

RIJSOORD DE OUDE BOOMGAERT BEELDKWALITEITSPLAN

21 november 2018



Colofon

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Kokon Architectuur & Stedenbouw
in opdracht van Heilijgers, in samenwerking met de gemeente Ridderkerk

Rotterdam, november 2018



Heilijgers Projectontwikkeling bv

Displayweg 2, Postbus 340

3800 AH Amersfoort

Tel: (033) 454 57 00

E-mail: info@heilijgers.nl

www.twitter.com/heilijgers

www.heilijgers.nl



Kokon architectuur & stedenbouw

Weena 723

Postbus 29137

3001 GC Rotterdam

Tel: (010) 411 71 80

E-mail: info@kokon.nl

www.kokon.nl



Warwick

Koestraat 103A

2871 DP Schoonhoven

m.lodewijks@warwicki.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Doel beeldkwaliteitsplan	6
3. Historische achtergrond	8
4. Concept en stedenbouwkundig plan	10
5 Architectuur	14
Het Lint	16
Rond het erf	20
Op het erf	24
De Eillanden	28
6. Richtlijnen inrichting openbaar gebied	34
Groen	34
Straatprofielen	36
Erfscheidingsen	40
Oevers	42
Verhardingen	46
Spelen	48

1. Inleiding

Nadat in 2013 de bedrijfsactiviteiten van De Jong Tours waren gestaakt, is door Warwick het plan opgevat om de locatie van De Jong Tours, inclusief de centraal gelegen perenboomgaard, te herontwikkelen. Heilijgers werd als ontwikkelaar bij het plan betrokken en Kokon als stedenbouwkundige.

Begin 2017 werden de eerste schetsen met de gemeente besproken en is het plan opgevat om 'landelijk wonen' als centraal thema te kiezen.

In een aantal ontwerpessies is het stedenbouwkundig plan ontstaan dat in juli 2017 als principeplan aan de gemeente is voorgelegd. Na akkoord op het principeplan is een start gemaakt met het stedenbouwkundig definitief ontwerp (DO) en met dit beeldkwaliteitsplan (BKP).

Om de omwonenden bij het plan te betrekken en gevoel te krijgen bij de reacties vanuit het dorp en de omgeving, is in september 2017 een informatie-avond georganiseerd.

Op deze druk bezochte avond werd het idee van landelijk wonen met enthousiasme begroet en bleek de belangstelling voor het plan groot. Naar aanleiding van de reacties en inbreng van de makelaar wordt het programma verfijnd en worden programma en architectuur afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoners.

In dit BKP worden de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van architectuur en openbare ruimte vastgelegd. Het plan, 'De Oude Boomgaard'

genaamd, wordt vormgegeven als een hedendaagse vorm van landelijk wonen. Zowel de ontwerpen van de woningen als het nog te maken inrichtingsplan zullen aan het BKP worden getoetst.

In het BKP wordt gebruik gemaakt van referenties. De referenties tezamen geven een sfeer en richting aan, de referenties zijn individueel slechts bedoeld voor hetgeen in het bijschrift staat aangegeven.



2. Doel beeldkwaliteitsplan

Dit BKP is opgesteld om richting te geven aan de kwaliteit van architectuur en openbare ruimte voor plan De Oude Boomgaert. Het biedt inspiratie en geeft uitgangspunten aan ontwerpers en vormt een toetsingskader voor welstand/kwaliteitsteam.

De richtlijnen in dit BKP fungeren tijdens het gehele planproces als leidraad voor eenieder die zich bezig houdt met de ontwikkeling van het plangebied: van ontwerper tot investeerder en van ambtenaar tot ontwikkelaar. Deze richtlijnen waarborgen daarbij niet alleen de kwaliteit van de individuele gebouwen en openbare ruimten, maar voorzien vooral in het creëren van samenhang binnen het gebied en tussen het

plangebied en haar omgeving.

Het BKP dient een zowel initiërend als inspirerend beleidsdocument te zijn. Sommige richtlijnen zijn zeer concreet en leggen afspraken vast. Andere zijn een verwijzing naar referenties en geven eerder een denkrichting aan. Er is getracht om de aspecten die voor het geheel van belang zijn, zo eenduidig mogelijk vast te leggen. Ontwerpers hebben binnen deze kaders ruimte om hun ideeën gestalte te geven. Worden er ontwerpen aangedragen met een grote kwaliteit, maar niet conform de richtlijnen uit het BKP, dan is het aan welstand/supervisor om te bepalen of akkoord kan worden gegeven op het ontwerp.

Aanvullend op dit BKP zullen voor de vrije kavels kavelpaspoorten worden opgesteld. Hierin wordt per kavel aangegeven aan welke voorwaarden het volume van de bebouwing dient te voldoen.

Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van De Oude Boomgaert wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vormt een juridisch bindend kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Op de bestemmingsplankaart (verbeelding) worden de bestemmingen/funcies aangegeven waarbij is vastgelegd wat de toegestane rooilijnen en hoogten van de bebouwing zijn. Dit is uitgewerkt in maximale goot- en bouwhoogten, en

maximaal te bebouwen oppervlakten.

In het bestemmingsplan zijn verder per bestemming regels geformuleerd, die gedetailleerd aangeven aan welke vormen en afmetingen nieuw te realiseren bebouwing wettelijk moet voldoen.

Welstand

Het BKP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een aanvulling op het welstandsregime. Om de uitgangspunten van het BKP te bewaken en de verdere uitwerking te begeleiden, wordt een kwaliteitsteam ingesteld dat zich vooral richt op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan.



3. Historische achtergrond

De eerste bebouwing op de plek waar het huidige Rijsoord ligt, vindt zijn oorsprong in de Romeinse tijd. Het gebied ten zuiden van de Oude Rijn, waar het land relatief hoog lag, werd benut voor het stichten van kleine nederzettingen. De natuurlijke omgeving van Rijsoord was onherbergzaam, vanwege de aanwezigheid van moerasbossen en land dat gevoelig was voor overstromingen. Na het verlaten van het gebied door de Romeinen bleef de omgeving van Rijsoord als eiland achter in de delta van de Maas en Rijn.

Op 14 januari 1332 maakt graaf Willem III bekend de grond van de Zwijndrechtse Waard leefbaar te gaan maken door de aanleg van nieuwe dijken. Door deze bedijking vond de vorming van de huidige “Waal van

Rijsoord” plaats, waarop Rijsoord is gesticht.

Tot 1 juli 1855 blijft Rijsoord een zelfstandig dorp, met een specialisatie in de verbouwing en verwerking van vlas, het werd hierdoor een “vlassersdorp” genoemd. Rijsoord heeft haar zelfstandigheid als dorp en gemeente behouden tot aan 1 juli 1855, waarna het onderdeel werd van de gemeente Ridderkerk. Dit is tot op heden de situatie, waardoor Rijsoord ook nu nog een deel (wijk) van de gemeente Ridderkerk is.

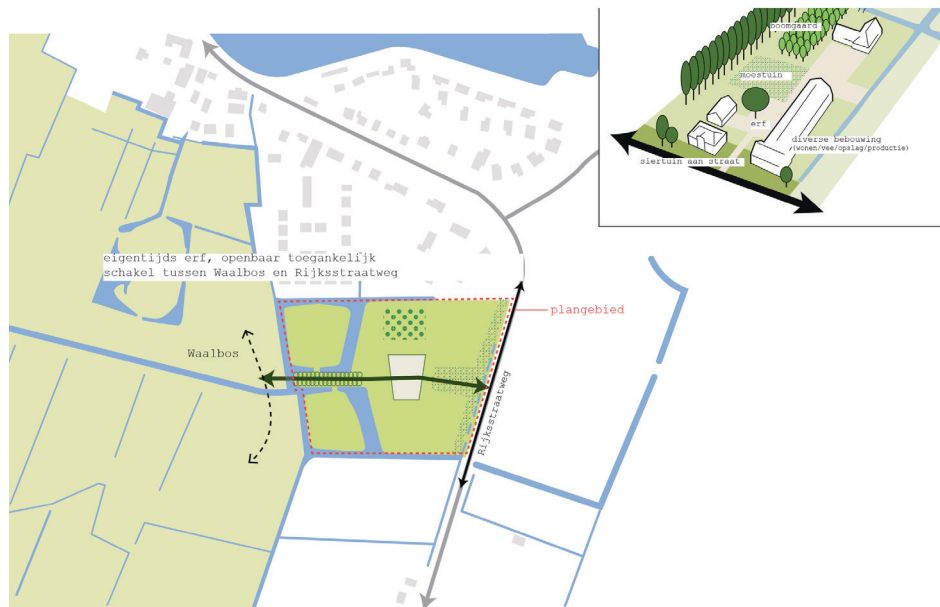
Aan het begin van de Tweede Wereldoorlog heeft Rijsoord ondanks haar geringe omvang een bijzondere rol gespeeld. Op 14 mei 1940 vond het bombardement op Rotterdam plaats, een dag later werd in de 1e

Chr. School te Rijsoord de capitulatie van de Nederlandse strijdkrachten ondertekend. Dit gebouw heeft na de oorlog een nieuwe functie gekregen als het Johannes Post Capitulatiemuseum.

Op de planlocatie bevindt zich, naast een perenboomgaard met 1.200 bomen en bijbehorende woning, het voormalig De Jong Tours. Dit bedrijf begon in 1923 als “Tuindorpsche Auto-Omnibus Onderneming” met een buslijndienst in Rotterdam -Zuid en is in de loop der jaren uitgegroeid tot een toonaangevende touringcaronderneming.

Het bedrijf had echter zwaar te lijden onder de crisis in de jaren rond 2010. In 2013 zag De Jong Tours zich genoodzaakt faillissement aan te vragen.





ruimtelijk concept

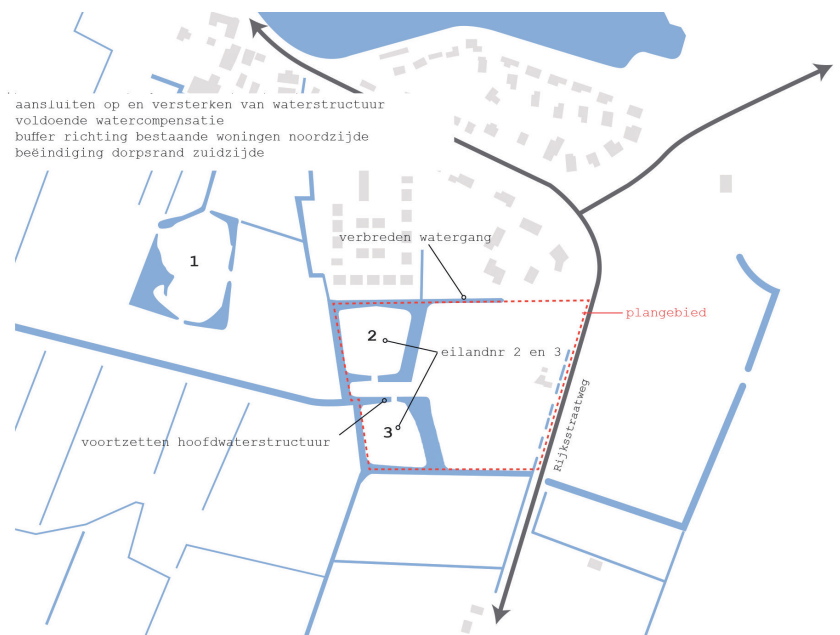
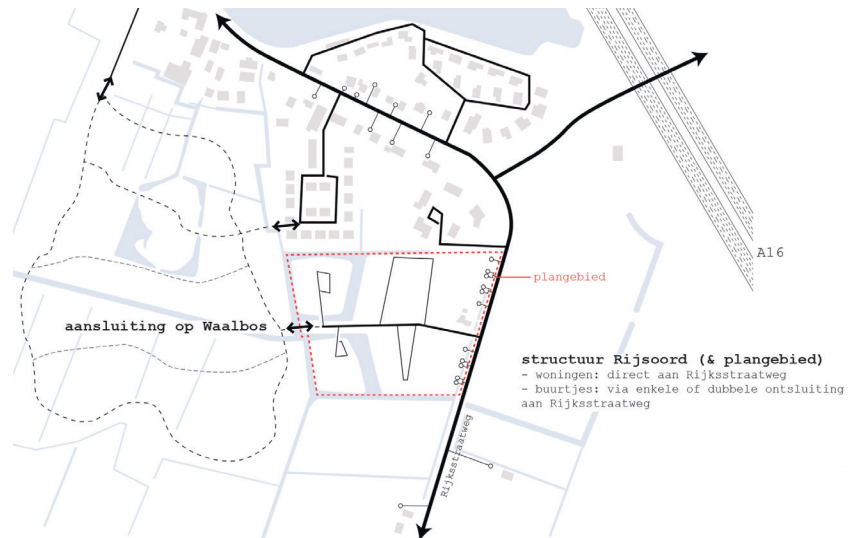


ruimtelijk concept

4. Concept en stedenbouwkundig plan

Leidend thema bij het ontwerp van De Oude Boomgaert is landelijk wonen. Het plan is ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek van Rijsoord. Het vormt aan de zuidzijde bovendien de nieuwe rand van het dorp, en biedt zo de gelegenheid om de entree van het dorp op aantrekkelijke wijze vorm te geven.

