

Heiligeboom

Beeldkwaliteitsplan

Moergestel

23 september 2024



Colofon

Team



Publicatiedatum

23 september 2024

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

Ontwerpteam

Leon Hietbrink SVP
Jeroen Heij HaverDroeze

In opdracht van

BPD

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Borging beeldkwaliteit	5
Rol beeldkwaliteitsplan	5
Stedenbouwkundig plan	7
Landschappelijk raamwerk	7
Woonvelden	9
Ontsluiting	9
Voorbeeldverkaveling	10
Openbare ruimte	12
Houtwallen	12
Profielen	12
Beeldkwaliteit	16
Woonsferen	16
Kleur- en materiaalgebruik	17
Erfgrenzen	18
Bouwhoogtes	20
Oriëntatie en entrees	21
De Brinkwoningen	22
De Buurthoven	26
De Erven	30



Inleiding

Aan de oostkant van Moergestel wordt tussen de wijk Oostelvoortjes en de straat Heiligeboom een nieuwe woonwijk ontwikkeld: Heiligeboom (zonder -n- dus). Dit beeldkwaliteitsplan vormt samen met het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan de basis van de ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan geeft toetsingskaders voor de bebouwing en de openbare ruimte, zodat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan worden. Voor de ontwikkelaars, gemeente (welstand) en ontwerpers vormen de toetsingskaders het frame waarbinnen het plan verder uitgewerkt kan worden. Ze garanderen dat de samenhang, ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan overeind blijven.

De toetsingskaders zijn niet altijd even concreet opgesteld, dit om flexibiliteit in de planvorming te behouden en creativiteit te stimuleren. Zoals het woord al zegt dienen de toetsingskaders om een 'kader' te vormen, binnen dit kader zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Daarnaast kunnen ze op inhoudelijke gronden bediscussieerd worden, zolang de ruimtelijke kwaliteit niet in het geding komt.

Bovenal dient dit beeldkwaliteitsplan om de betrokkenen te inspireren en te enthousiasmeren over deze ontwikkeling.

Borging beeldkwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit van de planvorming te waarborgen dienen de verdere uitwerkingen getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de toetsingskaders voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte in het plangebied.

De raad stelt het beeldkwaliteitsplan vast als onderdeel van de welstandsnota.

Rol beeldkwaliteitsplan

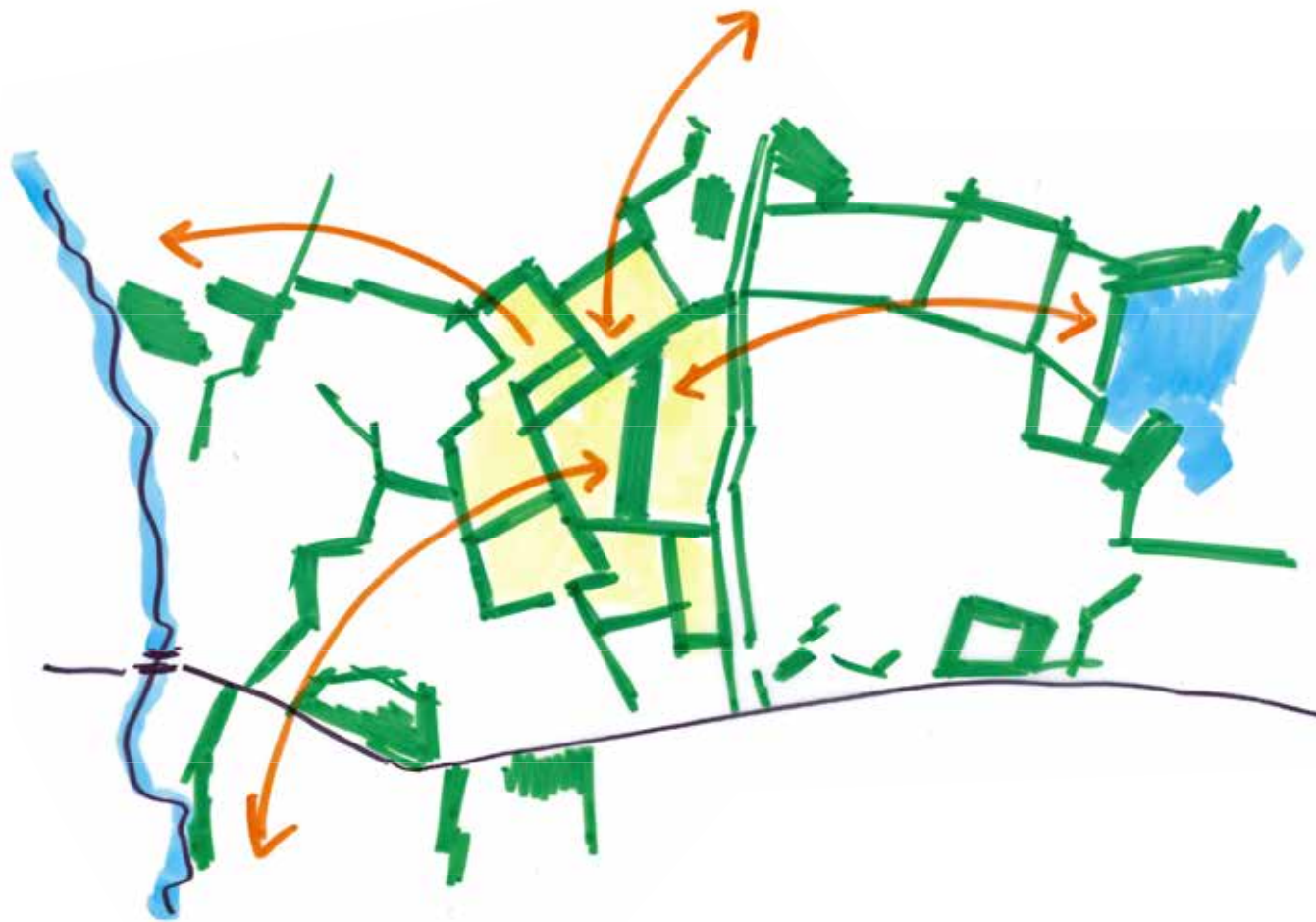
Omdat het beeldkwaliteitsplan onderdeel is van de welstandsnota wordt bij de aanvraag van omgevingsvergunningen getoetst aan deze kaders.

