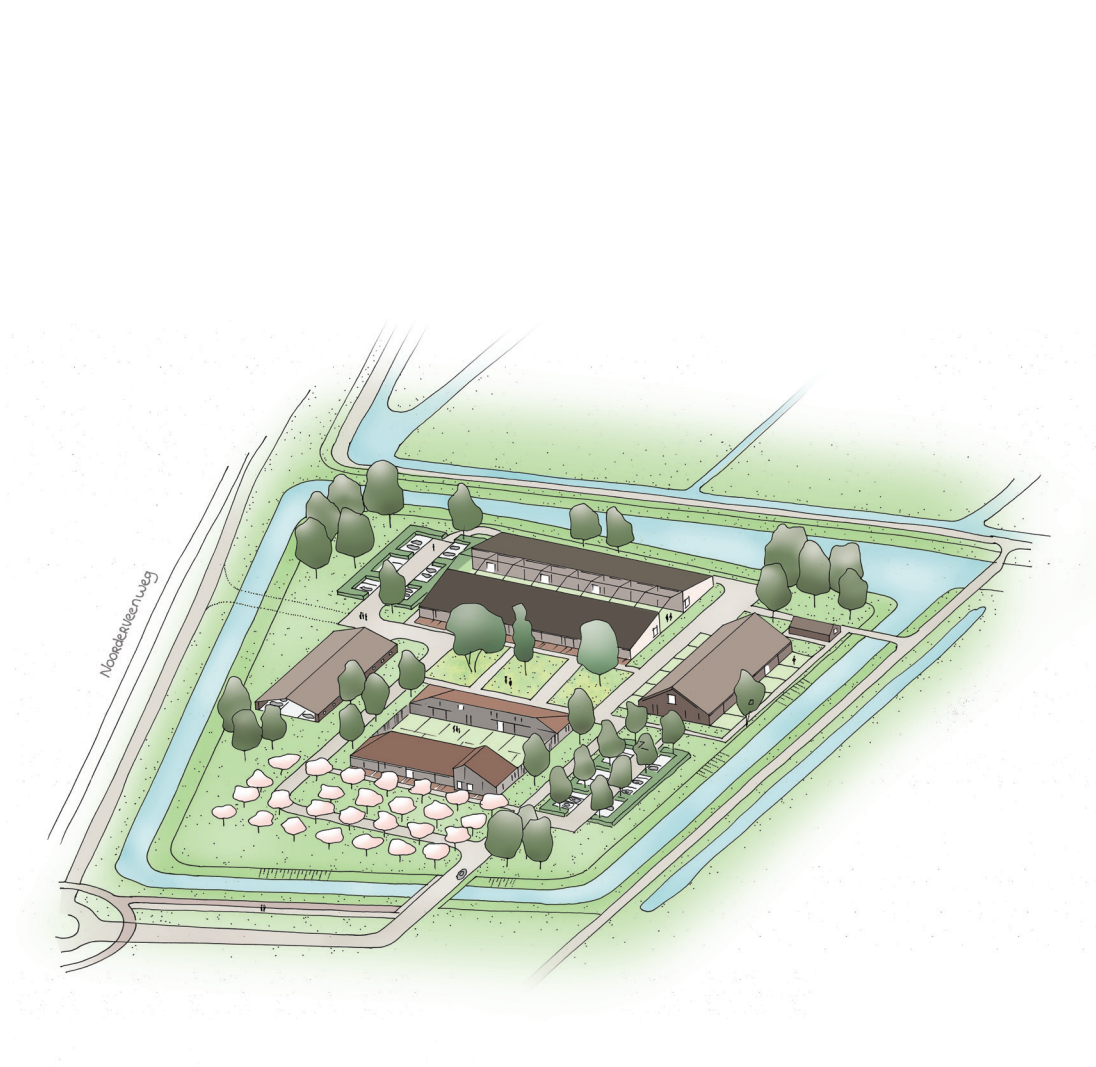




# SAENDELFT OVERHOEKEN ASSENDELFT - ZAAANSTAD

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP / BEELDKWALITEITSPLAN

SEPTEMBER 2023

**RR09**  
stedenbouw en landschap



# PLANGEBIED





## INLEIDING

Het voorliggende Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Saendelft Overhoeken is opgesteld als leidraad behorende bij het Bestemmingsplan Overhoeken. De ontwikkeling Overhoeken is voortgekomen als compensatie locatie voor de misgelopen woningbouwontwikkeling aan de noordoostkant van Saendelft (Forbo).

Overhoeken is de laatste uitbreidingslocatie in Assendelft en ligt aan de zuidkant tegen Saendelft aan. Er zijn twee bouwlocaties, één ten westen van de Dorpsstraat en één ten oosten van de Dorpsstraat. Beide locaties grenzen aan de Noorderveenweg. De locaties vormen de overgang tussen de grens van het stedelijke gebied van Saendelft die is vormgegeven door woningen en bastions, en het omliggende polderlandschap.

In de Overhoeken worden maximaal 186 woningen gerealiseerd verspreid over twee deelgebieden. In de westelijk locatie komen circa 42 woningen, in de oostelijke locatie circa 144 woningen. Het programma bestaat uit een mix van woningtypen. Het westelijke deelgebied is gering qua omvang en vormt één erf. Het oostelijke deelgebied is omvangrijker en heeft groene en blauwe kaders door het gebied heen lopen. Voor de ontwikkeling is een concept verkavelingsplan opgesteld die besproken is in het kwaliteitsteam voor deze locatie en daarna verder is uitgewerkt tot een stedenbouwkundigplan. De 186 woningen zijn ingepast in het landschap met behoud van de landelijke en groene kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan schetst de gewenste sfeer voor de twee locaties en geeft een toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp. Het plan geeft richting over de toe te passen kleuren en materialen in het ontwerp om de beoogde sfeer te bereiken. Het document fungeert als inspiratiebron en leidraad voor de architecten en landschapsarchitecten en dient als toets-instrument voor de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (welstand en supervisie).

## PLANGEBIED

Het plangebied grenst aan de stadsrand van Saendelft en ligt ten zuiden van de Noorderveenweg. Het huidige beeld van de stadsrand wordt bepaald door een combinatie van grondgebonden woningen en relatief kleine appartementengebouwen. Het aangrenzende landschap wordt gekarakteriseerd door een waterrijk open weidegebied met vergezichten. Het cultuurlandschap wordt verder gekenmerkt door een patroon van oost west gerichte sloten. Dit slotenpatroon vormt in Saendelft de basis voor de landschappelijke hoofdstructuur. Ten oosten van de Dorpsstraat grenst het plangebied aan twee volkstuincomplexen. Aan de uiterste westkant van het plangebied ligt een brede waterpartij met een in het oog springende beplanting. In het gebied is veel water met natuurlijke oevers aanwezig.



