenhang per bouwmassa



Rooilijn: langs groenblauwe ader
architectonische verbijzondering

Principes

- Wonen aan het groen (autoluw of autoloos)
- Architectonisch/bouwkundig element versterkt overgang 'binnen- buiten'
- Lage groene erfafscheidingen óf wonen aan woonpad
- Architectonische samenhang per bouwmassa

Bebouwingskorrel

Langs de groene ader is de ‘dominante’ bebouwingskorrel die van de rijwoningen (max. 6 woningen aaneengesloten) met een sporadische 2^1-kapwoning als accent. Architectonisch hebben de bouwmassa’s een grote samenhang en worden ze als één geheel ontworpen, zowel in materiaal en kleur als in kapvorm en architectuur. De woningen hebben in eenheid in de plint, met meer vrijheid voor de bovengelegen verdiepingen. Het architectonische ‘overgangselement’ aan de voorzijde speelt hier een dominante continuerende rol.

Positie

Langs de groene ader bevinden zich woningen langs de (éénrichting)-straten en langs woonpaden. Voor de hele groen blauwe ader geldt een rooilijn van mininmaal 3 meter. De woningen dienen aan de voorzijde voorzien worden van een bouwkundig element van maximaal 1,5 meter diep. Hierdoor is de voortuin altijd minimaal 1,5 meter diep. De oriëntatie van de woningen (‘voorkant’) is naar de groenblauwe ader. Buitenruimtes kunnen ook aan voorkant (groenblauwe ader) komen.

Variatie en ritmiek

Langs de groene ader is een hoge uniformiteit per bouwmassa. De bouwmassa’s onderling kunnen wel van elkaar verschillen.

Kleur en materiaal gevel

Het materiaal is baksteen, of baksteen gecombineerd met hout. De architectonische details zijn wit, of van hout met een materiaal-eigen kleur.

Dak – kapvorm en materiaal

Alle daken worden uitgevoerd als langskap. Om het open karakter van de groene ader te versterken zijn dwarskappen en muurkapellen niet toegestaan (uitgezonderd specials). De goothoogte aan de voorzijde, is nooit meer dan 6,0 meter. Alle daken hebben een keramische pan met donkere (zwart/antraciet) kleur. De hellingshoek van de daken is 38-60 graden. Dakkappen liggen los in het dakvlak zodat de langskappen structuur zichtbaar blijft.

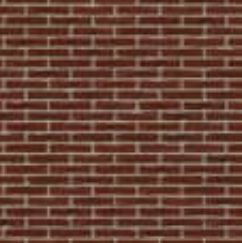
basismaterialisering



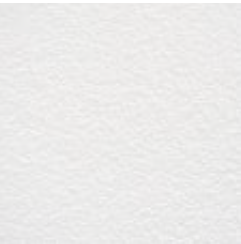
afwijkingen binnen palet



‘specials’ en accenten in uitersten



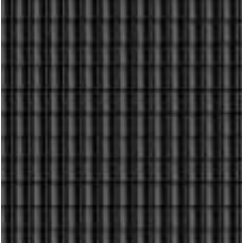
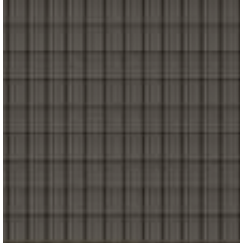
Ondergeschikte delen en kozijnen wit:



(pleisterwerk)



Dakbedekking: matte donkere tinten (keramisch)



Welstandcriteria Groene ader

Bebouwingskorrel:

- Rijwoningen
(Max 6 aaneengesloten)
- Per bouwmassa ontworpen

Rooilijn/overgang OR-Prive:

- Woningen op minimaal 3 meter van erfgrans voorzijde
- Bouwkundig element maakt de overgang naar de groene ader
- Bouwkundig element is maximaal 1,5 meter diep

Dak:

- Vorm: uitsluitend langskappen (uitgezonderd specials)
- Hellingshoek: 38-60 graden
- Materiaal: hoogwaardige keramische dakpan (antraciet)

Dakkappen:

- Meeontworpen
- Minimaal 1 m van daknok
- Minimaal 0.7 m van woningscheidenwand
- Geen muurkapellen
- Los in dakvlak, uitgelijnd per blok

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Gevel:

- Hoogwaardige baksteen evt met hout
- Bouwkundig overgangselement aan voorzijde
- Kleur conform palet
- Geen blinde kopgevels naar openbare ruimtes

Erfafscheiding:

- Aan de voorzijde niet verplicht
- Indien toegepast aan de voorzijde is het ten alle tijden een lage haag (max 0,7m hoog) in ontwikkeling geplaatst
- Zijkanten grenzend aan OR Groene erfafscheiding (max 2m hoog) in ontwikkeling geplaatst

Garages en bijgebouwen:

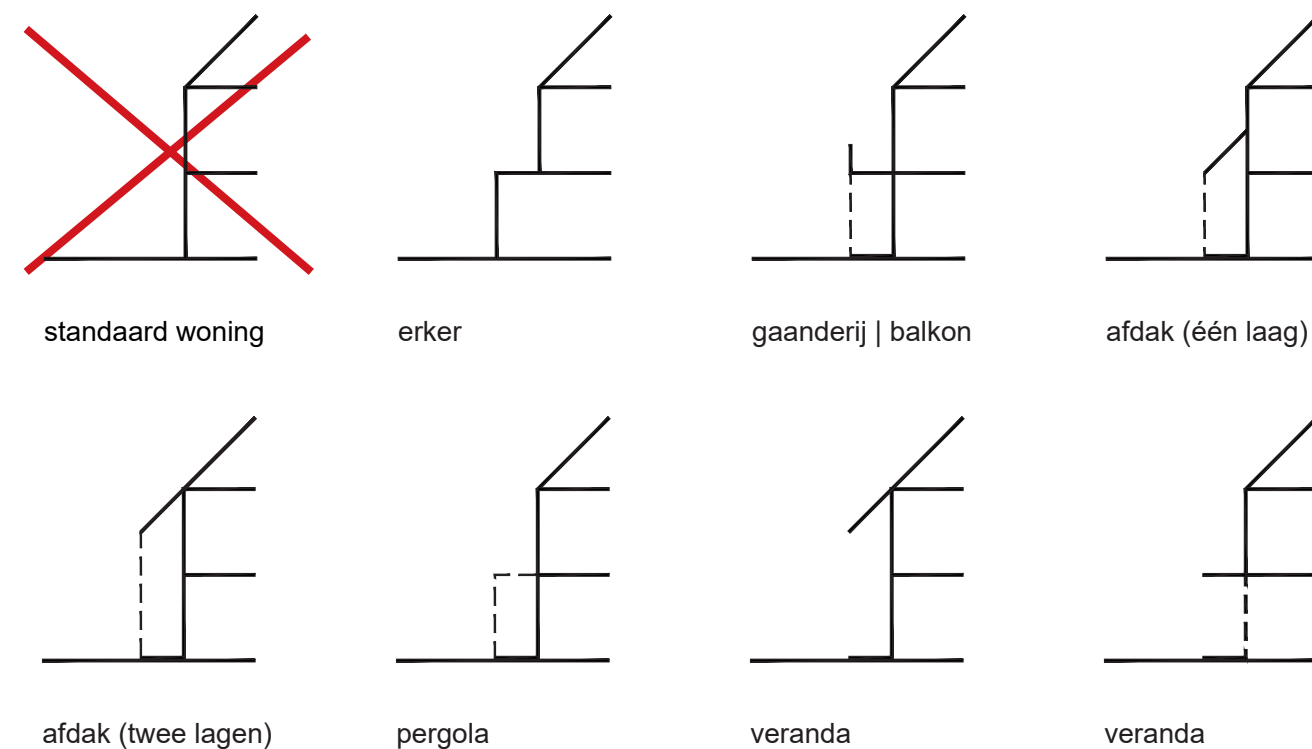
- Minimaal 1 meter achter rooilijn
- Platte daken altijd voorzien van groen dak

Parkeren:

- Bij rijwoningen geen parkeren op eigen kavel. 2^1 kappers parkeren uit het zicht.

