



baljon

LANDSCHAPS
ARCHITECTEN

Park Triangel - Waddinxveen
Stedenbouwkundig plan | deelgebied I2 | 20 juni 2022

colofon

opdrachtgever

CV Park Triangel

Tweede Bloksweg 38a

2742 KK Waddinxveen

Peter Immers - locatiemanager

Alexander de Vries - projectdirecteur

stedebouw en landschap

Baljon landschapsarchitecten

Cruquiusweg 10

1019 AT Amsterdam

020 625 88 35

robert@baljon.nl

www.baljon.nl

Lodewijk Baljon - landschapsarchitect/directeur

Robert van der Horst - senior projectleider

Marita Koch - assistent projectleider/ontwerper

Rui Fernandes - landschapsontwerper/tekenaar

Bente Kolhoff - tekenaar

Amsterdam, juni 2022



baljon
LANDSCHAPS
ARCHITECTEN

INHOUD

1. Inleiding		
1.0	locatie	4
1.1	randvoorwaarden	5
1.2	visie en ruimtelijke concept	6
2. Ontwerp		
2.0	plankaart	7
2.1	woningtypen	8
2.2	uitgiftkaart	9
2.3	bomenstructuur	10
2.4	groenkaders	12
2.5	spelen	14
3. Infrastructuur		
3.1	infrastructuur auto	15
3.2	routing hulpdiensten	16
3.3	parkeren & parkeerbalans	17
3.4	fietzers	18
3.5	voetgangers	19
3.6	nutsvoorzieningen	20
3.7	openbare verlichting	21
3.8	ondergrondse afvalverzamelpunt - restafval	22
3.9	rolcontainer afvalzamelpunten en GFT inzameling tbv appartementen	23
4. Profielen		
4.0	algemeen	24
4.1	woonstraat	25
4.2	straat langs het water	26
4.3	hoofdinfrastructuur richting deelplan F	28
4.4	openbare parkeerhof	29
4.5	woonstraat met bredere groenzone	30
4.6	straat langs appartementen	32
4.7	groenzone langs Zuidlijke Rondweg	33
5. Beeldkwaliteitsplan		
5.0	architectuur	34
5.1	de regels	35
bijlage		
	technische plankaart	
	opgewerkte plankaart	

1.0 locatie

Park Triangel is met 2890 woningen een aanzienlijke uitbreiding van Waddinxveen. De komende jaren vullen woningen met bijbehorende voorzieningen de driehoek tussen de Tweede Bloksweg, de spoorlijn en de Zuidelijke Rondweg. Aan deze hoofdvorm ontleent de wijk zijn naam. Het centraal gelegen park geeft het eerste woord van de naam. De bebouwing maakt zo op een logische wijze Waddinxveen aan de zuidkant af. De wijk sluit goed aan op de toekomstige halte van de RijnGouweLijn.

Een recreatieve en ecologische zone aan de zuidzijde zorgt voor de landschappelijke inbedding op grotere schaal. Binnen de wijk zijn watergangen en bebouwingslinten de landschappelijke gegevenheden.





1.1 randvoorwaarden

Het Stedenbouwkundig plan deelplan I2 is onderdeel van de ontwikkeling “2e fase Park Triangel”. De locatie kent een duidelijke begrenzing door de Zuidelijke Rondweg (westzijde), de HIS (zuidzijde), het water van de Zesde Tocht (oostzijde) en de achtertuinen van de bestaande en toekomstige lintbebouwing aan de Tweede Bloksweg. Een zorgvuldige aansluiting aan deze randen met een groenruimte in het midden is het uitgangspunt voor de inrichting van dit deelgebied.

Bij het opstellen van dit stedenbouwkundig plan zijn de volgende documenten als uitgangspunt gehanteerd:

- Stedenbouwkundig Plan & Kwaliteitsinstrumentarium 17 februari 2010
- Bestaande bebouwing van de Tweede Bloksweg
- Het Stedenbouwkundig plan voor de toekomstige bebouwing aan de Tweede Bloksweg; LB WXV 2BW BKP en kavelpaspoorten 2022-01-19
- Het Stedenbouwkundig plan voor deelplan H11 aan de overzijde van de HIS; LB Triangel_ deelplan H-I_SP boekwerk_2019-06-12
- het inrichtingsplan voor de Zuidelijke Rondweg; LB WXV deelplan ZRW_2022-06-01-AO+_ZRW

1.2 visie en ruimtelijke concept

Voor heel Park Triangel is het stedenbouwkundig uitgangspunt de informele, geborgen sfeer van het dorpse wonen is, ten behoeve van een efficiënte verkavelingswijze en parkeeroplossing, te vertalen met het vocabulaire van de tuinwijk.

Deelplan I2 is een kleine buurt, de randen bepalen in hoofdzaak de opzet van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een heldere invulling van de randen van het deelgebied.

Aan de oost-, zuid- en westzijde richt de bebouwing zich met de representatieve (voor)zijde op deze begrenzing. Aan de noordzijde zorgt het voor een zorgvuldige afronding van de achterzijde van de kavels aan de Tweede Bloksweg. Een, bij de ligging passende, variatie aan woningtypen zorgt voor een diversiteit in korrel en dimensie op deze plekken. Hiermee wordt een zorgvuldige aansluiting gerealiseerd met de bestaande ruimtelijke structuren.

Naast een heldere invulling van de randen, is in de binnenruimte van dit deelgebied de verbijzondering van de openbare ruimte beperkt tot één centrale groenruimte.

In de straten wordt slechts aan één zijde van de straat geparkeerd. En in het hart van de wijk is een enkele parkeerkoffer opgenomen. De auto domineert op deze manier niet het straatbeeld en het biedt ruimte voor groen, spel en ontmoeting.





2.0 plankaart

De plankaart geeft een ruimtelijke weergave van het ontwerp van deelplan I2.

De volgende hoofdstukken lichten het ontwerp toe aan de hand van de verschillende onderdelen. In een bijlage is de plankaart schaal 1:1000 opgenomen.

2.1 woningtypen

Op basis van de grondexploitatie zijn voor de deelgebieden woningbouwprogramma's gedefinieerd. Inspelend op de markt en rekening houdend met de positie (zowel ruimtelijk als in tijd) is het programma voor deelplan I2 opgesteld.

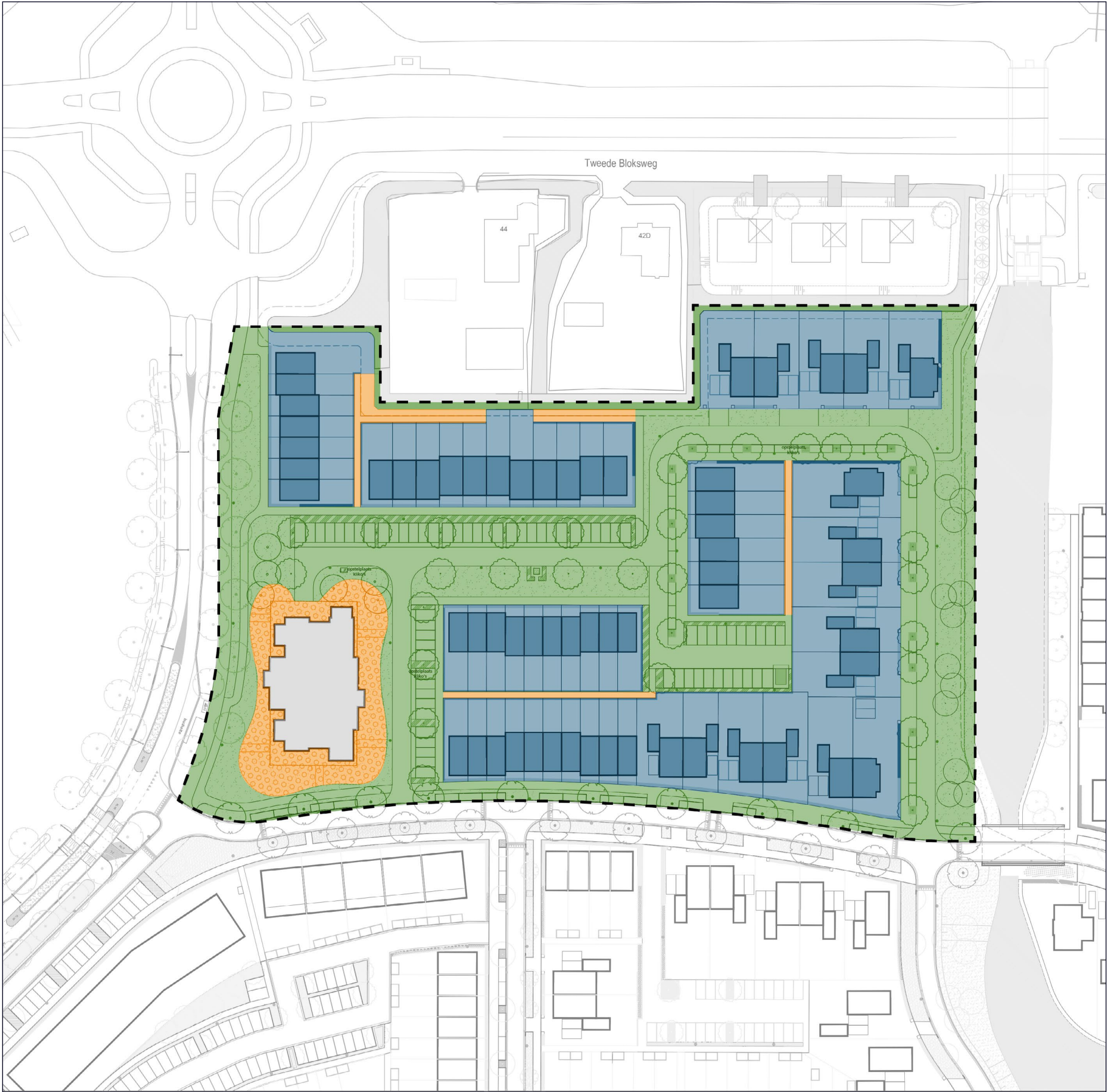
De verkaveling sluit nauwgezet aan op de afmetingen van de kavel en het bijbehorende woningtype en parkeernorm. Efficiënt verkavelen betekent dat er geen overmaat in de maatvoering van de kaveldiepte mogelijk is. Dat beperkt de flexibiliteit binnen het bouwblok tot uitwisseling binnen een beperkt aantal woningcategorieën..

Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelaars een gedifferentieerd woningbouwprogramma ontwikkelen. Dit woningbouwprogramma dient natuurlijk wel passend te zijn in de totale parkeernorm. Minder parkeren is natuurlijk eenvoudig, indien er door bijvoorbeeld appartementen meer parkeerplaatsen benodigd zijn, dan dienen deze op uitgeefbaar gebied (kavel en mandelige parkeerhoven) gerealiseerd te worden.



2.2 uitgiftekaart

De kaart geeft de grens tussen openbaar gebied en uitgeefbaar terrein aan. Hiermee is tevens de onderhoudsgrens gedefinieerd.