DE VOLKSTUINEN



STADSRAND



NATUURLIJKE OEVER



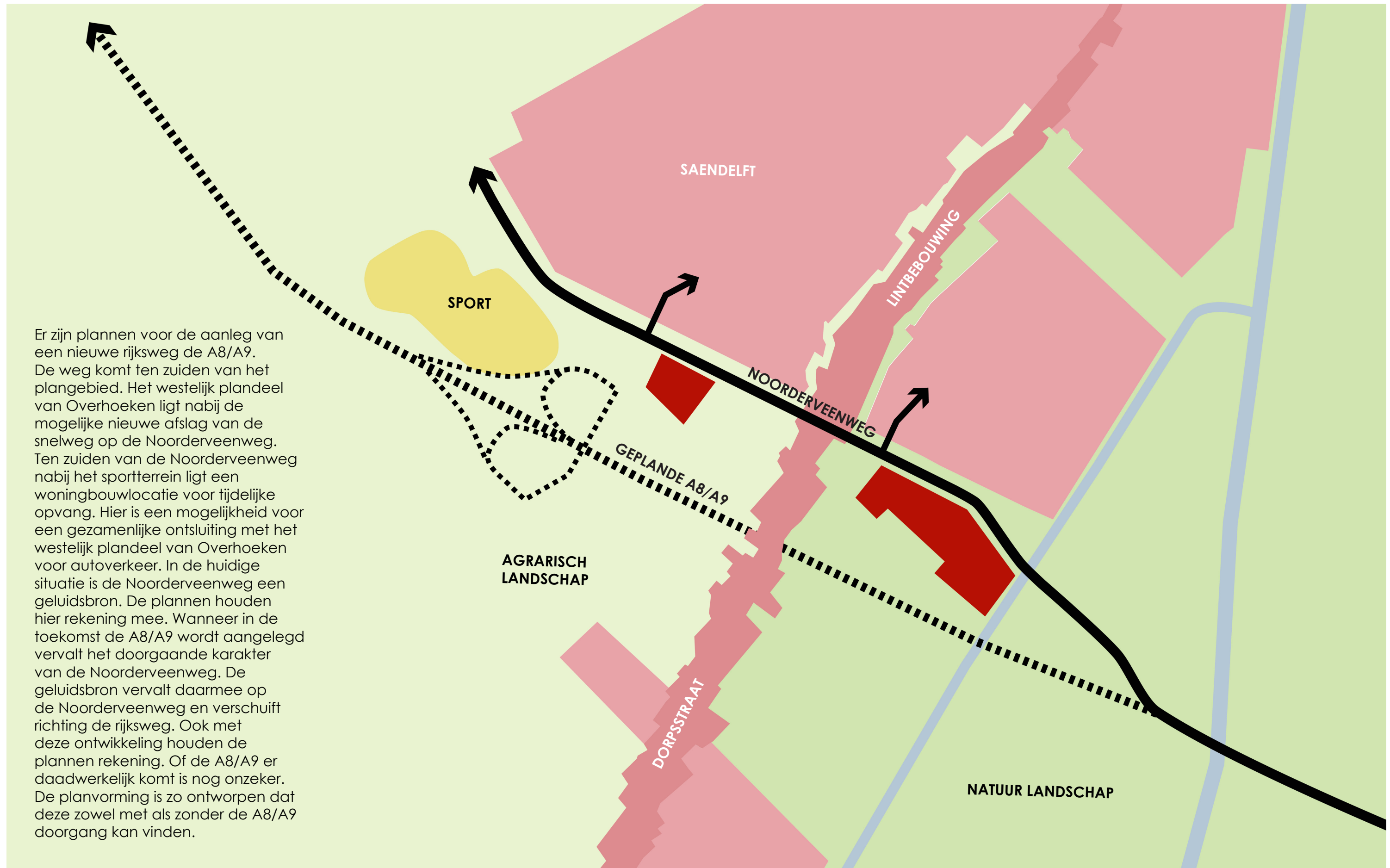
IN HET OOG SPRINGENDE BEPLANTING



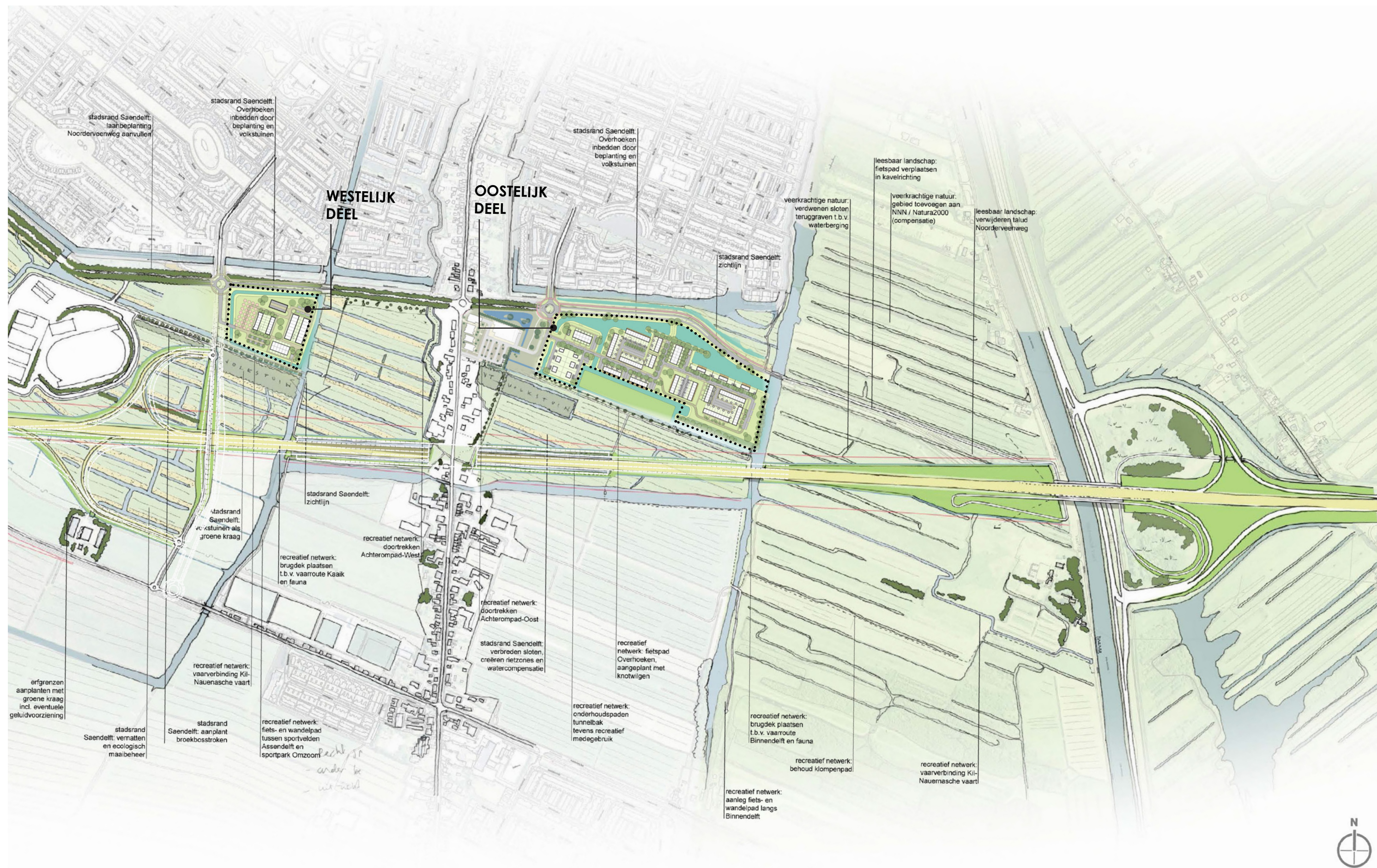
NATUURLIJK LANDSCHAP



## LIGGING PLANGEBIED IN GROTER VERBAND

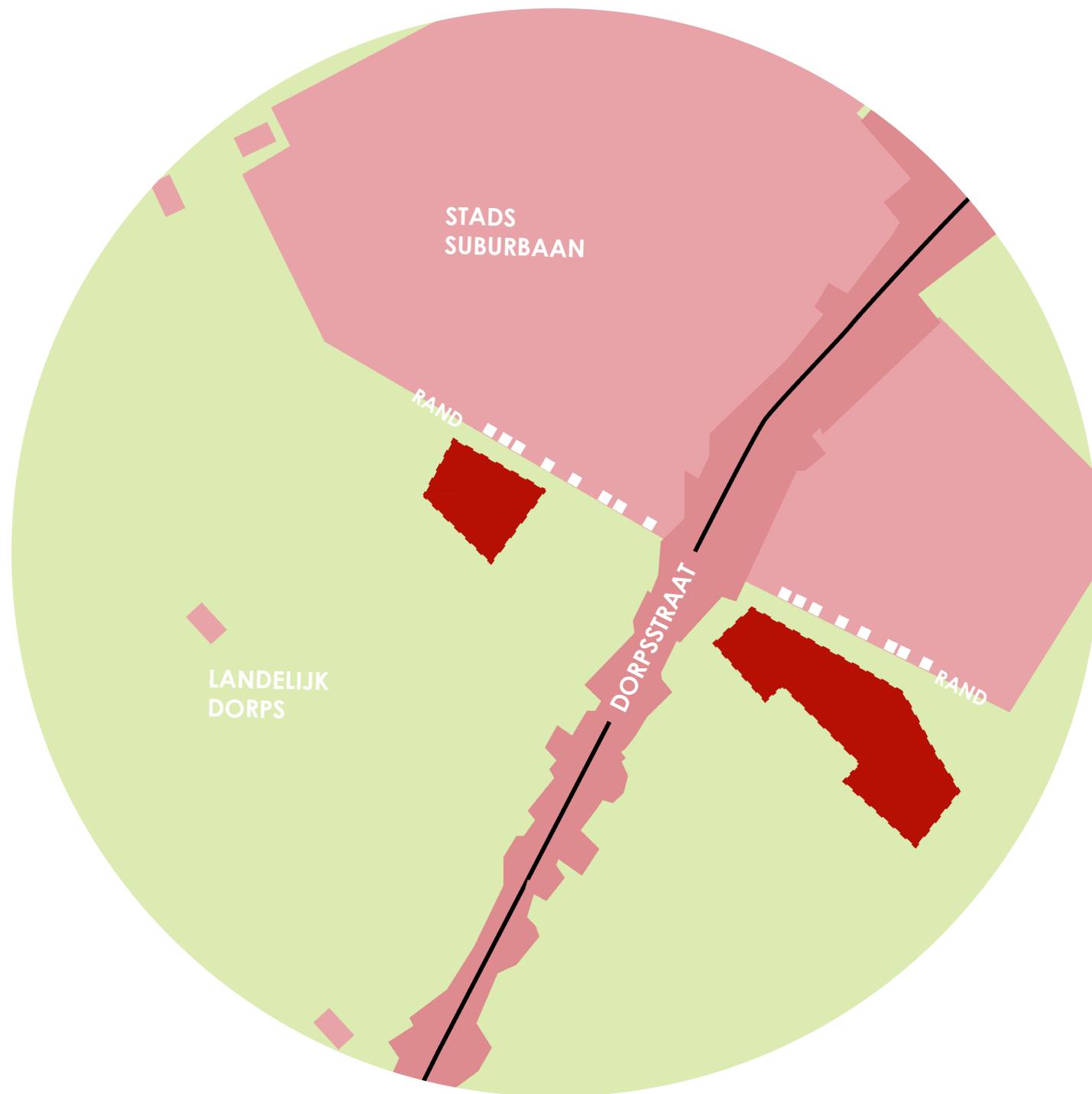




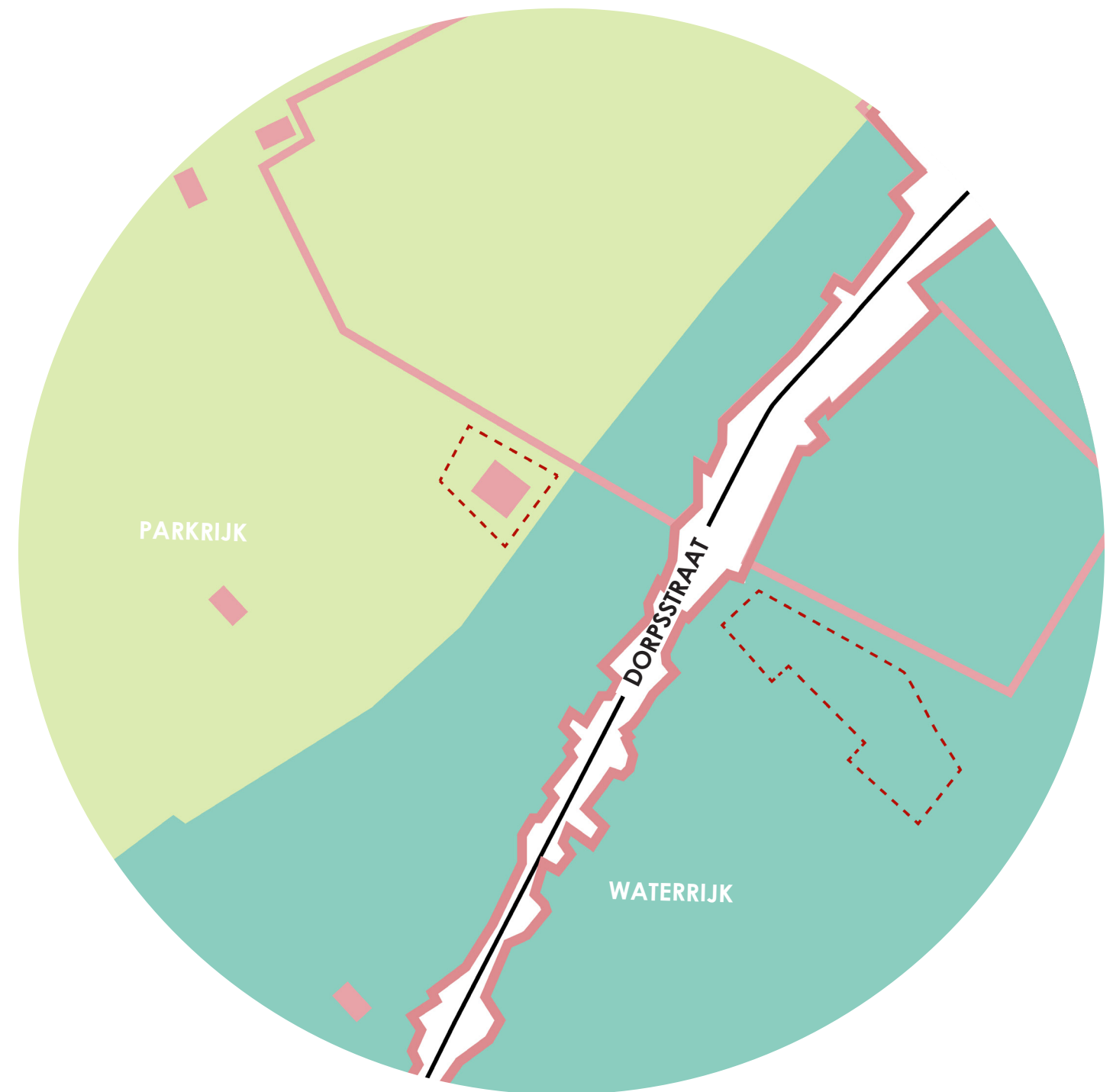




# PLANCONCEPT



SUBURBAAN VERSUS LANDELIJK



PARKRIJK VERSUS WATERRIJK





LANDSCHAP ALS BEELDREFERENTIE / ERVEN VERSUS NATUURLANDSCHAP

## PLANCONCEPT OP HOOFDLIJNEN

Omdat de beide bouwlocaties van Overhoeken buiten de suburbane sfeer van Saendelft liggen is gekozen voor een onderscheidend en aanvullend woonmilieu. De bebouwing is minder dicht en grenst direct aan het landelijk gebied. Het idee is dat in de Overhoeken de landelijke sfeer en de nabijheid van het open landschap voelbaar wordt.

De oostelijke en westelijke locatie aan weerszijden van de Dorpsstraat verschillen van elkaar. Ten oosten van het Assendelftse lint is het natter en waterrijker dan ten westen van het lint. In de stedenbouwkundige opzet van Saendelft is dit een leidend thema geweest. In de waterrijke plandelen wordt de hoofdstructuur bepaald door water en natuurlijke oevers en in het parkrijke deel is ingezet op groene elementen zoals lanen en velden. Overhoeken maakt onderdeel uit van Saendelft en sluit daarom aan bij de ingezette thematieken.

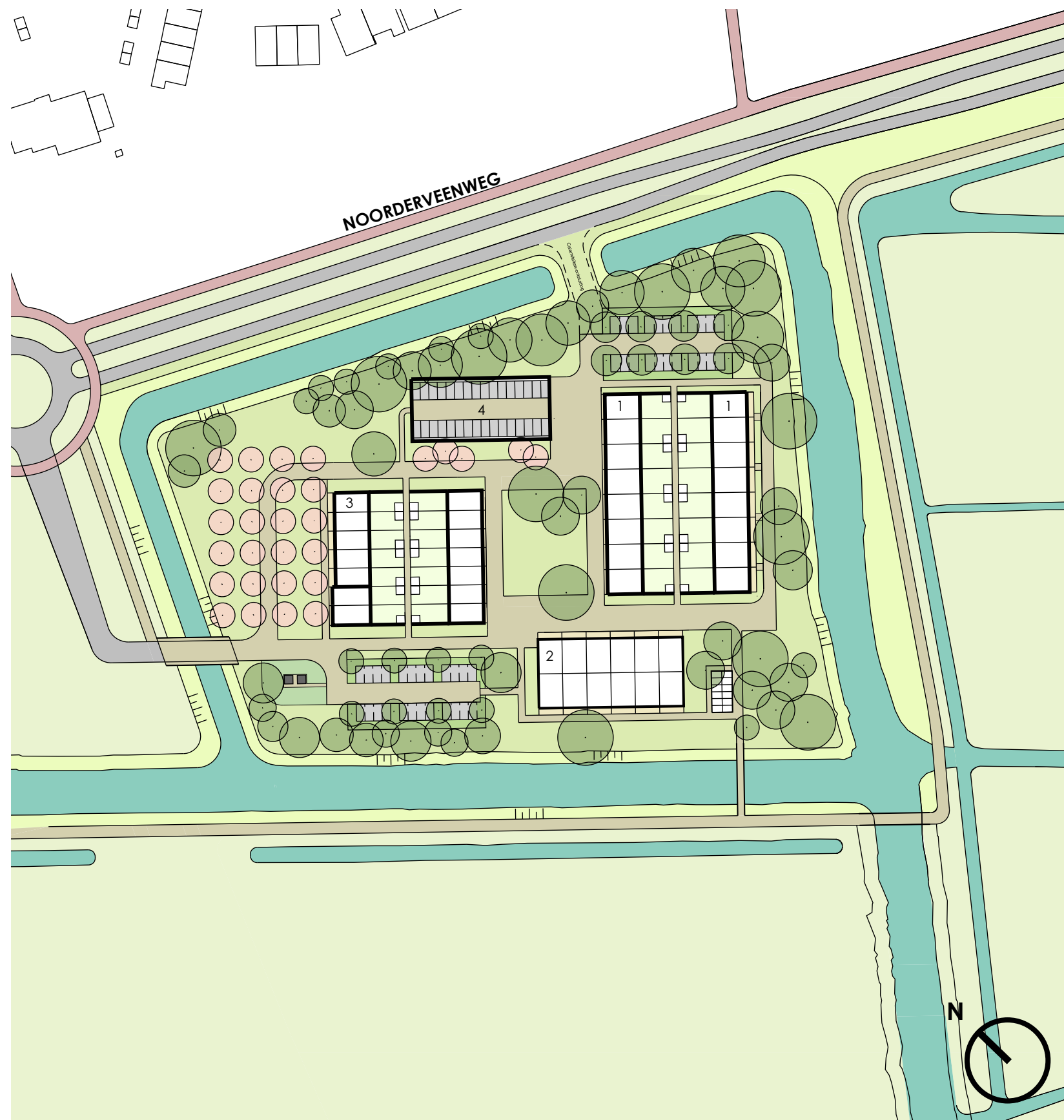
Het oostelijke deel van Overhoeken krijgt een landschappelijke insteek met water, oevers en natuurlijke boomsingels. In het westelijke deel is gekozen voor een andere idee passend bij het thema Parkrijk. In het gebied ten westen van het Assendelftse lint liggen agrarische erven los in het landschap. De bebouwing ten westen van het lint sluit hier bij aan en manifesteert zich als een samenhangende erfbouw. De invulling van de omgeving van dit erf sluit aan op de sfeer van Parkrijk. Beplantingen in de vorm van bosjes, een boomgaard en karakteristieke solitaire bomen passen bij een erf.



NATUURLANDSCHAP



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN



WESTELIJK PLANDEEL

## WESTELIJK PLANDEEL

De bebouwing in het westelijk plandeel bestaat uit een erfbebouwing. Vier gebouwen vormen samen een cluster dat refereert aan een agrarische bebouwing in een open landschap. De gebouwen staan rond een openbare binnenruimte die wordt ingericht voor collectief gebruik. Bij de entree van het erf wordt een bouwdeel als hoofdgebouw ontworpen. Dit bouwdeel vangt de blik bij de benadering van het erf. Eén van de vier gebouwen is een parkeergebouw. Het parkeergebouw ligt aan de geluidsgevoelige kant langs de Noorderveenweg. De groene ruimte om het erf wordt ingericht met karakteristieke erfbeplanting. Voor beplanting en inrichting dient het Ervenhandboek Zaanstad (Landschap Noord-Holland) als leidraad. De binnenruimte krijgt een inrichting die doet denken aan boerenerf. De beplantingen met een oprijlaan, entreebomen bij de ingang, dichte bosjes en een boomgaard versterken het idee te wonen op een erf.