Het beeldkwaliteitsplan is tevens de basis voor de uitwerking van het inrichtingsplan voor het openbare gebied.

Heiligeboom

Vernoemd naar een oude boom die in het verleden door de lokale bevolking werd vereerd vanwege geneeskrachtige eigenschappen. Deze boom stond nabij de plek waar nu eetcafé 't Stokske zich bevindt. In de 15e eeuw werd de boom in tweeën gespleten door een blikseminslag. De nieuwe boom die hier geplant werd is vervolgens in de 18e eeuw gestorven.





Concepttekening: de houtwallen zorgen voor ecologische vertakking



Verknoping met de omgeving

Stedenbouwkundig plan

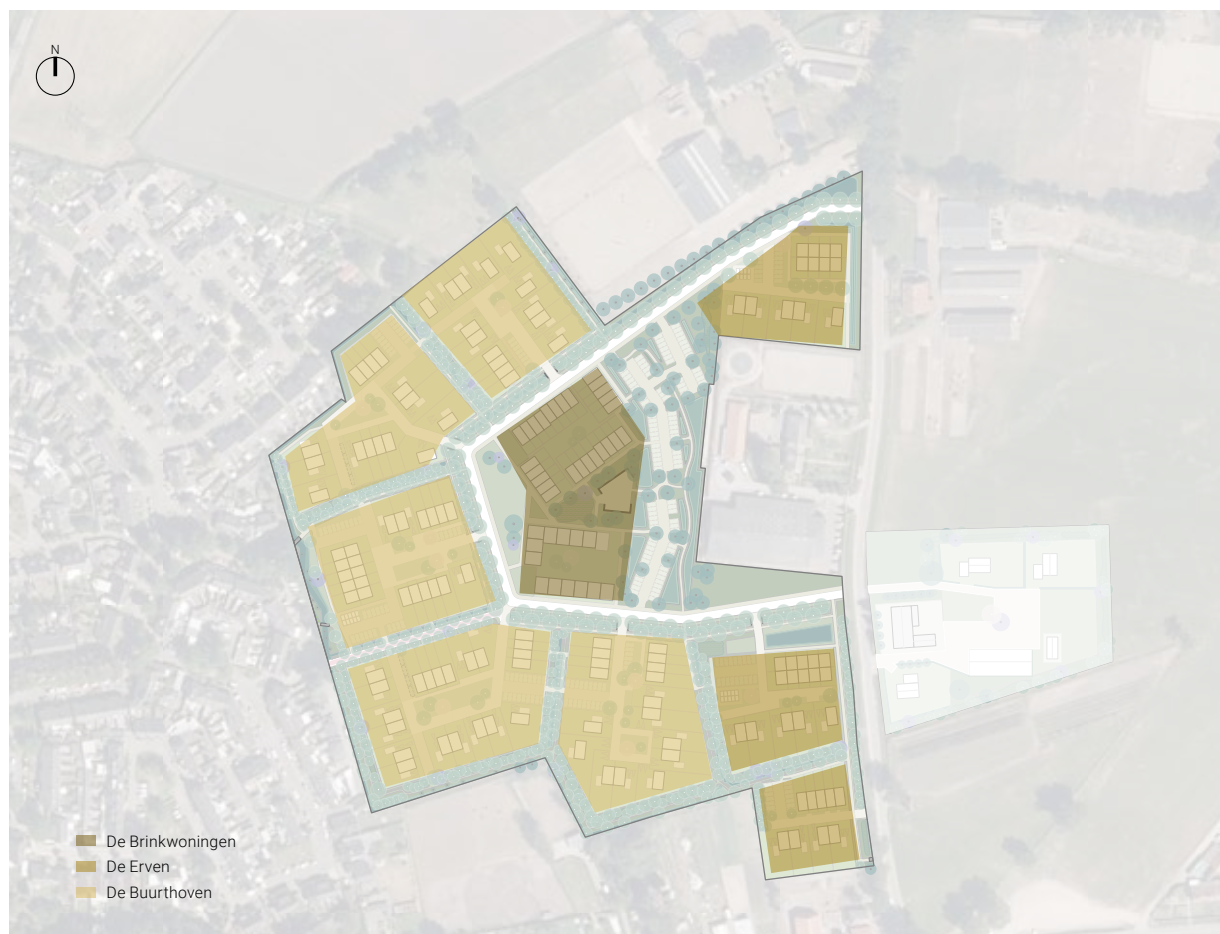
In het stedenbouwkundig plan is de landschappelijke structuur de basis. Hierbij wordt er voortgeborduurd op het bestaande akkerlandschap en de houtwallen, die hier ooit nog veel prominenter aanwezig waren. Binnen het houtwallen raamwerk is ruimte voor recreatieplekken en woonvelden met in totaal ongeveer 200 woningen.



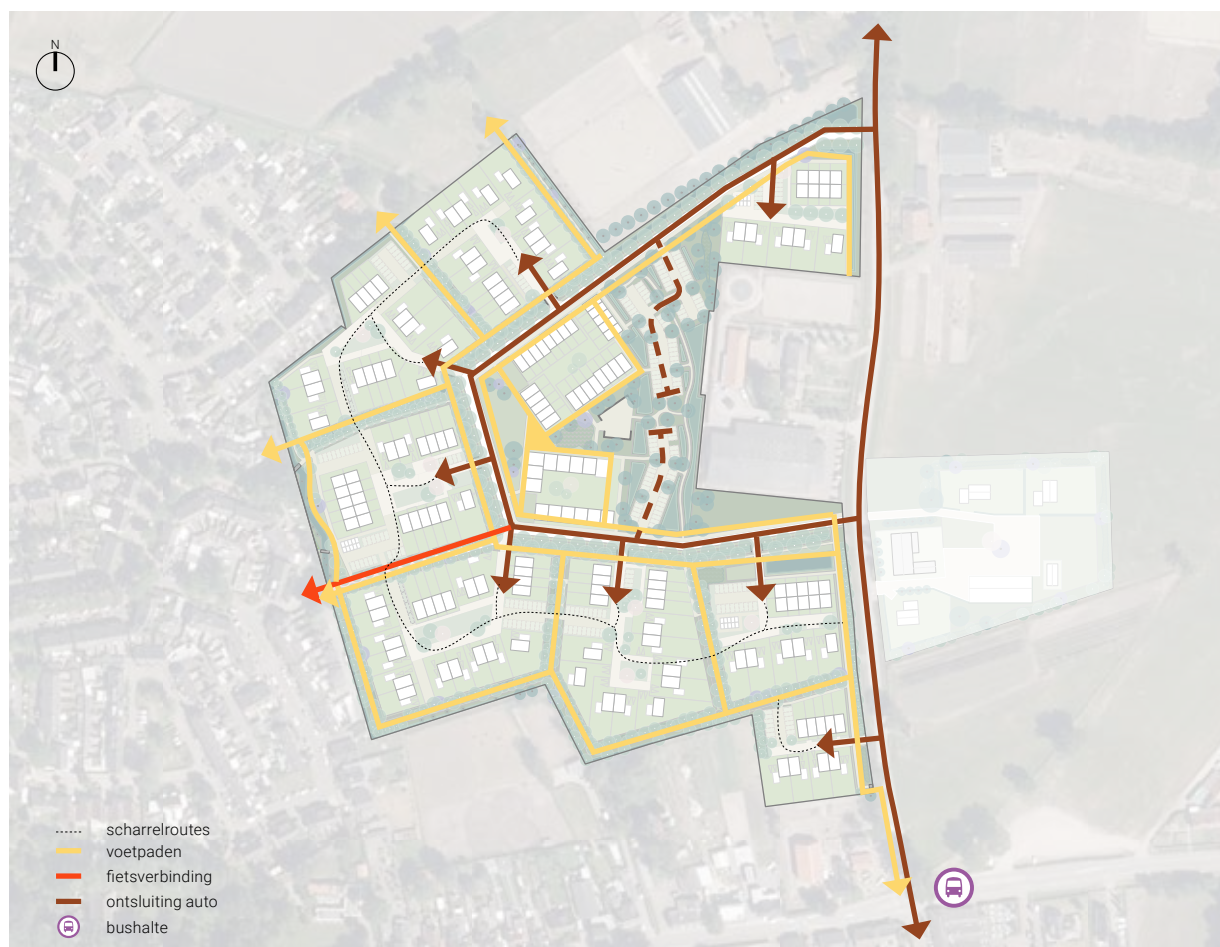
Kaart rond 1900: houtwallen aanwezig in het westelijk deel van het huidige projectgebied