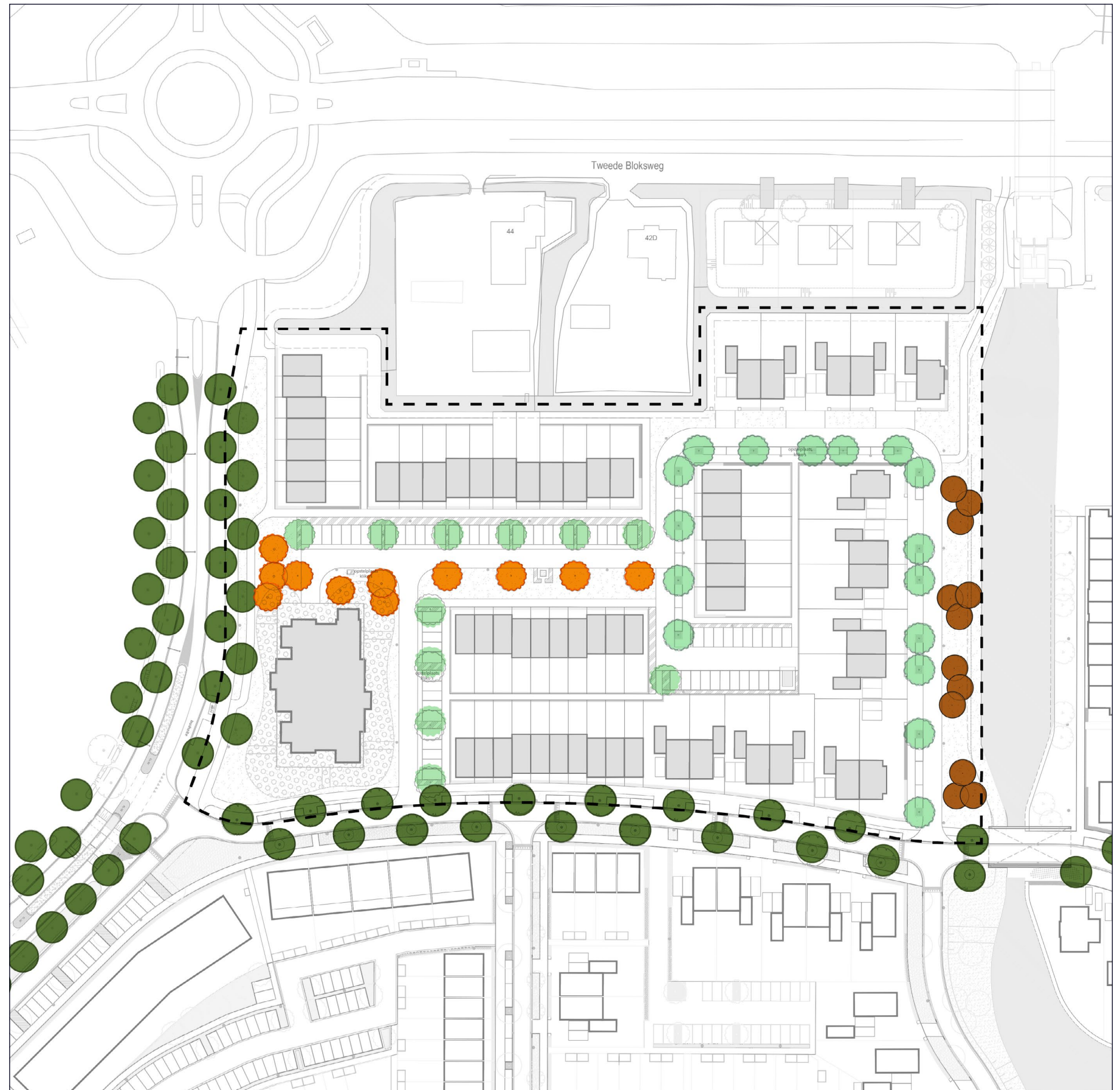


	openbaar	9 926 m ²
	mandelig	427 m ²
	privé	12 616 m ²

2.3 bomenstructuur

Op basis van het karakter van de openbare ruimte en de positie in de stedenbouwkundige structuur is de beplanting in het plan opgenomen.

In het Inrichtingsplan zullen de soorten nader worden beschreven.



bomen Zuidelijke Rondweg



bomen woonstraten tussen parkeren



bomen in bredere groenzone



bomen langs het water

2.3 bomenstructuur

langs Zuidlijke Rondweg



in de straten



langs het water



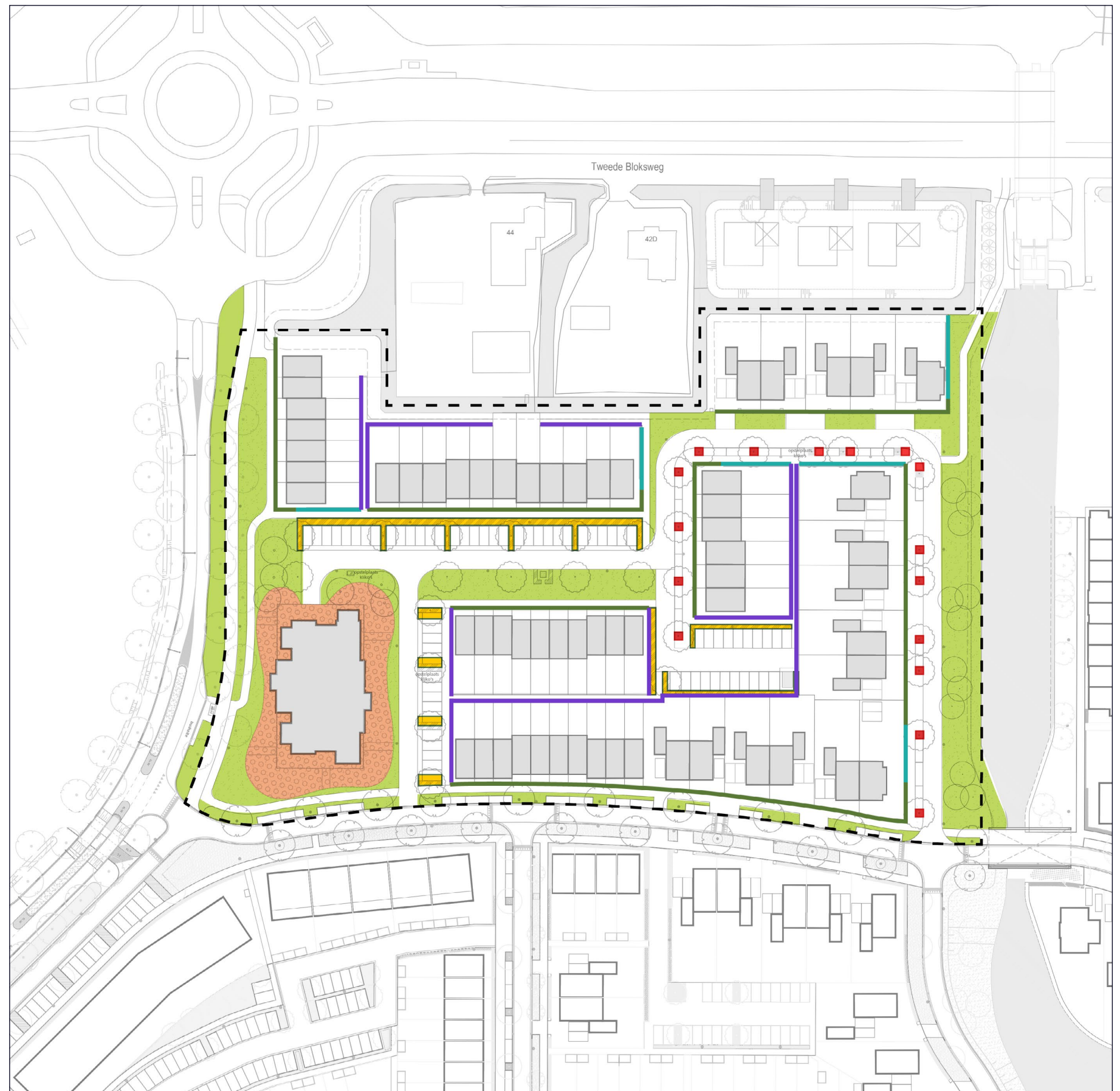
op het veld

2.4 groene kaders

Voor het kenmerkende beeld van de tuinwijk zijn de groene kaders van de tuinen van belang.

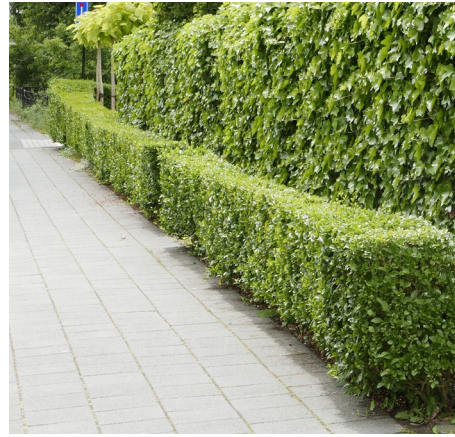
Voortuinen zijn afgezoomd met een lage haag. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn afgeschermd met hoge hagen of hoge klimop begroeide hekwerken. Parkeerkoffers worden omgeven met klimop begroeide hekken (de bergingen liggen hierachter) en lage hagen. Op deze wijze ontstaat een stevig en doorlopend groen kader.

Het parkeren onder het appartementenblok wordt uit het zicht gehouden door het in te pakken in een glooiend maaiveld en in te richten met vaste planten.



-  lage hagen aan straatzijde
-  hoge hagen aan zijkant tuin
-  hoge klimopschermen
-  boomspiegel met heester beplanting
-  mix vaste beplanting
-  grasbermen langs straten
-  hagen langs parkeren

2.4 groene kaders



lage hagen aan straatzijde bij de voorkant



hoge hagen aan straatzijde thv de tuin



klimopschermenaan straatzijde thv de tuin en rondom parkeren

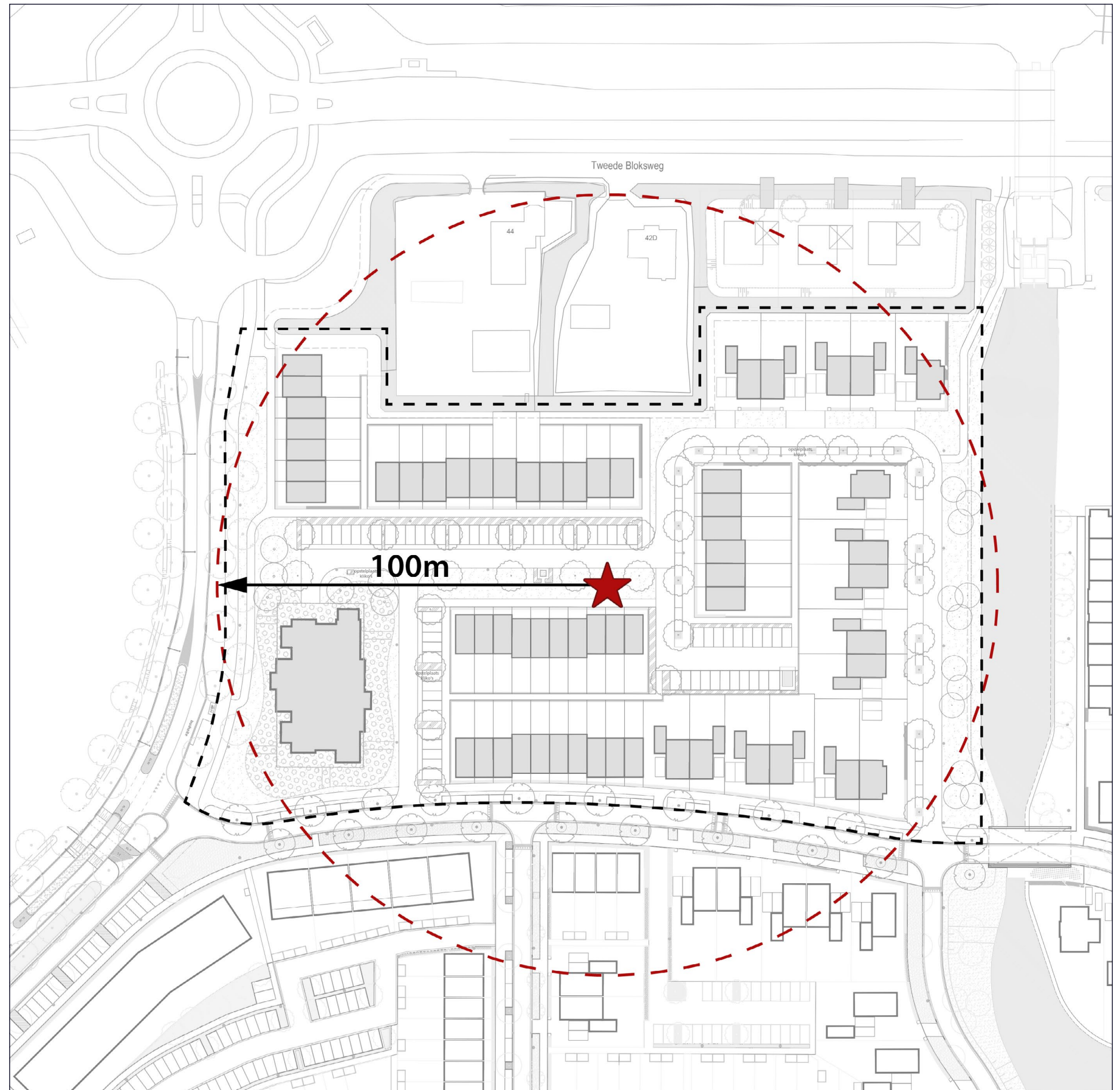


haag met gemetselde penanten

2.5 spelen

Centraal in het plan ligt een plantsoen met speelvoorzieningen voor jonge en iets oudere kinderen.