## OOSTELIJK PLANDEEL

Deze nieuwe woonlocatie geeft invulling aan een landelijk woonmilieu. Hierbij is het uitgangspunt dat de bebouwing op een argeloze manier is gesitueerd met veel doorzichten naar het landschap. De bebouwing ligt gegroepeerd langs één landelijk vormgegeven buurtweg. In de woonbuurt komen stevige boomsingels die het kavelpatroon van het cultuurlandschap weer voelbaar maken. De boomsingels geven vorm aan de biodiversiteit en zorgen tevens samen met de bomen voor schaduw in het gebied. De boomsingels zijn de landschappelijke coulissen waar de woningen als het ware tussen liggen. Naast de boomsingels is water een bouwsteen. Het water vormt de rand van het woongebied en doorkruist het gebied één keer. Sommige delen van de waterranden zijn geprivatiseerd en andere delen zijn openbaar toegankelijk. Alle openbaar toegankelijke oevers worden natuurlijke oevers overeenkomstig de oevers in het aangrenzende landschap. De oevers in het aangrenzende landschap. Private oevers worden mee-ontworpen zodat hier een eenduidig beeld wordt geborgd. De bebouwing is divers en afwisselend met verschillende woningtypen. Er zijn traditionele woningtypen maar ook twee schuurvormige objecten in de vorm van rug-aan-rugwoningen. Centraal in het gebied staat, los in het groen, een bijzondere bouwvorm met open terrassen aan het groen. De overgangen naar het groen spelen in op de specifieke ligging van de woningen. Zo zijn er stoepen, voortuinen met hagen en vlonders aan het water. Met een spel van afwisselende ruimten, groen en gebouwen wordt een landelijke sfeer opgeroepen.



## WONINGBOUWPROGRAMMA

### Westelijk deel:

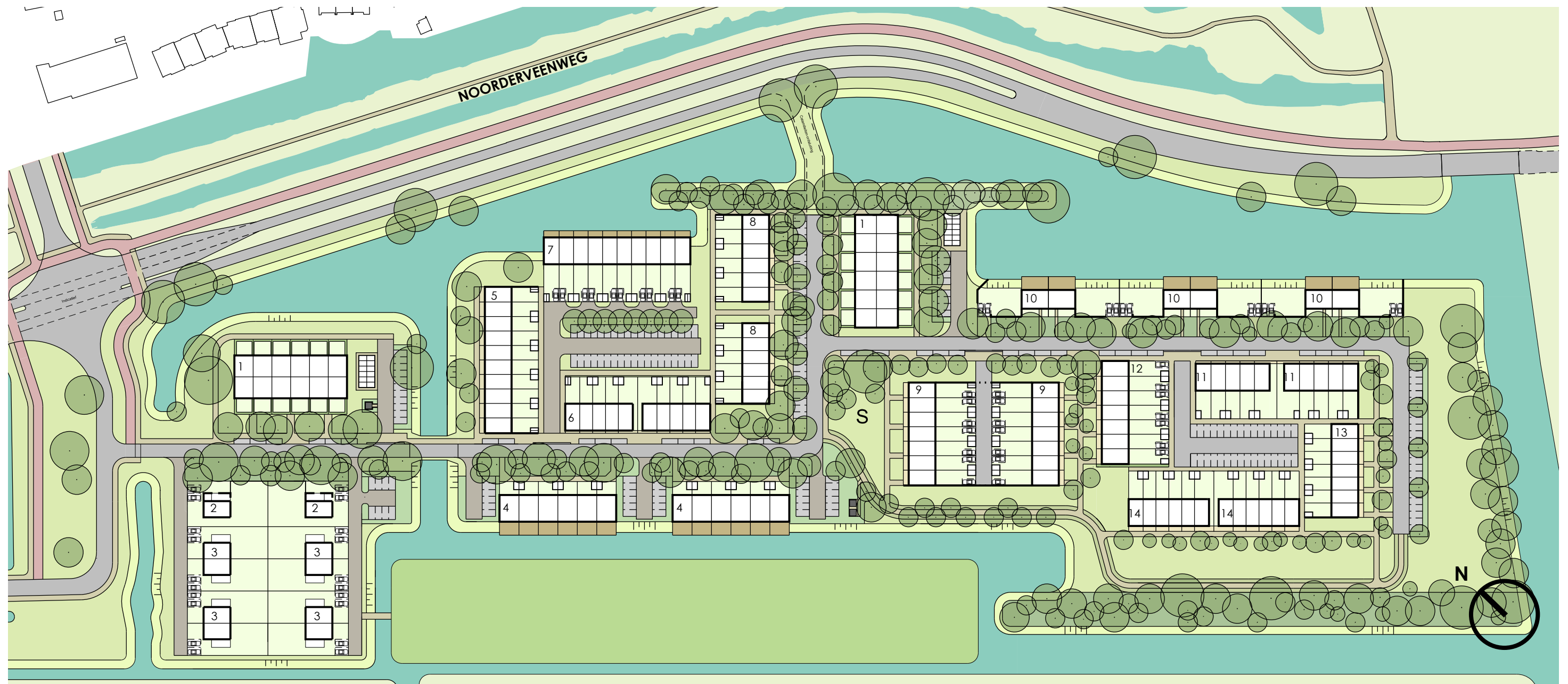
1. seniorenwoningen met stoepen aan het erf
2. rug-aan-rugwoningen met stoepen aan het erf
3. rijwoningen met stoepen aan het erf
4. parkeergebouw met stoepen aan het erf

### Oostelijk deel:

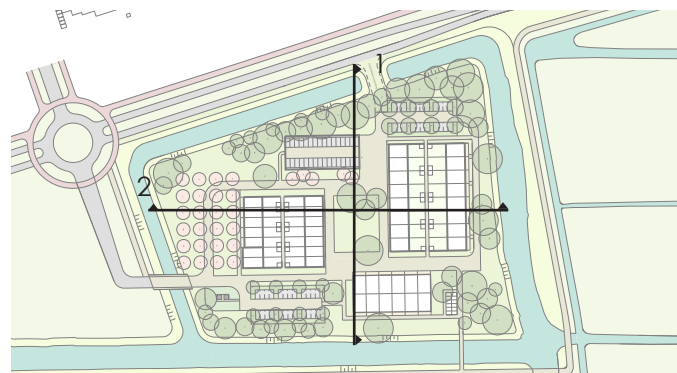
1. rug-aan-rugwoningen
2. vrijstaande woningen
3. twee-onder-één-kapwoningen
4. rijwoningen aan het water (voorzijde aan rijweg)
5. rijwoningen
6. rijwoningen

7. rijwoningen aan het water (voorzijde aan het parkeerhof)
8. rijwoningen
9. rijwoningen in bouwcluster met stoepen aan het groen (voorzijde aan het park)
10. twee-onder-één-kapwoningen aan het water

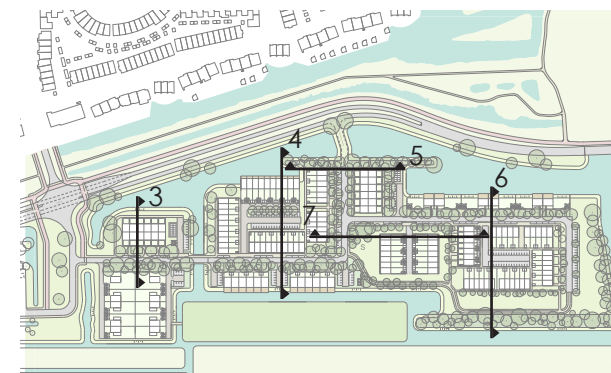
11. rijwoningen
12. rijwoningen (voorzijde aan het park)
13. rijwoningen
14. rijwoningen (voorzijde aan het park)







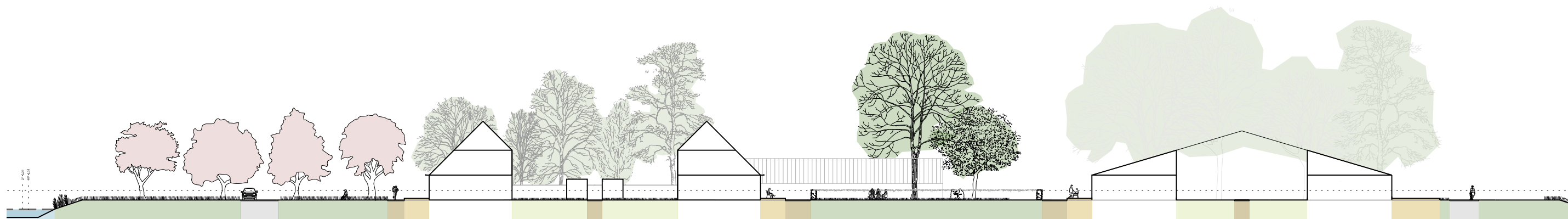
PROFIELEN WESTELIJK DEEL



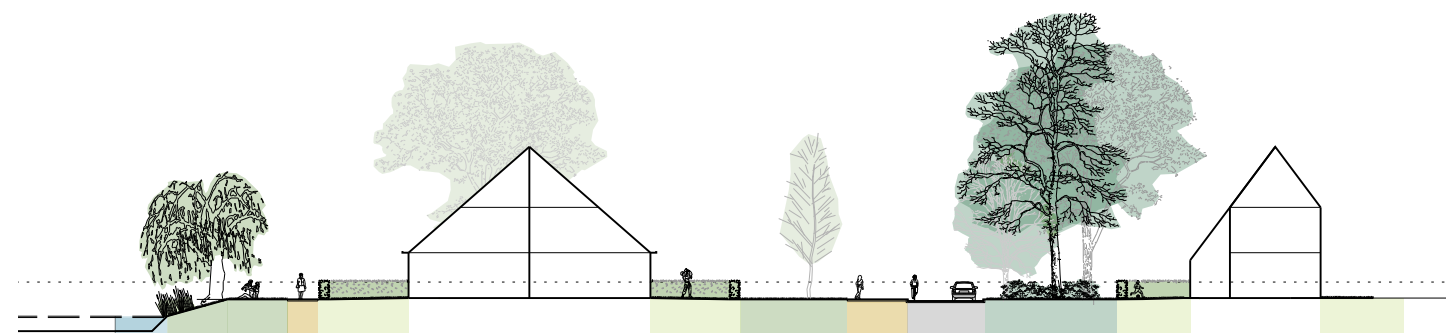
PROFIELEN OOSTELIJK DEEL



PROFIEL 1.

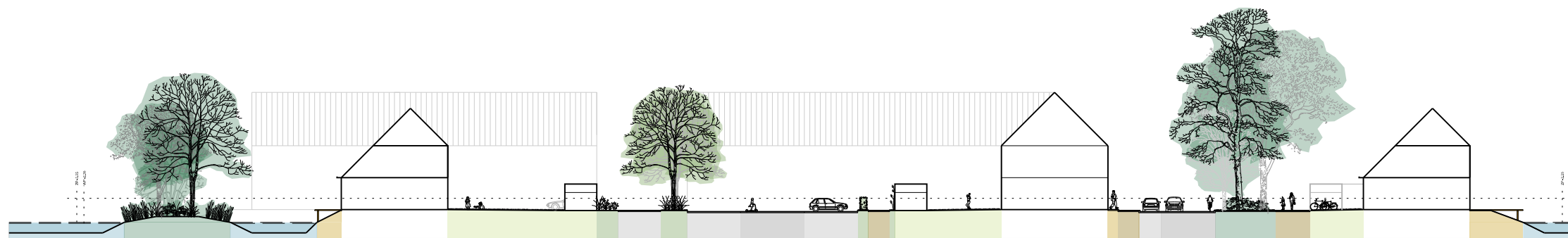


PROFIEL 2.

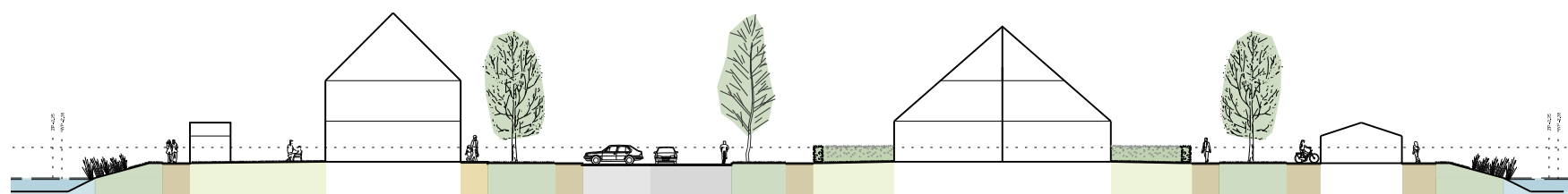


PROFIEL 3.

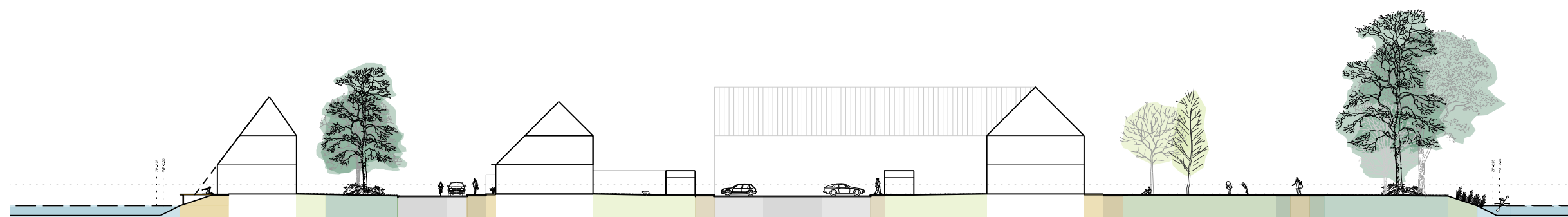




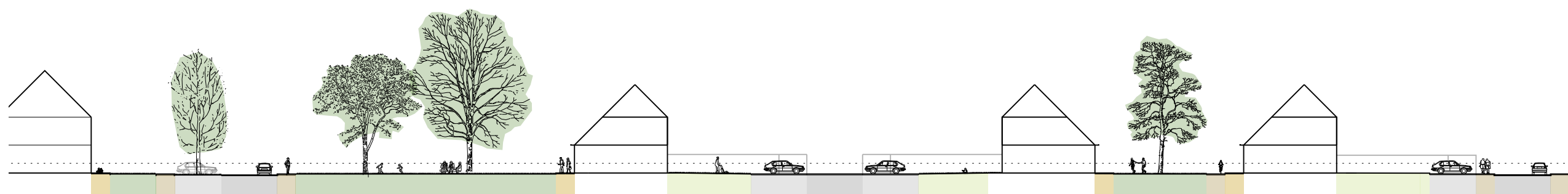
PROFIEL 4.



PROFIEL 5.



PROFIEL 6.



PROFIEL 7.