Aansluiting op groene ader – privé-openbaar

Een belangrijk aspect is de overgang privé-openbaar. Om de woningen maximaal op de groene ader te laten aansluiten, dient hier in de architectuur op ingespeeld te worden. Hier kan gedacht worden aan erkers en gaanderijen. Een pergola of veranda behoort ook tot de mogelijkheden.



Voorbeeldtypologiën architectonische aansluiting groene ader



DEKWONINGEN

Centraal in De Scheg deelgebied midden ligt een compact bouwblok dat qua opzet, ontsluiting en welstandscriteria afwijkt van de rest. De ligging aan de singel en de plek waar de landschappelijke randzone en de groenblauwe ader elkaar ontmoeten zorgt dat dit blok aansluit op verschillende belangrijke structuren. Mede om die reden zal dit blok een alzijdige oriëntatie krijgen.

Om dit te kunnen realiseren zal het benodigde parkeren in het binnenterrein van het blok op worden gevangen. Aan de westzijde van het blok zal een entree komen naar het binnenterrein. Hier wordt vervolgens op de begane grond geparkeerd. Vanaf hier zijn zowel de rijwoningen als appartementen te bereiken. Ook aan de buitenzijde hebben de woningen een entree op de begane grond. Dit is ook waar het officiële adres gevestigd is. De woonkamer bevindt zich, net als het dek op de parkeerplaats, op de eerste verdieping. De rijwoningen zullen hier een eigen terras hebben, maar ook een gemeenschappelijke ruimte waar spelen en ontmoeten wordt gestimuleerd.

Om de robuuste identiteit van het blok te versterken, zal alle bebouwing voorzien zijn van een plat dak. De rijwoningen hebben maximaal 4 lagen, de appartementen maximaal 5.

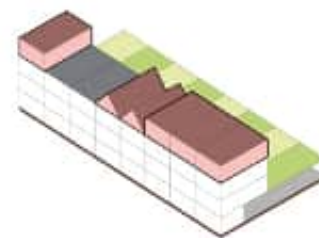
Alle dekwoningen op maaiveld hebben een stoepzone van 1,2 meter, vergelijkbaar met de stoepzone bij de 'hofwoningen'. Deze zone zal een overgangszone worden waar privé en openbaar elkaar ontmoeten. Voor de voorgevel is plek voor bijvoorbeeld een bankje of een bloembak. Doordat de woningen geen voortuin hebben, wordt het gebruik van de ervoor liggende openbare ruimte gestimuleerd. Omdat dit aan alle zijden het domein is van de fietser en voetganger, ontstaat een veilige en aangename plek om te spelen en ontmoeten.

Principes

- Variatie in architectuur en kleurpalet binnen het bouwblok
- Maximaal 8 rijwoningen aaneengesloten
- Platte daken, incidenteel een kap mogelijk
- Parkeren op binnenterrein
- Woningen staan op erfgrans



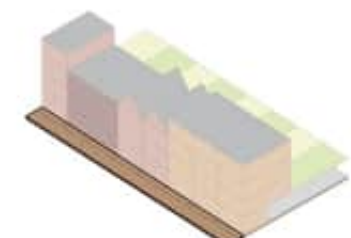
Korrel: *dekwoning*
Parkeren op 0
Wonen op +1



daken: *afwisselende dakvorm*
minimaal 3 lagen plat
optopping mogelijk
(max. 3 dezelfde naast elkaar)



Gevelkleur: *herkenbaarheid per*
architectonische eenheid



Stoepzone: *1,2 meter diep. Uitgevoerd*
in zelfde materiaal als trottoir

Bebouwingskorrel

Er is een afwisseling van bebouwingskorrels (rijwoningen en appartementen). Er mogen maximaal 8 rijwoningen aaneengeschakeld zijn. Architectonisch is er een variatie binnen de rijtjes woningen, zonder dat er pandsgewijze architectuur ontstaat. Er kan gevarieerd worden met materiaal en kleur en kapvorm. Maximaal 3 stramienien mogen gerepeteerd worden, daarna moet er variatie in bijvoorbeeld, bouwhoogte, kapvorm of materialisering worden aangebracht.

Positie

Alle grondgebonden woningen en appartementen op de begane grond zijn aan de buitenzijde voorzien van een stoepzone. Deze is 1,2 meter diep en zal uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal als het aangelegde trottoir. Hierdoor vormt deze zone een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar. Waardoor de plint op de begane grond geactiveerd zal worden. Het gebruik van de aangelegde openbare ruimte zal namelijk als verlengstuk van de tuin worden gebruikt. Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte wordt daarmee gestimuleerd.

Variatie en ritmiek

Om te voorkomen dat door positionering op de rooilijn een eentonig straatbeeld ontstaat, is het van belang om de volumes op te splitsen. Er mogen dan ook maximaal 3 stramienien gerepeteerd worden. Vervolgens dient een afwijking gerealiseerd te worden door middel van bouwhoogte, kap en/of palet. Er mogen maximaal twee volumes (max. 6 stramienien) uitgevoerd worden in hetzelfde palet. Zogenaamde 'specials' die op prominente plekken liggen mogen worden uitgevoerd in een hiernaast afgebeeld afwijkend materiaal.

Kleur en materiaal

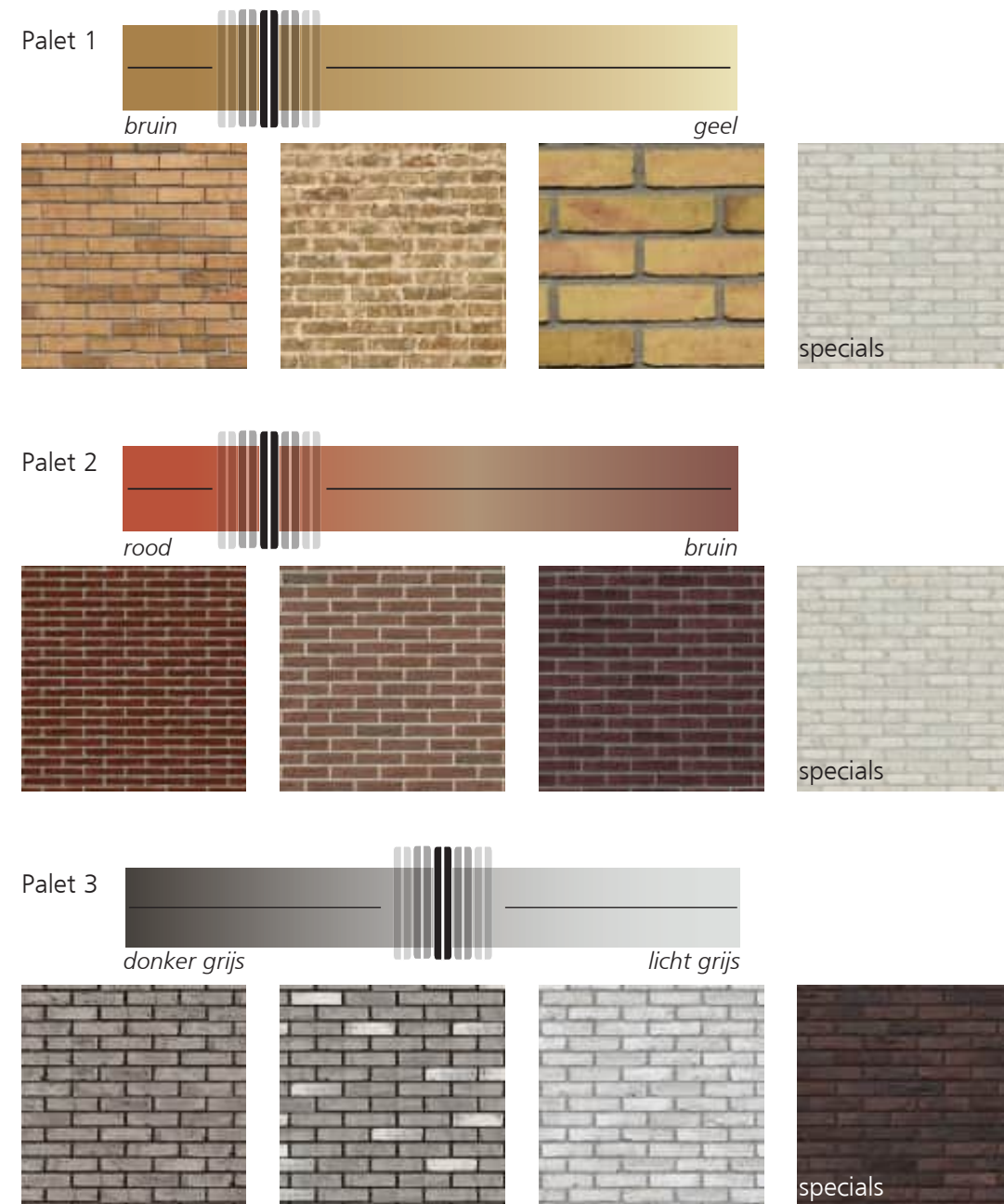
Qua materiaalopbouw en kleursamenstelling is de gevel eenduidig, zonder contrasterend kleurgebruik in één repetitie. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bakstenen. Hierbij maakt de architect per architectonische eenheid een keuze voor één van de hiernaast afgebeelde paletten. Keimwerk, behandeld hout of andere gevelmaterialen mogen alleen als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toegepast worden.