Landschappelijk raamwerk

De huidige weilanden op de plek van de ontwikkeling zijn niet altijd op deze manier aanwezig geweest. In de historische kaarten is te zien dat er meer houtwallen aanwezig waren in dit gebied. Ten oosten van de locatie zijn deze houtwallen nog steeds zichtbaar. Deze houtwallenstructuur wordt teruggebracht in het gebied en dient als stevig landschappelijk casco voor de wijk. Het verknoopt de houtwallen met het groen in Oostelvoortjes, het groen langs de Oirschotseweg en de speelplek ten noorden van Heiligeboom. De houtwallen hebben niet alleen een rol als ecologische verbinding, maar zijn met hun rijke en diverse begroeiing ook een fijne leefomgeving voor allerlei diersoorten. Ze bieden nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en zoogdieren. Voor de mens worden de houtwallen ook grotendeels toegankelijk door middel van wandel- en maaipaden. Langs de rand van het gebied vormen de houtwallen tevens een aangename buffer tot de bestaande woningen in Oostelvoortjes en de Oirschotseweg. Binnen de profielen van de houtwallen wordt ruimte gemaakt voor greppels en sloten die zorgen voor voldoende waterberging in het gebied.



Locatie van de verschillende types woonvelden



Routes door het gebied



Voorbeeld volume appartementen



Voorbeeld Buurthof



Voorbeeld hoofdontsluiting auto



Voorbeeld fietspad

Woonvelden

Binnen het landschappelijke raamwerk is er ruimte voor verschillende woonbuurten. Deze buurten zullen per stuk rond 10 tot 25 woningen tellen. De buurten kennen een aantal verschillende thema's, namelijk De Brinkwoningen, De Buurthoven en De Erven. De driehoekige Brink is centraal gelegen in het gebied en ligt binnen de autolus, de Brinkwoningen liggen direct aan deze Brink. Aan de buitenkant van de autolus liggen De Buurthoven die bereikbaar zijn via deze lus middels 'inprikkers'. Deze hoven zijn naar binnen gericht en kennen een semi-openbaar hof waar de woningen op geïntendeerd zijn. De achtertuinen van de woningen liggen aan de houtwallen, waardoor alle woningen een directe verbinding hebben met het groene raamwerk. De woonbuurten langs de Heiligenboom krijgen een informeel erf karakter en doen mee met de bestaande boerenerven langs de Heiligenboom. Door de inpassing van kleinschalige buurten en variatie in woonsferen voelt de ontwikkeling niet als een grote uitbreiding, maar past het in de landelijk-dorpse omgeving. De architectuur en de omvang van de gebouwen dient zich ook naar dit dorps-landelijke beeld te voegen.