# SFEER EN INSPIRATIE

KLINKERVERHARDING

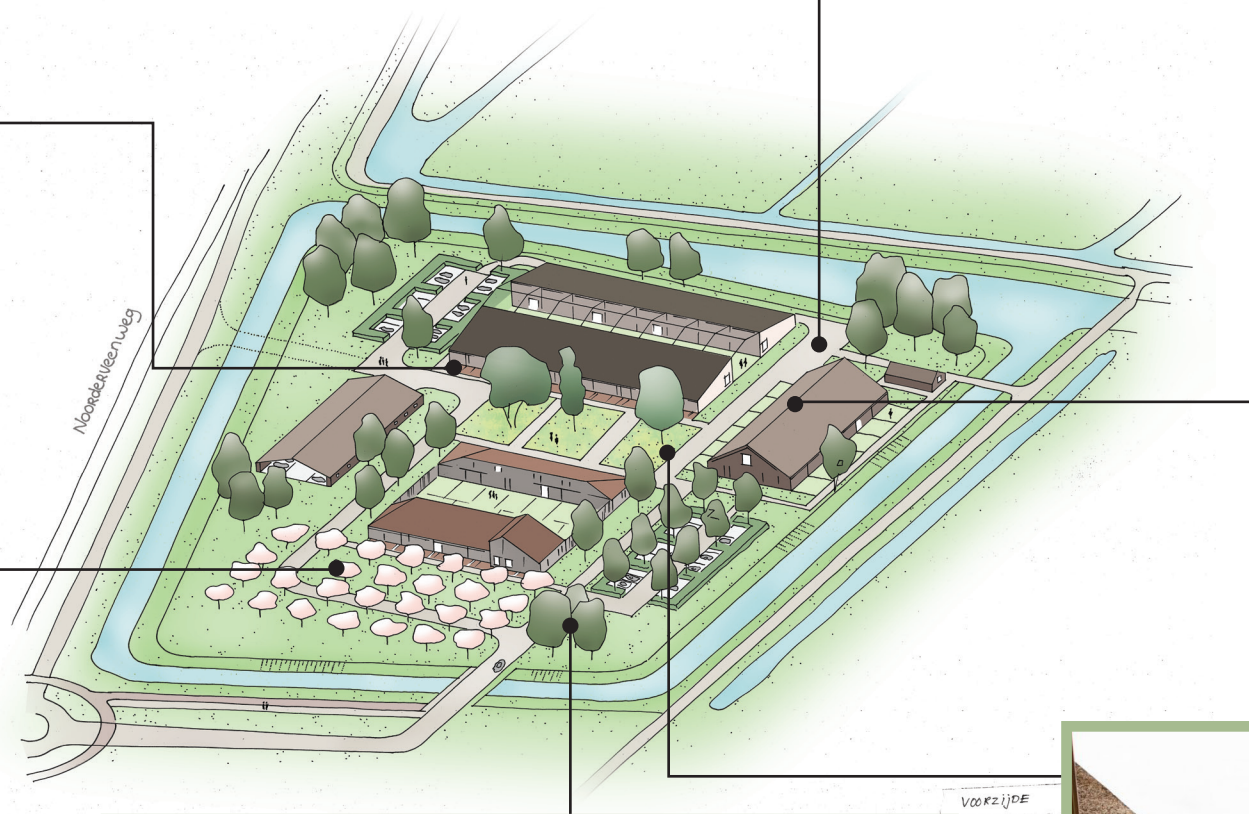


SFEERBEELDEN WESTELIJK DEEL

De beelden op deze pagina's geven een indruk van het gewenste beeld. De beelden zijn geen voorschriften. Het dient ter inspiratie.



STOEP



RUG AAN RUG WONINGEN



BOOMGAARD



ENTREE MET BOMEN



SFEERBEELD ERF



SFEER EN INSPIRATIE

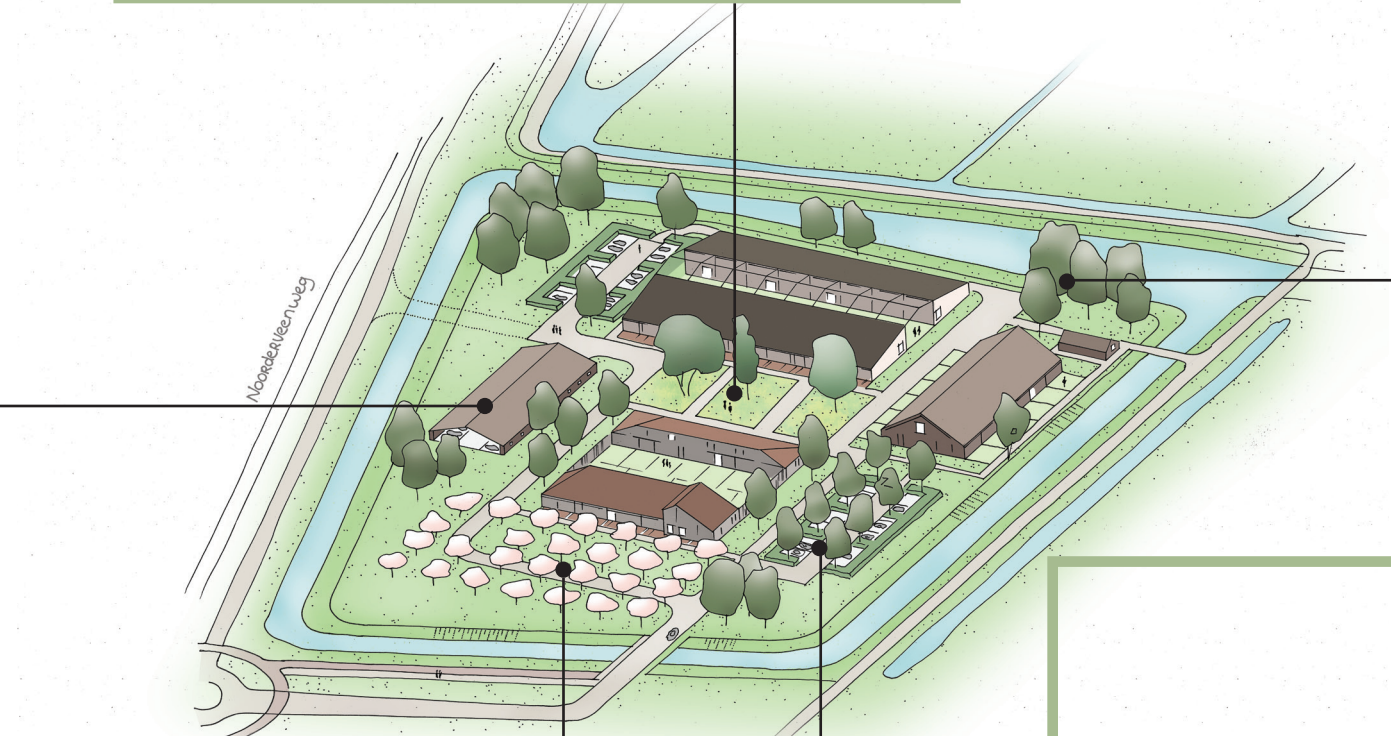
ERF INRICHTING



BOOMGROEPEN



PARKEERSCHUUR



RIJWEG ALS KARRESPOOR



PARKEREN MET GRASTEEN

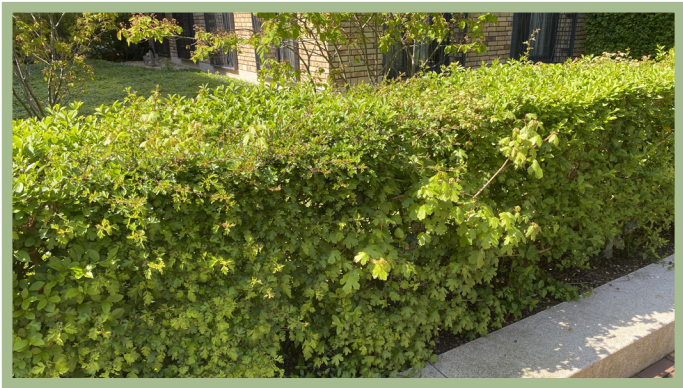


# SFEER EN INSPIRATIE

SINGEL BEPLANTING/ NATUUR



LAAG HEKWERK MET HAAG (MUSSENHAAG)  
VOORTUINEN RUG-AAN-RUGWONINGEN



SFEERBEELDEN OOSTELIJK DEEL

De beelden op deze pagina's geven een indruk van het gewenste beeld. De beelden zijn geen voorschriften. Het dient ter inspiratie.