Dak – kapvorm en materiaal

Ook in de kapvorm en dakmaterialisering zit een grote samenhang. De daken zijn in de basis plat en kunnen, om de herkenbaarheid per architectonische eenheid te benadrukken, licht variëren in bouwhoogte. De hellingshoek van de daken is 38-60 graden. Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Aan-, bijgebouwen en garages

Garages en bergingen liggen op het binnenterrein op de begane grond.



Welstandcriteria Dekwoningen

Bebouwingskorrel:

- Rijwoningen en appartementen
- Max. 3 woningen als architectonische eenheid

Rooilijn/overgang OR-Prive:

- Woningen hebben een vaste rooilijn
- Woningen hebben een 'stoepzone' van 1,2 meter

Stoepzone

- Stoepzone in alle gevallen 1,2 meter diep
- Bij oplevering uitgevoerd in zelfde materiaal als trottoir, maar ander legpatroon

Dak:

- In de basis plat dak
- Bouwhoogte mag kleine variatie hebben (altijd min. 10 meter)
- Dwarskappen mogelijk
- Hellingshoek: 38-60 graden
- Materiaal: hoogwaardige keramische dakpan
- Dakranden met overstek optioneel

Dakkappen:

- Niet toegestaan

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Gevel:

- Per eenheid keuze uit drie paletten
- Geen twee dezelfde paletten naast elkaar
- Kleur conform palet (bruin-geel)
- Geen blinde kopgevels naar openbare ruimtes

Erfafscheiding:

- Aan de voorzijde niet van toepassing

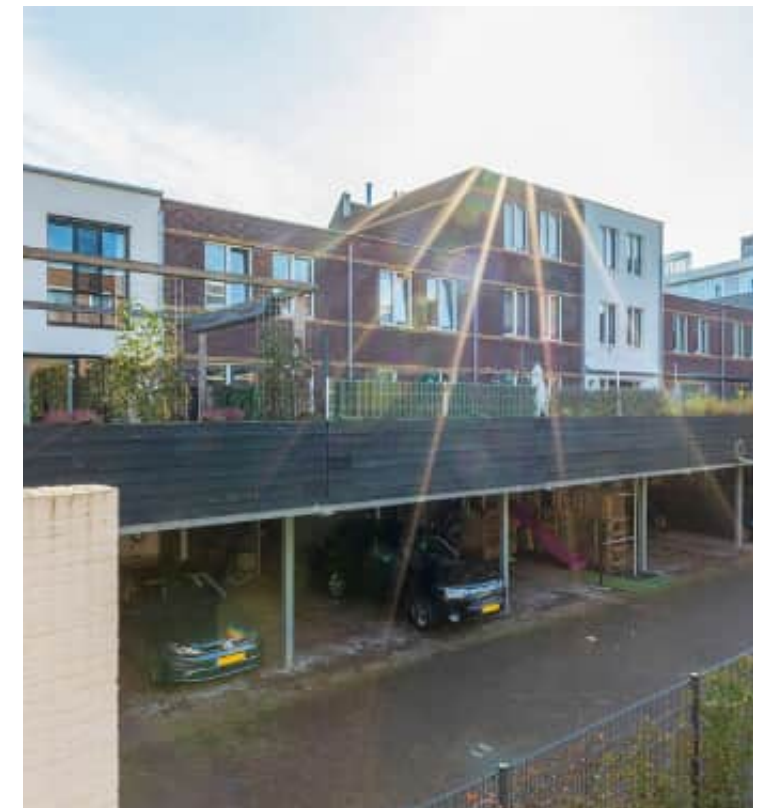
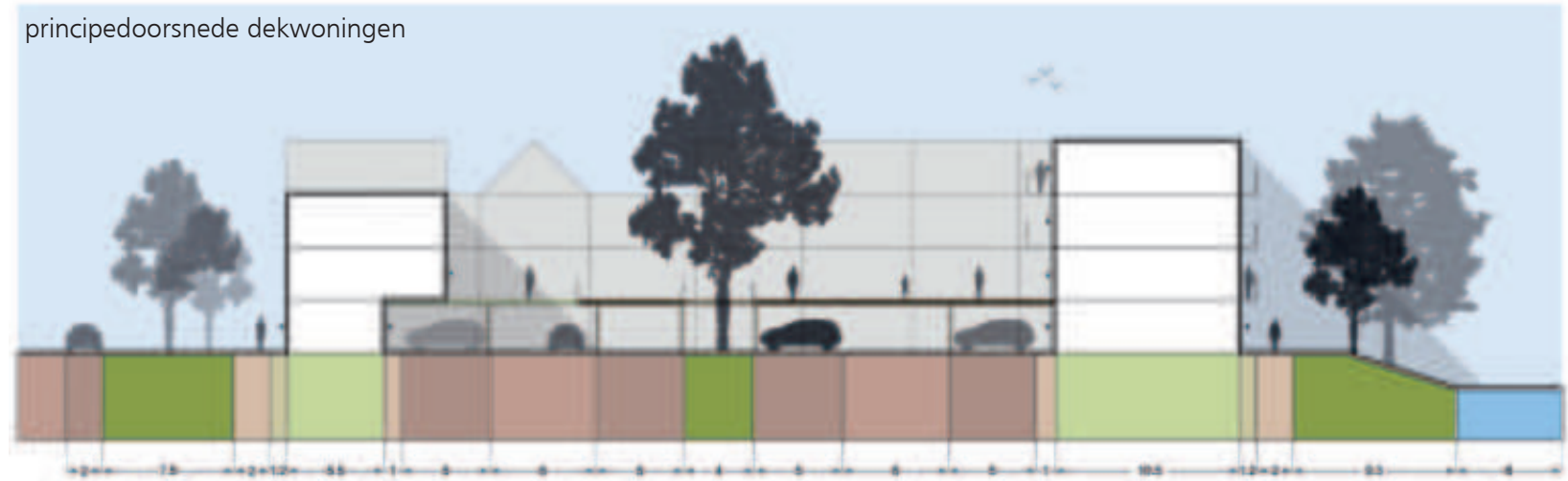
Garages en bijgebouwen