De woningen worden zo veel mogelijk aan het groen van het omliggend landschap en de directe woonomgeving verbonden. Als ruimtelijk concept is daarom gekozen voor de hedendaagse interpretatie van het traditionele boeren erf. Dit refereert aan een ruimtelijke typologie die geworteld is in het bewustzijn van de bewoners van het polderlandschap. Zowel voor de ruimtelijke opzet van het plan, de architectuur van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte biedt dit thema houvast. Om het plan in de omgeving te verankeren is er aan de Rijksstraatweg voor gekozen om de kleine korrel van de huidige bebouwing aan de Rijksstraatweg door te zetten. Daarnaast wordt het eiland als ruimtelijk element ingezet, zoals dat nu ook in het naastgelegen recreatiegebied gebeurt.





Het traditionele boerenerf vormt de inspiratie voor zowel de stedenbouw als voor de inrichting van de openbare ruimte. Het traditionele boerenerf kent een veelheid aan bouwvormen (woning, schuur, stal, silo, ...), en aan groenvoorzieningen (moestuin, boomgaard, siertuin, grote boom op het erf,...). Plan De Oude Boomgaert refereert aan deze diversiteit en brengt deze in een informele samenhang. Het plan is eigentijds, maakt gebruik van hedendaagse vormgeving en materialen, maar is duidelijk geïnspireerd op een rijke traditie.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Rijksstraatweg. In het hart van de buurt ligt het erf, de ontmoetingsplek van De Oude Boomgaert. Na het erf volgt de wilgenlaan, vanaf waar twee eilanden worden ontsloten. Fietzers en voetgangers hebben vervolgens, in het verlengde van de Wilgenlaan, een verbinding met recreatiegebied

‘Het Waalbos’. Auto’s worden voor een groot deel op eigen kavel geparkeerd. Voor de woningen die aan de zijde van de Rijksstraatweg liggen, geldt dat het parkeren op het achtererf geschiedt. De auto is te gast en speelt geen dominante rol in het straatbeeld. Aan de zuidzijde loopt een publiek toegankelijk schelpenpad langs een houtsingel.

De siertuin, de wilgenlaan, het erf met solitaire boom en de tuin met bloeiende bomen zijn structurerende elementen in het plan. De siertuin vormt het groene visitekaartje van het plan en ligt aan de zijde van de Rijksstraatweg. De tuin bloeit een groot deel van het jaar en draagt bij aan de biodiversiteit. Centraal in het plan wordt een groep perenbomen opgenomen, als verwijzing naar de huidige perenboomgaard op het terrein. Op het erf is plaats voor een boom die de gelegenheid krijgt om beeldbepalend te worden. Langs het water, van waar de eilanden worden ontsloten, refereert een

wilgenlaan aan het polderlandschap. Op het zuidelijk eiland, aan het water staat een treurwilg.

Aan de Rijksstraatweg ontstaat een fijne bebouwingsstructuur van tweekappers, gecombineerd met de bestaande en te handhaven tuinderswoning. Centraal in het plan ligt het ‘hoofdgebouw’: een in het groen gelegen alzijdig gebouw van geschakelde woningen die eenheid uitstraalt in vorm en materiaal. Het verdere woonprogramma is zeer divers: van betaalbare rij- en hoekwoningen, ruime gezinswoningen, patiowoningen, kleine en grote tweekappers tot zeer fraaie vrijstaande woningen op vrije kavels.

De architectuur krijgt een landelijke uitstraling en wordt afgestemd op de omgeving. Er wordt met veel natuurlijke materialen gewerkt, passend bij het landschap maar ook passend bij de wens van de klant.

6 architectuur

Inleiding

De uitstraling van het plan is een hedendaagse interpretatie van het traditionele boerenerf. Op het traditionele boerenerf bevinden zich verschillende typen gebouwen: de woning, de schuur, de silo, de stal. De gebouwen op dit erf zijn verschillend van functie, maar vertonen samenhang door bijvoorbeeld kleur, materiaal en ontstaansgeschiedenis.

Ook de openbare ruimtes in het stedenbouwkundig plan voor locatie De Jong Tours refereren aan het erf. Het is een groen plan waar de woningen op een ontspannen wijze zijn verkaveld. Nergens woon je aan een straat, maar altijd aan een ruimte: op een eiland, aan een hof, aan het centrale erf, aan het lint van de Rijksstraatweg.

Het ontwerp van de woningen voor de locatie De Jong Tours is geen eenheidsworst, maar vertoont samenhang, diversiteit en contrast.

Het plan is onderverdeeld in vier zones:

zone 1 Het Lint

Hier staan representatieve woningen die in maat en schaal aansluiten op de overige bebouwing aan de Rijksstraatweg. Onderdeel van Het Lint is de bestaande tuinderswoning tpv de entree van de locatie. De woningen in zone 1 zijn divers in vormgeving, kleur en materiaal, aansluitend aan de diversiteit die te vinden is aan de Rijksstraatweg. De woningen liggen niet in een strakke rooilijn maar verspringen enigszins. Er zijn accenten in kaprichting en de woningen mogen verschillen in kleur en materiaalgebruik: eenheid in verscheidenheid is het devies.

zone 2a Aan het erf

De woningen in zone 2a vertonen meer samenhang in zowel kaprichting, posities van entrees als kleur- en materiaalgebruik. Het palet bestaat uit natuurlijk materialen, variatie kan en mag, maar binnen een bandbreedte, zodat de

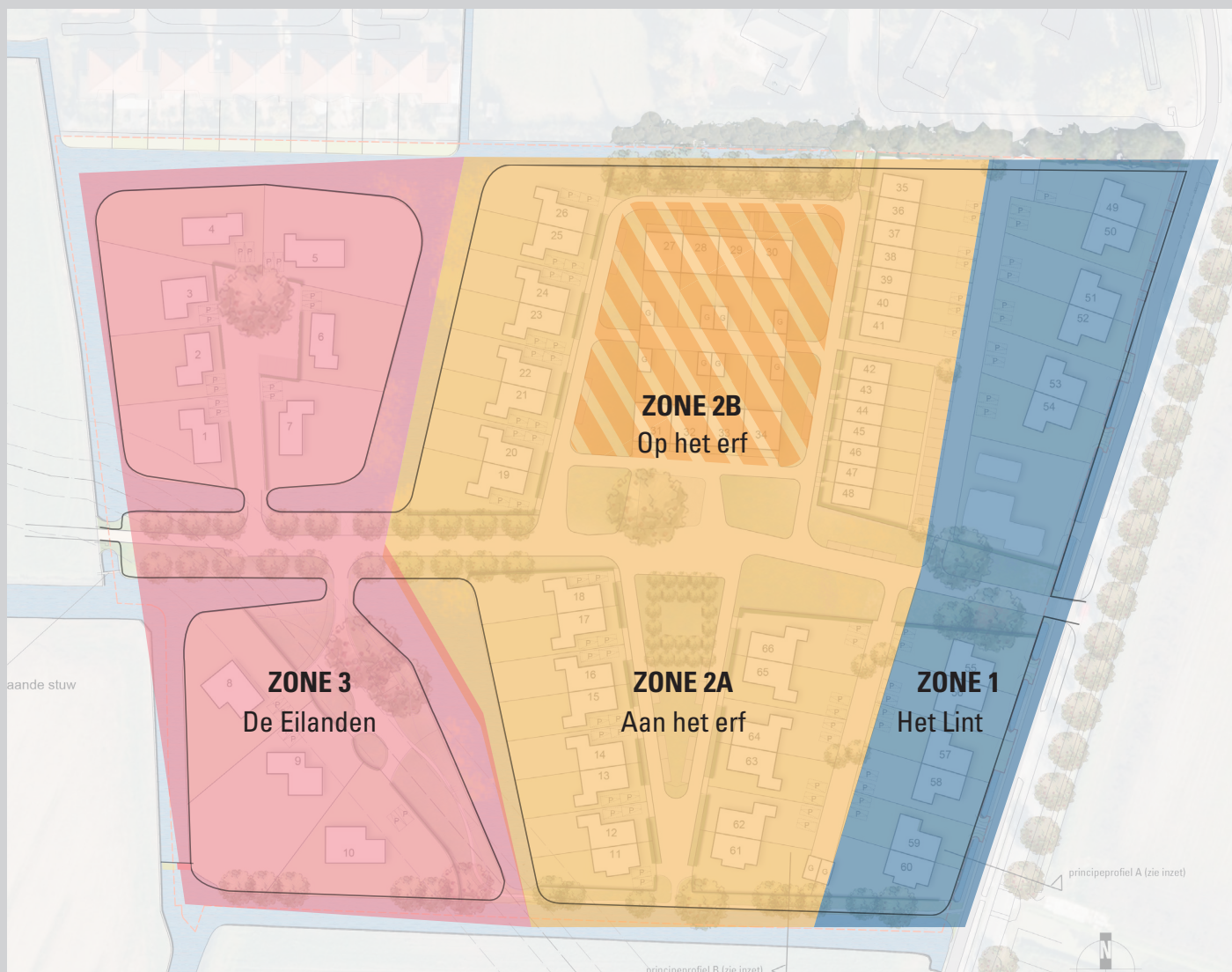
woningen aan het erf enige samenhang vertonen. De woningen in zone 'Aan het erf' vormen de stedenbouwkundige context voor het gebouw in zone 2b 'Op het erf'

zone 2b Op het erf

De woningen in zone 2b vormen tezamen één gebaar. De woningen vormen een object: het hoofdgebouw/hof is gelegen in het groen, aan de belangrijkste openbare ruimte van het plan. Het hof bestaat uit één laag met kap en is alzijdig vormgegeven.

zone 3 De Eilanden

Zone 3, 'De Eilanden', bestaat uit twee eilanden, waarop vrije kavels worden uitgegeven. Binnen de kaders van dit BKP is hier relatief veel vrijheid wat betreft bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik, positie op het kavel en massaopbouw van de woning. Alle woningen krijgen een kap en een eigentijdse uitstraling. Niet per se strak en modern, maar zeker niet tuttig en historiserend. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en materialen.



zonering architectuur

Het Lint

Inleiding

Zone 1 betreft 'Het Lint' de woningen aan de Rijksstraatweg. Hier bevinden zich, naast de te handhaven tuinderswoning, nieuw te realiseren representatieve woningen. In maat en schaal passen deze woningen bij de overige woningen aan de Rijksstraatweg. Centraal in zone ligt de ontsluiting van het plangebied, ten zuiden van de tuinderswoning. De bestaande woningbouw aan de Rijksstraatweg, ten noorden van de planlocatie is tamelijk uiteenlopend wat betreft volume, kaprichting, kleur en materiaalgebruik en positie op het kavel. Om hier op natuurlijke wijze op aan te kunnen sluiten, is het de bedoeling dat op deze aspecten wordt gevarieerd. De tweekappers worden voornamelijk in hun voorkomen; het zijn de representatieve woningen, die zich trots manifesteren aan de straat. De woningen zijn niet tuttiig maar eigentijds en warm.