DOMINANTE KAP



SINGEL BEPLANTING/ NATUUR



GROENE DOORSTEEK



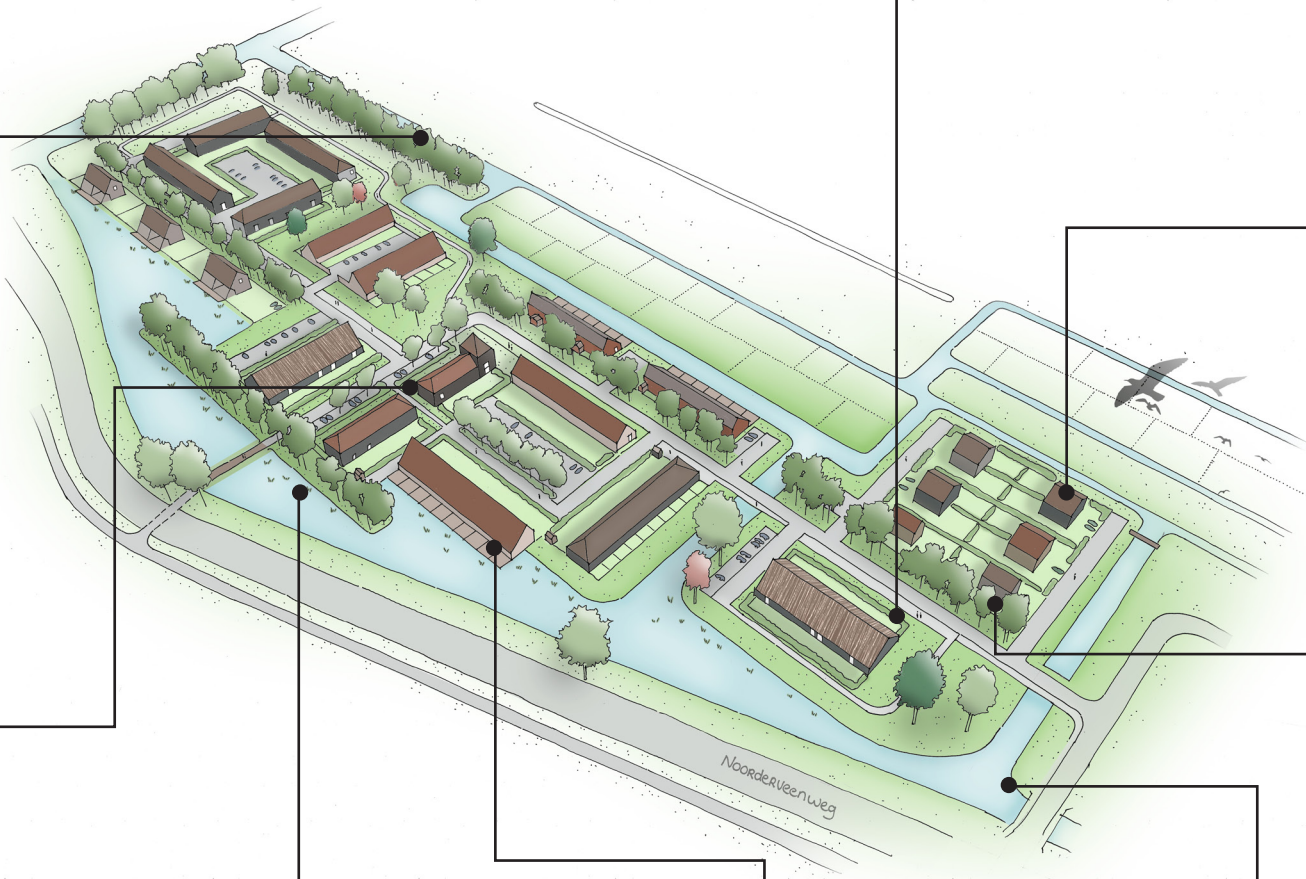
WATER ALS BOUWSTEEN



VLONDERS



NATUURLIJKE OEVER





## SFEER EN INSPIRATIE

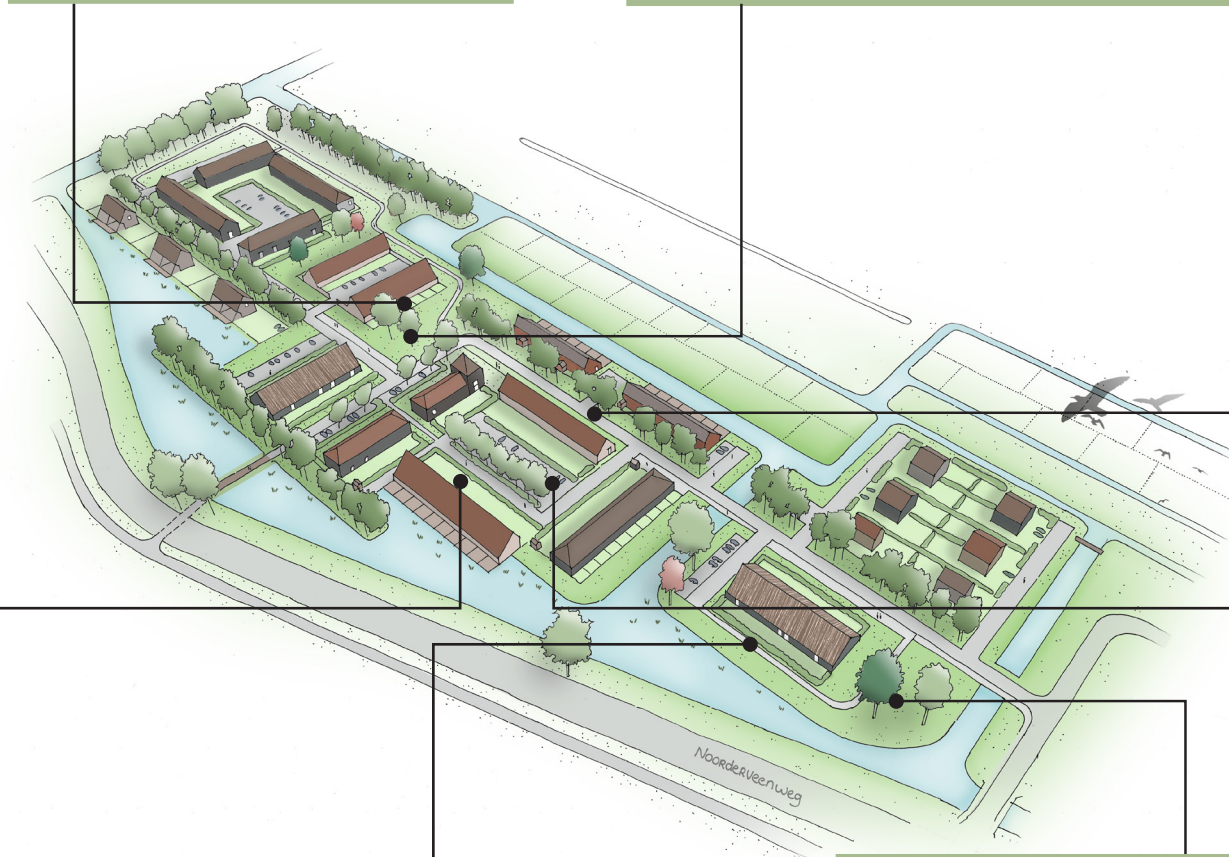
WONEN AAN HET GROEN



NATUURLIJK SPELEN



LANGSPARKEREN OP GEKLINKERDE STOEP



ENTREE AAN PARKEERHOF / VOORZIJDEN WONING



HALFVERHARDE PADEN



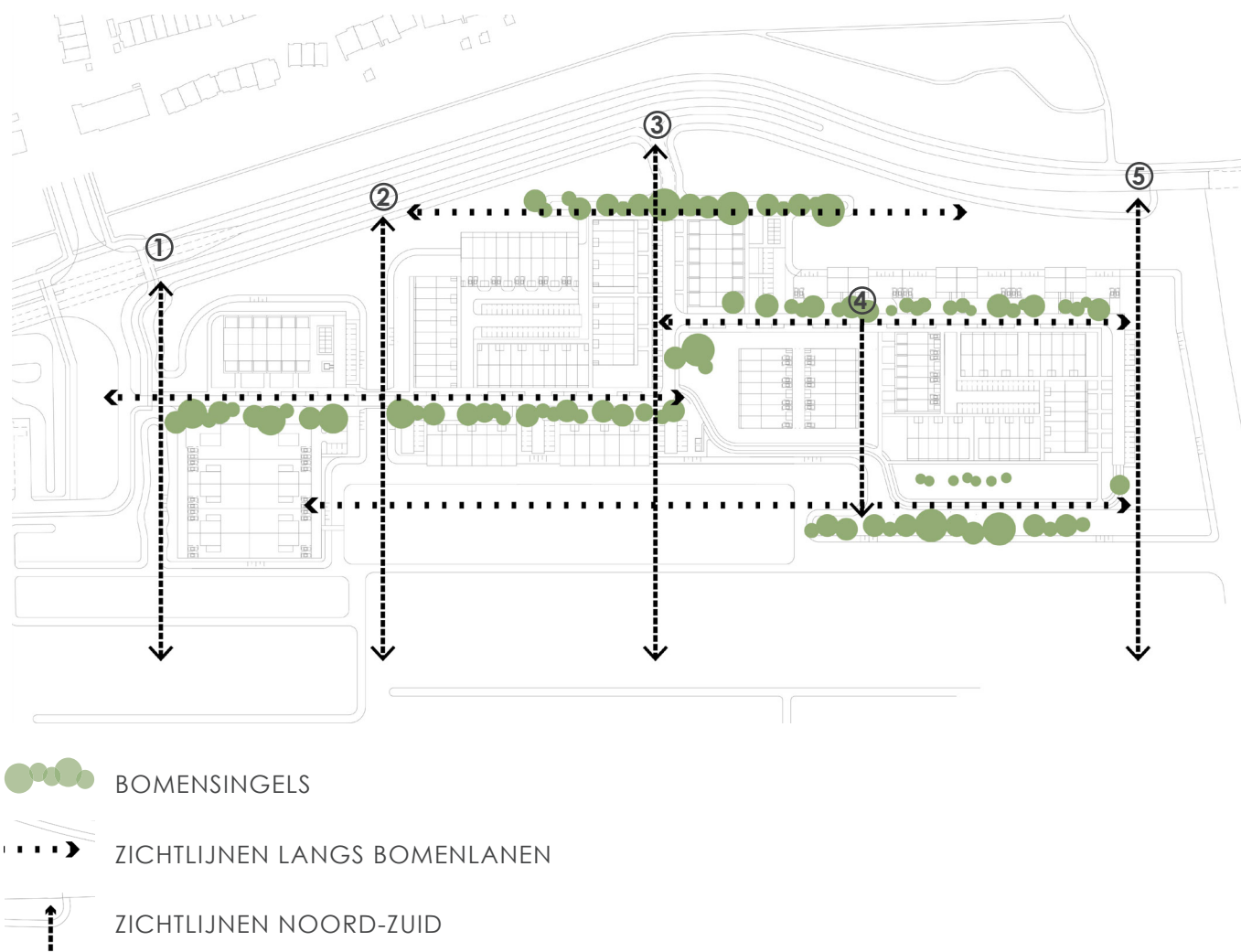
WATER OPVANGEN EN VERTRAGEN



PARKEREN BINNENTERREIN / GROENE INVULLING

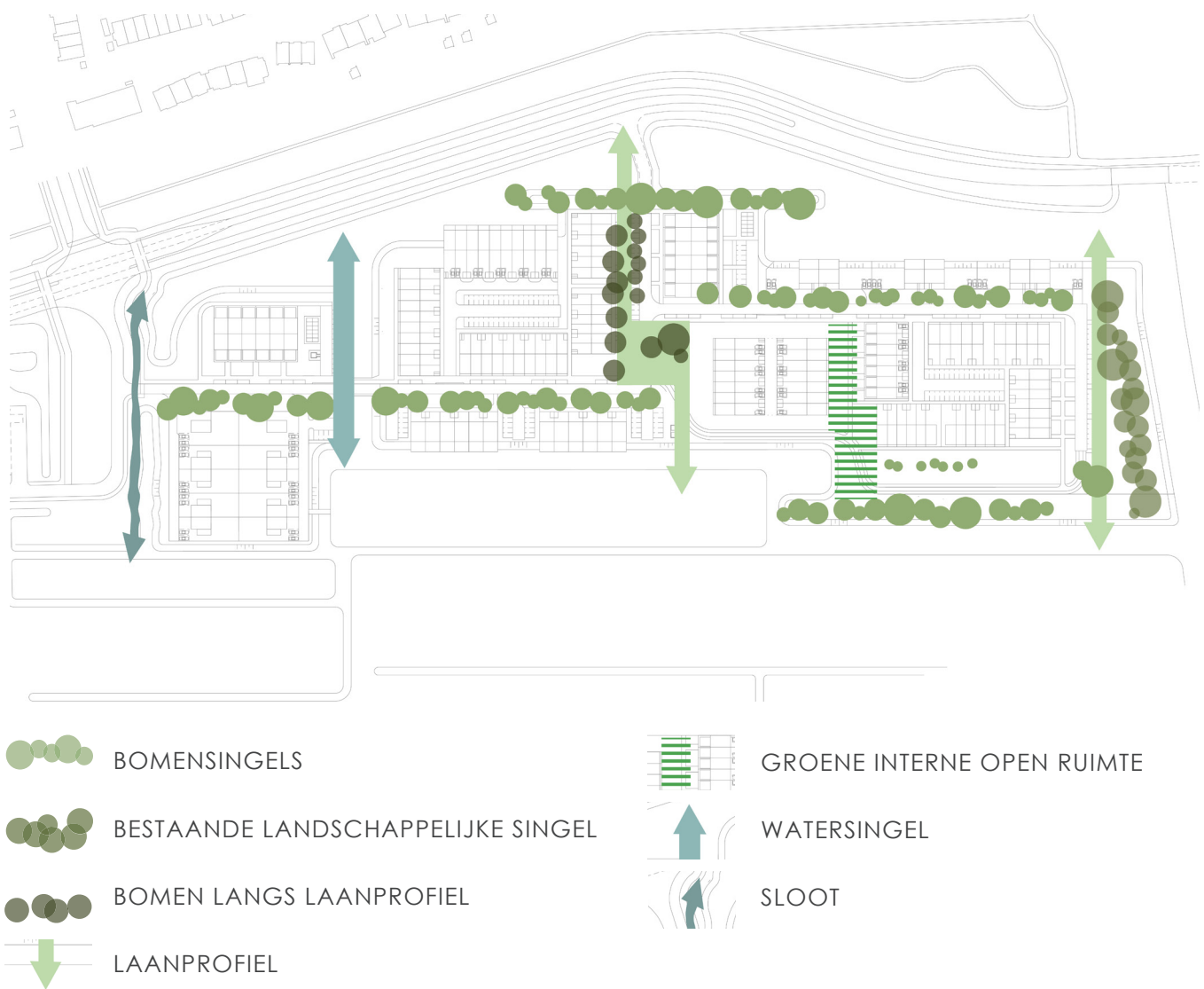


# ZICHTLIJNEN EN GROENSTRUCTUUR



## ZICHTEN IN HET OOSTELIJK DEEL

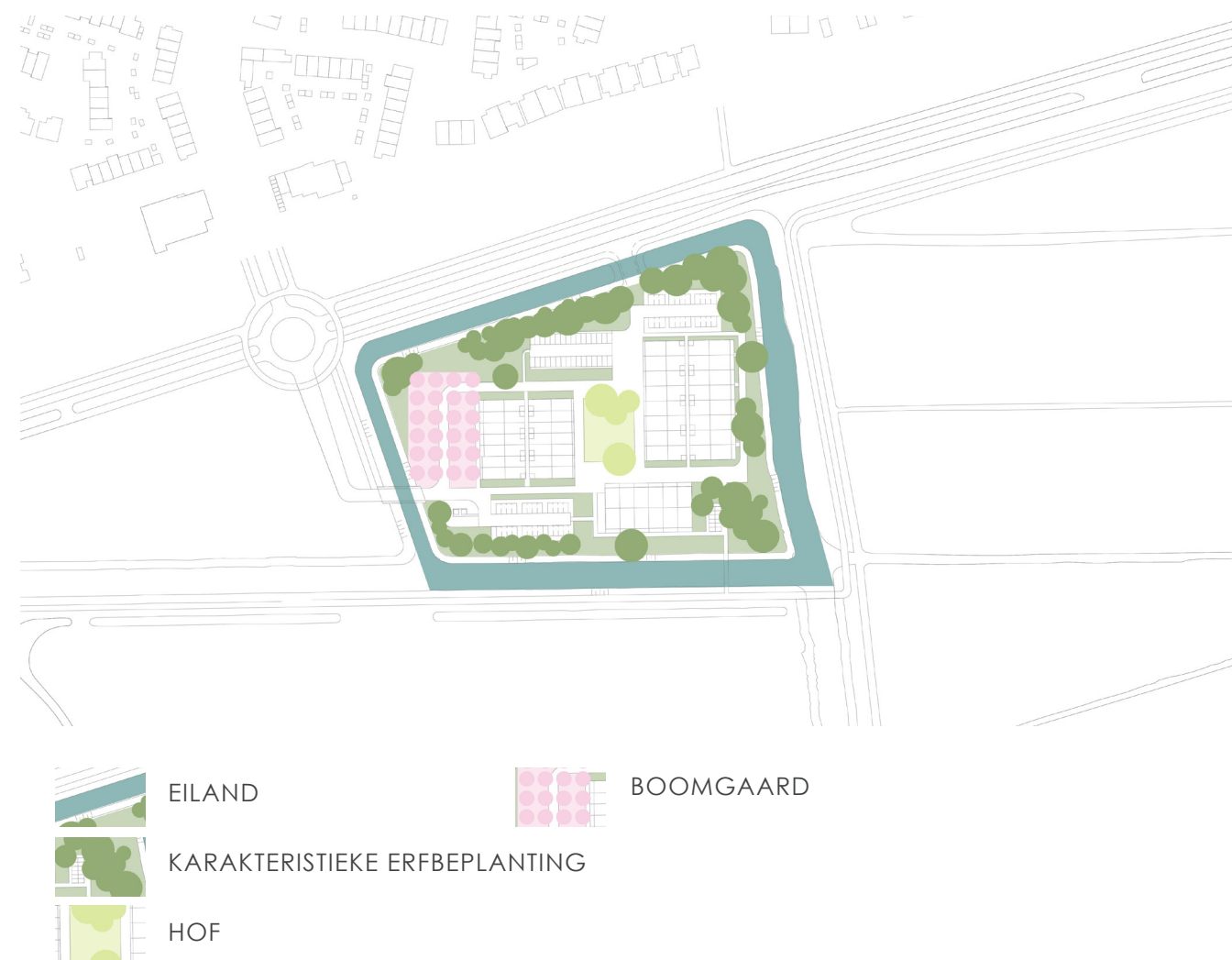
In dit plandeel zijn de doorzichten van belang. Er zijn doorzichten in oost-westelijke richting en er zijn doorzichten noord-zuid gericht. De oost-westelijke zichten in het gebied volgen de boomsingels. Deze zichten hebben vooral betekenis binnen het plandeel. De noord-zuid georiënteerde doorzichten verbinden het gebied met het buitengebied. Daarnaast blijft het mogelijk vanaf de Noordeveenweg het open landschap te ervaren. In de tekeningen zijn dat de doorzichten 1, 2, 3 en 5. Doorzicht 4 is een zicht op het landschap vanuit het plangebied



## GROENSTRUCTUUR OOSTELIJK DEEL

In het oostelijk plandeel zijn vier oostwest gerichte boomsingels opgenomen. De singels vormen de basisstructuur van het plandeel. Deze singels refereren aan het aangrenzende natuurlandschap en krijgen een natuurlijke invulling. Bij de soortenkeuze wordt gekeken naar biodiversiteit. Dit betekent dat er bomen komen in combinatie met hoge en lage struiken (kruidlaag). Op sommige plaatsen zitten er gaten in de singels voor doorkijkjes. Loodrecht op de singels zijn open zones ontworpen die doorkijken richting het landschap. Van oost naast west; een bestaande landschappelijke singel, een groene interne open ruimte, een laanprofiel ter hoogte van de calamiteiten-doorsteek naar de Noordenveenweg, een watersingel en aan de uiterste westzijde een sloot. Deze vijf ruimten krijgen ieder een specifieke groene invulling passend bij het karakter van de ruimte. De exacte invulling krijgt vorm in het inrichtingsplan. In het gebied is ruim voldoende plek voor groen waarmee aan de eis van 40 % beschaduwen van de wandelpaden wordt voldaan.