- Achter op erf of gezamenlijk
- Platte daken altijd voorzien van groen dak

Parkeren:

- Op het binnenterrein

principedoorsnede dekwoningen



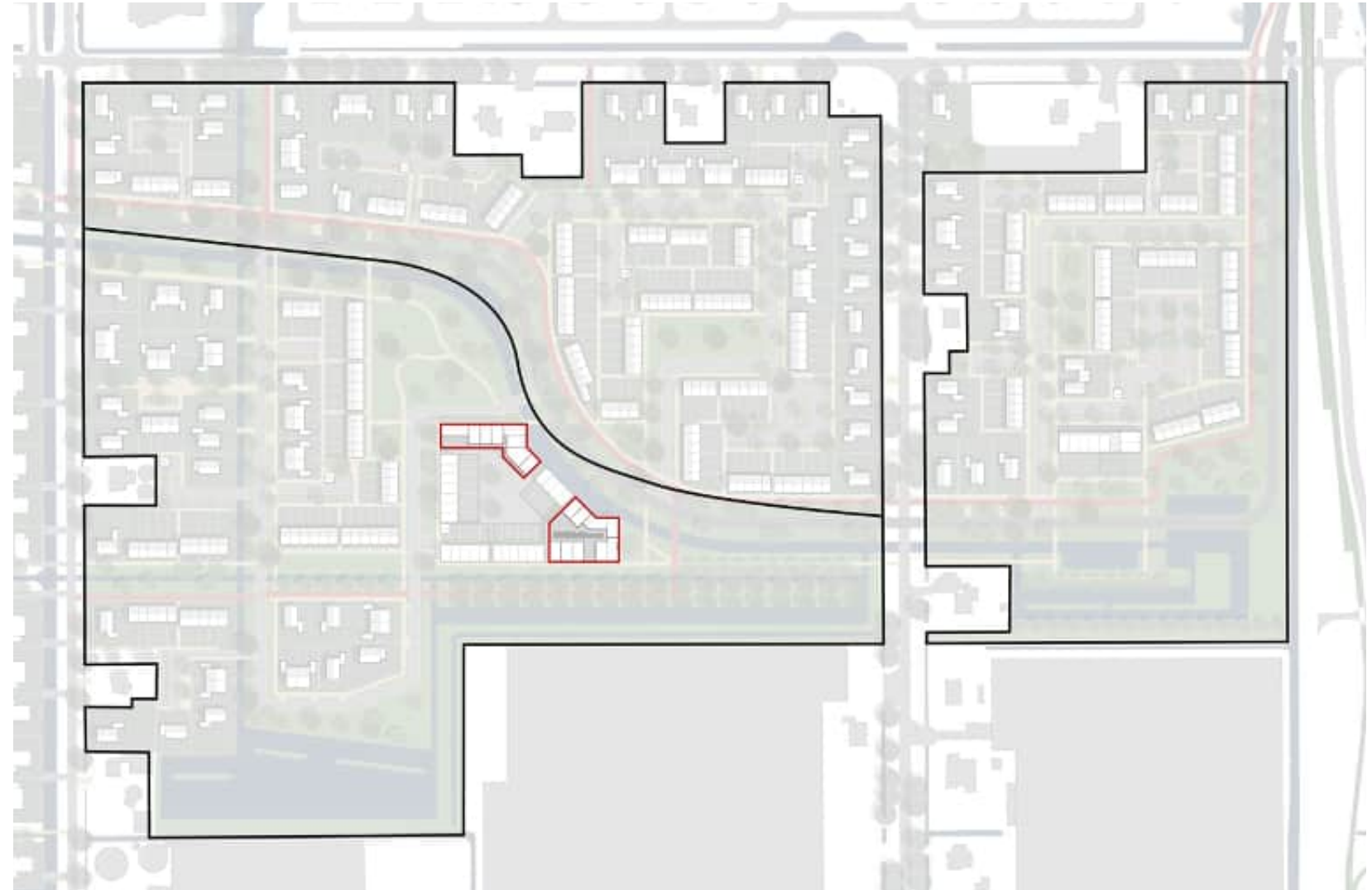


Bron: van der Hoek Makelaardij



APPARTEMENTEN IN HET DEK

Gestapelde bouw is op twee plekken in het dek toegestaan. De appartementen dienen daarom zorgvuldig in de structuur van de grondgebonden woningen te worden ingepast. Dit door het appartementengebouw op te nemen als onderdeel van het bouwblok met grondgebonden woningen en als onderdeel van het dek. Bij het ontwerp dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met bezonning en privacy van de naastgelegen kavels. Het appartementengebouw dient een plat dak hebben. Bij verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient een initiatiefnemer de relevante doorsneden, 3D-studies, bezonningstudies, etc. voor te leggen, voordat een omgevingsvergunning verleend wordt.



Principes

- Maximaal 5 lagen
- Appartementen hebben een straatgerichte oriëntatie
- Hoofdentree aan openbare zijde
- Transparente gevels
(bergingen, containerruimte, fietsenstalling etc zorgvuldig ingepast)
- Appartementengebouw sluit aan op omgeving

Bebouwingskorrel

Hoewel de appartementen twee losse eenheden vormen binnen het dek, dienen de appartementen mee te doen in het ritme van de losse korrel die beeldbepalend is voor het dek. Dit houdt in dat maximaal 4 stramienien dezelfde architectonische uitstraling mogen hebben. Daarna dient een afwijking in materialisering, bouwhoogte en vormgeving aangebracht te worden.

Positie

Alle appartementen op de begane grond zijn aan de buitenzijde voorzien van een stoepzone. Deze is 1,2 meter diep en zal uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal als het aangelegde trottoir. Hierdoor vormt deze zone een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar. Waardoor de plint op de begane grond geactiveerd zal worden. Het gebruik van de aangelegde openbare ruimte zal namelijk als verlengstuk van de tuin worden gebruikt. Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte wordt daarmee gestimuleerd.