Ontsluiting

In het project is er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen langzaam- en auto-verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen het gebied aan meerdere kanten in en uit, terwijl het gebied voor auto's alleen via de oostzijde toegankelijk is. Zodoende wordt het voor de bewoners aantrekkelijk om de auto te laten staan bij bijvoorbeeld een bezoek aan het centrum van Moergestel en komt er geen extra autoverkeer door de wijk Oostelvoortjes.

Voorbeeldverkaveling



Openbare ruimte

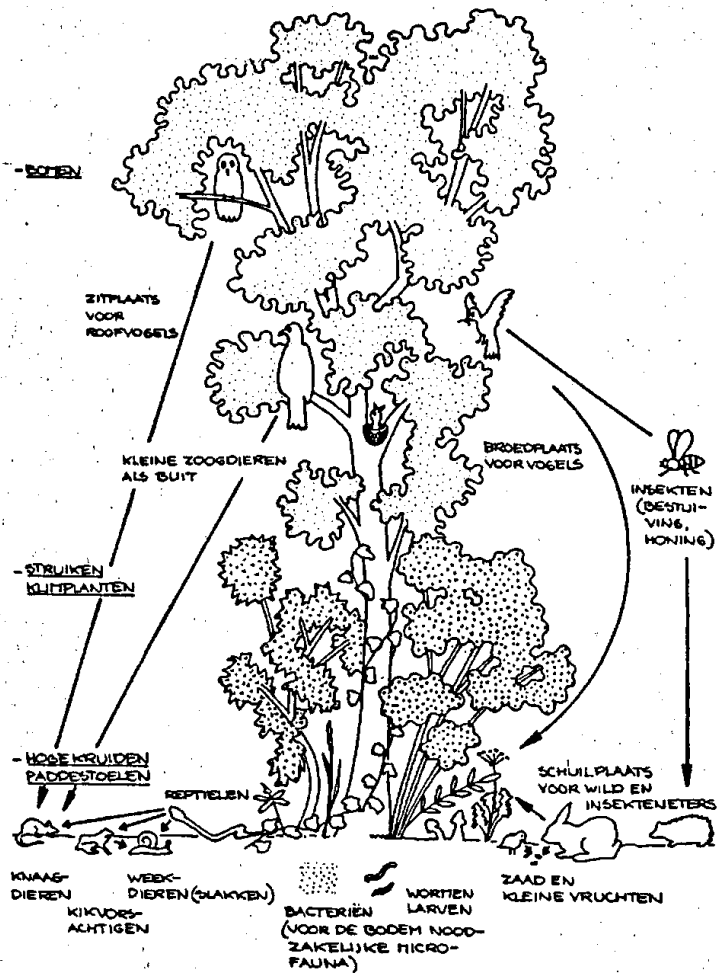
Met het houtwallenlandschap als basis vormt de openbare ruimte het raamwerk voor het plan. Door hier kaders voor op te stellen wordt er gezorgd dat het gehele plan samenhang krijgt en dat het een bepaalde eigenheid en identiteit uitstraalt. De openbare ruimte heeft een belangrijke functie voor de leefbaarheid in de wijk, kan sociale interactie bevorderen, waarborgt de toegankelijkheid en biedt ruimte voor recreatie en ontspanning. Daarnaast heeft het een belangrijke rol in het vergroten van de biodiversiteit en het reguleren van het waterbeheer. Dit zijn slechts een aantal redenen om het belang aan te geven om hier met zorg mee om te gaan. Naast de hier genoemde kaders en criteria dient de openbare ruimte ingericht te worden conform 'De Visie Openbare Ruimte' (gemeente Oisterwijk, 2023).

Houtwallen

De oude houtwallen in het gebied dienden in eerste instantie vooral als barrières tussen de verschillende weilanden en akkers en als natuurlijke windbrekers om bodemerosie tegen te gaan. In het huidige plan vormen ze in zekere zin nog steeds een barrière tussen de woongebieden. Maar de belangrijkste functie is nu om verschillende planten- en diersoorten een plek te bieden. Door een variatie aan bomen en struiken in de houtwallen aan te brengen kan hieraan voldaan worden. Daarnaast dragen de houtwallen bij aan een betere bodemgezondheid, gaan ze hittestress tegen en kunnen ze geluid reduceren. Om deze functies ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren hebben de houtwallen een bepaalde maat nodig. Dit is uitgewerkt in de profielen op de volgende pagina's. Afhankelijk van de koppeling aan wegen, fietspaden en/of voetpaden verschillen de minimaal benodigde maten.