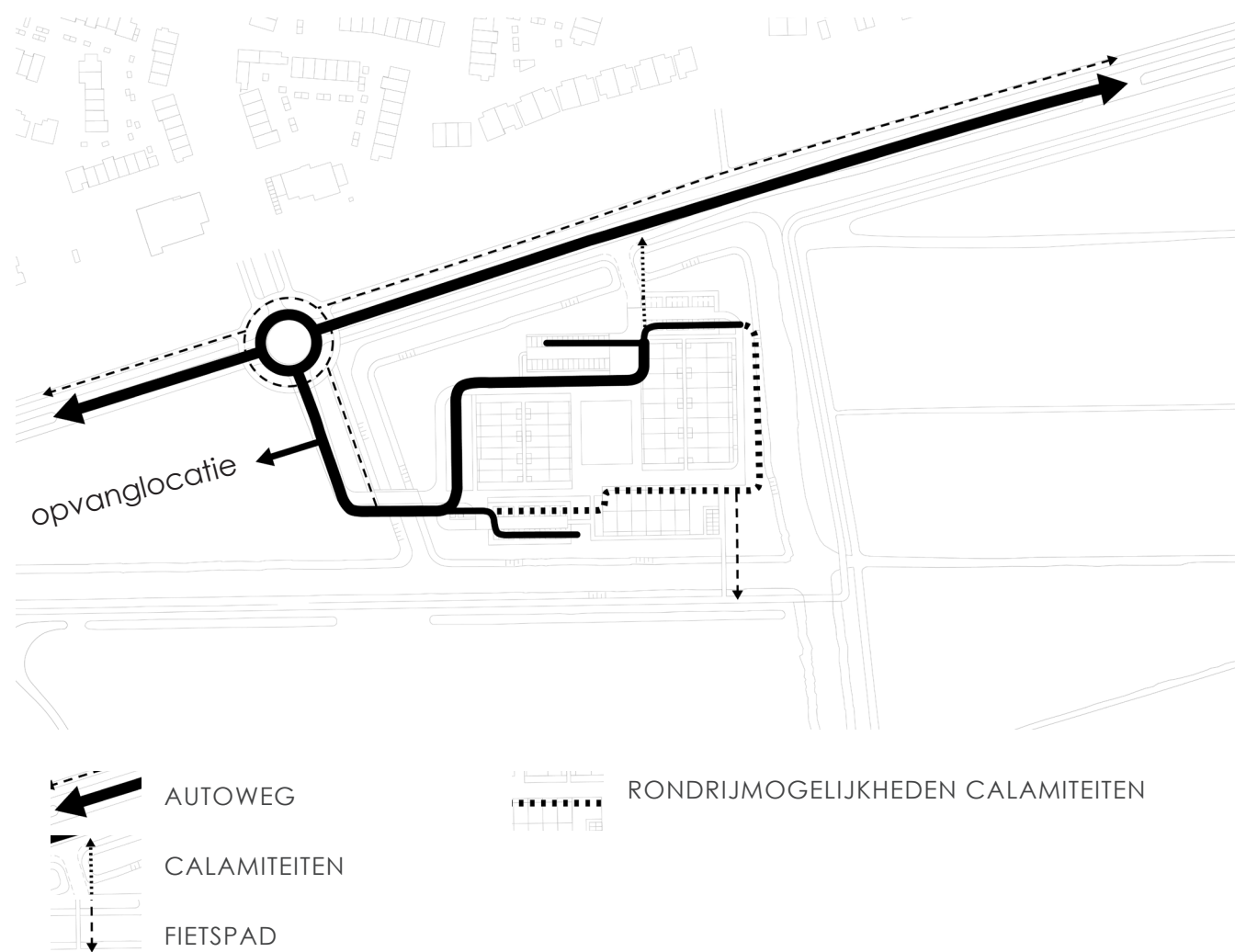


## GROENSTRUCTUUR WESTELIJK DEEL

Rond het erf loopt een watersingel. Het erf ligt als het ware op een eiland. Het eiland krijgt natuurlijke oevers. Langs de randen van het water staat een landschappelijke beplanting die refereert aan de beplantingen op de agrarische erven in de omgeving. De beplanting is divers en inheems. De beplanting omsluit het erf met hier en daar zicht op de bebouwing. Midden in het erf ligt een tuin. Deze tuin is een gemeenschappelijke tuin voor collectief gebruik. De bebouwing staat rond de tuin en de woningen kijken uit op het groen. Ten westen van de erfbebouwing staat een boomgaard. Te overwegen valt al het overige groen uit te voeren met bloemrijkgrasland met op specifieke plekken karakteristieke lage struiken. Bij de entree van het erf komen twee statige bomen die oprit naar het erf markeren.

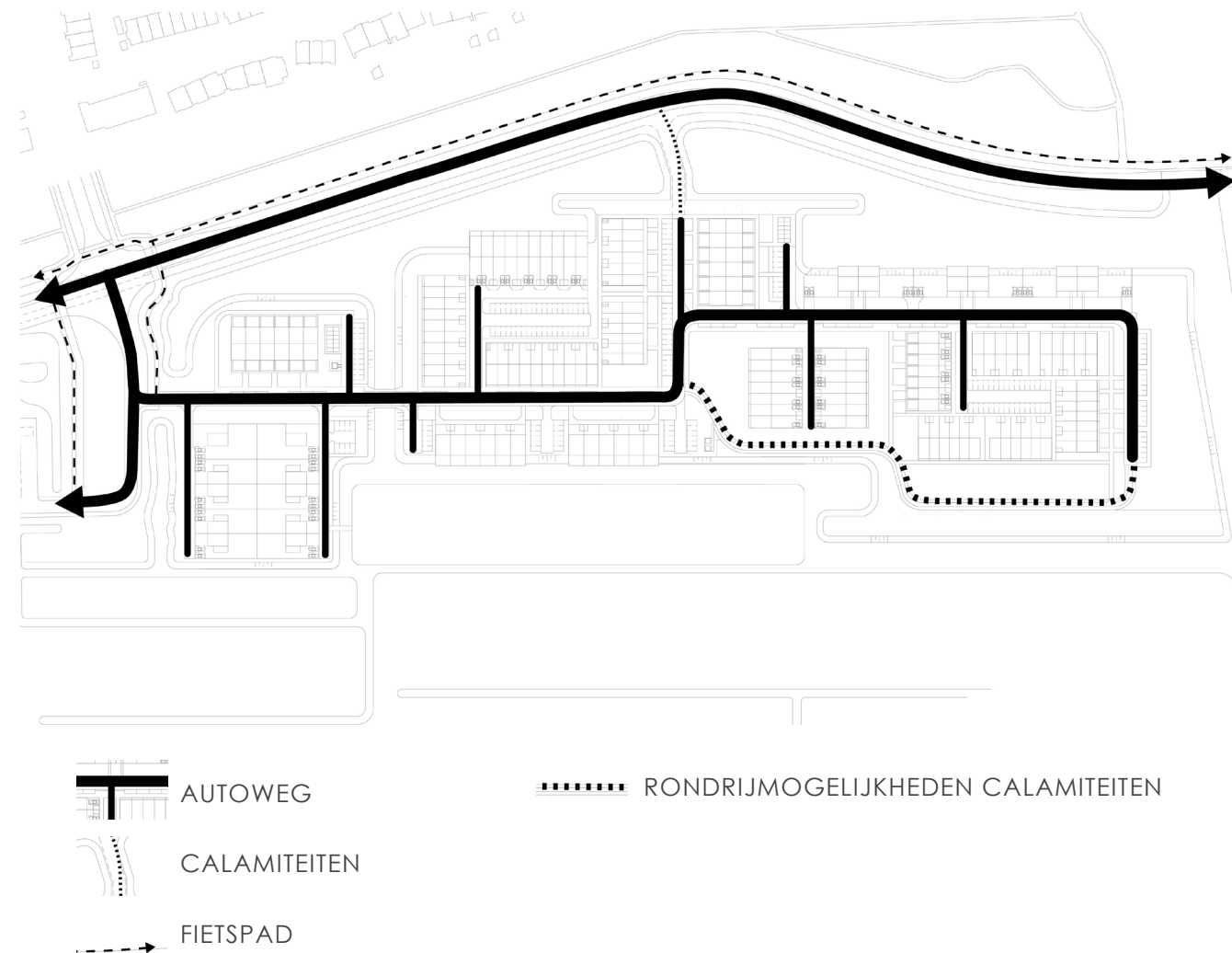


## VERKEER



### ONTSLUITING LOCATIES

Het westelijk plandeel wordt ontsloten op de Noorderveenweg. De ontsluiting wordt gecombineerd met de ontsluiting voor tijdelijke woningen (opvanglocatie) gelegen ten westen van het westelijk plandeel. Voor de fietsers en de wandelaars wordt een aparte verbinding gemaakt vanaf het erf naar de rotonde. Ook is er voor langzaamverkeer een verbinding aan de zuidkant naar het bestaande fietspad buiten het plangebied. Voor de calamiteiten-ontsluiting is een verbinding direct naar de Noorderveenweg gedacht. Wanneer in de toekomst de A8-A9 wordt aangelegd, moet de situatie bij de entree opnieuw worden bekeken en zo nodig worden aangepast.



Het oostelijk plandeel wordt ontsloten op de Noorderveenweg. De ontsluiting sluit aan op de route naar de nieuwe supermarkt gelegen aan de Dorpsstraat. Fietsers hebben een vrijliggend fietspad tot de buurtontsluitingsweg. Bij de buurtontsluitingsweg fietst men op de rijweg (30-kilometergebied). Voor de wandelaar zijn aparte paden aangelegd richting de afslag en de supermarkt. Voor calamiteiten verkeer is het mogelijk aan te sluiten op de Noorderveenweg. In het meest oostelijke deel van het plangebied kan men indien nodig rondrijden via een parkpad dat loopt door het groen.



# BEELDKWALITEITSPLAN

De beeldkwaliteit voor Overhoeken speelt bij beide locaties in op het landelijke karakter van het gebied. In principe gaat het bij iedere architectonische uitwerking om het vinden van een aansluiting bij deze gewenste landelijkheid. Daarnaast is de beeldkwaliteit een middel om onderscheid te maken tussen een waterrijk en meer natuurlijk plandeel ten oosten van het Assendelftse lint en een erfbebouwing passend in het meer parkrijke deel ten westen. Het oostelijk plandeel manifesteert zich als een woonbuurt opgebouwd uit een aaneenschakeling van verschillende woongebouwen, het westelijk plandeel manifesteert zich als een agrarisch erf. Het agrarisch erf oogt als een samenhangend geheel, het is als het ware één gebouwcluster. Het oostelijk plandeel is meer divers. Dit onderscheid tussen de plandelen gaat in samenspraak met de uitvoerende architect.

## KAPPEN

Een uitgesproken beeldkenmerk in het landelijk gebied is de aanwezigheid van de kap. In die gevallen springt de kap als eerste in het oog en niet de gevel. Voor het realiseren van een landelijk beeld dient bij een deel van de woningen de kap dominant te zijn ten opzichte van de gevel. In het westelijk deel zijn dit alle vier de gebouwen, in het oostelijk deel zijn dit een deel van de gevels.

In een kaartbeeld en de doorsnedes is aangegeven bij welke aanzichten kappen dominant moeten worden gemaakt.

Het realiseren van een landelijk aanzicht met een dominante kap kan worden gedaan door kappen uit te laten komen tot op de eerste bouwlaag. Met een lage goot wordt bedoeld een gootlijn tot 4.5 meter vanaf het maaiveld. Een lage goot of een deels lage goot bij een bouwobject sluit aan bij het idee van een landelijke bebouwingen. De rug-aan-rugwoningen krijgen allen lage goten. Een andere mogelijkheid is de daken door te laten lopen in de vorm van een overbouwing. De overbouwing is een verlengde van het dak en wekt de suggestie dat het dak doorloopt tot aan een denkbeeldige lage gootlijn. In beide plangebieden zijn bij de rug-aan-rugwoningen kleine gebouwen gesitueerd voor bergingen. Deze berging-gebouwen hebben kappen. Ook de bergingen die in het zicht staan vanaf de openbare ruimte hebben kappen.

regels:

- *alle gebouwen hebben kappen, met het zadeldak als basisvorm (geen schildaken geen mansardedaken)*
- *kappen domineren het beeld,*
- *minimale dakhelling hoofdvolume 45o*
- *de in het kaartbeeld (zie pagina 25) en de doorsnedes aangeduide gevels hebben een lage goot, ter hoogte van de eerste verdiepingvloer,*
- *dakkapellen worden meeontworpen en ondergeschikt aan het dakvlak,*
- *zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp,*
- *berging-gebouwen bij de rug-aan-rugwoningen hebben kappen,*
- *bergingen in het zicht vanaf de openbare ruimte hebben kappen.*



RUG AAN RUG WONINGEN / LAGE GOOT



DOMINANTE KAPVORM MET LAGE GOOT



GEKNIKTE KAPVORM



LANDELIJKE KAPVORMEN



A-SYMMETRISCHE KAPVORM MET LAGE GOOT



DOORLOPENDE KAPVORM SUGGESTIE LAGE GOOT



BERGING MET KAP



BERGING MET KAP





REFERENTIE HELDERE HOOFDVORM BESTAANDE BOERDERIJ AAN HET LINT

## HELDERE HOOFDVORMEN

Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door eenvoudige herkenbare hoofdvormen zoals boerderijen en schuren. Het ontwerp van het woongebouw houdt hier rekening mee en heeft een eenvoudige hoofdvorm.

Dit betekent dat aanbouwen (bijvoorbeeld garages) onderdeel moeten uitmaken van de het hoofdvolume en worden opgenomen onder de kap. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Gebouwen die de bouwtypologie van de agrarische schuur als referentie hebben, krijgen geen dakkapellen.

In het westelijk plandeel ligt bij de entree van het erf een accentbebouwing. Deze accentbebouwing refereert aan het hoofdhuys op een erf en onderscheidt zich van de overige bebouwing. Hierbij is het mogelijk de heldere kapvorm van het totale bouwblok anders in te vullen met bijvoorbeeld een hoger goothoogte of een andere kapvorm. Rijwoningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap sluiten met hun vormgeving van de gevel aan de zijde van de openbare ruimte aan bij de woningen met een lage goot. Bij deze rijwoningen zal extra met andere beeldkwalitatieve tools zoals bijvoorbeeld materiaalgebruik en het inzetten op een onderscheid tussen de eerste en tweede bouwlaag moeten worden ingezet om zo voldoende bij te dragen aan het gewenste landelijke beeld

regels:

- gebouwen hebben een heldere hoofdvorm,
- rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap sluiten architectonisch aan bij de woningen met een lage goot,
- aanbouwen en veranda's worden opgenomen in het hoofdvolume, aanbouwen zitten onder de kap,
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume,
- gebouwen met de agrarische schuur als referentie (seniorenwoningen en rug-aan-rugwoningen) hebben geen dakkapellen,
- dakkapellen worden mee-ontworpen,
- het erf krijgt één accent bebouwing bij de entree als referentie naar "het woonhuis".