Variatie en ritmiek

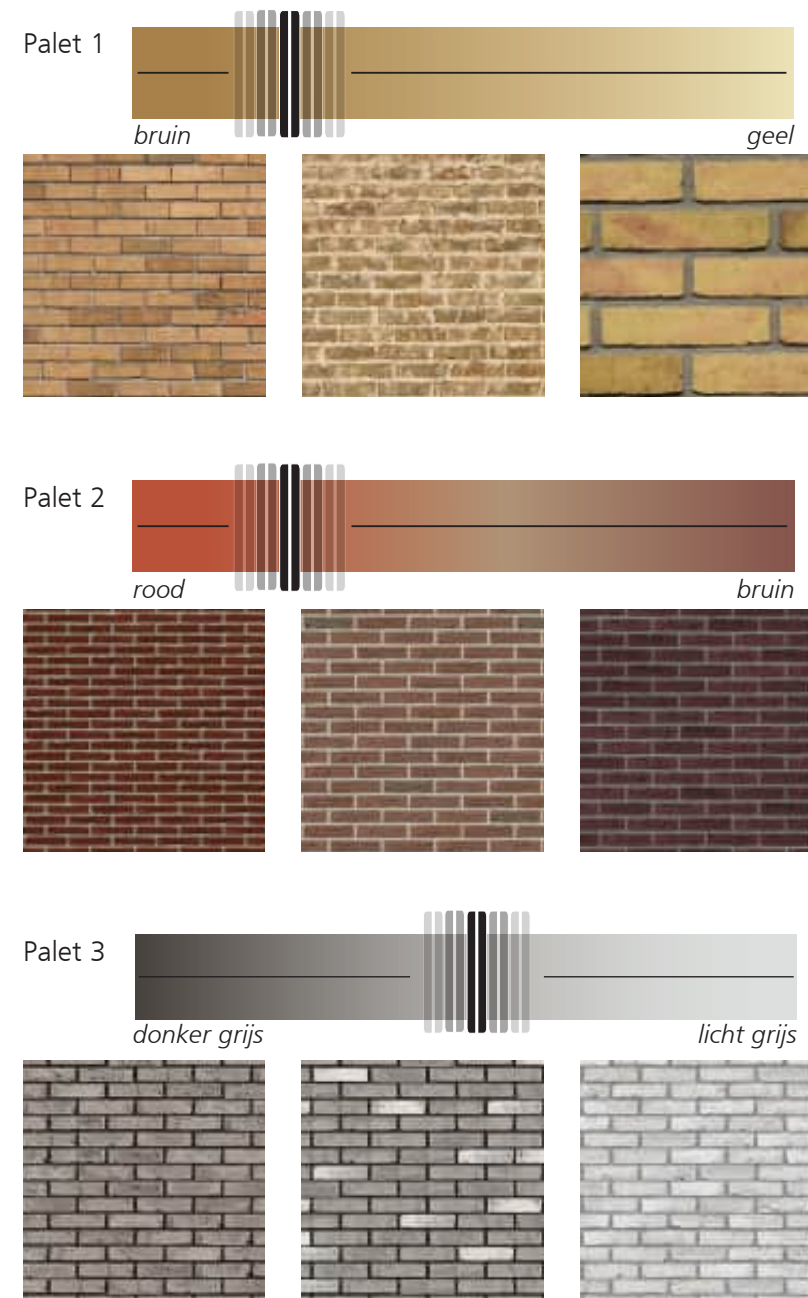
Om te voorkomen dat door positionering op de rooilijn een eentonig straatbeeld ontstaat, is het van belang om de volumes op te splitsen. Er mogen dan ook maximaal 4 stramienien gerepeteerd worden. Vervolgens dient een afwijking gerealiseerd te worden door middel van bouwhoogte, kap en/of materialisering. De entree en het stijgpunt dienen onderdeel uit te maken van het geheel en de architectonische eenheid waar het zich in bevindt. Dit zal op de buitenste hoeken of het scharnierpunt zijn bij een knik in het blok. Dit houdt in dat de entree en stijgpunt één van de maximaal 4 gelijke stramienien is. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat de lees- en vindbaarheid van de entree benadrukt wordt. Een verbijszondering van de entree in architectonische eenheid of materialisering is uitgesloten.

Kleur en materiaal

Qua materiaalopbouw en kleursamenstelling is de gevel eenduidig, zonder contrasterend kleurgebruik in één repetitie. De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bakstenen. Keimwerk, behandeld hout of andere gevelmaterialen mogen alleen als uitzondering of als onderschikt element in de gevel toegepast worden. De appartementen hebben een afwijkend palet dan de aangrenzende architectonische eenheid.

Dak – kapvorm en materiaal

Ook in de kapvorm en dakmaterialisering zit een grote samenhang. De daken zijn altijd plat maar kunnen, om de herkenbaarheid per architectonische eenheid te benadrukken, licht variëren in bouwhoogte.



Welstandcriteria Appartementen dekwoningen

Ligging:

- De ligging mag afwijken van het afgebeelde mits het gebouw te allen tijden aan een grote groene ruimte (centraal hof of landschapelijke randzone) ligt

Bebouwingskorrel:

- Galerij ontsloten appartementen
- Per max. 4 stramienen ontworpen

Rooilijn/overgang OR-Prive:

- Woningen hebben een vaste rooilijn
- Woningen hebben een 'stoepzone' van 1,2 meter

Stoepzone

- Stoepzone in alle gevallen 1,2 meter diep
- Bij oplevering uitgevoerd in zelfde materiaal als trottoir, maar ander legpatroon

Dak:

- Altijd een plat dak
- Bouwhoogte mag kleine variatie hebben (altijd min. 13 meter en max. 16 meter)

Dakkappen:

- Niet toegestaan

Zonnepanelen:

- Zie hoofdstuk 5.1, pagina 45.

Galerij:

- Gesitueerd aan de achterzijde
- Integraal onderdeel van het bouwvolume

Gevel:

- Hoogwaardige baksteen evt met hout
- Kleur conform palet (bruin-geel)
- Geen blinde kopgevels naar openbare ruimtes
- Draaiende elementen een 'verzadigde' landelijke kleur of wit

Erfafscheiding:

- Aan de voorzijde niet van toepassing

Ontsluiting

- Oriëntatie op buitenzijde
- Tevens bereikbaar vanaf binnenzijde
- Appartementen galerij ontsloten
- Galerij ten alle tijden aan de binnenzijde van het dek

Bergingen

- Geïntegreerd in het volume

Parkeren:

- Op het binnenterrein

Balkons:

- Te allen tijden aan straatzijde blok
- Loggia, balkon of half inpandig
- Per architectonische eenheid één wijze van toepassing
- Balkons altijd recht onder elkaar uitgelijnd
- Balkon mag maximaal 1,2 meter over de rooilijn uitsteken

Bergingen

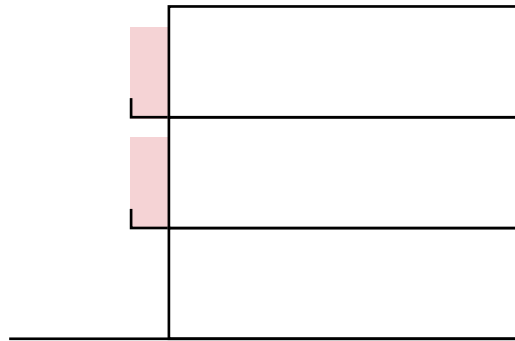
Bergingen voor o.a. fietsen bij de appartementen dienen inpandig gerealiseerd te worden en mogen niet als apart gebouw bij het appartementengebouw komen. Het bezoeker-sparkeren voor fietsers is gekoppeld aan de entrees.

Balkons

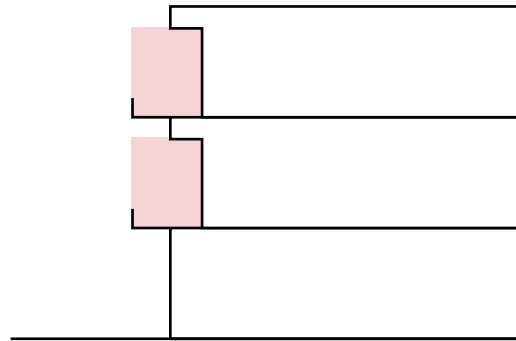
Elke appartement dat niet op de begane grond gevestigd is, zal worden voorzien van een balkon. Hierbij kan gevarieerd worden tussen loggia's, balkonnen en half inpandige balkons. Per architectonische eenheid dient dezelfde toepassing gebruikt te worden. Daarnaast zijn de balkons altijd recht onder elkaar uitgelijnd. Verspringingen zijn uitgesloten. Een balkon mag maximaal 1,2 meter over de rooilijn uitsteken. De balkons zijn aan de buitenzijde van het blok gesitueerd en oriënteren zich op het omliggend groen.