Het Lint is het gezicht van het plangebied naar de Rijksstraatweg. Traditioneel worden aan de representatieve kant van het boeren erf fraaie, goed onderhouden siertuinen aangelegd. Ook bij de woningen aan Het Lint is de verwachting dat de voortuinen fraai worden ingericht, kopers kunnen hier hulp bij krijgen van de ontwikkelaar. Om de uitstraling van een planmatig karakter te voorkomen en om ieder maximaal invulling te kunnen laten geven aan de eigen tuinwensen, worden bij voorkeur geen erfscheidingen aangelegd. Indien deze er toch komen, dan blijven ze laag en groen, in de vorm van een haag. Auto's worden geparkeerd op eigen terrein aan de achterzijde, de ontsluiting vindt plaats via het achtererf.

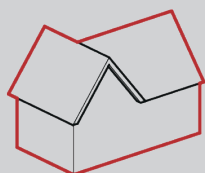
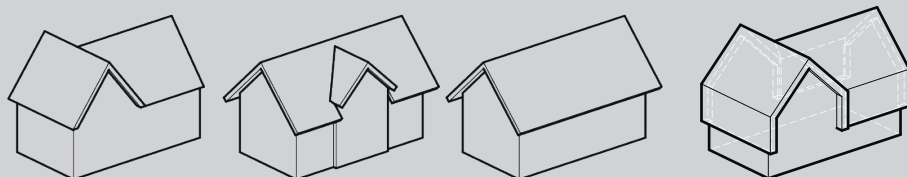
Het algehele beeld van de nieuw te realiseren woningen aan de Rijksstraatweg is gevarieerd. Diversiteit wordt gecreëerd door tweekappers

onderling te laten verschillen van kapvorm, kleur, materiaal en de positie op het kavel. Het is echter niet de insteek om een maximum aan diversiteit te realiseren, de variatie mag op onderdelen. De sfeer en het gevoel die past bij Het Lint is een hedendaagse interpretatie van de traditionele boerenwoning. Van een woning die zich zelfbewust presenteert aan de voorbijgangers. Het palet bestaat uit natuurlijke materialen met een aardse uitstraling. Met dit palet wordt de beoogde afwisseling gerealiseerd.

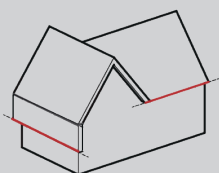
De woningen presenteren zich aan de straat, de gevels aan de Rijksstraatweg zijn niet 'plat' en het oog blijft geboeid door de zorgvuldige compositie en detaillering van de gebouwen. Iedere tweekapper is vormgegeven als een gebouw, dus niet als twee geschakelde individuele woningen. De drie woningen aan het begin van een rij krijgen extra aandacht voor de zijgevel.

kapvorm en ontwerpuitgangspunten 'Het Lint'

voorbeelden mogelijke kapvormen



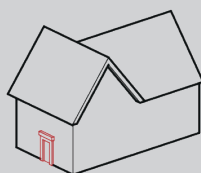
vormgeven als één gebouw



hoge goot aan straatzijde, goot zijgevel mag laag



plasticiteit voorgevel



aandacht voor entreepartij

tweekapper met extra aandacht voor uitstraling: representatieve zijgevel, accent in massa



De Rijksstraatweg ten zuiden van het Waaltje: diversiteit in kapvorm, kaprichting, kleurstelling, ligging ten opzichte van weg.



wit geklemd woningen



siertuinen aan straat



diversiteit in kaprichting



diversiteit in kleur, aandacht voor entree

Regels

Massabeeld

- twee lagen met kap, diversiteit in goothoogte en dakvorm.
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's (aan- en uitbouwen, erkers en serres) vormen een totaalcompositie.

Bouwhoogte

- Twee lagen met kap.
- Bijgebouwen één bouwlaag.

Daken

- het straatbeeld bestaat uit zadeldaken en/of doorgezakte goot (verticale dakbekleding met lage goot) in langs- of dwarsrichting, afgewisseld met tuitgevels.
- geen doorgezakte kappen aan straatzijde.
- dakkapellen zijn vormgegeven in architectuur van hoofdmassa.
- zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van

woning.

- totaal van kappen levert een boeiend en afwisselend geheel op.

- Leien en vlakke pannen zijn toegestaan, rieten dakbekleding incidenteel.

Gevels

- rooilijnen van hoofdbouwmassa's verspringen enigszins, zodanig dat een divers beeld ontstaat.
- gebruik natuurlijke materialen.
- boeiende, evenwichtige compositie van gevelvlakken en gevelopeningen.
- gevels 'leven', zijn geen platte metselwerkvlakken met enkele openingen.
- ondergeschikte massa's ontworpen als onderdeel hoofdvolume.
- gevels mogen meer kleur en variatie bevatten dan woningen in zone 2a 'Rond het erf', nadruk op aardetinten .
- gevels zoeken een relatie met openbaar gebied oa door royale gevelopeningen op de begane grond.

- maximaal 2 tweekappers mogen wit worden uitgevoerd.

Bijgebouwen en uitbouwen

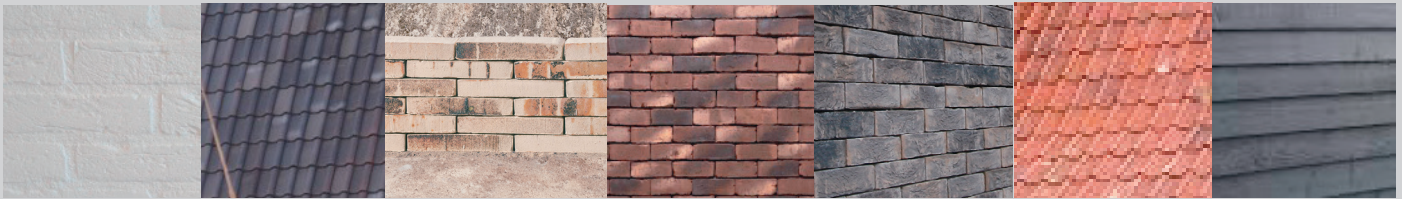
Uitbreidingsopties passend bij architectuur van de hoofdmassa. Garages worden mee-ontworpen met de architectuur van de woning.

Materialisatie en kleur

- hoofdzakelijk natuurlijke materialen en kleuren (niet verzadigd).
- oranje/bruine steen heeft voorkeur boven rood/paars.
- baksteen is hoofdmateriaal.
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart, en of gemêleerd rood/oranje.
- ledere tweekapper wordt in samenhang vormgegeven als één gebouw.

Ornamentiek

- De woningen zijn hedendaags en kennen verfijning in detaillering. Het oog blijft geboeid.



natuurlijk palet van kleuren en materialen, eigentijds ambachtelijk, aardetinten

topgevel, aardse tinten, boeiende vormgeving



wit accent



aardse tinten, hedendaagse vormgeving



aandacht voor entree



kapvorm en royale gevelopening op begane grond



doorgezakte kap rijwoning

Rond het erf

Inleiding

Zone 2a bestaat uit tweekappers en rijwoningen. Zone 2a vormt het decor voor de grote openbare ruimte in het plan, haaks op de ontsluitingsweg. Het vormt tevens de ruimte waarin het 'hoofdgebouw' van het plan is gepositioneerd. Ook voor de bebouw in de zone 'Rond het erf' vormt landelijke architectuur de inspiratie. Dit is ook de reden dat het kapontwerp een belangrijke rol speelt. Doelstelling is de woningen zo min mogelijk tweelaags te laten ogen. De woningen zijn divers en gevarieerd, tegelijk vertonen ze een zekere mate van samenhang. Deze uit zich, naast de erfscheidingen, onder meer in kaprichtingen, posities van entrees en het palet voor kleur en materiaal. Insteek is om de kopers ruime invloed te geven op het ontwerp van de woningen en ook het ontwerp van de gevel zo veel als mogelijk op de wensen van de koper af te stemmen. Opties worden dan ook mee-ontworpen.

Kappen vormen een essentieel onderdeel van het plan als geheel, zo ook voor zone 2a. Kappen zijn duidelijk in het zicht en worden (deels) over de gevel heen getrokken, zodat er een lage goot ontstaat. Door afwisseling te zoeken in de wijze waarop de kap om de gevel wordt getrokken, wordt zo een beeld van een 'dansende' goot gevormd, zie voor het principe de pagina hiernaast. Kleur en materiaal van de kappen kunnen verschillen. Iedere tweekapper wordt vormgegeven als ware het één pand, dus niet als twee geschakelde, identieke woningen of twee woningen met uiteenlopende signatuur. De kapvorm is hiervoor een middel, maar bijvoorbeeld ook entreepositie, gevelbehandeling en kleur en materiaalgebruik kunnen worden ingezet. De entrees van de tweekappers liggen in principe in de zijgevel. Zodoende kan de verblijfsruimte aan de voorgevel optimaal op de openbare ruimte worden georiënteerd. De rijwoningen hebben hun entree in de voorgevel met uitzondering

van de meest zuidelijk gelegen rijwoning, deze heeft zijn entree in de zijgevel.

Het toe te passen palet bestaat uit natuurlijke materialen met een aardse kleurstelling. Hoofdmateriaal is baksteen, hout kan als accent worden toegepast.

Regels

Massabeeld

- twee lagen met kap, verschil in behandeling kap, diversiteit in goothoogte en dakvorm.
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een totaalcompositie. Voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres.

Bouwhoogte

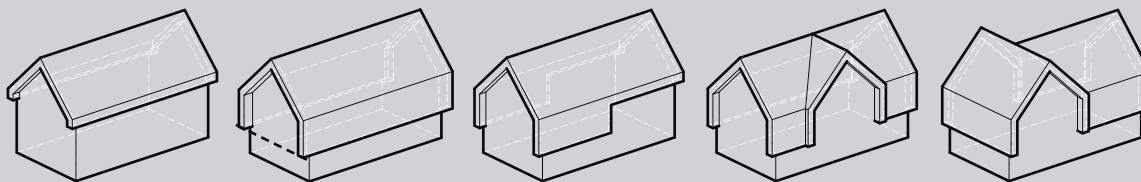
- Twee lagen met kap.
- Bijgebouwen één bouwlaag.