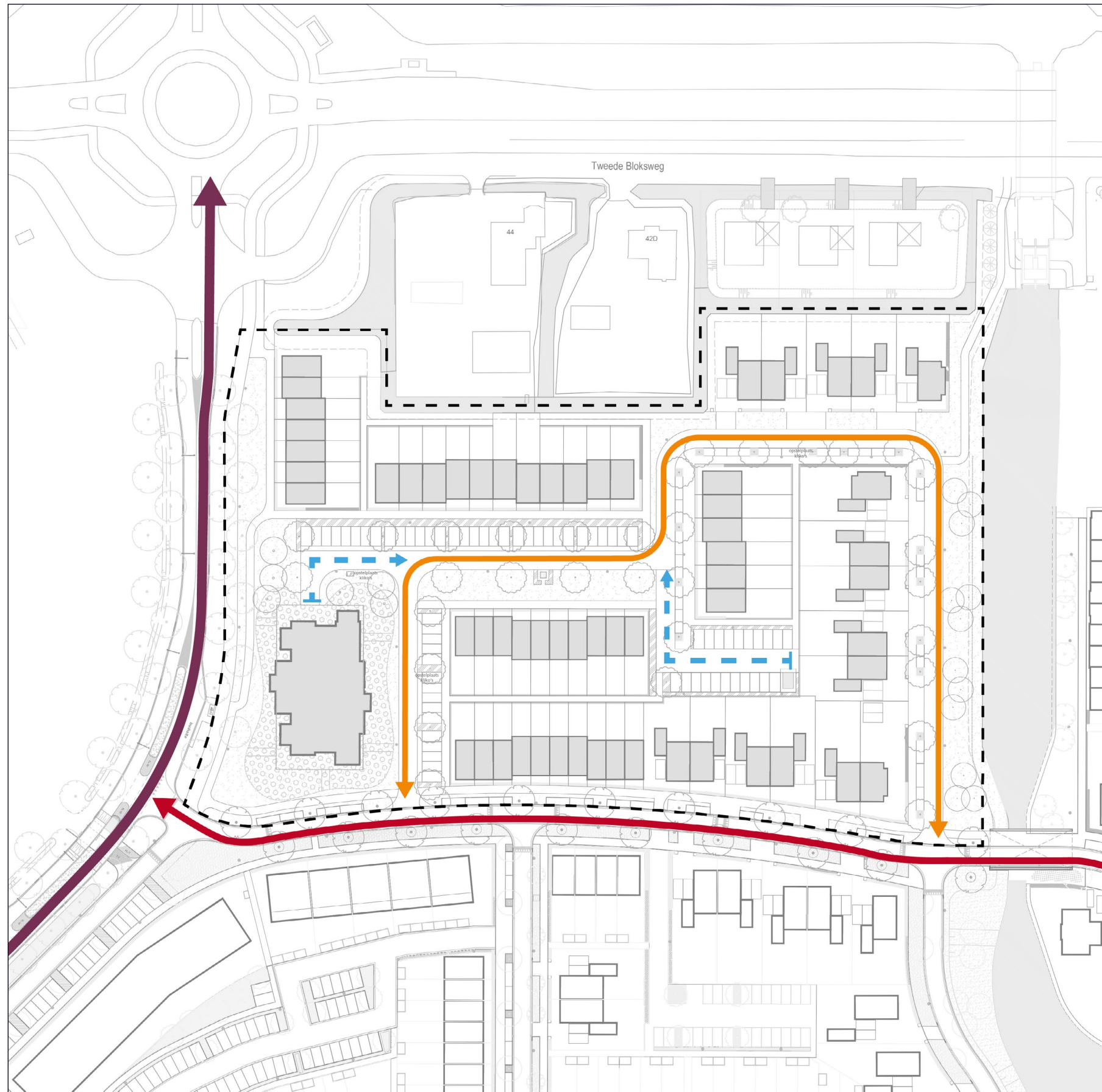
Deelplan I2 ligt wat verder van het Grote Parkeiland waar uitgebreide sport- en spelvoorzieningen zijn voor oudere kinderen en de jeugd. Daar is bij uitstek het kader en de ruimte voor hen om te spelen. De grotere afstand tot het Parkeiland is aanleiding om in het buurtje een ruim plantsoen op te nemen met spelvoorzieningen voor de jongste en ook iets oudere kinderen.



3.1 infrastructuur auto

Eén straat lust door de wijk, vanwaar de auto de woningen, parkeerplaatsen en het en de parkeerhof kan bereiken.

De straat wordt aan beide uiteinden onsloten vanuit de HIS.

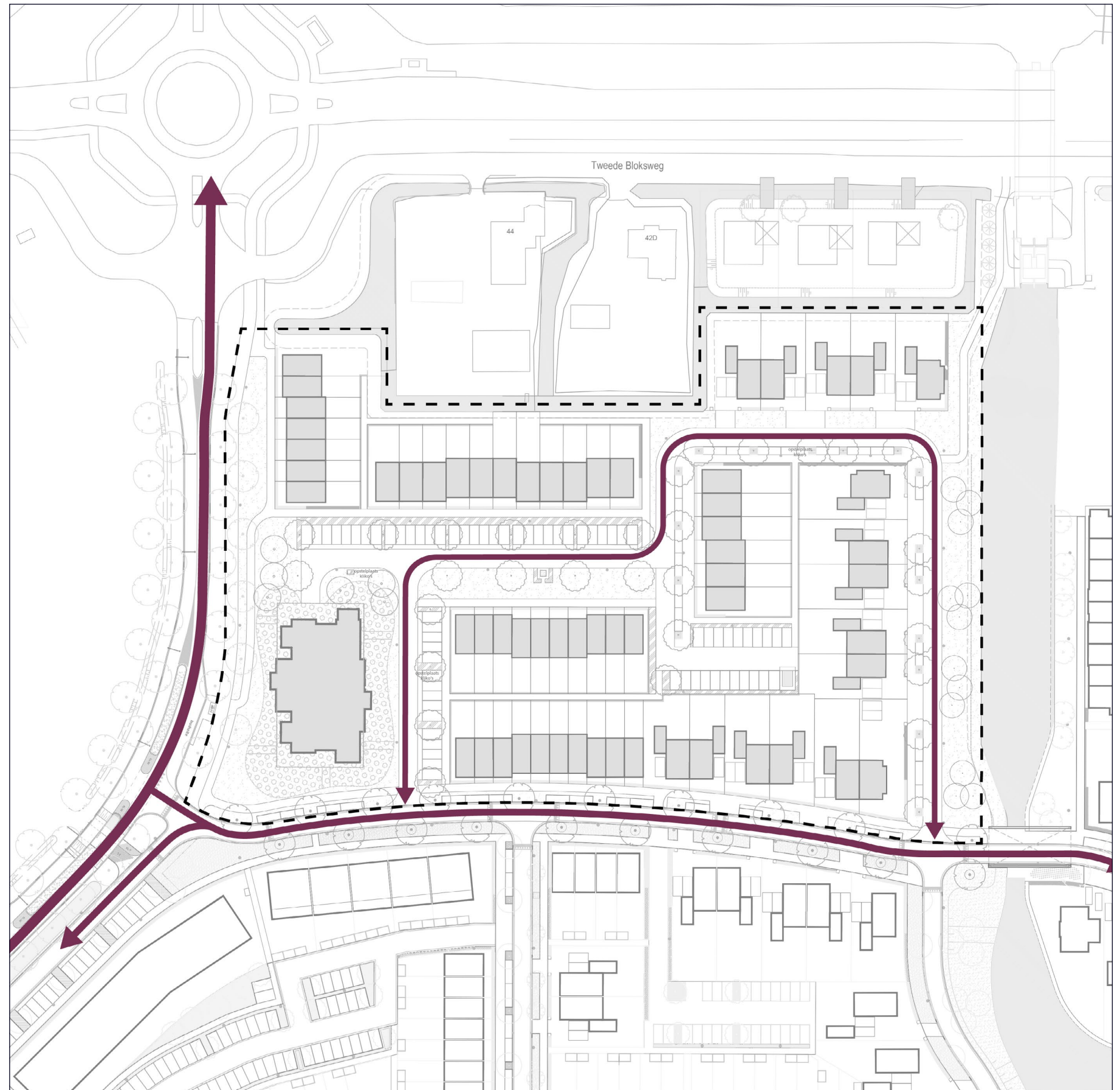


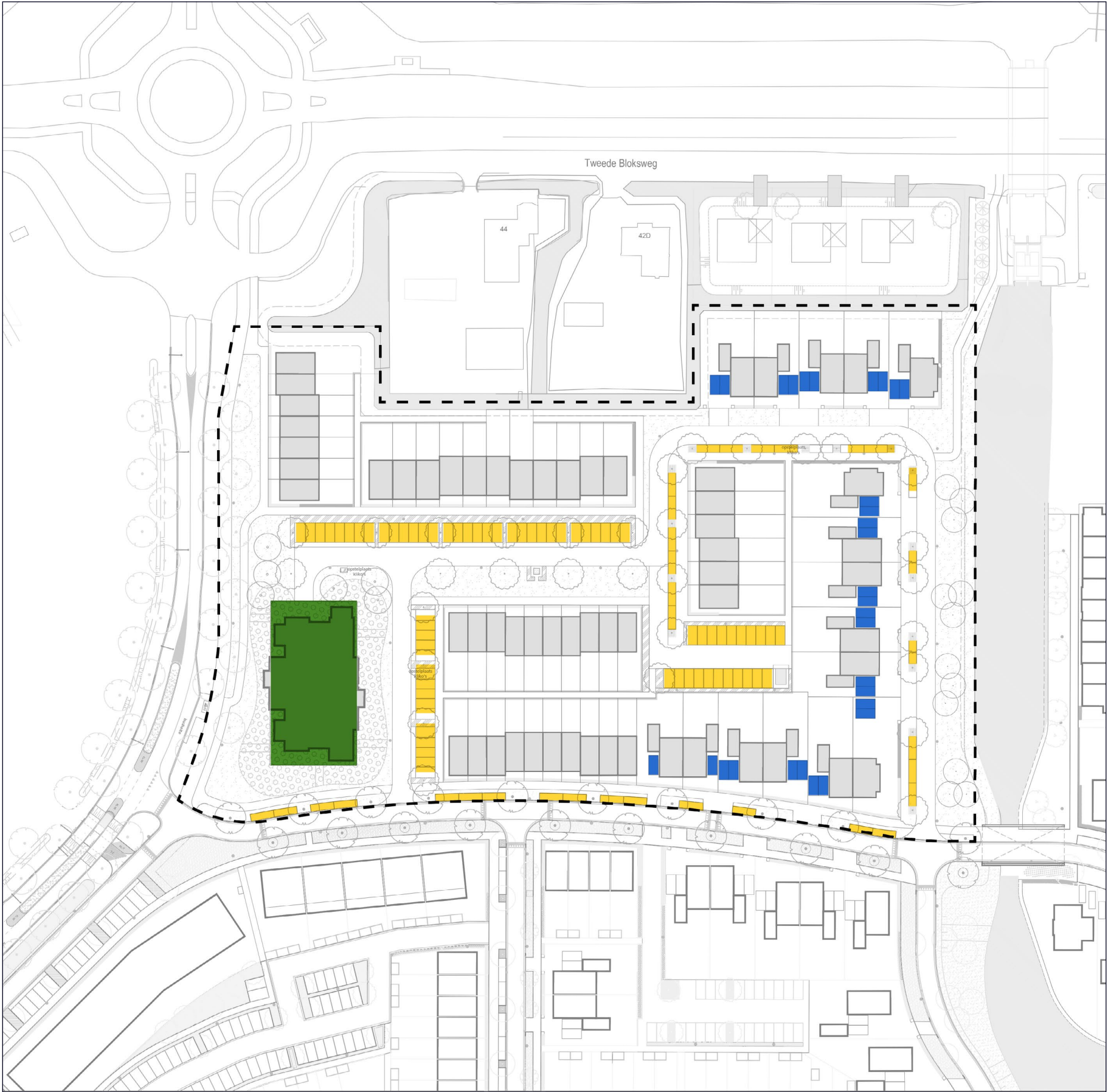
-  Zuidelijke Rondweg, 50km/u
-  HIS richting deelplan F, 30km/u
-  woonstraat, 30km/u
-  toegang tot parkeerhoven/parkeerkelder appartementen

3.2 routing hulpdiensten

De hulpdiensten kunnen van alle straten gebruikmaken.