Ontsluiting

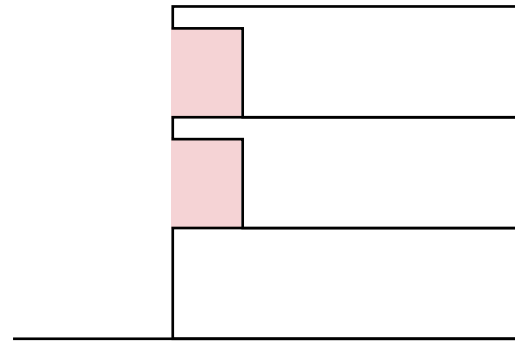
Alle appartementen, behalve die op de begane grond, zijn ontsloten via een galerij. Deze is gesitueerd aan de binnenzijde van het blok. De galerij dient onderdeel van het bouw-blok te zijn. Dat houdt in dat deze meeontworpen wordt en qua vormgeving opgaat in de uitstraling van het gehele appartementengebouw en niet tegen de appartementen zit 'aangeplakt'.



uitstekend balkon



half inpandig balkon



loggia



uitstekend balkon



half inpandig balkon



ingepaste galerij



ingepaste galerij



loggia

5.5 ERFAFSCHIEDINGEN - OVERANG OPENBAAR PRIVÉ

Zij- en achterkanten

Daar waar privétuinen aan de (semi-)openbare ruimte grenzen is de kwaliteit kwetsbaar. Wanneer er onvoldoende aandacht aan de beeldkwaliteit ervan wordt geschonken, kan een ongewenst straatbeeld ontstaan. Ten aanzien van alle overgangen openbaar-privé worden derhalve aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld. In alle gevallen waar een privétuin aan het openbaar gebied grenst (voor-, zij- èn achterkanten), geldt dat er een mee-ontworpen erfscheiding gerealiseerd dient te worden. Dit geldt in het algemeen voor alle situaties waar zich dit voordoet en in het bijzonder geldt dit voor de beeldbepalende plekken, zoals aan de singels, de groenblauwe ader of de landschappelijke randzone.

In het geval een tuin (zijtuin, achtertuin) grenst aan het openbaar gebied, dienen de erfscheidingen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. Mee-ontworpen erfscheidingen bestaan uit metselwerk(laag muurtje), altijd gecombineerd met groen en eventueel een pergola. Het groen moet dusdanig volwassen en volgroeid zijn dat ontmoedigd wordt om het hekwerk dicht te zetten met vlechtwerk of schermen. Eventuele bergingen en poorten kunnen in de erfscheiding worden opgenomen. Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten.

Toe te passen beplanting kan zijn:

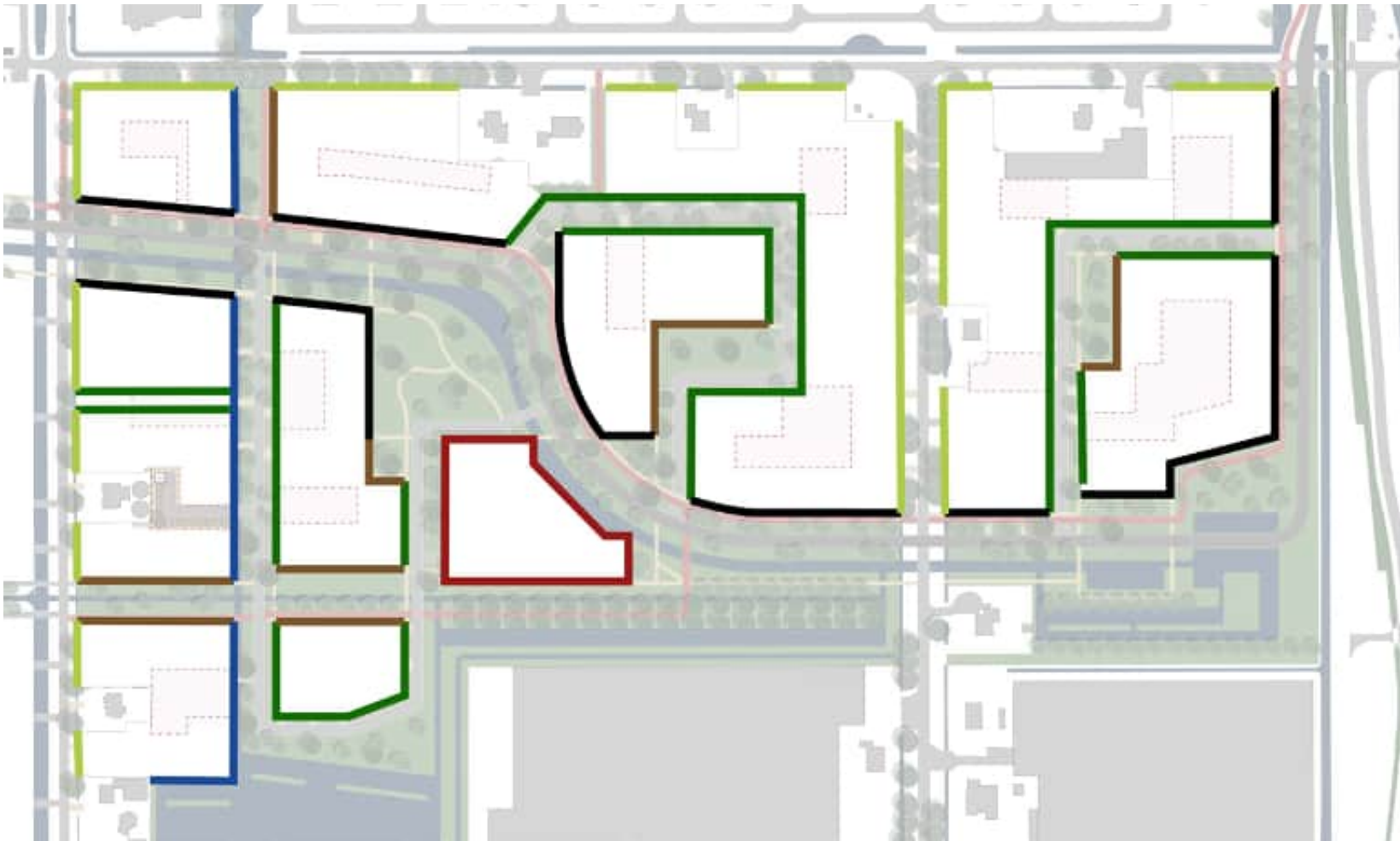
- Hoge (gemengde) haag - beukenhaag, ligusterhaag, boerenhaag (gemengd)
- Struiken of struwelen - inheemse soorten

Voorkanten

In bepaalde situaties is een (lage) erfscheiding aan de voorzijde voorgeschreven. Naastgelegen kaart geeft een indicatie waar deze situaties voorkomen. Aan de voorzijde zijn zes typen erfscheiding te onderscheiden, afhankelijk van de situatie. Deze zijn zo gekozen dat ze de stedenbouwkundige opzet versterken.

Parkeerhoven

In de parkeerhoven dienen de hieraan gelegen erfafscheidingen voorzien te zijn van hekwerk met opgaande beplanting. Deze erfafscheidingen dienen ook tussen de bergingen/garages en de perceelsgrens door te lopen, waardoor geen onderbreking ontstaat in het groene beeld in deze parkeerhoven.