Daken

- hoofdmassa heeft duidelijke herkenbare dominante kaprichting, muv de tweekapper met topgevel.

kapvorm tweekappers en rijwoningen

- doorgezakte kap over circa 50% van totale gevellengte van tweekappers. Bij rijwoningen doorgezakte kap als accent.



voorbeelden mogelijke kapvormen

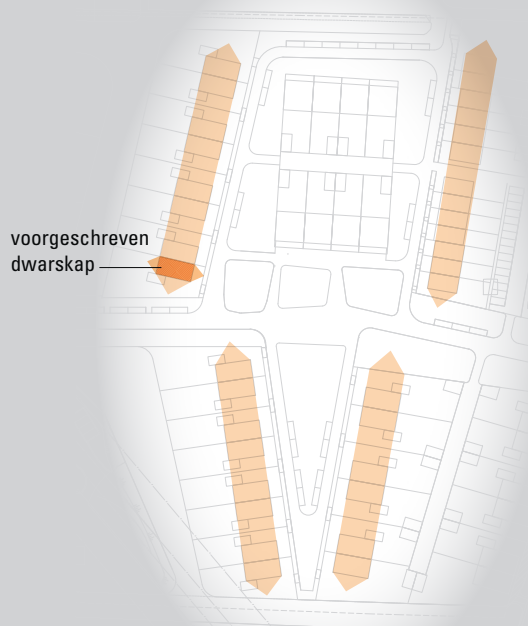
entrees

- bij tweekappers overwegend in zijgevel, variatie hierop is mogelijk
- bij rijwoningen in voorgevel, muv bij meest zuidelijke rijwoning, hier entree in kopgevel



kappen

- overwegend langskappen, accenten met dwarskappen/ tuitgevels toegestaan.
- op één plek dwarskap verplicht, zie hieronder



- zadeldaken en daken waarbij de kap om de gevel is getrokken, zijn toegestaan.
- dakkapellen zijn vormgegeven in de architectuur van hoofdmassa
- zonnepanelen worden meegenomen in architectonisch ontwerp van woning.
- totaal van kappen levert een boeiend en afwisselend geheel op waarbij de doorgezakte duidelijk in het totaalbeeld aanwezig is.
- één topgevel is voorgeschreven, zie pagina 21, op overige plekken zijn topgevels optioneel.
- over de gevellengte van de tweekappers heeft circa 50% een 'doorgezakte' kap. Er dient gezocht te worden naar variatie en een spannend goten- en kappenspel.
- rijwoningen hebben als accent een doorgezakte kap tbv samenhang met tweekappers.
- leien en vlakke pannen zijn toegestaan.
- rieten daken op maximaal 3 tweekappers (6 woningen) en alleen indien deze een tuin aan het water hebben.

Gevels

- gevels mogen verspringen tov de rooilijn, maximaal 1,5m¹ terugliggend.
- Tpv beide rijen rijwoningen kent de rooilijn een sprong van ca. 0,5-1,0m¹
- gebruik natuurlijke materialen.
- ondergeschikte massa's mogen in een accentkleur of -materiaal worden uitgevoerd, passend bij het hoofdvolume.
- gevels aan een openbare ruimte worden ontworpen als voorgevel.
- Gevels mogen meer kleur en variatie bevatten dan de woningen in zone 'Op het Erf', aardetinten voeren de boventoon.
- gevels zoeken een relatie met openbaar gebied oa door royale gevelopeningen op de begane grond.
- maximaal 3 tweekappers (6 woningen) mogen wit worden uitgevoerd (keimwerk of witte steen). Een combinatie van een witte gevel met een rieten dak is mogelijk.

Bijgebouwen en uitbouwen

Uitbreidingsopties passend bij architectuur van de hoofdmassa. Garages

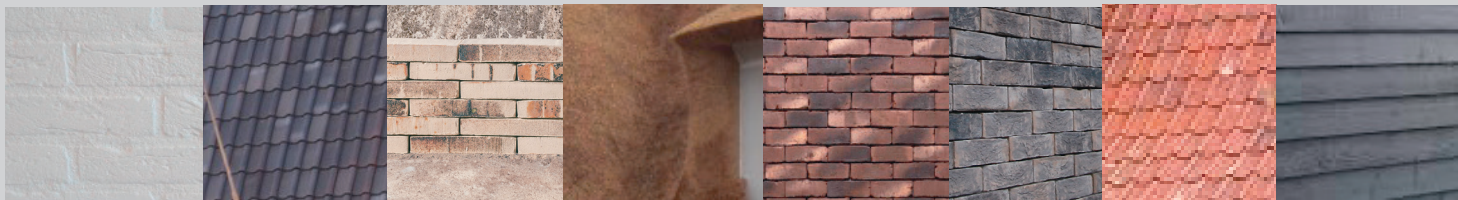
worden mee-ontworpen met de architectuur van de woning.

Materialisatie en kleur

- materialisatie zorgt voor samenhang.
- hoofdzakelijk natuurlijke materialen en kleuren (niet verzadigd), kleur (ook baksteen) slechts als accent.
- dakpannen in nuances van grijs tot zwart, en of gemêleerd rood/oranje.
- één hoofdkleur voor het dak geldt voor minimaal 50% van de gevellengte van de rij tweekappers. Een hoofdkleur voor de gevel geldt voor minimaal 50% van de gevellengte van de rij tweekappers.
- een tweekapper wordt in samenhang vormgegeven, dwz dat de twee woningen in de tweekapper in de basis dezelfde kleurstelling en materialisering hebben.

Ornamentiek

- de woningen zijn hedendaags en kennen verfijning in detaillering. Het oog blijft geboeid. Bijvoorbeeld door subtiele combinaties van metselwerkverbanden.



natuurlijk palet van kleuren en materialen, eigentijds ambachtelijk, aardetinten

kapvorm en royale gevelopening op begane grond



gevelopeningen op verdieping vormgegeven als raam, diversiteit in goothoogte (echter: in hoofdzaak lage goot)



bijgebouw mee-ontworpen



aardse tinten, hedendaagse materiaalgebruik, mee-ontworpen zonnepanelen



overgang dak gevel niet zwaar aangezet



doorgezakte kap rijwoning

Op het erf

Inleiding

In zone 2b staat het 'hoofdgebouw' van het plan: centraal gelegen en aan het 'erf', de belangrijkste openbare ruimte van het plan. Het erf is de ontmoetingsplaats, hier komt zitgelegenheid en een boom die de gelegenheid krijgt om groot te groeien.

Het gebouw in zone 2b manifesteert zich als een object in een groene ruimte. Het is alzijdig georiënteerd: de zijgevels hebben dezelfde materialisatie als de voorgevel en in de zijgevels zijn openingen opgenomen. Het gebouw is symmetrisch van opzet, zoals aangegeven op de verbeelding hiernaast. Op het achtererf staan garages. De garages in de achtertuin behorend bij de hoekwoningen, worden tegen de rooilijn van het blok geplaatst. Middendoor het gebouw ligt een ontsluitingsstraatje, mede bedoeld voor auto's. Zijgevel van de woning, tuinmuur, garage en poort doen mee

in de architectuur van het blok als geheel, onder andere door toe te passen materiaal en gevelopeningen.

De architectuur bestaat uit een hedendaagse interpretatie van de klassieke boerenhoeve. Traditioneel in materiaalkeuze, eigentijds in vormgeving en toepassing van materiaal en detail. De gevelarchitectuur speelt in op de ligging aan het openbaar gebied en benut de kansen die dit biedt. Woning entrees zijn geprononceerd, meer dan een deur in de gevel.

Het gebouw is terughoudend in ornamentiek en dient niet 'tuttig' te worden. Het toe te passen palet bestaat uit natuurlijke materialen met een aardse kleurstelling. Overwogen kan worden het gebouw in hout uit te voeren, mogelijk in een donkere (zwarte) tint, in combinatie met een oranje pan.

Het gebouw moet een krachtig gebaar maken en eenheid uitstralen, er wordt daarom terughoudend omgegaan met het toepassen van elementen die de nadruk op de individuele woning leggen. Het gebouw krijgt een naam, welke in het gevelontwerp kan worden opgenomen.

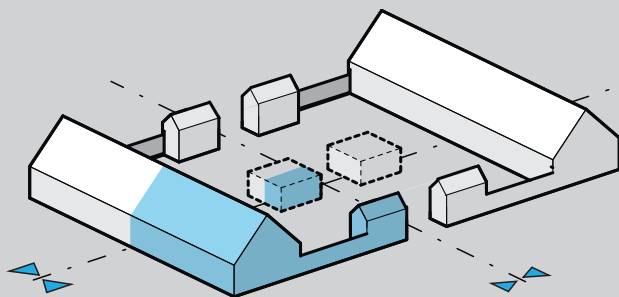
Regels

Massabeeld

- Verschijningsvorm rondom het erf eenduidig in handschrift .
- hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie. Voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres.
- Hoofdmassa's voorzien van een kap.

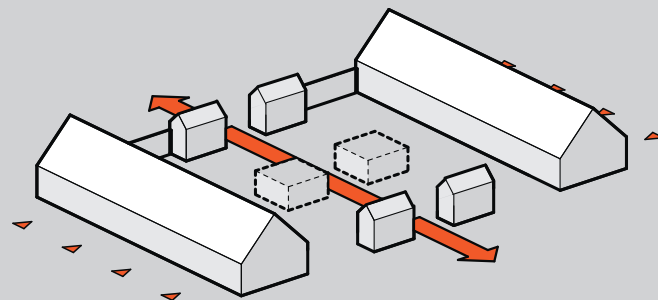
Bouwhoogte

- Eén laag met kap.
- Bijgebouwen één bouwlaag.



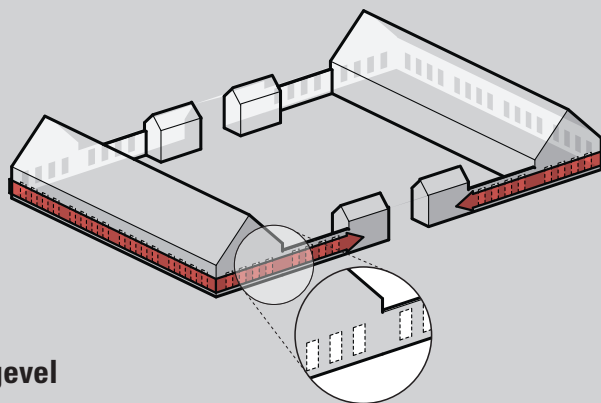
massa

- gebouw symmetrisch over langs- en dwarszijde



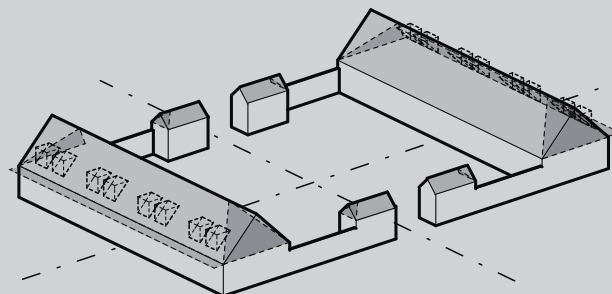
ontsluiting

- voordeuren aan voorgevel
- parkeren via achterpad, garages gesitueerd aan achterpad



gevel

- gebouw als object:
- gevel in materialisatie alzijdig
- gevelopeningen rondom (tuinmuur behandeld als gevel)



kappen

- accenten d.m.v. kappen op woningen en poortgebouw
- symmetrie in kapvorm
- dakkapellen doorbreken gootlijnen niet
- pv panelen mee-ontworpen in dakvlak
- optioneel veranda t.p.v. voorgevel

Daken

- hoofdmassa heeft een duidelijke herkenbare dominante kaprichting.
- zadeldaken en schilddaken zijn toegestaan.
- dakkapellen zijn vormgegeven in architectuur van hoofdmassa.
- zonnepanelen worden mee-ontworpen in het dakvlak
- Daken van garages grenzend aan het openbaar gebied worden mee-ontworpen.

Gevels

- gevels staan in een vaste rooilijn, kleine verspringingen zijn toegestaan.
- gevels bestaan uit natuurlijke materialen.
- ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de hoofdmassa.
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte.
- reactie gevraagd op ligging aan openbaar gebied.

Bijgebouwen en uitbouwen

Uitbreidingsopties zijn passend bij de architectuur van de hoofdmassa.