De breedte van de straten zijn derhalve ook goed toegankelijk voor vuilniswagens en verhuisauto.





3.3 parkeren & parkeerbalans

De oplossing van het parkeervraagstuk gaat uit van een informeel rustig, dorps woonmilieu.

Dat betekent dat in de woonstraten slechts aan 1 zijde wordt geparkeerd, in de daartoe aangegeven vakken langs de weg.

Bewoners parkeren op eigen terrein, in het parkeerhof tussen de bouwblokken, langs de straat of in de parkeerkelder. In de parkeerkelder is ruimte voor 1 auto per appartement. Bezoekers parkeren langs de straat.

Nr.	Woningcategorie	Parkeernorm	Aantal woningen	Aantal pp benodigd
1	Koop, vrijstaand	2.2	2	4.4
2	Koop, twee onder een kap	2.1	14	29.4
3	Koop, tussen/hoek, midden/duur	1.9	24	45.6
3	Koop, tussen/hoek, goedkoop	1.6	20	32
4	Koop, etage, duur	2.0	2	4
5	Koop, etage, midden	1.8	23	41.4
6	Koop, etage, goedkoop	1.4	0	0
7	Huurhuis, vrije sector	1.9	0	0
8	Huurhuis, sociale huur	1.6	0	0
9	Huur, etage, duur	1.8	0	0
10	Huur etage midden / goedkoop	1.4	0	0
Totaal			85	156.8

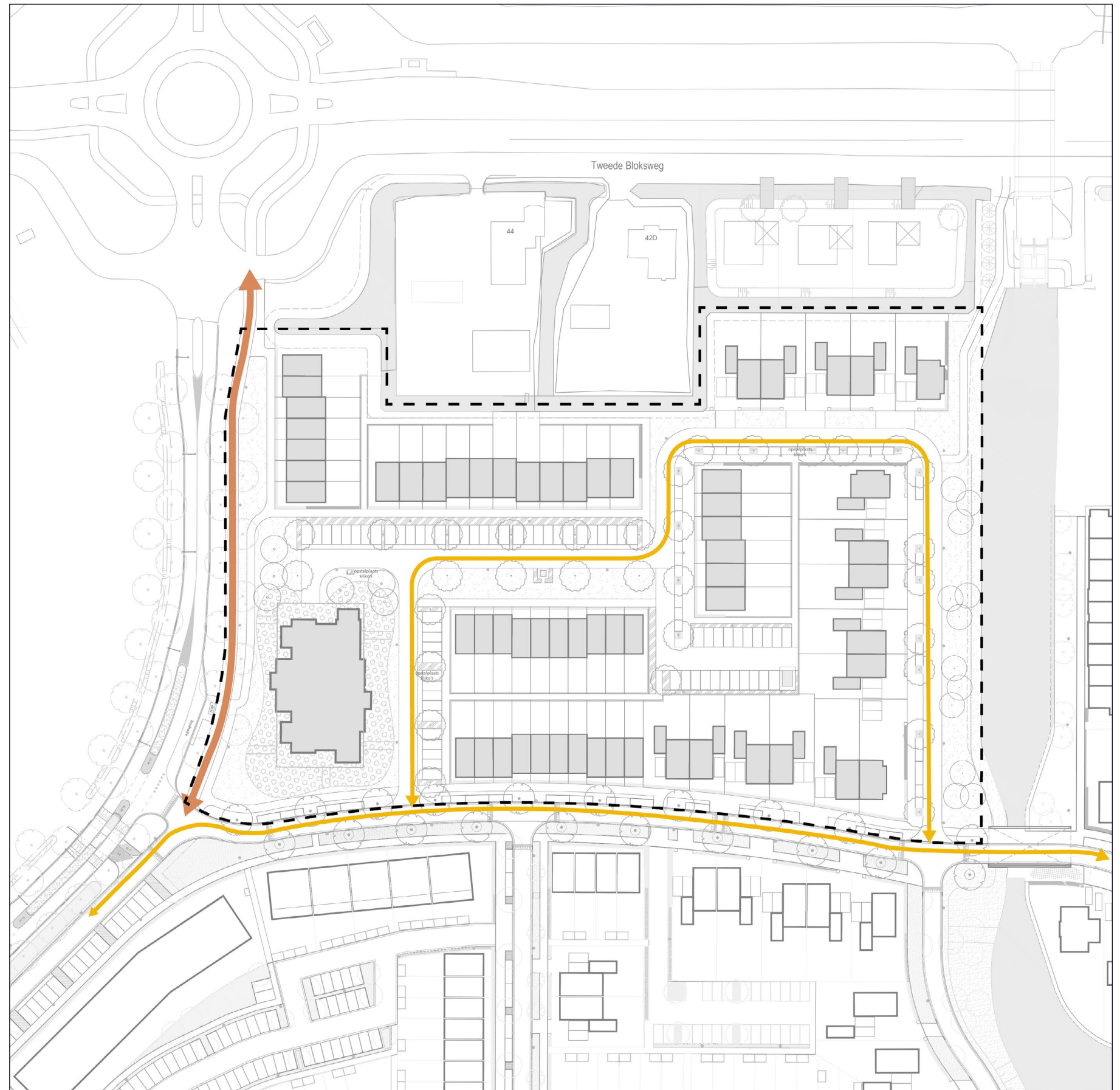
Parkeergebieden SP	Aantal pp aanwezig
Openbaar gebied	102
Mandelig parkeerhoven	0
Eigen terrein/perceel	55
Totaal	157

-  openbare parkeerplekken 102st
-  eigen terrein / perceel 30st
-  parkeerkelder (privé) 25 st

3.4 fietsers

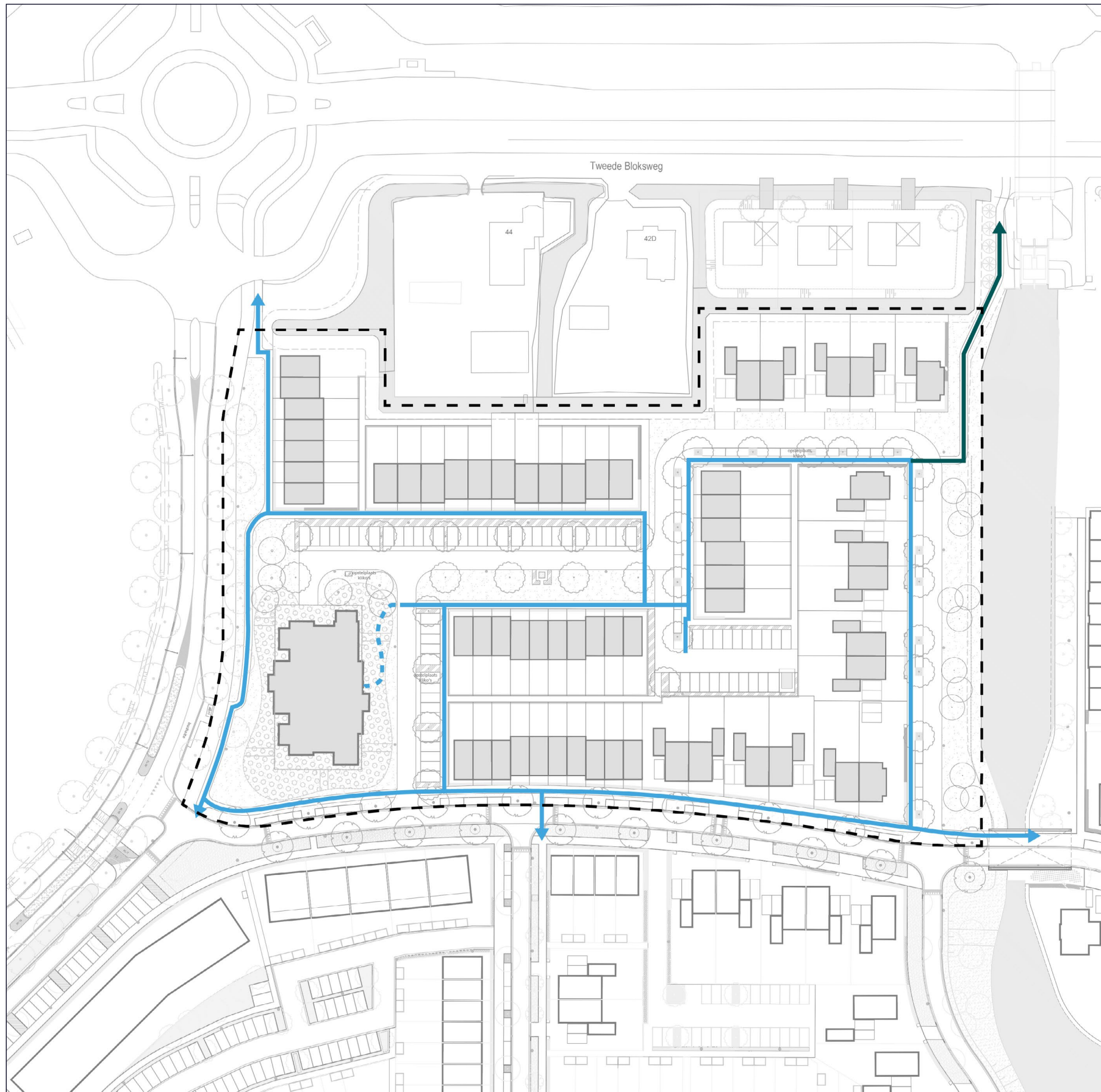
De fietser maakt gebruik van de rijweg, zoals gebruikelijk in een 30km/u zone.

Er is een vrijliggend fietspad langs de Zuidlijke Rondweg.



3.5 voetgangers

Langs alle rijbanen zijn trottoirs voorzien. Langs het gemaal is een voetpad richting Tweede Bloksweg opgenomen.