Erfafscheidingen

	Erfafscheiding Basissituatie	Voortuinen - lage haag (ca. 70 cm) geplaatst bij ontwikkeling Zij-/achtertuinen - groen afscheiding geplaatst tijdens ontwikkeling
	Erfafscheiding aan Linten	Geen erfafscheiding en bebouwing min. 6 m afstand van erfgrans
	Erfafscheiding aan Singel	Laag element mee-ontworpen in materialisering woning (max. 50 cm)
	Erfafscheiding aan Woonpad	Geen erfafscheiding of lage haag
	Erfafscheidingen aan Dek	Geen erfafscheiding, bebouwing op erfgrans
	Erfafscheiding aan Water	Geen erfafscheiding, werken met 'lage tuin' als overgang
	Erfafscheiding aan parkeerhof	Hekwerk met opgaande beplanting



Zij- en achterkanten (ook ter hoogte van parkeerhoven)



Woningen direct aan woonpad



Mee-ontworpen erfafscheiding aan singels



Woning op erfrens, stoep als overgang



Groene erfafscheidingen in buurten



Geen hoge erfafscheidingen aan voorzijde



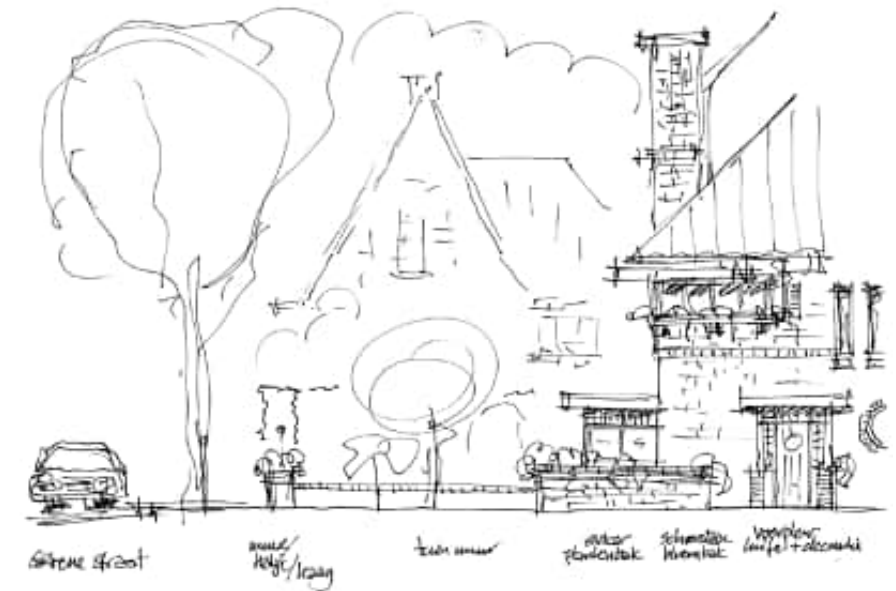
Geen hoge erfafscheidingen aan voorzijde

Inspiratie erfafscheiding 'bebouwd'

De overgang van privé naar openbaar wordt zorgvuldig ontworpen. Dit geldt met name voor de voordeur, serres, erkers, balkons en veranda's. Behalve functioneel vormen ze een verbijzondering / accent van de hoofdmassa. Geïntegreerde plantenbakken, luifels, muurtjes, hekken of hagen kunnen worden gebruikt om de overgang naar het openbaar gebied ruimtelijk te begeleiden

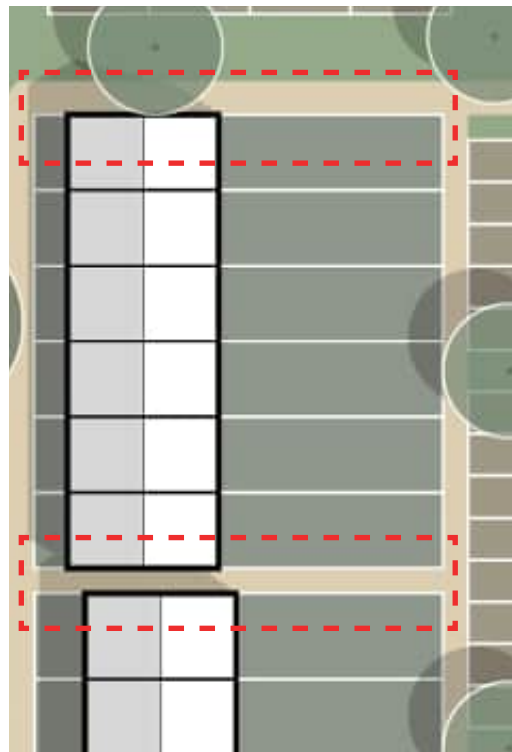
Uitwerking

De lage erfafscheiding aan de voorzijde kan een gemetseld muurtje zijn, danwel een prefab-element met metselwerk (steenstrips). In het muurtje kunnen plantenbakken, brievenbussen, etc. geïntegreerd worden.



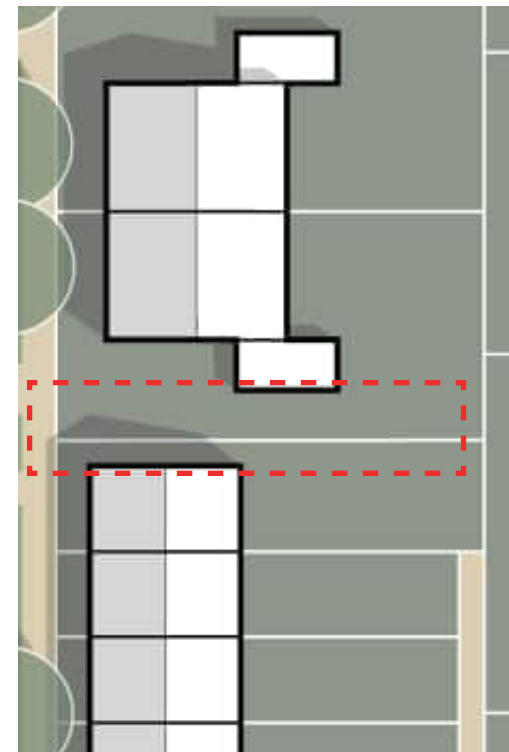
5.6 ERFAFSCHIEDINGEN - ZIJTUINEN RIJWONINGEN

Voor de rijwoningen in de Scheg Midden gelden aanvullende regels voor de zijdelingse erfgrenzen. Omdat in het plangebied veel verschillende situaties voorkomen, zijn de beeldkwaliteitseisen hieronder per situatie toegelicht.

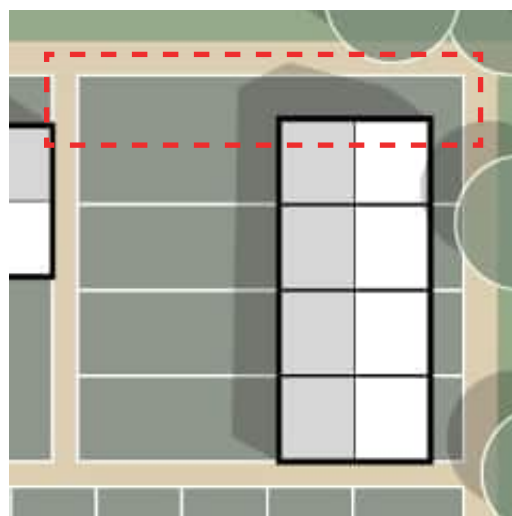


Aan het openbaar gebied staat de gevel altijd op de erfgrens

Bij tussenpaden staan de aangrenzende gevels altijd op de ergrens



Rijwoningen genzend aan twee-onder-één-kap- of vrijstaandewoningen hebben ten alle tijden een zijtuin van minimaal 1,5 meter.



Uitzonderingen zijn mogelijk, mits de zijtuin een minimale breedte heeft van 1,5 meter.