Materialisatie en kleur

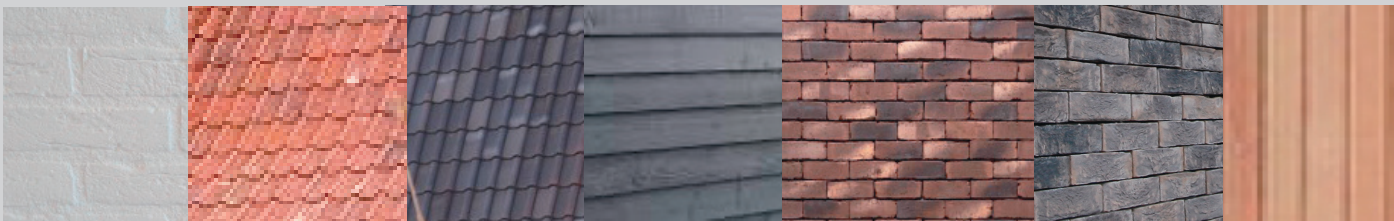
- materialisatie zorgt voor samenhang.
- hoofdzakelijk natuurlijke materialen en kleuren, kleur (ook baksteen) slechts als accent.
- geen verzadigde kleuren als hoofdmateriaal voor de gevel.
 - dakpannen in nuances van grijs tot zwart. Ook oranje of gemêleerd rood/oranje pannen zijn mogelijk.

Ornamentiek

- terughoudend omgaan met toepassen van ornamentiek. Voorkom dat het gebouw tuttig wordt. Tegelijk wordt een gebouw gevraagd met aandacht voor zorgvuldig ontworpen detail, waarbij het oog geboeid blijft.



historische voorbeelden: eenlaags met kap, doorgaande goot, eenheid in vormgeving, natuurlijke kleuren en materiaalgebruik,



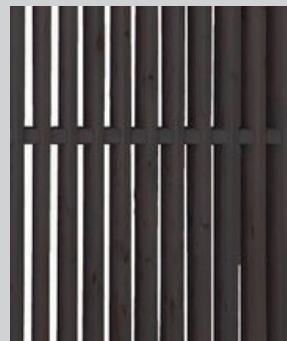
natuurlijk palet van kleuren en materialen, eigentijds ambachtelijk

*heldere vormgeving, fraaie, ingetogen combinaties van kleur en materiaal
volumes verbonden door eenheid in kleur en materiaal*

aandacht voor entreepartij



mogelijk veranda



voorbeelden openingen in erfscheiding

De Eilanden

Inleiding

Zone 3 bestaat uit de twee eilanden, beide ontsloten vanaf de Wilgenlaan. Aan de noordzijde ligt een eiland met 7 vrijstaande woningen, aan de zuidzijde van de Wilgenlaan ligt een eiland met 3 vrijstaande woningen. Op beide eilanden worden vrije kavels ontwikkeld. Bewoners kunnen op de eilanden hun droomwoning realiseren, onder de beeldregie zoals omschreven in dit BKP.

De drie woningen op het zuidelijk eiland zijn de meest luxe woningen in het plan. Het openbaar gebied krijgt een groene, natuurlijke uitstraling met een eigen signatuur.

In stijl en sfeer sluiten de woningen op de eilanden op hoofdlijnen aan op de beeldkwaliteit zoals die geldt voor de overige zones. De woningen zijn stoer, zorgvuldig gedetailleerd en kennen een terughoudend gebruik van ornament. Kopers worden uitgedaagd

een hedendaagse woning te bouwen met een luxe uitstraling. De uitstraling van de woningen is eigentijds en optimistisch.

De woningen refereren aan een landelijke bebouwingstypologie. Dit kan bijvoorbeeld een referentie zijn de boerenschuur, met een duidelijk herkenbare hoofdvorm. De woning kan ook teruggrijpen op andere landelijke typologieën, zoals het boeren landhuis.

Woningontwerpen stralen ontwerpenergie uit. Ze zijn geïnspireerd, kennen een doeltreffende detaillering en zijn niet tuttig. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat op de eilanden boerderettes worden gerealiseerd. Met de referentiebeelden op de volgende pagina's wordt aangegeven welk type architectuur wordt verwacht.

Alle woningen hebben een kap, een plat dak is niet toegestaan. De kap speelt





natuurlijk palet

een prominente rol in de vormgeving van de woning. Kappen hebben aan alle zijden ofwel geen overstek, ofwel royale overstekken. Samengestelde kappen zijn toegestaan, de totale kap vormt een samenhangend geheel.

Aan- en opbouwen en bijgebouwen vormen een belangrijk onderdeel van het totaalontwerp van de woning. Dit mag in contrasterend kleur en materiaal met het hoofdvolume, zolang het resultaat harmonieus is.

Het kleur- en materiaalgebruik van de woningen is eenduidig en overtuigend.

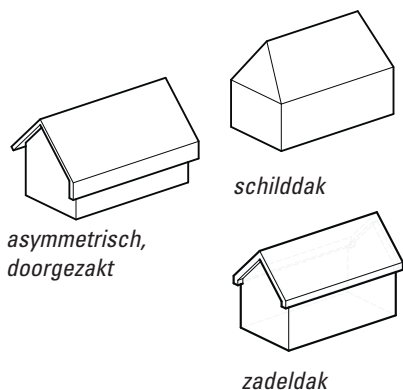
Het palet bestaat uit natuurlijke kleuren en materialen, waarbij ook voor andere materialen dan metselwerk kan worden gekozen. Rood/paars metselwerk wordt vermeden. Gebruik van bijvoorbeeld stucwerk, zink en keramiek is toegestaan.

De woningen zijn open richting de openbare ruimte: er bevinden zich geen dichte ruimtes zoals een berging aan de voorzijde van een woning. Een entree in de voorgevel is wel toegestaan, evenals een entree in de zijgevel. Er wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan

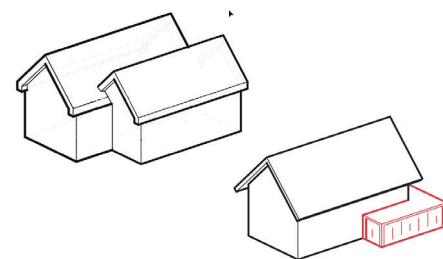
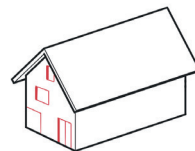
entrees, deze vormen een belangrijk deel van de vormgeving van de woning.

Voor ieder van de tien vrije kavels wordt een kavelpaspoort opgesteld. Deze paspoorten zijn geen onderdeel van dit BKP. In het kavelpaspoort worden onder andere de maximale gebouwcontouren, goot- en nokhoogte en erfscheidingen vastgelegd.

meerdere kapvormen mogelijk, bijvoorbeeld



overige principes



Referenties

- *duidelijk herkenbare hoofdvorm, enkelvoudig of samengesteld*
- *meerdere kapvormen mogelijk*
- *kap speelt prominente rol in ontwerp*
- *natuurlijke kleuren en materialen*
- *stoere, hedendaagse woningen*
- *aan- uitbouwen mee-ontworpen, mag in afwijkende kleur/materiaal*





Referenties

- *enkelvoudige of samengestelde hoofdvorm*
- *meerdere kapvormen mogelijk*
- *natuurlijke kleuren en materialen*
- *stoere woningen*
- *aan- uitbouwen imogen afwijkende kleur/materiaal*



Regels

Massabeeld

- één of twee lagen met kap, diversiteit in goothoogte en dakvorm.

Bouwhoogte

- één of twee lagen met kap.
- bijgebouwen één bouwlaag.

Daken

- verschillende kapvormen toegestaan, de kap vervult een prominente rol in het ontwerp en wordt overtuigend vormgegeven.
- zonnepanelen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van woning.
- leien en vlakke pannen zijn toegestaan, evenals rieten daken.
- bijzondere aandacht voor goten en boeidelen; mee-ontwerpen dakranden.
- ofwel geen ofwel royaal overstek

Gevels

- gebruik natuurlijke materialen.
- boeiende, evenwichtige compositie van

gevelvlakken en gevelopeningen.

- kleur: natureltinten
- gevels zoeken een relatie met (semi-) openbaar gebied oa door royale gevelopeningen op de begane grond.

Bijgebouwen en uitbouwen

- vormen een overtuigend onderdeel van het totaalontwerp. Mag in contrast met hoofdvolume indien passend binnen ontwerp. Zie ook de referenties.

Materialisatie en kleur

- hoofdzakelijk natuurlijke materialen en kleuren (niet verzadigd). Duidelijk herkenbare hoofdkleur/-materiaal.
- Voorkomen te contrastrijke woningen.

Ornamentiek

- terughoudend gebruik van ornamentiek

niet gewenst



Groeninrichting

De groeninrichting levert een grote bijdrage aan de beleving van De Oude Boomgaert. Het groenplan is divers en refereert, net als de bebouwing en het stedenbouwkundig plan, aan het traditionele boerenerf. De beplanting is grotendeels inheems en roept beelden van herkenning op.

Aan de entree van het plangebied ligt een siertuin, met onderbeplanting die een groot deel van het jaar in bloei staat. Indien er bomen worden geplant, zijn deze kleinblijvend, van de derde grootte, bloeiend in het voorjaar en verkleurend in het najaar. Het toepassen van heesters is mogelijk, bij voorkeur bloeiende. De beplanting in de siertuin draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in het plan.

Op het erf wordt een boom geplant, die de ruimte krijgt om uit te groeien tot een monumentale blikvanger. De

boom markeert de belangrijke openbare ruimte in het plan. Hier, centraal in het plan, is de plek waar buurtgenoten elkaar ontmoeten, in de schaduw onder het bladerdek.

Aan de zuidkant van het erf staat een aantal perenbomen, als herinnering aan de huidige boomgaard. Indien mogelijk worden de perenbomen van de huidige boomgaard gebruikt, indien dit niet mogelijk blijkt, worden nieuwe perenbomen aangeplant.

De weg vervolgens richting westen, ligt de wilgenlaan: een dubbele rij knotwilgen, in een talud langs het water. Deze dubbele bomenrij begeleidt het zicht vanuit het plangebied op het Waalbos. Via de wilgenlaan worden de twee eilanden ontsloten. Op het zuidelijk eiland bevindt zich ter hoogte van de entree een treurwilg, met alle ruimte om uit te groeien tot beeldbepalende boom. Veel van het groen nodigt uit tot direct

gebruik: knotten van wilgen, plukken en onderhouden van perenbomen, plukken van bloemen.

Aan de zuidrand van het plangebied wordt een houtsingel met pad aangelegd, openbaar toegankelijk. Het pad wordt geflankeerd door een diversiteit aan bomen en ligt lager dan de naastgelegen private tuinen.

In het water worden plasbermen aangelegd. Deze overgangszone tussen water en land stimuleert de diversiteit van zowel flora als fauna en is een goede voedingsbodem voor het laten groeien van riet. Dit riet wordt ingezet als landschappelijk element, maar ook als manier om de privacy van de woningen met een tuin aan het water te waarborgen.