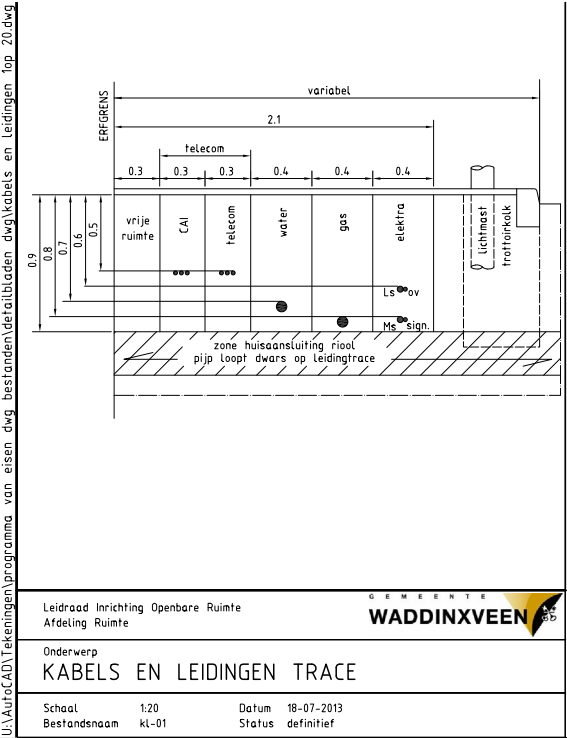
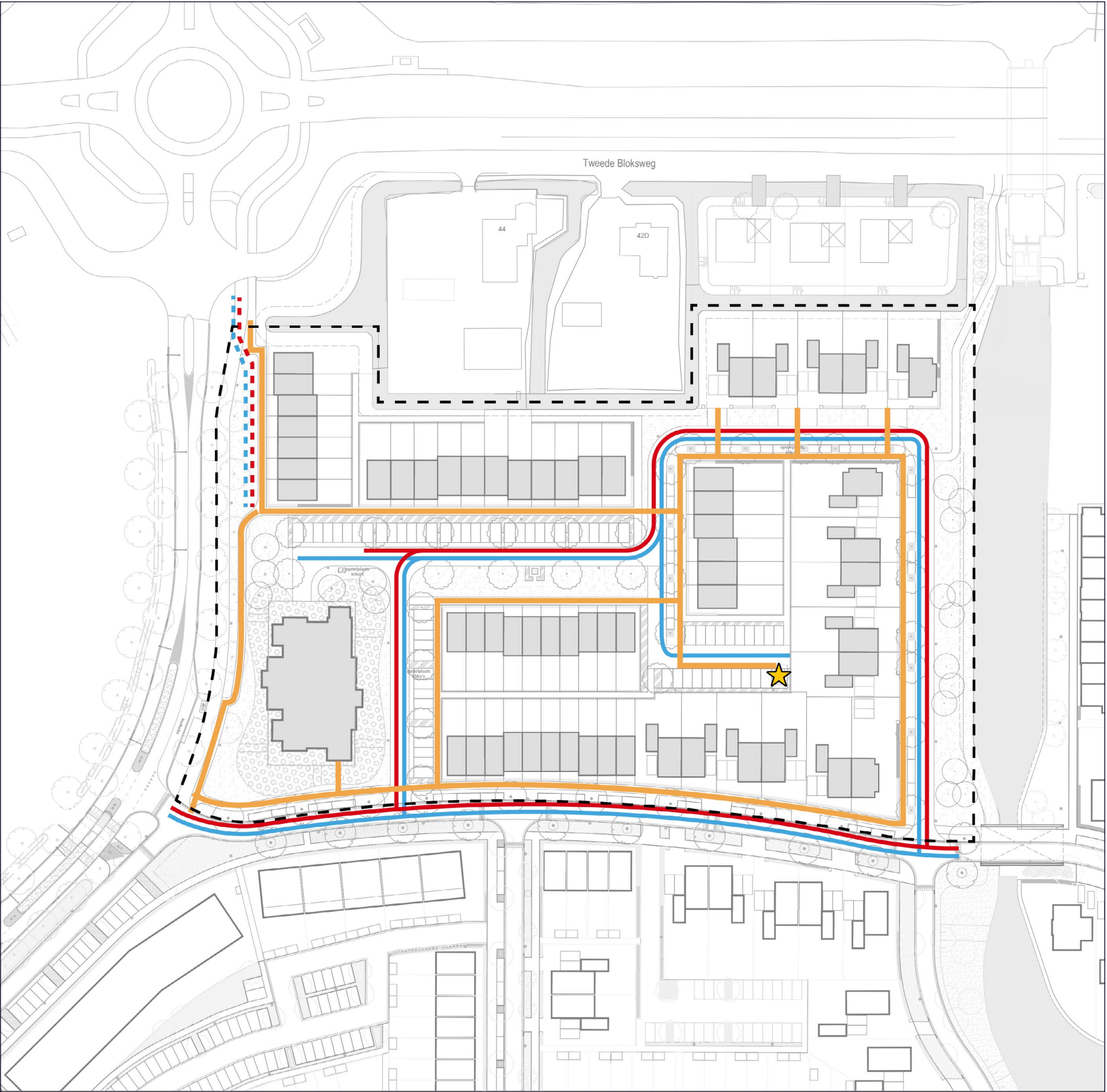


- trottoir
- voetpad naar Tweede Bloksweg
- ontsluiting appartementen

3.6 nutsvoorzieningen

De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten. Daarbij is uitgegaan dat er gas wordt aangelegd.

Met name de ondergrondse infrastructuur vraagt de nodige ruimte, evenals de wortels van de bomen. Gelet op het groene karakter van Park Triangel is een precieze afstemming van belang, zodat het beoogde beeld kan worden gemaakt.



standaardprofiel nutstracé
Handboek openbare ruimte Gemeente Waddinxveen

- HWA
- DWA (rood)
- tracé kabels en leiding
- locatie MSR
- locatie HWA en DWA nt

3.7 openbare verlichting

Vooruitlopend op het Inrichtingsplan is een overzicht gegeven van de posities van de lichtmasten. Overeenkomstig de reeds aangelegde deelplannen is gekozen voor de KIO van Schröder.

De opzet is afgestemd met de ruimte in de straatprofielen, inclusief de ondergrondse infrastructuur.

De verlichting ondersteund het karakter van de diverse straten.



verlichtingsmast Schröder KIO LED op conische mast kleur; antraciet
4 m hoog



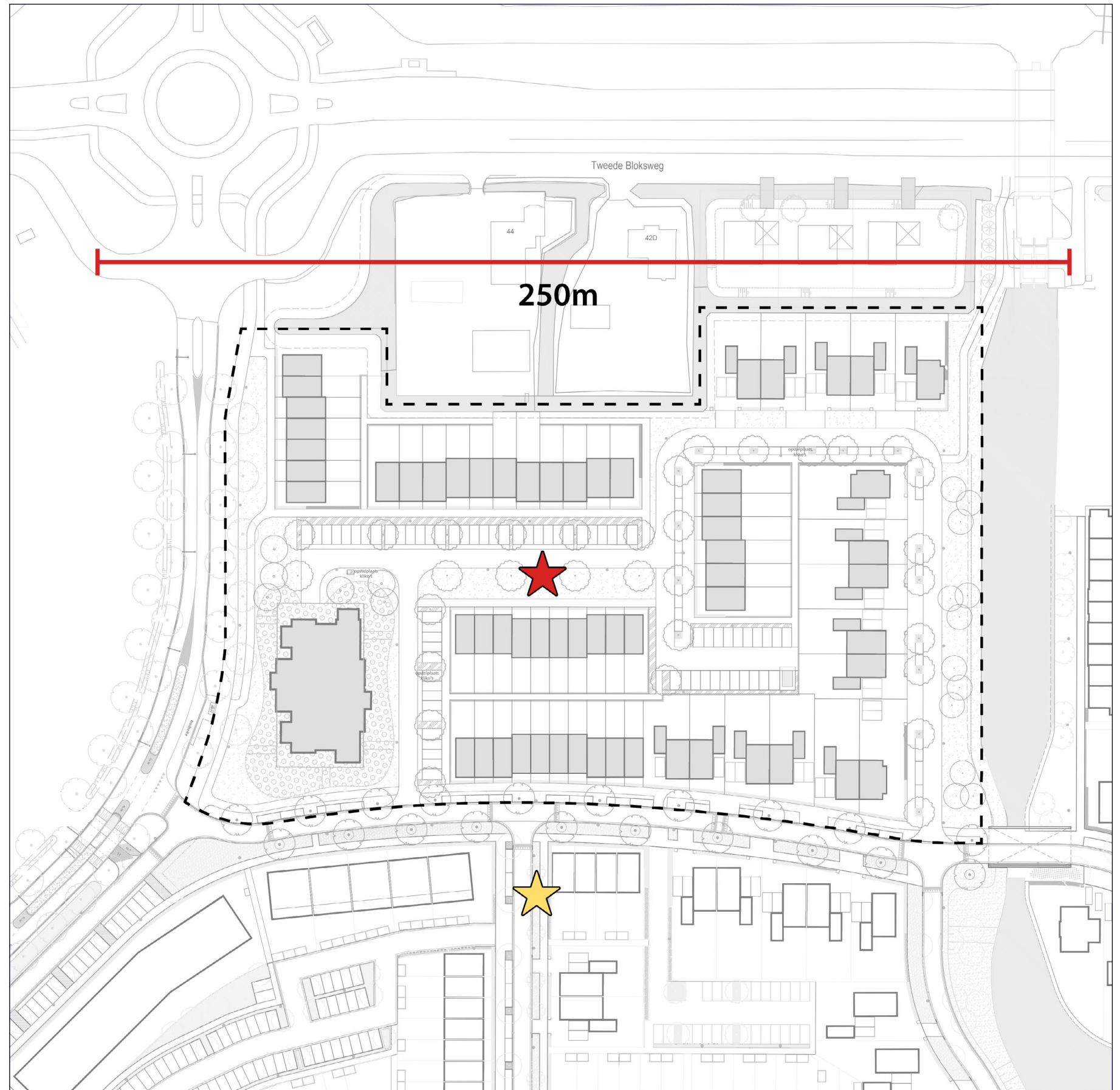
 verlichtingsmast

3.8 ondergrondse afvalverzamelpunt - restafval

Op basis van de verkaveling is een locatie aangegeven waar de ondergrondse afvalcontainer kan worden geplaatst, evenredig verdeeld over de wijk, rekening houdend met overlast en bereikbaarheid.