Profielen

De openbare ruimte is opgebouwd uit een aantal profielen. Zo zijn er de houtwallen tussen de woonvelden, langs de randen en langs de hoofdontsluiting. De hoofdontsluiting betreft een dorps weg (30 km) van gebakken klinkers in keperverband en een a-symetrisch profiel met aan één zijde een trottoir en aan de andere zijde een brede berm met dubbele bomenrij, natuurlijke ondergroei van bloemrijk gras en een wadi voor de opvang van straatwater. Klinkers



Schema met flora en fauna in een houtwal

van Brabants-bruin-rood gemêleerd. Langs de hoofdontsluitingsweg komt een mix van bomen van ca. 3 verschillende soorten, die qua groeierkte en habitus gelijkwaardig zijn en regionaal passend. Te denken valt aan (veld)esdoorn, linde, iep, hopbeuk, e.d. Bij de entreeweg naar de Erven en Buurthoven wordt de wadi onderbroken door een stenen afdamming die iets boven het maaiveld uitsteekt. Het profiel met deze kenmerken heeft een zo continue mogelijk karakter. De Erven en Buurthoven worden ingericht als erf, een voetgangers- en verblijfsgebied, waarbij de fiets en auto te gast zijn. Op een erf wordt hooguit subtiel onderscheid gemaakt in rijloper en loopstrook, in ieder geval gelijk-



Straatbaksteen bruinrood gemêleerd/keperverband



Voorbeeld in te passen verkeersdrempel

vloers. De parkeervakken dienen aangeduid te zijn en alleen in die vakken mag geparkeerd worden. De bestrating bestaat uit gebakken klinkers in een combi van elleboog- en halfsteensverband en heeft een van de hoofdweg afwijkende kleur en/of steenmaat. Op het erf of woonhof is plaats voor solitaire grote bomen, een kleinschalige verblijfsplek i.c.m. enkele speelelementen. Door de erven en hoven iets bol aan te leggen loopt het regenwater via de parkeercoffers oppervlakkig naar de aansluitende greppels en wadi's in de houtwallenstructuur. Een aantal erven/ hoven zijn onderling geschakeld ten behoeve van het kunnen doorrijden van nood- en hulpdiensten. De doorsteek is zo bescheiden en groen mogelijk gedimensioneerd. Constructies en materialisering worden afgestemd op de aanbevelingen van het Handboek Rood van gemeente Oisterwijk. De handboeken worden gebruikt als leidraad, de uiteindelijke keuzes worden gemaakt binnen de geest van het beeld dat in dit BKP wordt omschreven.

De zones met houtwallen worden aangelegd met een hol profiel, zo mogelijk op bestaand maaiveldniveau. De structuur van greppels en wadi's zorgen voor berging, infiltratie en afvoer van regenwater tot het vereiste capaciteit van de bergingsopgave. Bij zeer incidentele extreme buien kan de gehele houtwal tijdelijk water bergen. De inheemse houtwal-beplanting is daar tegen bestand. Het beeld van de houtwallen bestaat verder uit een middenzone van natuurlijk houtig struweel met hier en daar boomvormers. De directe zone tegen de aangrenzende erfscheidingen bestaat uit een pad of een maaipad (overloopbaar gras); aan één zijde breder voor mechanisch onderhoud. De ondergroei van de houtwal bestaat uit natuurlijke kruiden vegetatie en houtige ondergroei.



Diagram illustrating a cross-section of a landscape design, showing various layers and materials used in the construction of the path and surrounding areas.

The diagram is divided into several sections, each with specific dimensions and material descriptions:

- Left Section (Water Feature):** Dimensions: 0.50, 0.75, 0.50, 0.75, 1.00, 0.50. Material: WADI / BERM KRUIDENRIJK GRAS (Intensief).
- Path Section:** Dimensions: 3.00, 0.50, 2.50. Material: VOET-/FIETSPAD KLINKERS (Intensief).
- Right Section (Grass Area):** Dimensions: 0.50, 2.50. Material: BERM KRUIDENRIJK GRAS (Intensief).