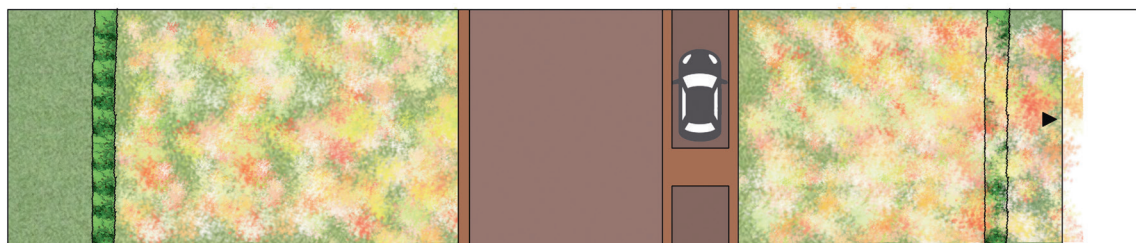
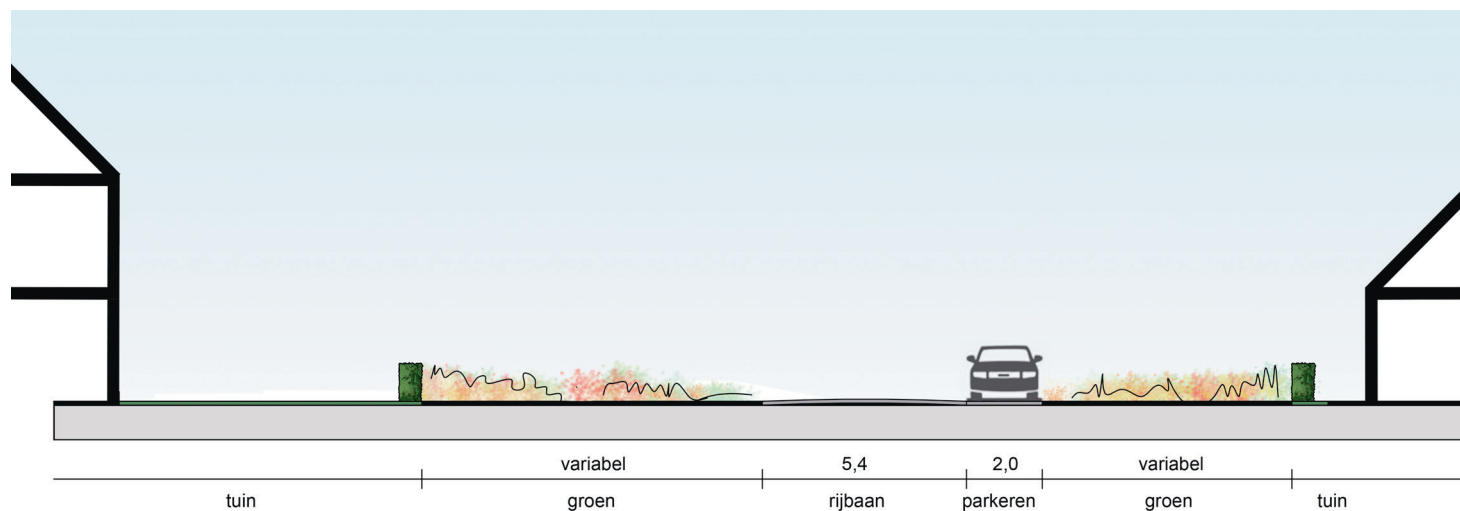
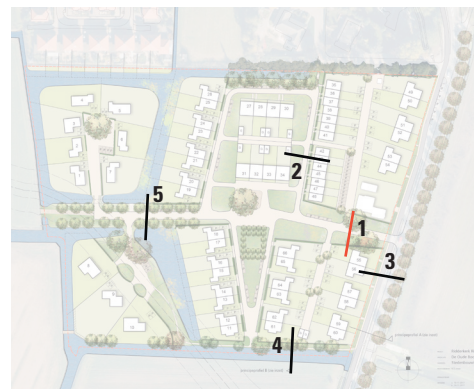
Het gras in het plan wordt zo veel mogelijk extensief beheerd.



Straatprofielen

profiel 1 *entree door siertuin*

schaal 1:200



siertuin
met onderbeplanting, bloeiende
soorten, versterken biodiversiteit
pad in halfverharding

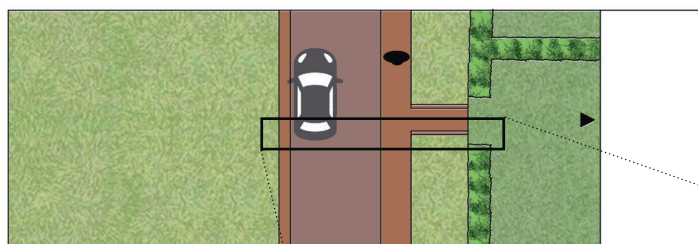
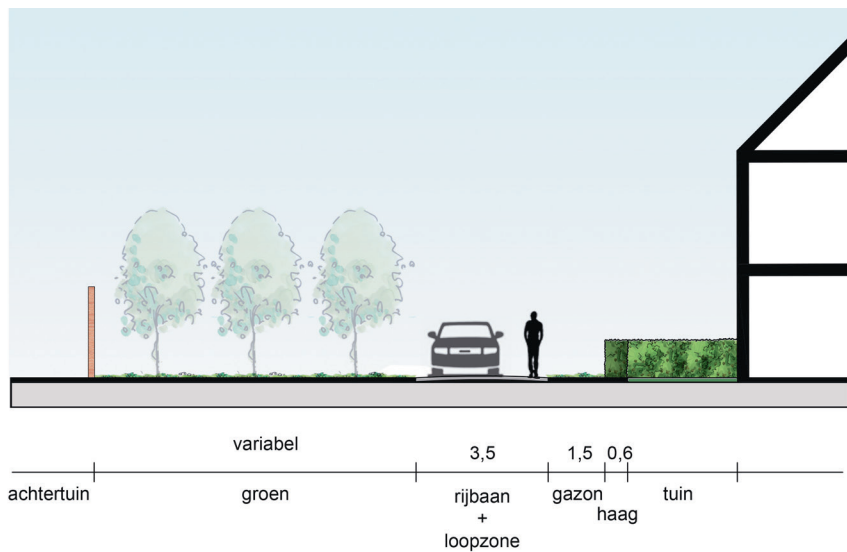
rijbaan
klinkers
oker/bruin met
molgoot

parkeren

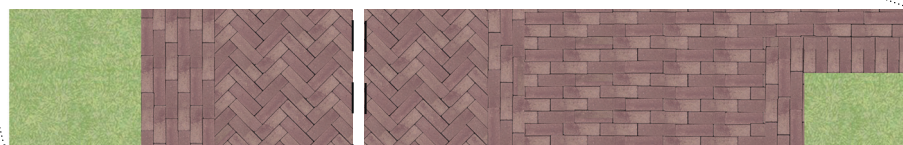
siertuin
met onderbeplanting, bloeiende
soorten, versterken biodiversiteit

Privé tuin

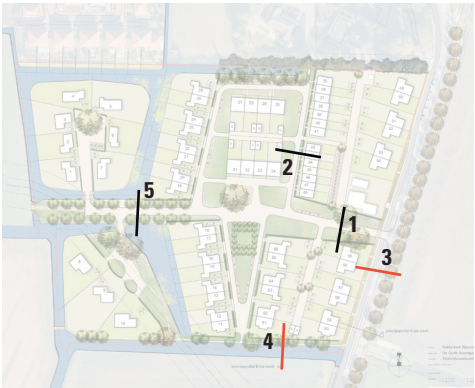
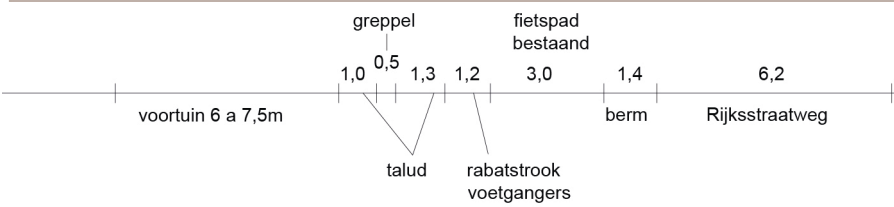
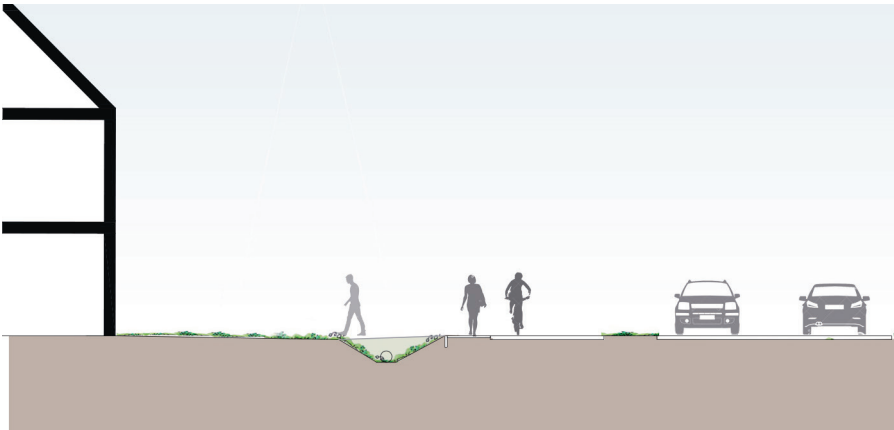
profiel 2 straatje Aan het erf



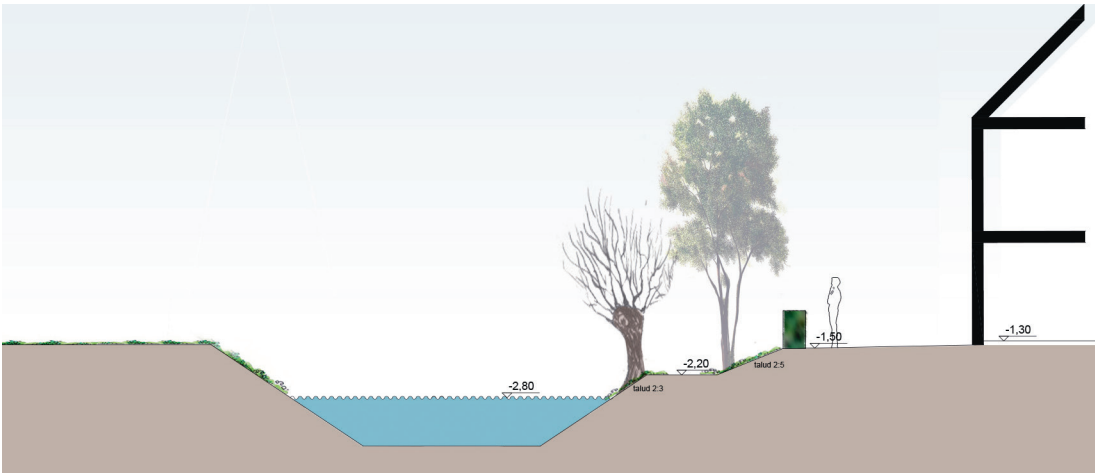
intensief beheerd gras
rijbaan
klinkers
oker/bruin met
loopzone
extensief
beheerd
gras met
bollenmengsel
Privé tuin