Richtlijn:

Maximale loopafstand: de container wordt op maximaal 250 meter geplaatst vanaf de entree van de woning of hoofdentree van hoogbouw. Verdere uitloop is mogelijk in overleg met de gemeente.



locatie deelplan I2

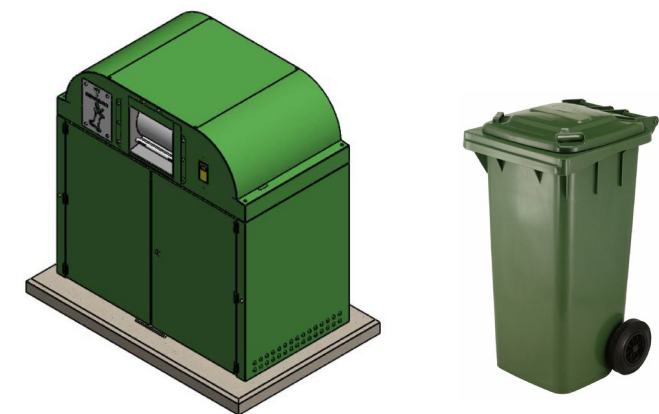
locatie aanliggend deelplan HI

3.9 rolcontainer afvalzamelpunten en GFT inzameling tbv appartementen

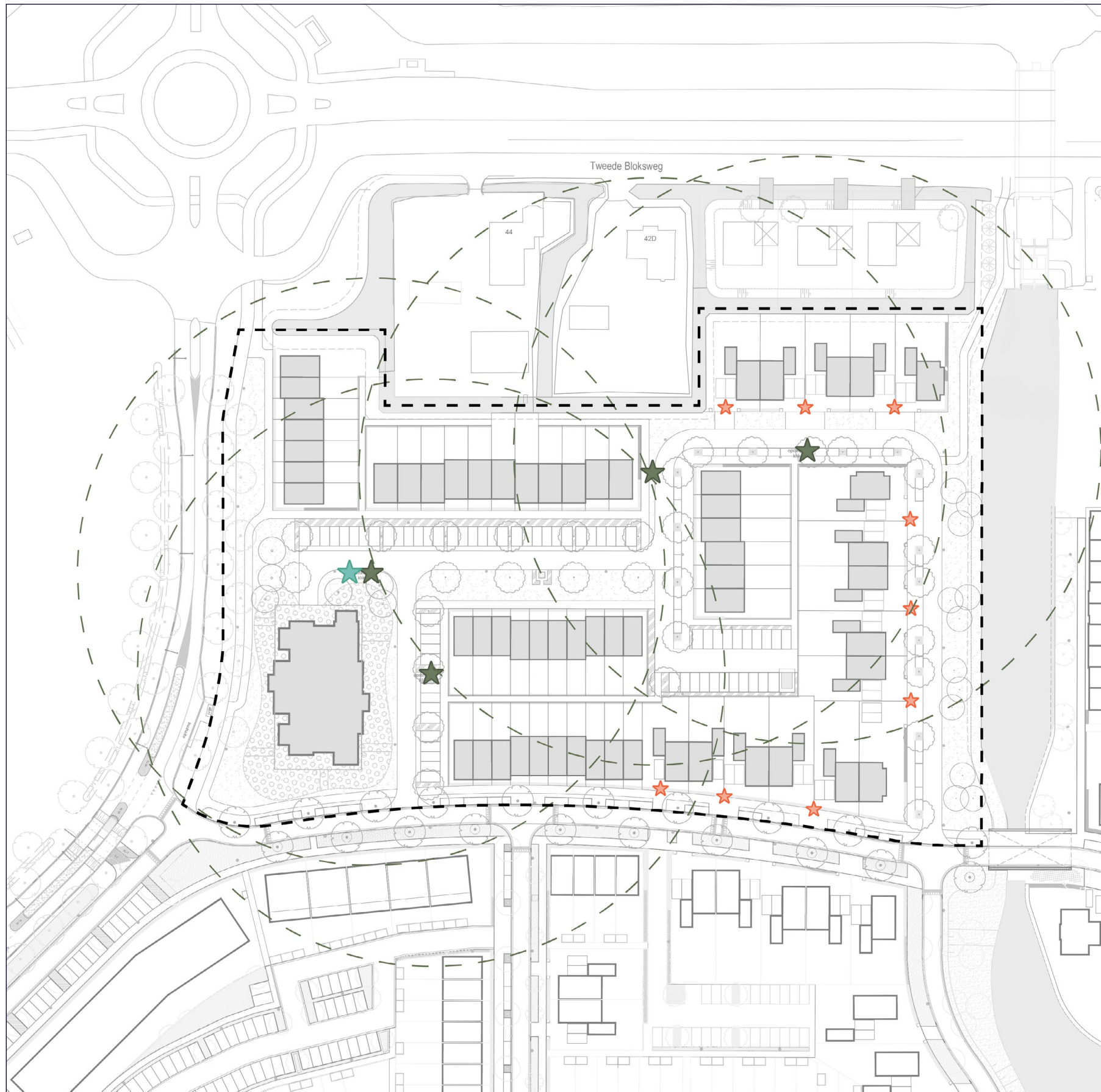
Op basis van de verkaveling zijn voor de aanbiedplaatsen van rolcontainers plekken gereserveerd die logisch te bereiken zijn via de achterom. Waar mogelijk is een plek gereserveerd in de groen berm, soms staan ze op een parkeerplaats, die dan op die dag vrij moet blijven. In het IP zullen de plekken verder worden uitgewerkt.

Deelplan I2 heeft conform concept verkaveling 60 huishoudens in grond gebonden woningen en 25 appartementen.

Richtlijn:
opstelplek rolcontainers maximaal 20 per locatie
GFT appartementen, 1 container (660lt) per 40 huishoudens



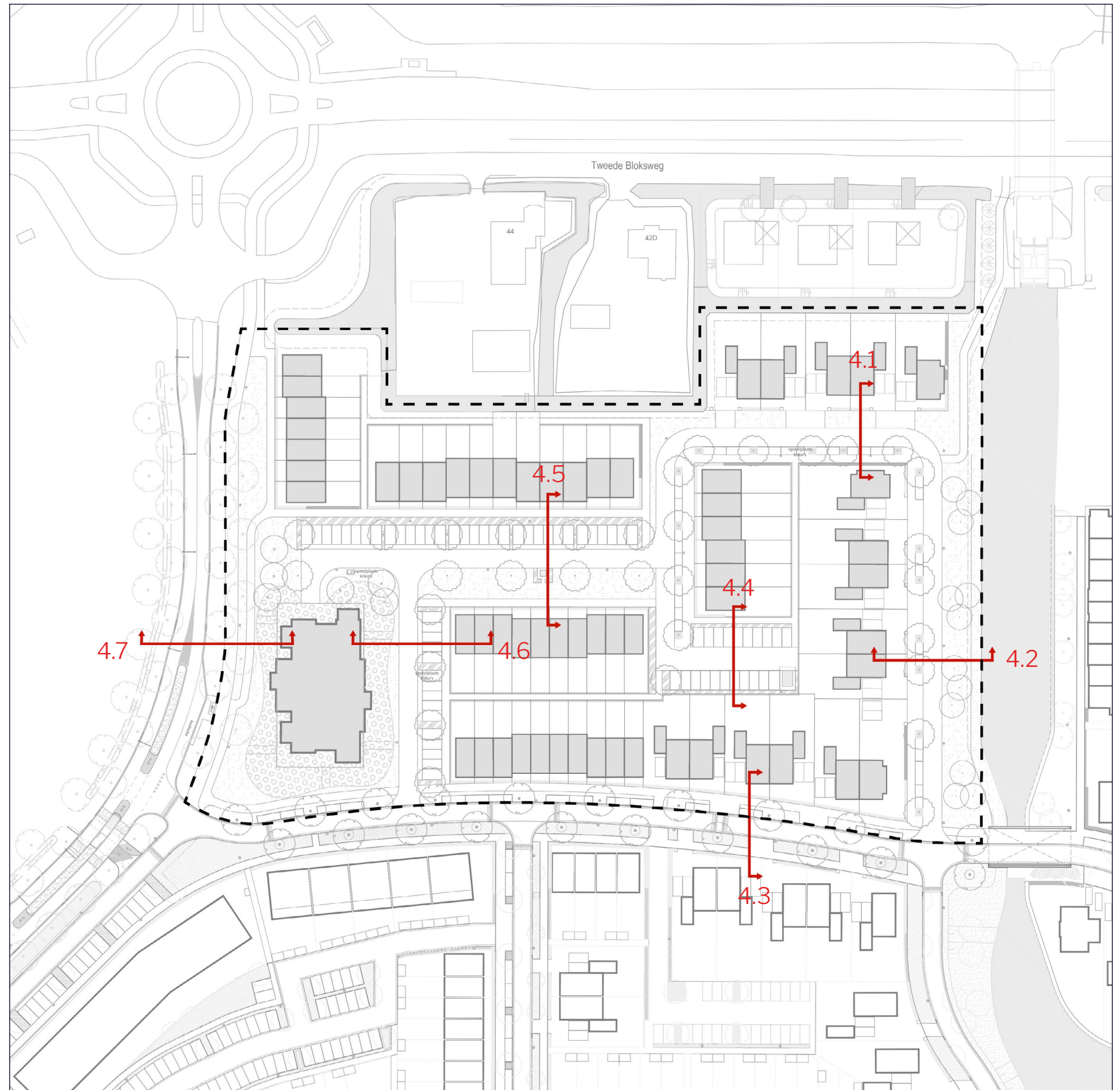
-  opstelplek rolcontainers
-  opstelplek rolcontainers (eigen oprit)
-  locatie GFT thv appartementen



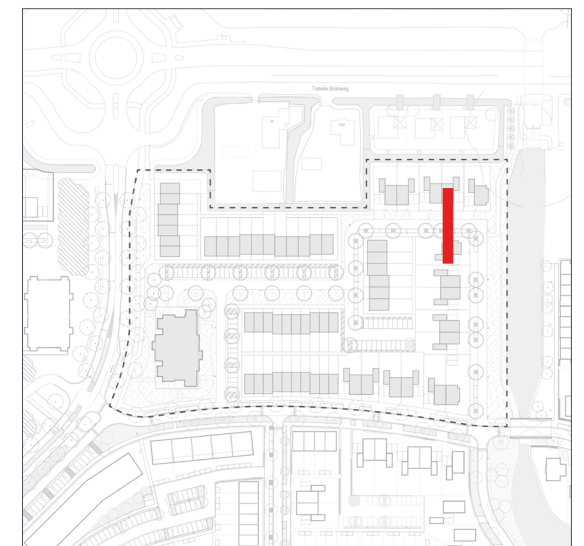
4.0 algemeen

De opbouw van de straatprofielen volgen de hiërarchie van de stedenbouwkundige structuur. De maatvoering van de verhardingen is bewust terug gebracht tot de minimale maat, zodat de nadruk komt te liggen op het groen.

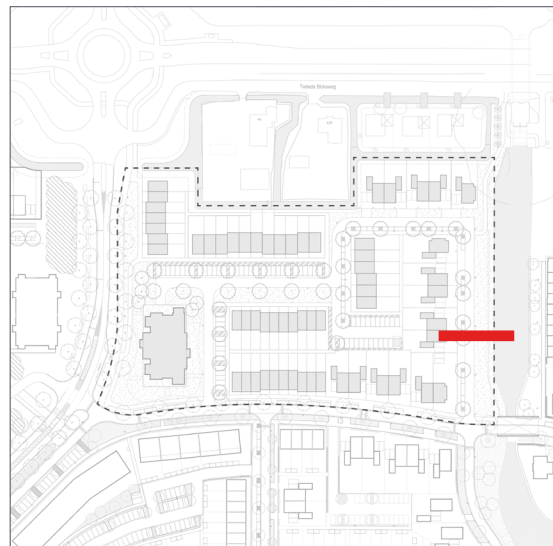
De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten.