HELDERE HOOFDVORMEN EIGENTIJD



HELDERE HOOFDVORM RUG-AAN-RUGWONING / GEEN DAKKAPELLEN



HELDERE HOOFDVORMEN BIJ LANDELIJK BEELD



## KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK WONINGBOUW

Gezien de ligging van de plandelen in het open landschap is het uitgangspunt een bescheiden terughoudend kleurgebruik toe te passen. Hiervoor is een kleurpalet aangegeven. Een kleur- en materiaalpalet dat zorgt voor een rustig en afgewogen beeld. Het palet is gekozen op basis van de landelijke ligging en de nabijheid van de natuur. Het metselwerk is ingetogen en gemêleerd.

In het kaartbeeld is aangegeven welke beeld-clusters in één kleur en materiaal worden gebouwd. De beeldclusters onderscheiden zich binnen het palet. Het westelijk plandeel, het erf, vormt één beeldcluster.

Het blijft mogelijk op een bijzondere locatie incidenteel af te wijken van het palet. Een uitzondering bevestigt de regel.

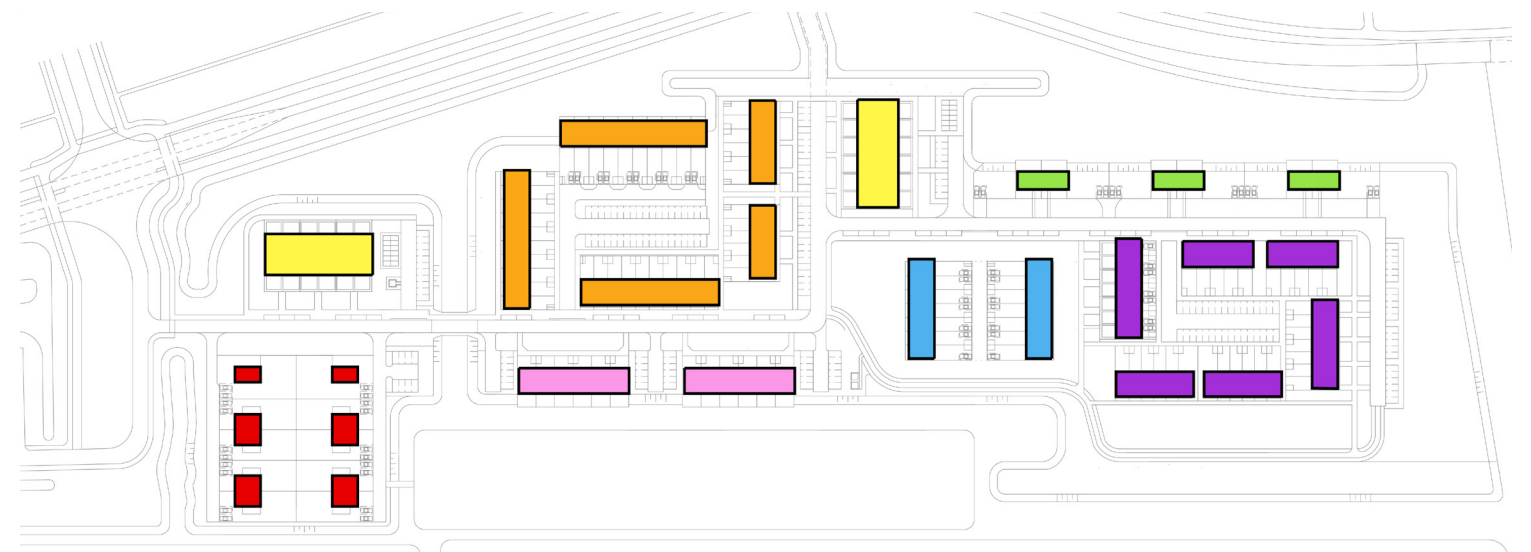
Het kleur- en materiaalgebruik voor de openbare ruimte wordt bepaald in het inrichtingsplan. Hierbij is het uitgangspunt in te spelen op de thema's landelijk en natuur.

regels:

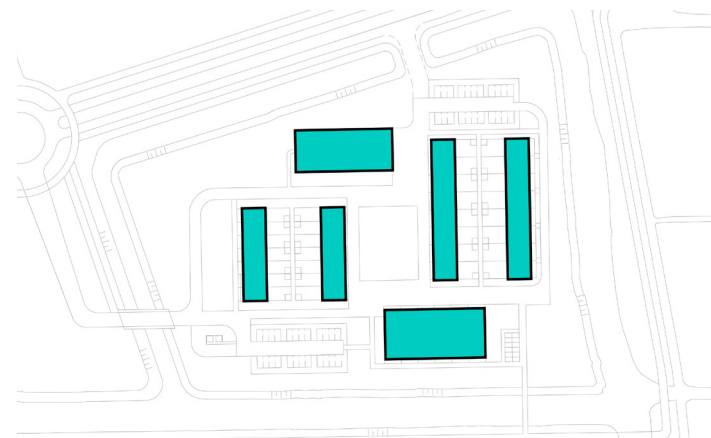
- *alle woningen voldoen aan het kleurpalet,*
- *woningen voldoen aan de beeldclusters,*
- *er is onderscheid tussen de beeldclusters,*

palet:

- *metselwerk in gemêleerde tinten grijs: – bruine - rode tinten (referentie landelijk / natuur)*
- *natuurlijke materialen, steen, hout of hoogwaardige, houtachtige materialen en geen plaatmateriaal,*
- *hout onbehandeld of duurzaam behandelen in de tint van het metselwerk,*
- *kozijnen en deuren in kleuren materiaal passend bij het metselwerk,*
- *voegwerk in de toon van het metselwerk,*
- *de kappen bestaan uit donkere, matte keramische pannen,*
- *rode pannen zijn incidenteel toegestaan*



BEELDCLUSTERS OOSTELIJK PLANDEEL



BEELDCLUSTERS WESTELIJK PLANDEEL

HOUT DUURZAAM BEHANDELD



HOUT ZWART



HOUT



GEMELLEERDE DAKPANNEN GRIJS





PALET LANDELIJK NATUUR / GEMÊLEERD METSELWERK



HOUT PASSEND BIJ METSELWERK





## KOPGEVELS

Bij de uitwerking gelden nog een aantal specifieke beeldkwaliteitsregels. Op de bijgevoegde tekening zijn deze aangegeven. Deze regels richten zich op de overgangen van openbaar terrein naar privé-terrein en op de koppen van de woningen die in het zicht liggen. De aangegeven koppen (zijgevels van de eindwoningen) dienen te worden vormgegeven als voorgevels. Er dient overhoeks te worden ontworpen waarbij de langsgevel doorloopt naar de kopgevel. De kopgevel heeft een duidelijk silhouet, is transparant en heeft een aantrekkelijke uitstraling.

*regels:*

- *kopgevels worden overhoeks ontworpen,*
- *kopgevels zijn transparant, ogen als voorgevels en hebben een duidelijk silhouet,*

## OVERGANGEN TUSSEN PRIVÉ-TERREIN EN OPENBARE GEBIED

### Westelijk plandeel

In het westelijk plandeel is sprake van een erf. Hier grenzen de gebouwen direct aan de erfverharding. De overgangen tussen het privéterrein en het openbaar gebied gemaakt met een smalle stoep op privéterrein. Op de stoep is ruimte voor het plaatsen van bankjes, stoelen en potten met bloemen. De rug-aan-rug woningen krijgen een stoep of voortuin.

*regels:*

- *privéstoepen uniform vormgeven zonder erfafscheidingen,*
- *achtertuinten hebben gebouwde erfafscheidingen.*
- *erfafscheidingen gelegen aan openbaar gebied worden mee-ontworpen*

### Oostelijk plandeel

In het oostelijk deel komen meerdere vormen van overgangen tussen openbaar en privé voor. Er zijn net als bij het erf stoepen voor de woningen die grenzen aan de openbare ruimte. Woningen langs de buurtweg hebben een privéstoep van 1 meter breed, woningen aan het landschap hebben een privéstoep van 2 meter breed.

De erfafscheidingen tussen de achtertuinen en de openbare ruimte in dit plandeel worden groene erfafscheidingen met uitzondering van de woningen die in de geluidszone staan. De woningen in de geluidszone krijgen gebouwde erfafscheidingen. De erfafscheidingen zijn minimaal 1.80 meter hoog.

De rug-aan-rugwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben voortuinen. De voortuinen worden afgeschermd met een lage haag.

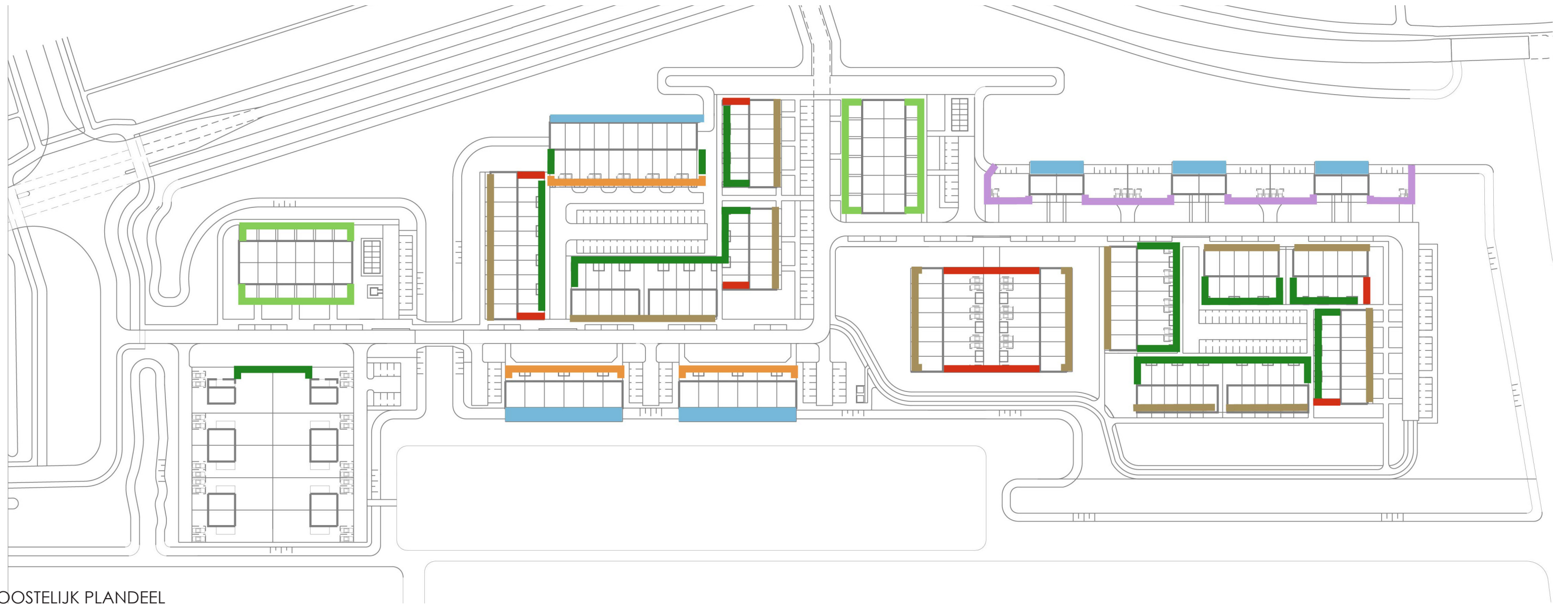
De achtergevels met bergingen die grenzen aan de parkeerhoven worden op een hoogwaardige manier afgewerkt. De overgangen en afschermingen zijn groen. Bergingen worden ingepast met groen aan de zijde van het parkeershof.

Sommige woningen hebben een vlonder aan de waterkant. Deze woningen hebben hun entree aan de wegzijde in combinatie met een berging. Deze entrees worden ontworpen als voorkanten. Erfafscheidingen worden uitgevoerd met hetzelfde materiaal als de gevels van de woningen. Centraal in het plandeel ligt een bouwblok in een groene open ruimte. Hier komen smalle terrassen of stoepen direct grenzend aan het groen. Deze smalle priveruimten bieden de bewoners een zitplek langs de gevel met uitzicht op het landschap.