Straatprofielen



profiel 3
Rijksstraatweg



profiel 4
houtsingel

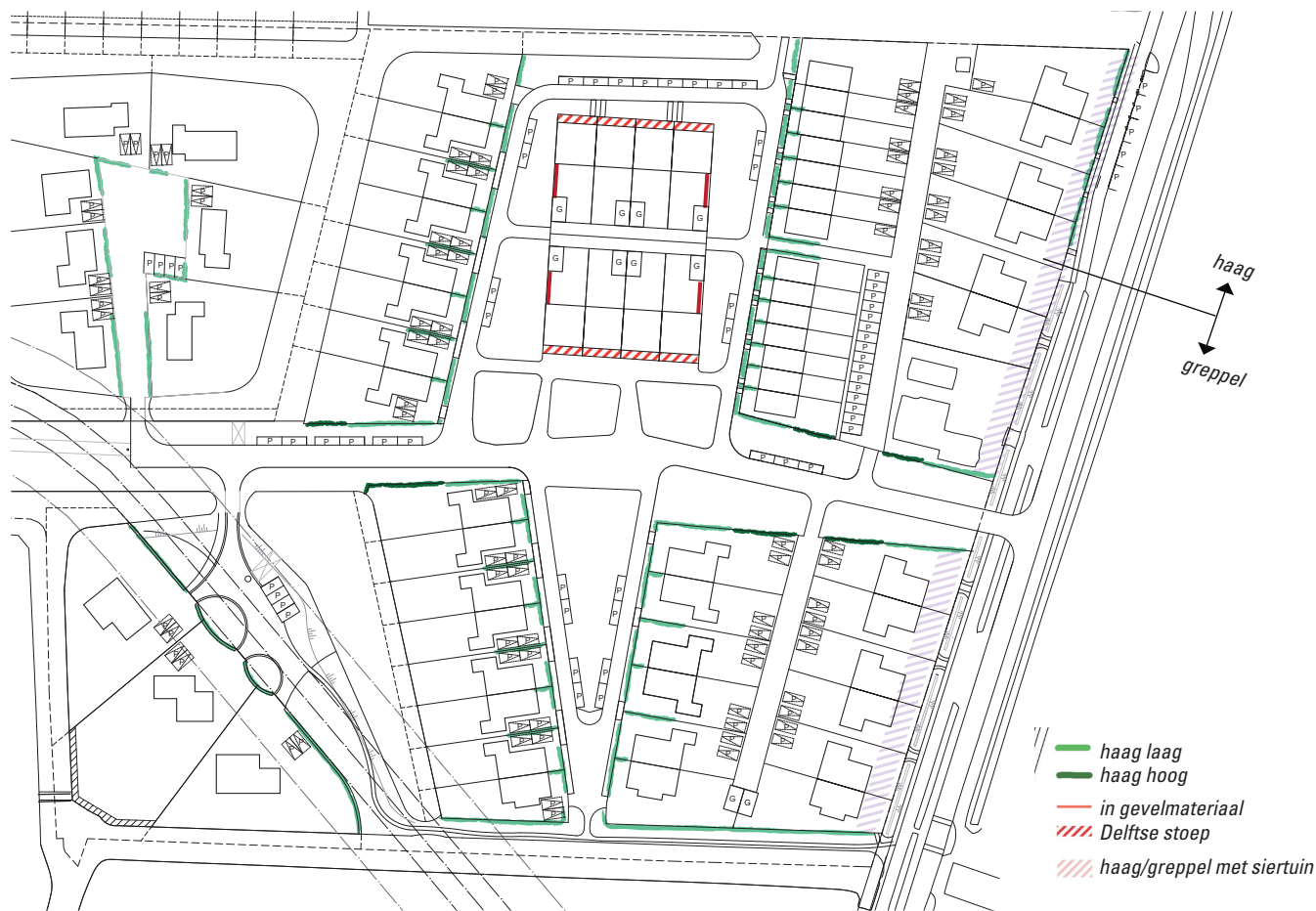


profiel 5 Wilgenlaan

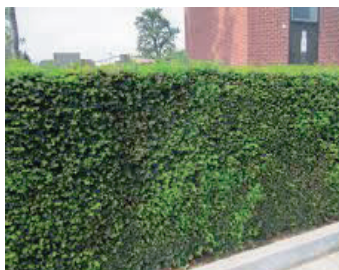


talud	water	extensief beheerd gras met bollenmengsel	rijbaan klinkers oker/bruin met loopzone	extensief beheerd gras met bollenmengsel	water
-------	-------	--	--	--	-------

Erfscheidingen



*hoge haag, groenblijvend
(of beukenhaag)*



Delftse stoep



*lage haag, groenblijvend
(of beukenhaag)*



royale voortuin aan Rijksstraatweg



Inleiding

Erfscheidings dragen in belangrijke mate bij aan de beleving van het plan. Ze bepalen mede de samenhang die er in het plan ontstaat en geven vorm aan de overgang tussen publiek en privaat domein.

In zone 'Het Lint' is de algemene doelstelling om bewoners de gelegenheid te geven zelf expressie te geven aan hun voortuin, zoals ook elders aan de Rijksstraatweg. De bestaande sloot vormt de ruimtelijke erfscheiding van de meerderheid van de tweekappers. Ten noorden van de bestaande sloot wordt de erfscheiding gevormd door een greppel. Per twee woningen komt er een dammetje over de sloot/greppel. Het is aan de bewoners om de onderlinge erfscheiding te organiseren.

In zone 2 is het de wens om een contrast te maken tussen zone 'Aan het Erf' (de tweekappers en rijwoningen) en zone 'Op het Erf' (het 'hoofdgebouw'). De erfscheidingen ondersteunen deze wens.

In zone 2a bestaan de erfscheidingen in de voortuinen uit lage groenblijvende of beukhagen. Tezamen vormen deze hagen een omkadering van de openbare ruimte, waarin de woningen van zone 2b staan. Hier geen hagen, maar een gebouw dat met zijn rooilijn in het openbaar gebied staat. In de vormgeving van de openbare ruimte wordt een zone gecreëerd die de bewoners zich kunnen toe-eigenen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een bankje en/of bloempotten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op eigen erf een veranda aan te leggen.

In zone 'De Eilanden', ter plaatse van de eilanden, bestaan de erfscheidingen weer uit hagen. Deze geven vorm aan de ruimtes waar de woningen aan liggen en kunnen van een andere soort zijn dan die in zone 2.

regels

- erfscheidingen van voor- en zijtuinen (tot halverwege de achtergevel) grenzend aan het openbaar gebied geschieden middels

hagen met een hoogte van 0,7-1,0 m¹ (zie pagina 40);

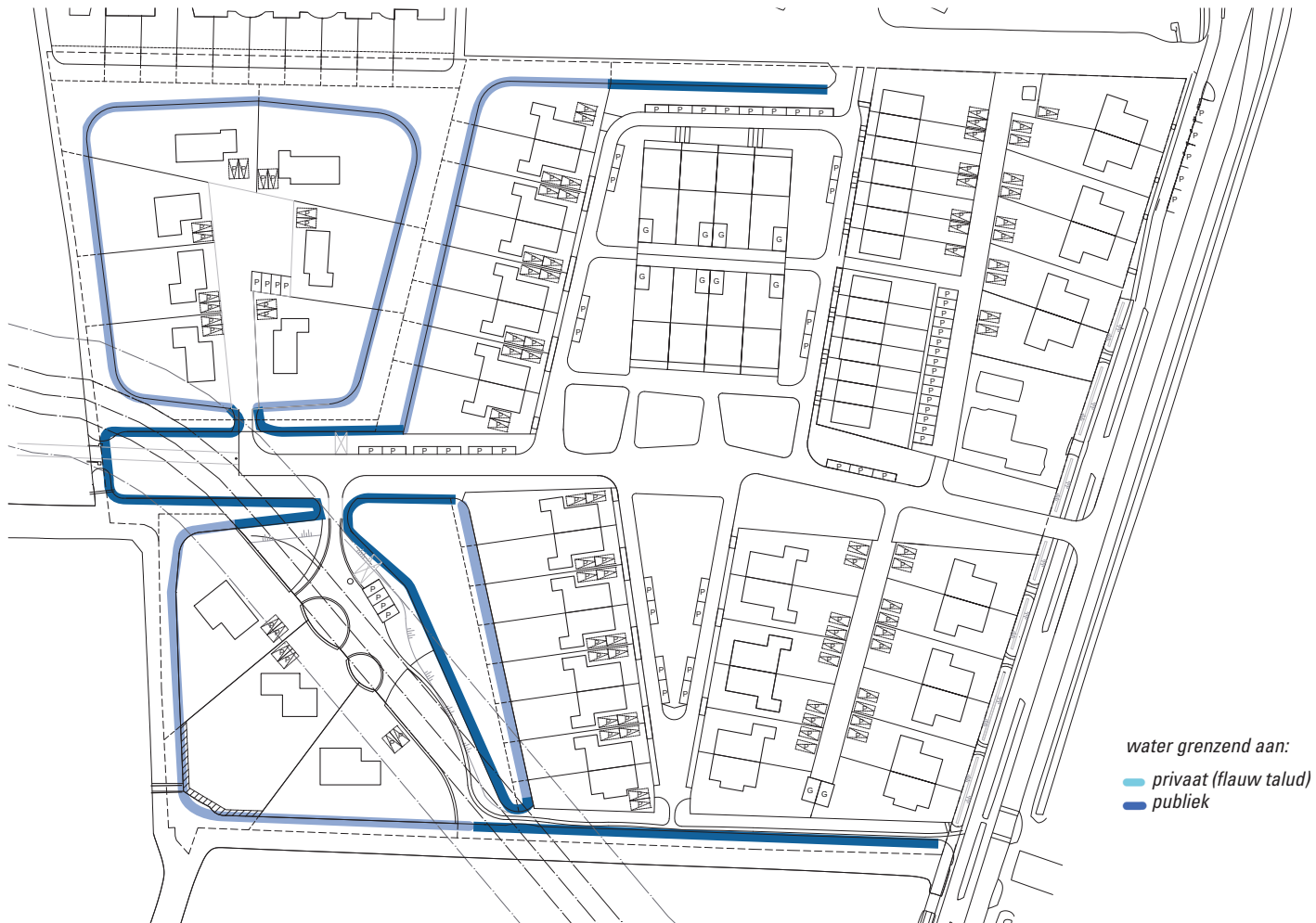
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;

- waar een zijtuin grenst aan het openbaar gebied, wordt deze afgeschermd met een haag 1,8 - 2,0 m¹ hoog;

- uitzondering hierop zijn de woningen op het erf. De hoekwoningen krijgen tpv de overgang naar het openbaar gebied een erfscheiding in dezelfde materialisatie en stijl als de gevel van de woningen;

- op de kaart van de erfscheidingen is aangegeven waar de overgang tussen openbaar en privé wordt gemaakt door middel van Delftse stoepen. Dit is een zone van circa 1 meter breed voor de woning, waar mensen hun bankje of bloempotten kunnen neerzetten. Deze stoep ligt op openbaar terrein en wordt gemarkeerd in de bestrating. Het behoort bij deze woningen ook tot de mogelijkheden om voor de voorgevel, op privaat terrein, een veranda te realiseren.

Oevers



water grenzend aan:
— privaat (flauw talud)
— publiek

Inleiding

Water vervult een belangrijke rol in het stedenbouwkundig ontwerp. Het vormt de landschappelijke overgang naar het Waalbos, begeleidt de wilgenlaan en wordt ingezet als woonkwaliteit. Ongeveer de helft van de woningen in het plan ligt aan het water. Doelstelling is dat de waterkanten zoveel mogelijk een natuurlijk, landelijk karakter krijgen. Niet alleen voor het totaalbeeld, maar ook bezien vanuit de woonkwaliteit van de woningen.

Oevers grenzend aan privaat

Idee is om de tuinen zoveel mogelijk verblijfs- en gebruikskwaliteit aan het water te geven en tegelijk het totaalbeeld te conditioneren. Vanaf openbaar gebied is er goed zicht op de oevers die grenzen aan de private kavels, de inrichting van de oeverzone bepaalt dan ook in grote mate de belevingskwaliteit.

Door middel van het inzetten van plasbermen, wordt een aantal doelen

nagestreefd. Plasbermen stimuleren biodiversiteit van flora en fauna. De rietkragen die door de plasbermen ontstaan, zorgen daarnaast ook voor privacy en voor een natuurlijk beeld. Kavels worden uitgegeven inclusief een deel van het aangrenzende water.

Tweekappers

De kavels van de woningen aan het water zijn over het algemeen diep, een steil talud tpv de achtertuin is daarom geen noodzaak. In de basis wordt een talud van 1:2 tot 1:3 aangelegd zonder beschoeiing. Kopers krijgen opties aangeboden voor het plaatsen van een terras, net boven waterniveau (zie volgende pagina). Ook de aanleg van een kleine steiger behoort tot de mogelijkheden. Andere vlonderopties zijn mogelijk, mits deze een verblijfsplek bieden net boven waterniveau en minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse erfgrans liggen. Het is toegestaan vlonders en steigers aan te leggen tot

maximaal 1,5 meter over de waterlijn.