4.1 woonstraat

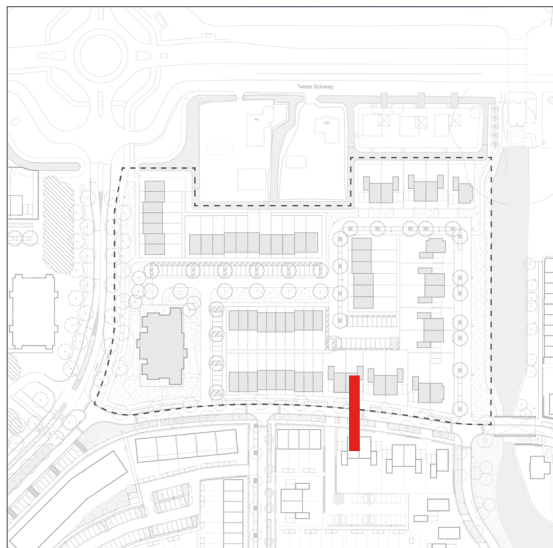
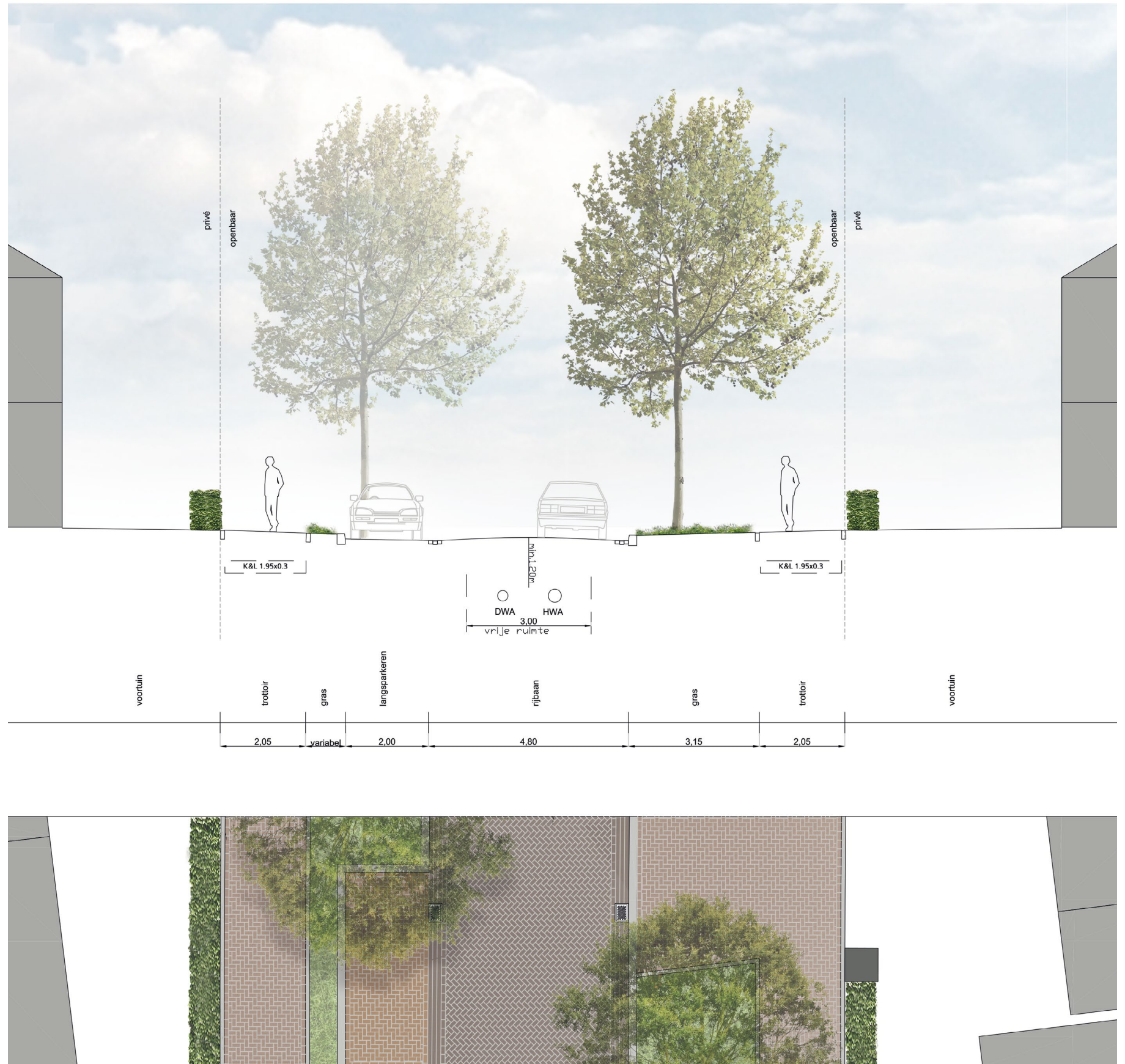


4.2 straat langs het water





4.3 hoofdinfrastructuur richting deelplan F



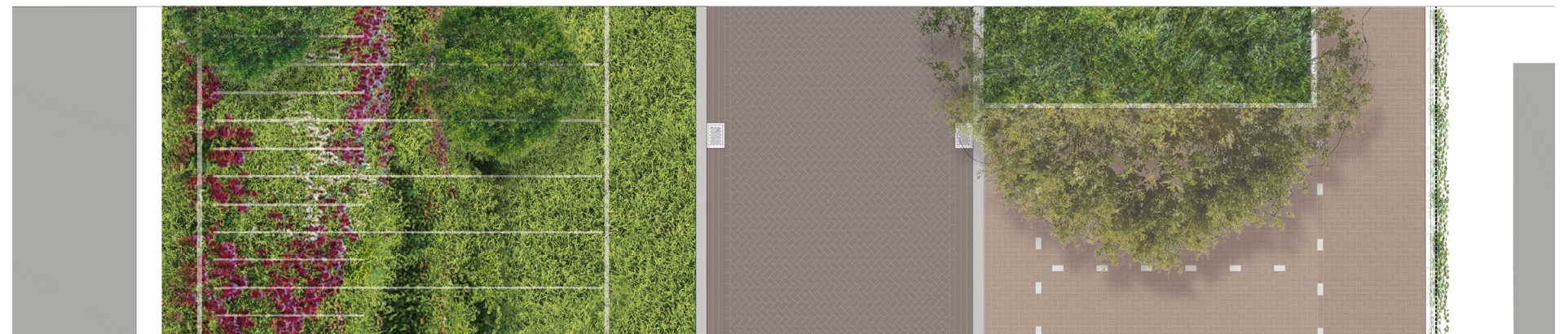
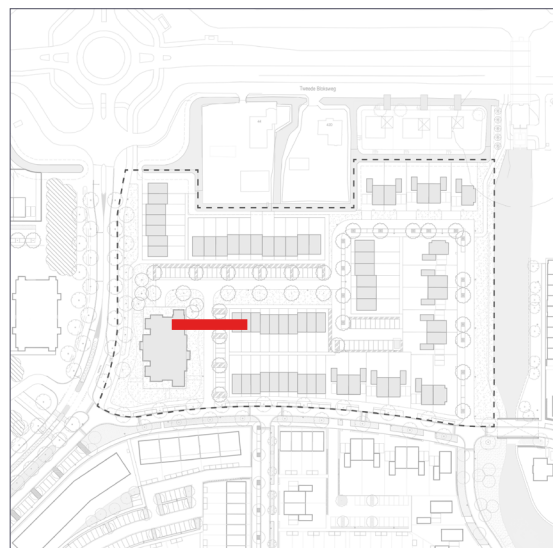
4.5 woonstraat met bredere groenzone en haaksparkeren

De weg wordt optisch smal gehouden op een breedte van 4,8m. De parkeervakken hebben een extra diepte van 1,2m voor het in en uit draaien.

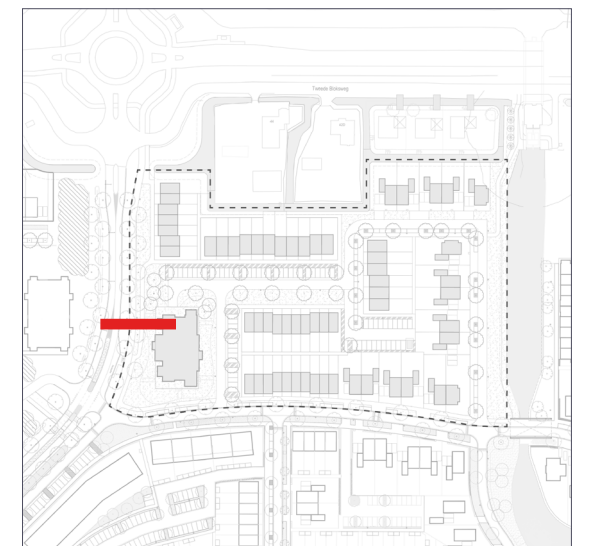
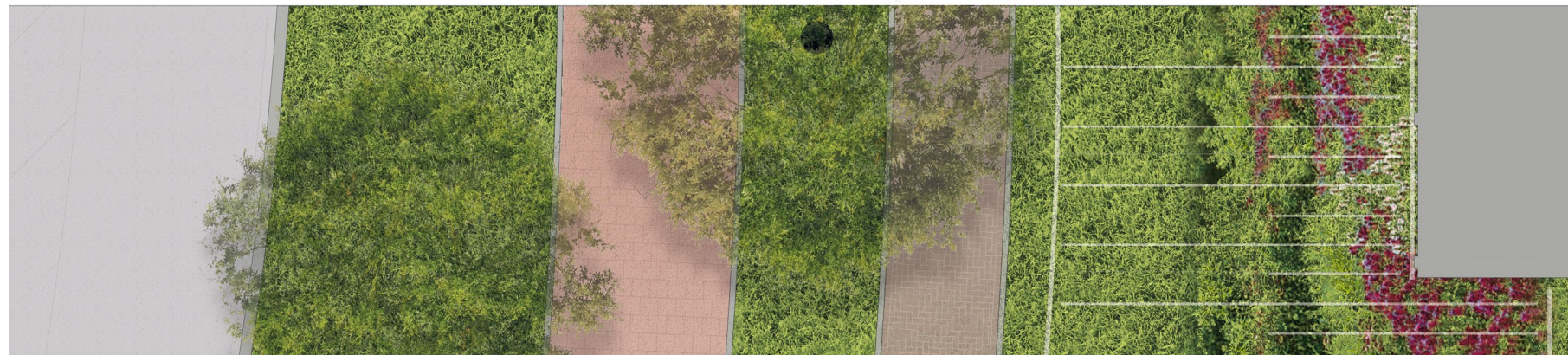




4.6 straat langs appartementen



4.7 groenzone langs Zuidlijke Rondweg



5.0 architectuur

Voor de deelplannen I2 is gezocht naar een beeldkwaliteit die zich voegt in het geheel van de Triangel (Engelse Landschapstijl - Cottage) en de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied versterkt. De lagere woondichtheid van deze deelgebieden bieden ruim baan voor het ontstaan van een dorpse sfeer. De algehele stijl van Triangel, de Cottagestijl, sluit daar naadloos op aan door de variatie en geborgenheid die deze stijl kenmerkt.

Geborgenheid: een goed woord voor een woning, een straat en een buurt. Wanneer ontstaat geborgenheid? Het antwoord wordt ontleend aan wat we in dorpen in het algemeen als aangenaam ervaren: losse korrels en afwisseling (vooral door kapvorm en bouw- en goothoogte en individuele expressie), maar ook: een beschut karakter door de onderlinge samenhang waardoor het dorp één entiteit wordt. Dat laatste is in het dorp vaak ontstaan onder invloed van de tijd en ligging in het landschap waarin het dorp zich ontwikkelde. Het samenhangende karakter wordt daarom vaak gevormd door een eenvoudig palet van materialen en kleuren.

Deze twee sfeerbepalende aspecten: afwisseling met ruimte voor individuele expressie en samenhang binnen het geheel worden in de volgende paragrafen gevat in 10 regels.

Deze regels waarmee het architectuurbeeld wordt gestuurd volgen uit een analyse van een voorbeeldwoning, passend in de beoogde dorpse situatie, afgezet tegen de bouwmogelijkheden van dit moment.



inspiratie: het dorp



Het referentiehuis

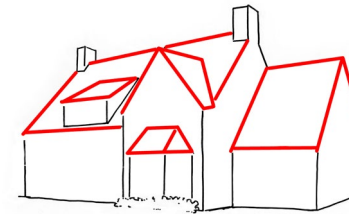
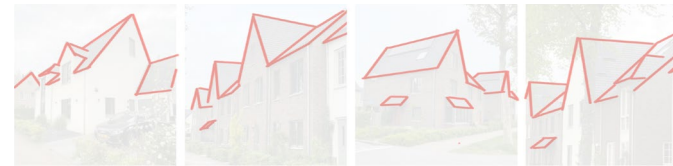


5.1 de regels

De voorbeeldwoning, weergegeven in de vorige paragraaf, wordt gekarakteriseerd door 10 kenmerken; als het ware het DNA. Deze 10 kenmerken zijn op de volgende bladzijden in woord en beeld toegelicht in de vorm van 10 regels. De eerste daarvan bespreekt het kappenlandschap.