Aan het openbaar gebied staat de gevel altijd op de erfgrens



Bij tussenpaden staan de aangrenzende gevels altijd op de erfgrens

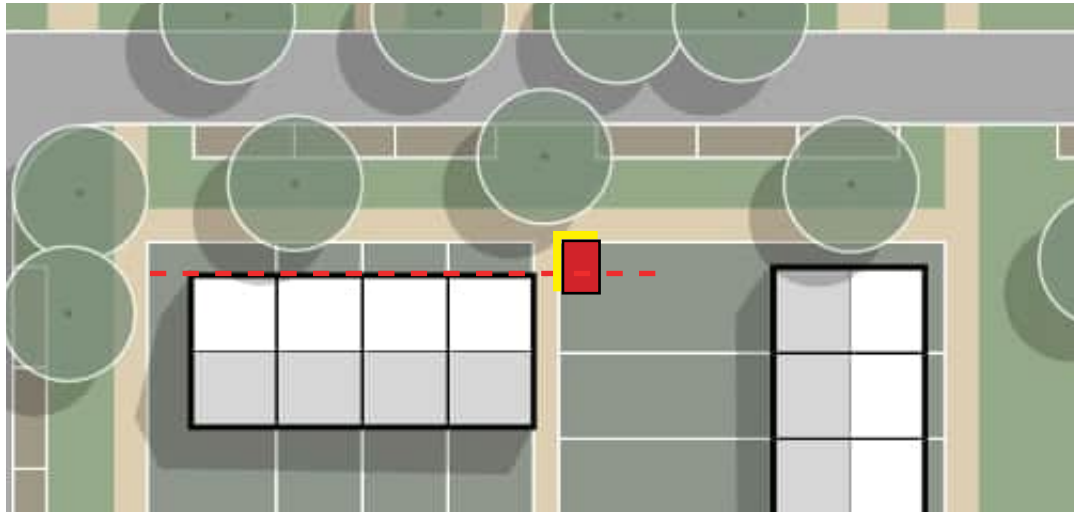


Rijwoningen genzend aan twee-onder-één-kap- of vrijstaandewoningen hebben ten alle tijden een zijtuin van minimaal 1,5 meter.



Uitzonderingen zijn mogelijk, mits de zijtuin een minimale breedte heeft van 1,5 meter.

5.7 BERGINGEN EN GARAGES IN HET ZICHT



Wanneer de hoekwoning met de zijgevel op de rooilijn staat en de berging van deze woning door de rooilijn steekt, dienen de vanaf de straat zichtbare zijden (in deze situatie de geel afgebeelde zijden) uitgevoerd te worden in dezelfde materialisering als de bijbehorende woning. Zie de hiernaast weergegeven referentie.



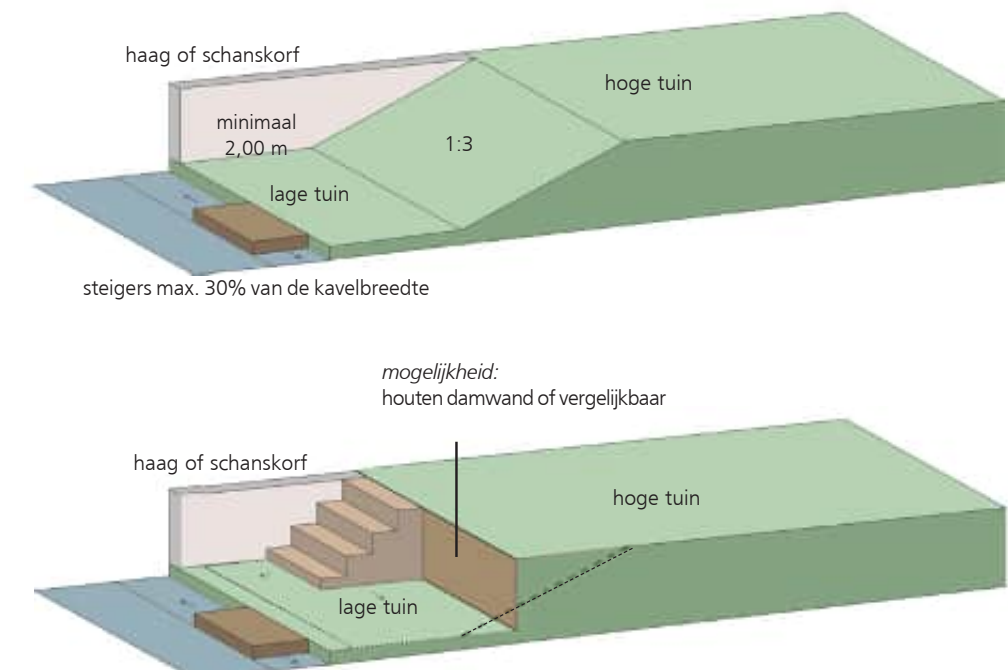
5.8 RANDEN EN ACHTERKANTEN

In principe zijn alle watergangen openbaar en komen er geen tuinen direct aan het water. In die situaties waar bij uitzondering wel tuinen aan het water worden gerealiseerd, dus waar een zij- of achtertuin grenst aan een openbare watergang, is er sprake van een kwetsbare situatie en risico op verrommeling. Daarom worden ook hiervoor aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld.

Als een tuin aan het water grenst, wordt het hoogteverschil tussen de woningen en het water overbrugd met een 'hoge' en een 'lage' tuin. Het lage gedeelte grenst aan het water en is 2 meter diep. In de overgangszone tussen het hoge en lage gedeelte wordt het hoogteverschil overbrugd. De overgangszone is 3,5 meter diep met een grastalud of een terras. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een variabele diepte. Het lage gedeelte van de tuin kan als een terras met vlonders uitgevoerd worden of ingeplant worden. Zo ontstaat er een afwisselend beeld met terrassen en groene oevers.

Hagen op de grenzen tussen de hoogteverschillen in de tuin kunnen voor de nodige privacy zorgen. De erfscheidingen tussen de tuinen wordt in de overgangszone vormgegeven door een stevige haag of een schanskorf. Het hoge gedeelte van de tuin heeft een tuinmuur of garage als zij-erfscheiding. De overgangszone en de lage tuin zijn obstakelvrij. Dat wil zeggen dat hier geen bergingen, tuinkasten of schuttingen geplaatst mogen worden.

Tussen de hoge en lage tuin kan een talud komen of een houten damwand (of vergelijkbaar). De oeverbescherming heeft een beschoeiing en de woningeigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de oever-(beschoeiing). Over een breedte van maximaal 30% van de tuin mogen steigers/vlonders gemaakt worden, de rest van de oever wordt daarvan vrijgehouden en is 'groen'. In geen van de gevallen mag op de oeverlijn een hoge erfscheiding gerealiseerd worden.



Geen 'dichte' erfafscheiding aan water



5.9 DUURZAAM BOUWEN

In de Ontwikkelvisie 2015 is vastgesteld dat bij de ontwikkeling van De Scheg gebruik gemaakt wordt van het instrument GPR Stedenbouw. Dit instrument richt zich op vijf duurzaamheidsthema's: energie, ruimtelijke inrichting, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Op al deze thema's kan gescoord worden op het gebied van energie en duurzaamheid.

Voor alle thema's uit de GPR is berekend wat de basisambitie is, oftewel de ambitie die nu, met de huidige stand van techniek reëel uitvoerbaar is en waarbij al meer gedaan wordt dan in de basis noodzakelijk is. Daarnaast is een eindambitie gesteld, dat betekent welke ambitie bereikbaar zou moeten kunnen zijn wanneer partijen zich maximaal inspannen en meegroeien met de technologische ontwikkelingen die zich de komende jaren waarschijnlijk zullen voordoen. Ten tijde van de Ontwikkelvisie 2015 werd op alle thema's een goede score gehaald die reëel en haalbaar is. Daarnaast dienen de woningen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), dat vanaf 2020 de geldende norm is.

Verder wordt uitgegaan van een gescheiden afvoer van riool en hemelwater, een wateropgave op grond van de Keur van AGV waarin wordt bepaald dat 10% tot 20% van het extra te verhard oppervlakte in het plangebied bestemd wordt voor water, en een gesloten grondbalans.

atelier
DUTCH

**Architectuur
Stedenbouw
Landschap**

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

S-AMV-2013008
12 oktober 2023

Rob van der Velden
Bob Hartman
Sander Maurits



© **Atelier Dutch**

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van Atelier Dutch is onrechtmatig.