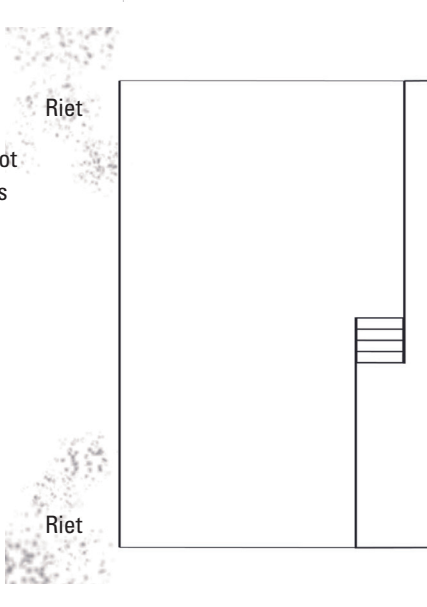
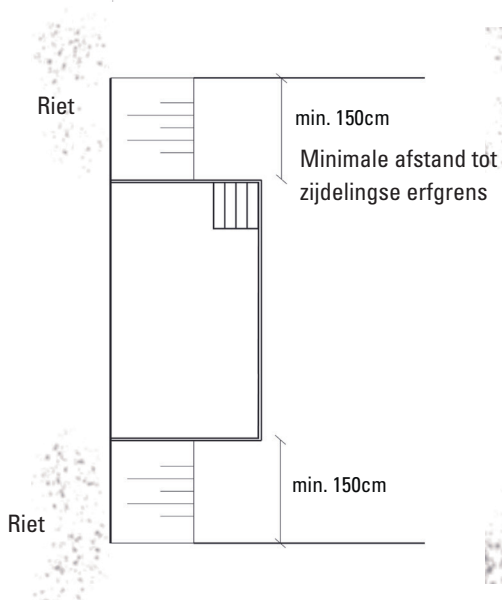
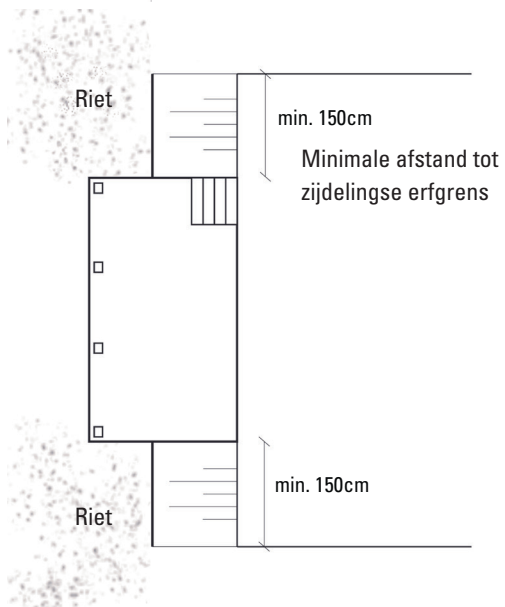
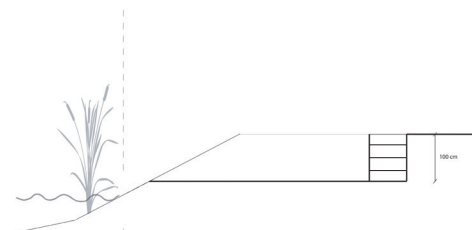
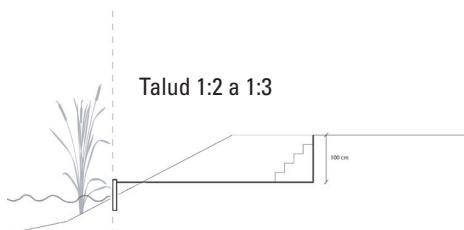
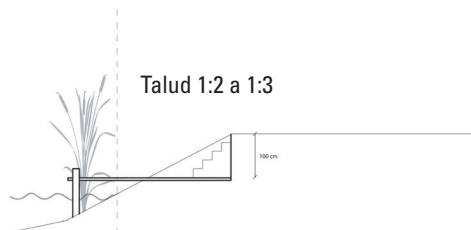
Hoge beschoeiingen zijn tpv private oevers niet toegestaan.

Rijksstraatweg

De bestaande sloot aan de Rijksstraatweg wordt gedempt en vervangen door een greppel met dammetjes ter hoogte van de woningentrees. Het aanbrengen van een hoge beschoeiing is niet toegestaan.

Eilanden

De eilanden krijgen een zo natuurlijk mogelijke overgang tuin-water. Hier is gekozen voor een talud van 1:2 tot 1:3 zonder beschoeiing en incidenteel een plasberm. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen eiland en water. Vlonders zijn mogelijk, mits deze een verblijfsplek bieden net boven waterniveau en minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse erfgrans liggen.



Oevers grenzend aan publiek

Publiek toegankelijke oevers bevinden zich aan de Wilgenlaan, aan een strook aan de noordzijde van het plan en langs het water aan de zuidzijde van het plangebied. Publieke oevers krijgen een talud van ca 1: 3 zonder beschoeiing. De begroeiing van het talud bestaat uit wild gras met bloemenmengsel, extensief beheerd.

publieke oevers: stimuleren van biodiversiteit en natuurlijke uitstraling. Flauwe taluds en plasberm (indien passend binnen profiel)



Verhardingen



Inleiding

De verharding in het plan versterkt het landschappelijk gevoel. De hoeveelheid verharding wordt zo veel mogelijk beperkt, rijbanen zijn niet breder dan strikt noodzakelijk. De auto is overal te gast, er is geen sprake van gescheiden verkeer. De verharding bestaat uit paden en pleinvormige ruimtes, nergens heeft de verharding de uitstraling van een klassieke rijbaan. In het inrichtingsplan zal de verharding in detail worden uitgewerkt.

Profiel

Op de centrale ontsluiting is tweerichtingsverkeer mogelijk. De verharding wordt zowel door auto's, fietsers als voetgangers gebruikt. Centraal in het plan ligt het erf. Hier wordt het plan zo ingericht, dat twee auto's elkaar niet of met moeite kunnen passeren. De zijpaden die voor de woningen langs lopen zijn bedoeld voor eenrichtingsverkeer. De paden zijn

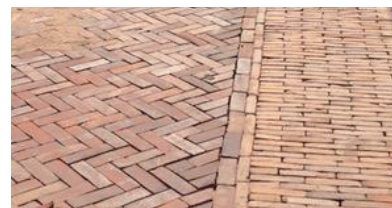
smal en liggen in het groen, los van de kavels van de woningen. Langs deze paden liggen langspaarkeerplaatsen. In de bestrating van de paden worden op subtiële wijze loopzones aangeduid. Via een klein stukje verharding worden deze paden verbonden met de kavels.

Kleur en materiaal

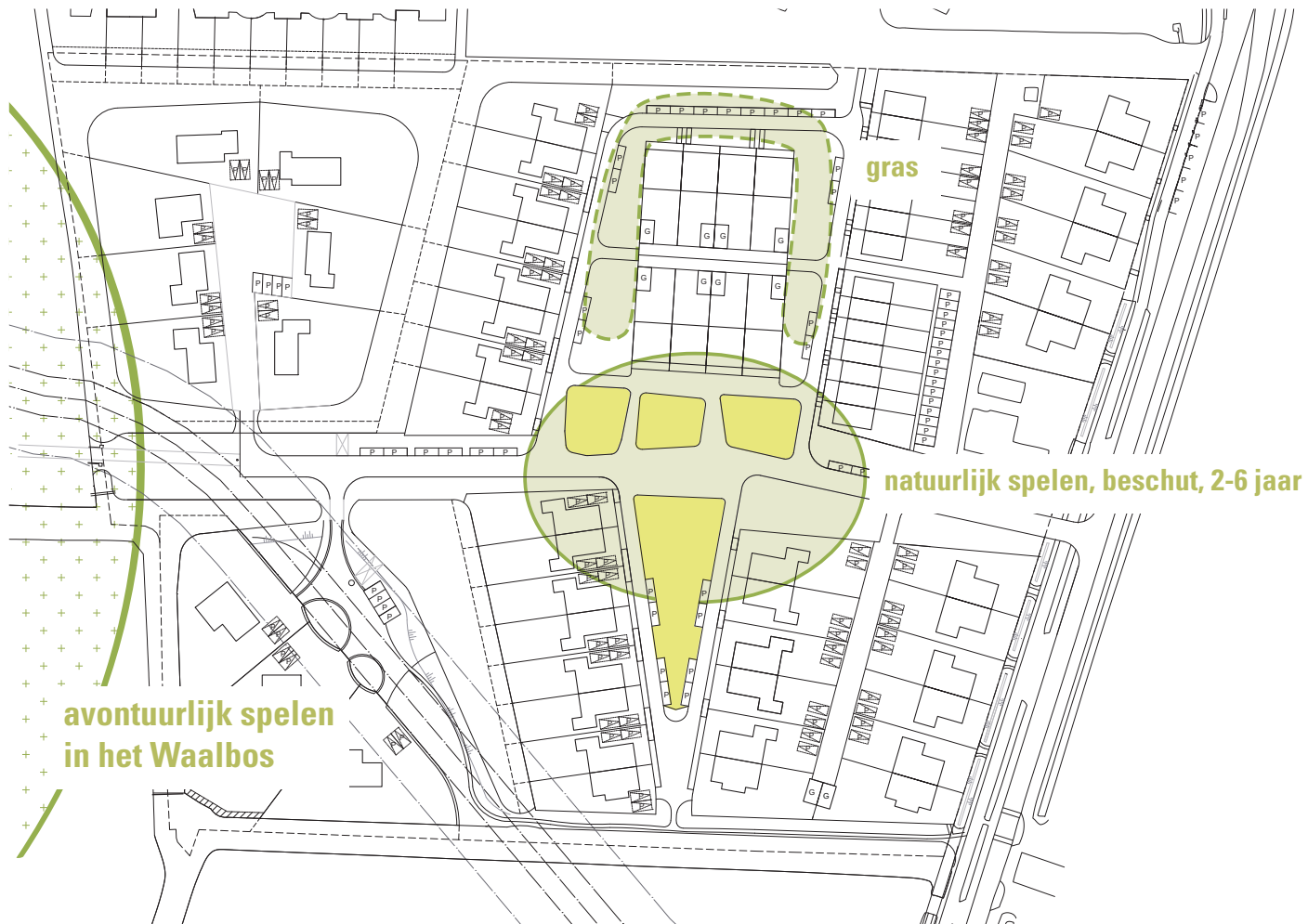
De paden en erven worden uitgevoerd in een gemêleerde elementenverharding. In het legpatroon kent de verharding oog voor detail door het toepassen van verschillende verbanden. De toegangspaden tot de achtererven zijn ondergeschikt in de hiërarchie en worden in een afwijkende kleur gerealiseerd. Op het erf en het zuidelijk eiland wordt er naar gestreefd om (gebonden) halfverharding toe te passen. De textuur, kleur en het geluid wanneer je je over de halfverharding beweegt dragen bij aan de verblijfskwaliteit. De route aan

de zuidrand van het plan wordt als schelpenpad uitgevoerd.

Parkeerplaatsen kunnen in een vorm van halfopen verharding worden aangelegd, mits de gebruikskwaliteit van de parkeerplaatsen gegarandeerd is.



Spelen



Inleiding

'De Oude Boomgaert' grenst aan recreatiegebied 'Het Waalbos'. Via een nieuwe verbinding wordt het Waalbos vanuit het plangebied ontsloten.

Dit is een plek voor avontuur en ontspanning. De oudere jeugd kan hier onbegeleid gebruik van maken. Voor de jongere kinderen is een beschutte plek, dicht bij de woningen gewenst. Daarom wordt in het plangebied een speelvoorziening opgenomen voor kinderen van 2 tot 6 jaar. Deze wordt gepositioneerd op een centrale plek in het plan, verkeerveilig, met voldoende sociale controle. De speelplaats krijgt toestellen met een natuurlijke uitstraling, er komt zitgelegenheid en er wordt voorzien in plekken met schaduw. De valondergrond zal worden gemaakt van natuurlijke materialen.

Naast deze aangelegde elementen bieden de grasveldjes gelegenheid tot spelvormen met eigen spelinfilling, bijvoorbeeld met de bal.