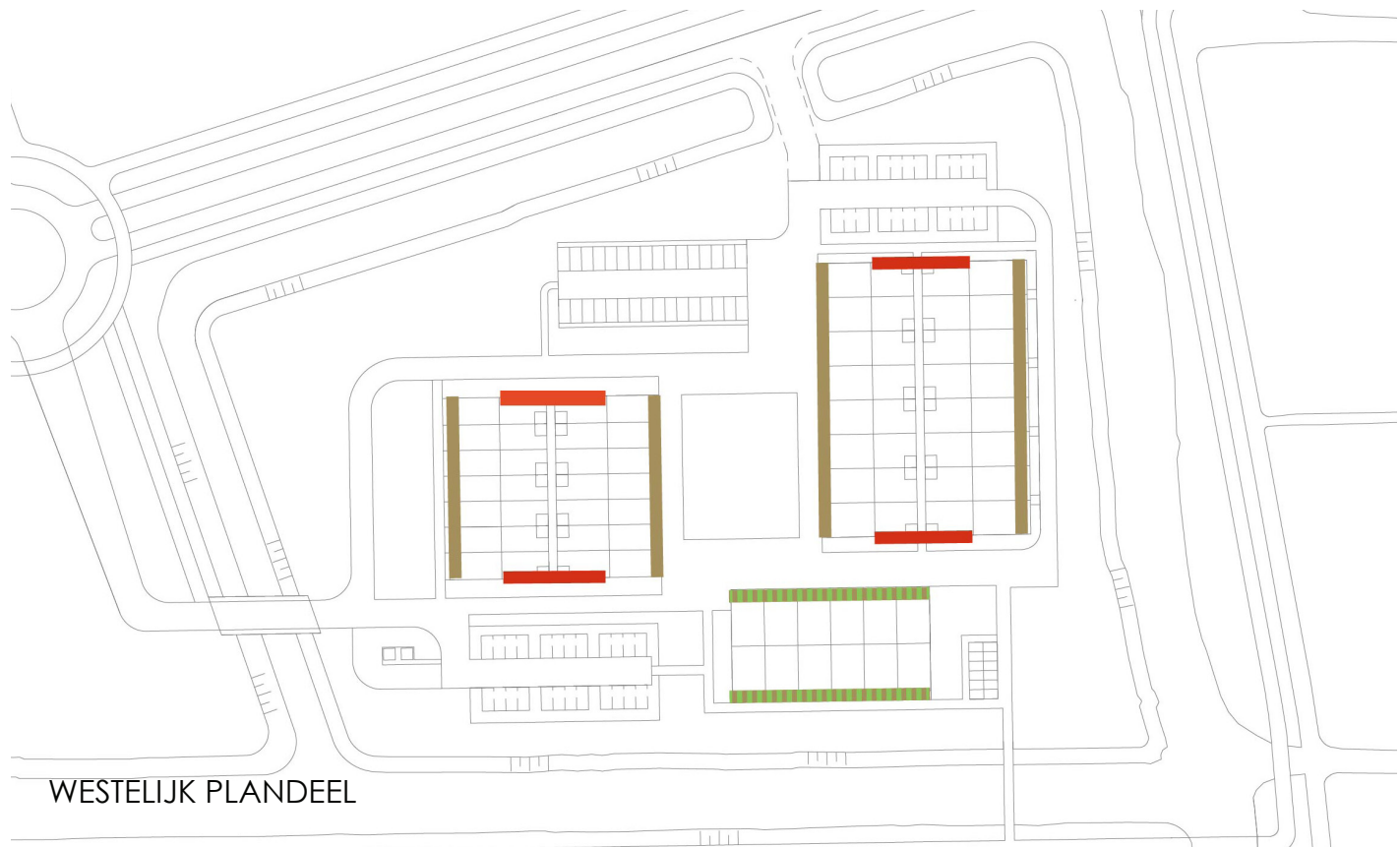
*onderdeel:*

- *privéstoepen uniform vormgeven zonder erfafscheidingen,*
- *voortuinen afschermen met lage hagen,*
- *achtertuinten aan openbaar terrein afschermen met hoge groene erfafscheidingen,*
- *gebouwde erfafscheidingen aan achtertuinen in de geluidszone,*
- *in de parkeerhoven komen groene erfafscheidingen,*
- *woningen met een vlonder aan het water hebben een voorzijde waarbij berging, ingang, erfafscheiding en parkeerplaats op een hoogwaardige manier worden vormgegeven als volwaardig onderdeel van het architectonisch ontwerp.*
- *Erfafscheidingen gelegen aan openbaar gebied worden mee-ontworpen*





OOSTELIJK PLANDEEL



WESTELIJK PLANDEEL

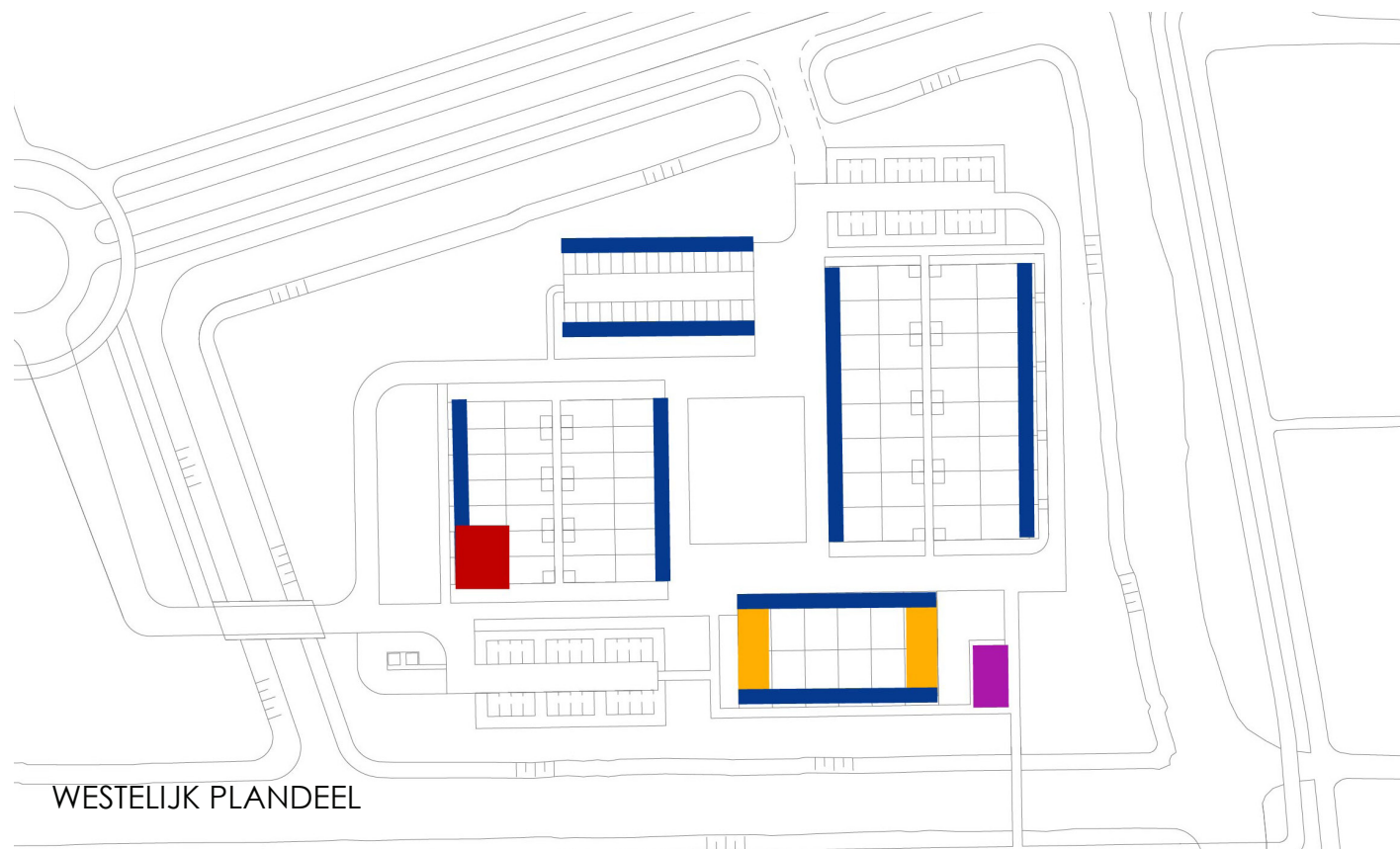
LEGENDA

- STOEP
- VOORTUIN MET HAAG (1 M. HOOG)
- GROENE ERFAFSCHIEDINGEN AAN ACHTERTUIN (MINIMAAL 1.80 M. HOOG)
- VLONDER AAN HET WATER
- ENTREE MET BERGING
- GEBOUWDE ERFAFSCHIEDINGEN AAN ACHTERTUIN
- GEBOUWDE ERFAFSCHIEDING MET GROEN





OOSTELIJK PLANDEEL



WESTELIJK PLANDEEL

#### LEGENDA

- ACCENT BEBOUWING
- LAGE DAKGOOT
- KOPGEVEL
- BERGING MET KAP



## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### VOORTUIN MET HAAG

- haag van 1 meter hoog,
- gecombineerd met 1 meter hoog hekwerk, geplaatst 1 meter uit de erfgrens (donker gekleurd),
- beplant met verschillende soorten / mussenhaag.



MUSSENHAAG



VOORBEELD HEKWERK



## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### STOEP

- maximale breedte stoep is 2 meter,
- stoep krijgt één verharding, uniforme stoep,
- verharding wordt qua kleur en materiaal afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woningen,
- geen gebouwde erfafscheidingen op de stoep, losse elementen zijn toegestaan,
- waar stoepen grenzen aan het groen mogen deze ook worden uitgevoerd als een houten terras, verhard terras, of als een veranda onder de kap,
- op een houten terras zijn lage erfafscheidingen naar de burens toegestaan.



STOEP



STOEP



STOEP



VERANDA ONDER DE KAP



HOUTEN TERRAS



VERHARD TERRAS / STOEP AAN HET GROEN



## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### VLONDER AAN HET WATER

- uitgevoerd in hout of houtachtig materiaal,
- mee-ontworpen erfafscheidingen op de vlonder tussen de woningen onderling als onderdeel van de architectuur ontwerpen, uitgevoerd in hout of houtachtig materiaal.



VLONDER



VLONDER



## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### ENTREE MET BERGING AAN DE PARKEERHOF

- de rijwoningen met een vlonder aan het water hebben een voorzijde waarbij berging, ingang, erfafscheiding en parkeerplaats op een hoogwaardige manier worden vormgegeven als volwaardig onderdeel van het architectonisch ontwerp,
- bergingen en erfafscheidingen in hetzelfde materiaal uitvoeren als woning,
- postvakken, huisnummers, verlichting mee ontwerpen.



INTERGRAAL ONTWERPEN ENTREE



BERGINGEN IN MATERIAAL VAN DE WONING

### ENTREE MET BERGING AAN DE STRAAT

- de rijwoningen met een vlonder aan het water hebben een voorzijde waarbij berging en ingang aan de straatzijde zitten.
- de bergingen aan de straatzijde dienen op een hoogwaardige manier te worden vormgegeven onder de kap van de woningen
- bergingen en erfafscheidingen in hetzelfde materiaal uitvoeren als woning,
- postvakken, huisnummers, verlichting mee ontwerpen.



ENTREE MET BERGINGEN AAN DE STRAAT ONDER DE KAP



## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### HOGE GEBOUWDE ERFAFSCHIEDING ACHTERTUIN NAAR OPENBAAR GEBIED

- gebouwde erfafscheiding is minimaal 1.80 meter hoog,
- gebouwde erfafscheiding uitvoeren in hetzelfde gevelmateriaal als de woning,
- gebouwde erfafscheiding in de geluidzone is volledig gesloten,
- gebouwde erfafscheiding buiten de geluidszone mag met gaten, onderbrekingen of in spaans metselwerk.



GEBOUWDE ERFAFSCHIEDING SPAANS METSELWERK

### GEBOUWDE ERFAFSCHIEDING IN COMBINATIE BIJ DE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN AAN HET WATER

- gebouwde erfafscheiding aan straatzijde meeontwerpen met de architectuur van de woning,
- erfafscheiding tuin is een combinatie van een gebouwde erfafscheiding en een groene erfafscheiding
- parkeerplaatsen op eigen terrein overkappen,
- bergingen en bijgebouwen krijgen een kap.



PARKEERPLAATS OVERKAPPEN EN ONDERDEEL MAKEN VAN DE ARCHITECTUUR



GEBOUWDE ERFAFSCHIEDING IN HOUT



DICHTE ERFAFSCHIEDING BIJ GELUIDSZONE



COMBINATIE GEBOUWDE ERFAFSCHIEDING EN GROENE ERFAFSCHIEDING



## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### HOGE GROENE ERFAFSCHIEDING ACHTERTUIN NAAR OPENBAAR GEBIED

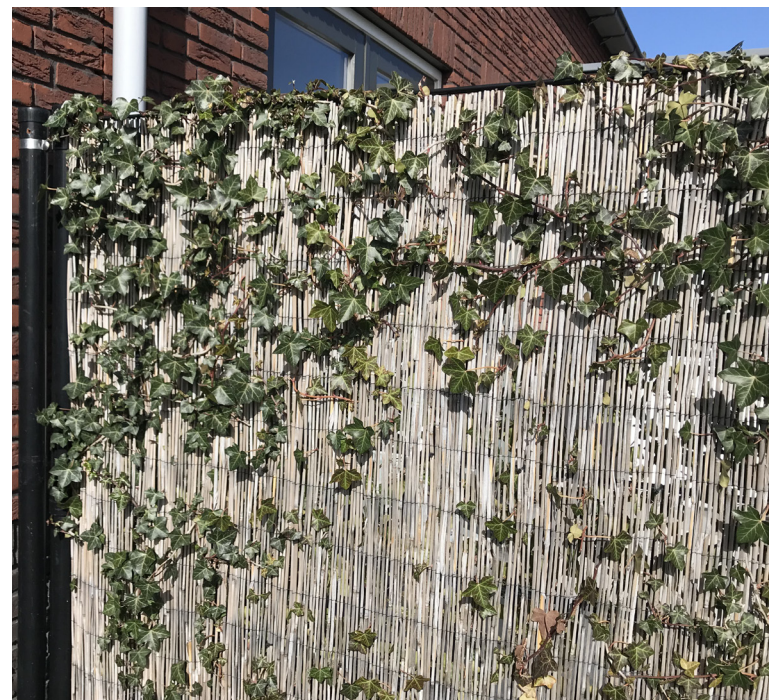
- De erfafscheiding bestaat uit een hoog gaasvormig hekwerk dat geplaatst wordt minimaal 30 centimeter voor de erfgrans op eigen terrein.
- Het hekwerk wordt bekleed met rieten matten en aan de binnenzijde en aan de buitenzijde beplant met klimplant (Hedera helix). Het gaashekwerk zorgt voor stevigheid waarin klimplanten goed omhoog kunnen groeien. De rieten matten beschermen de klimplant tegen de wind en zorgen er voor dat de tuin van begin af aan dicht is. Mensen gaan dan niet zelf de hekwerken afdekken. In de loop van de tijd vergaan de rieten matten en nemen de klimplanten het over.
- In de minimaal 30 centimeter buiten het hekwerk wordt ruim voldoende teelaarde aangebracht.



BEELD BIJ AANLEG



BEELD NA AANTAL JAREN  
ERFAFSCHIEDING ACHTERTUIN AAN OPENBARE RUIMTE



EIND BEELD  
ERFAFSCHIEDING ACHTERTUIN AAN OPENBARE RUIMTE





## SPECIFIEKE UITWERKING ONDERDELEN:

### ERFAFSCHIEDING AAN PARKEERHOF

- Parkeerhoven krijgen groene wanden,
- Tussen het pad om de parkeerplaatsen en de begingen en entrees wordt een ruimte van 50 centimeter op eigen terrein gereserveerd voor de vergroening van de parkeerhof,
- Groen bestaat uit hagen en/of klimbeplanting tegen de erfafscheidingen en de bergingen,
- De bergingen worden voorzien van gaaswerk aan de parkeerhofzijde zodat klimplanten goed kunnen opgroeien,
- In de minimaal 50 centimeter buiten het hekwerk wordt ruim voldoende teelaarde aangebracht.



GROEN BEELD PARKEERHOF



RUIJTE VAN 50 CM TUSSEN BERGING EN ENTREE EN  
OPENBAAR PAD VOOR VERGROENING



GROEN BEELD IN PARKEERHOF