Regel 1: Dansende daken

- Steile kappen : 45 graden
- Langskappen met geregeld dwarskappen als onderbreking
- Verschillende nok- en goothoogtes; 3 - 4,5 - 6 m hoogte
- Zadeldaken (wolfsdaken als uitzondering)
- Lage goothoogtes zijn onderdeel van elk ensemble
- Meer dan de helft van de aanbouwen hebben een kap
- Heldere vormgeving dakrand koppert (vermijden boeiborden en windveren)



1. Dansende daken

Het kappenlandschap in de Cottagestijl is van groot belang. Dit landschap wordt gekenmerkt door het 'dansen' van de dakvormen. Hoog, laag, groot, klein - variatie is het devies. Maar let op: de variatie is in richting en grootte, niet in kapvorm. Het zadeldak is de gebruikte kapvorm, met als enkele uitzondering een wolfskap. Er is veel van de kap zichtbaar. Dat betekent dat er een steile kaphelling moet worden toegepast: 45 graden of meer. Ook houdt dit in dat de kap regelmatig 'omlaag getrokken' wordt. Dus lage goten (bijv. 3m + maaiveld) komen geregeld voor. Het grootste deel van de aan- en opbouwsels hebben een kap(je).

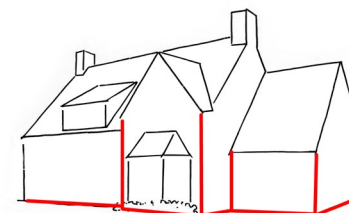
De tweede regel geeft regels voor de hoofdobbouw van het bouwvolume weer.

2. Verspringende gevels

De eerder genoemde ruimte voor individualiteit binnen een samenhangend geheel wordt zichtbaar door de structuur van de bouwvolumes. er is een herkenbaar collectief: meerdere woningen vormen samen één bouwvolume. maar binnen dit bouwvolume is elke woning op zich óók weer te herkennen, niet alleen door de voordeur, maar met name door het goed inzetten van verspringen in de gevel. Alle sprongen bij elkaar geven, samen met de sprongen in goothoogten, het levendige beeld van het (Engelse) dorp.

Regel 2: Verspringende gevels

- Géén pandjesstructuur, maar samenhangende gevelcompositie van 4-6 woningen
- Bouwvolumes verspringen t.o.v. elkaar
- Verspringen in het bouwvolume



De derde regel heeft betrekking op de hoeken van het blok en de hoekwoningen van het bouwvolume.

3. Random ontworpen

In het plan mogen géén blinde gevels vanaf de straat zichtbaar zijn. Er is dus een tweezijdige oriëntatie op alle hoeken. Alle straatgerichte zijden van de woningen zijn voorkanten. De hoekwoning is daardoor de belangrijkste woning in de rij en moet daarom in het architectonisch ontwerp de aandacht krijgen.



Regel 3: Random ontworpen

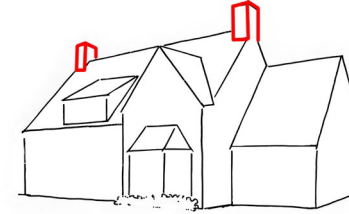
- Alle vanaf straatzijde zichtbare gevels zijn voorkanten en worden als zodanig ontworpen
- Geen blinde gevels zichtbaar vanaf straat
- Hoekwoningen zijn belangrijkste de woningen in het bouwvolume en worden als zodanig ontworpen





Regel 4: Schoorstenen

- Schoorstenen als statement: rank en rijzig
- Schoorstenen met name op koppen (ook geregeld bij rijwoningen)
- Schoorstenen geregeld tot op de grond als eyecatcher

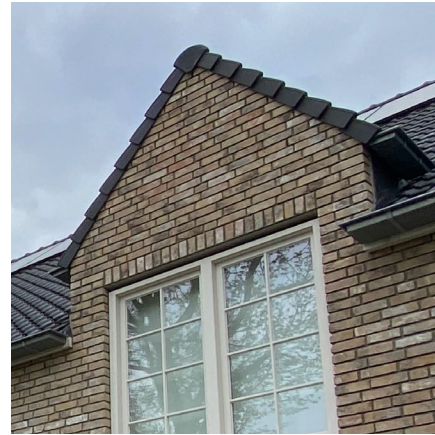


De vierde regel heeft betrekking op een ander aspect van het bouwvolume. Maar dan wel één die het hele plan cachet kan geven: de schoorstenen.

4. Schoorstenen

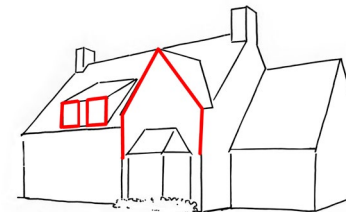
Samenhang is belangrijk voor een dorp. maar hoe geef je de bouwvolumes samenhang, naast de eerder genoemde kleuren en materialen?

In dit deelgebied zullen de schoorstenen het aanzicht van het bouwvolume bepalen. Een ranke schoorsteen. Nét iets langer dan de gemiddelde Hollandse. De boerderij wordt er een cottage door.



Regel 5: Bijzondere dakkapellen

- Dakkapellen op de eerste verdieping door de goot in het vlak van de muur
- Dakkapellen hebben verticale verhoudingen, max breedte 1.20m
- Opgemetselde 'muurkapellen' met zadeldak tot 2.50m breedte
- Dakkapellen hebben een houten, of zinken zijwang



De vijfde regel heeft betrekking op de dakkapellen

5. Bijzondere Dakkapellen

De verschijningsvorm dakkapellen is naast de schoorstenen een ander element dat tekenend is voor de cottagestijl. Het is van groot belang dat de dakkapellen meedoen in het straatbeeld. Hiervoor moeten ze de goot doorbreken. Een ander aspect dat de dakkapellen sprekend maakt is de verticaliteit ervan. De zijkanten van de dakkapellen worden het meest ervaren vanaf de straat. Daarom moeten deze zijkanten aandacht krijgen en van een duurzaam verouderend materiaal gemaakt worden, zoals hout of zink.

6. Aanbouwen

Het uitgangspunt voor aanbouwen is dat ze bijdragen aan het totaalbeeld van de architectuur. Hiervoor moeten aanbouwen onderdeel uitmaken, of logisch uitvloeien uit de massa van het hoofdgebouw. Bij voorkeur wordt een aanbouw onder de hoofdkapvorm ondergebracht, waarbij de goot wordt doorgetrokken. In dat geval draagt de aanbouw bij aan de eis voor lage goothoogten.



Regel 6: Aanbouwen

- Aanbouwen zoals garages, erkers, etc. dragen positief bij aan de speelsheid van de bouwvolumes en de straatwand
- Aanbouwen maken bij voorkeur onderdeel uit van het hoofdvolume
- Aanbouwen dragen bij aan de 'lage goten-eis' en hebben een kap of zijn gebouwd onder een doorgetrokken gedeelte van de hoofdkap

De zevende regel heeft betrekking op de ramen.

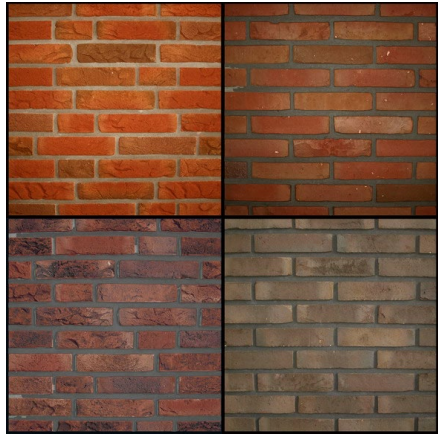
7. Raamverdeling door echte roedes

Ramen hebben een slanke roedeverdeling op het glas: hierbij is het slanke karakter van de roede belangrijker dan het al dan niet echt verdelen van het glas. De roedes moeten dun zijn. De raamopeningen zijn duidelijk leesbaar als 'gaten' in de muur.



Regel 7: Raamverdeling door roedes

- Ramen hebben een slanke roedeverdeling
- Raamverhouding is in verticaal met een enkele uitzondering



Regel 8: Materiaal gevel en dak

- Eén gevelmateriaal per ensemble is dominant, de andere gevelmateriaal zijn ondergeschikt
- Gevelmateriaal: baksteen rood - roodbruin géén zwart-donkerbruin-donkergrijs. Levendige, genuanceerde steen met bijpassende voeg.
- Per gebouwwolume wordt één dakpan toegepast. Een genuanceerde, donkere, grijze keramische pan.
- Voor het gehele gebied is een beperkte sortering voor zowel gevelmateriaal als dakbedekking.
- Duurzaamheidselementen (zonnepanelen) dienen zorgvuldig mee ontworpen te worden.



8. Materiaal gevel en dak

De gevels worden uitgevoerd in een dominante kleur metselwerk. De hoofdkleur moet in het rood - roodbruine palet liggen. Donkere kleuren zoals turfbruin, antraciet, en zwart zijn niet toegestaan. Voor het gehele project is een beperkte sortering van bakstenen. Stucwerk en keimwerk mag beperkt worden toegepast, als onderdeel van een gevel of als totaalgevel, altijd ingesloten of onderdeel van een zelfstandig vlak. Het stucwerk of keimwerk moet (zeer) lichtgrijs of witcrème zijn.

De langs- en dwarskappen van de woningen worden uitgevoerd in een rustige, donkere pan, bijvoorbeeld een gebakken, genuanceerde donkergrijze tuile du nord. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in metaal en hebben een donkere kleur. Mastgoten hebben de voorkeur.

De negende regel heeft betrekking het appartement

9. Appartement rondom ontworpen

- Alle gevels zijn vanaf straatzijde zichtbaar en worden als voorkanten zichtbaar vanaf straat
- Het parkeren wordt uit het zicht en onder het gebouw gepositioneerd,
- De parkeerbak is ca 1m hoog ten opzichte van omliggend maaiveld, zodat er nog over heen kan worden gekeken in verband met zichtlijnen

De tiende en laatste regel bepaald het karakter van de erfafscheidingen

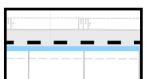
10. Groen karakter erfafscheidingen

De erfafscheidingen maken onderdeel uit van de landschappelijke context. Daarom zijn de erfafscheidingen groen van karakter. Brede hagen in de voortuin van een (semi) groenblijvende loofsoort (bijvoorbeeld liguster) maken de wijk zacht en landelijk: dorps.

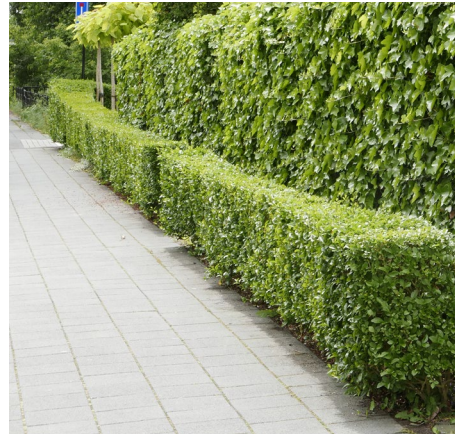
Andere erfafscheidingen die mogen worden toegepast zijn gemetselde tuinmuren, in de zelfde steen als de woning. Of een halfopen tuinmuur: een combinatie van tuinmuur met een hekwerk.

Voor een aantal kavels vormt de sloot met talud en beschoeiing een deel van de erfafscheiding. De sloot dient, inclusief de hoogte van de beschoeiing, in stand te worden gehouden en vrij te blijven van constructies.

Regel 10: Erfafscheiding

-  lage hagen aan straatzijde bij de voorkant
-  hoge hagen aan zijkant tuin
-  hoge klimopschermen aan zijkant of achterkant tuin
-  rondom appartement loopt het terrein vrij zonder afscheiding
-  haag met gemetselde penanten
-  sloot met beschoeiing





lage hagen aan straatzijde bij de voorkant



hoge hagen aan straatzijde thv de tuin



klimopschermenaan straatzijde thv de tuin en rondom parkeren



haag met gemetselde penanten

bijlagen

01	technische plankaart	A2	1:1000
02	opgewerkte plankaart	A2	1:1000

baljon

LANDSCHAPS
ARCHITECTEN