The total width of the design is 10.00 meters. The diagram also shows a cross-section of the ground with layers labeled: 0.10 (topsoil), 0.20 (subsoil), and 0.10 (base layer).



Beeldkwaliteit

Aan de hand van beeldkwaliteit voor bebouwing wordt de beoogde sfeer voor Heiligeboom verder uitgewerkt. Door kaders en criteria te definiëren voor de verkaveling, de architectuur en de inrichting van de buurten onstaat samenhang op verschillende schaalniveaus. De beeldkwaliteiteisen laten voldoende ruimte voor een flexibele invulling van de velden. Alternatieven voor bouwplannen, die niet (geheel) voldoen aan- of afwijken van het beeldkwaliteitsplan, zijn met een goede onderbouwing welkom en kunnen in gezamenlijk overleg ook bijdragen aan een goed resultaat.

Woonsferen

In het plan worden drie woonsferen voorgesteld; de Brinkwoningen, de Buurthoven en de Erven. Er is verschil gemaakt in sfeer om de ontwikkeling dorps en herkenbaar te maken. Het verschil in uitstraling voorkomt het gevaar van een gelijkmatigheid en grootschalige uitbreiding met generiek programma.

In dit hoofdstuk worden aan de hand van een aantal onderwerpen algemene kaders gesteld voor het gehele plan. Daarna worden er per woonsfeer nog een aantal specifieke kaders en criteria voor de betreffende woonsfeer beschreven.

Kleur- en materiaalgebruik

In het plan wordt qua kleur- en materiaalgebruik nadrukkelijk gekeken naar de omgeving. Voor de dakpannen betekent dit een donkere kleur met langs de Heiligenboom af en toe een woning met een rode pan. In de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen en/of hout. De kozijnen zijn wit, wat goed past bij het dorps-landelijke beeld.

Voor de verschillende woonsferen wordt gebruik gemaakt van verschillende kleuren. De Buurthoven passen met een lichte aardse tonen of roze baksteen bij de wijk Oostelvoortjes. De Brinkwoningen staan wat meer op zichzelf met een bruine of rode baksteen, hiermee voegen ze zich bij de kleurstelling van traditionele brinken. Bij de Erven langs de Heiligenboom varieert de kleur, net zoals bij de boerderij-erven in de omgeving, van rood, roze, bruin en naar lichtere tonen.





- Lage haag
- Delftse stoep/veranda
- Intensief beheerde achter- of zijkant
- Extensief beheerde achter- of zijkant

Erfgrenzen

In het plan worden zoveel mogelijk groene erfscheidingen toegepast, passend bij het landelijk-dorpse karakter en de houtwallen in het gebied. De erfscheidingen dragen zodoende bij aan de biodiversiteit en vormen in combinatie met de houtwallen voor een groene leefomgeving voor mens en dier. De voorzijdes van de woningen hebben altijd een zichtrelatie met het openbaar gebied, hier worden lage hagen, stoepenzones of veranda's toegepast. De achter- en zijkanten van privétuinen hebben een hoge erfscheidingen. Ter plekke van de houtwallen zijn ze geheel groen en worden extensief beheerd. De overige hoge intensief beheerde erfsgrenzen kunnen gecombineerd worden met een half hoge stenen muur.



Voorbeelden extensief beheerde erfsgrenzen



Voorbeelden intensief beheerde erfsgrenzen met hagen en heder in combinatie met stenen muurtje



Voorbeelden met veranda's



Voorbeeld lage haag



Voorbeeld stoepenzone

Bouwhoogtes

Bij de hoogtes van de gebouwen is rekening gehouden met de omgeving. De Buurthoven sluiten qua hoogte aan op Oostelvoortjes, het gros van de woningen is hier twee lagen met een kap. Binnen de Buurthoven kunnen enkele uitzonderingen voorkomen, deze gebouwen zullen in dat geval één laag met kap zijn. De Brinkwoningen in het midden van het gebied zijn in de basis ook twee lagen met kap, en het appartementengebouw kan deels opgehoogd worden naar drie lagen met een kap. De Erven langs de Heiligenboom sluiten aan bij de bestaande erven langs deze weg, dat wil zeggen een combinatie van woningen van één laag met een kap, twee lagen met kap en anderhalve laag met kap. Hier zal dus veel variatie in goothoogtes zijn.



Oriëntatie en entrees

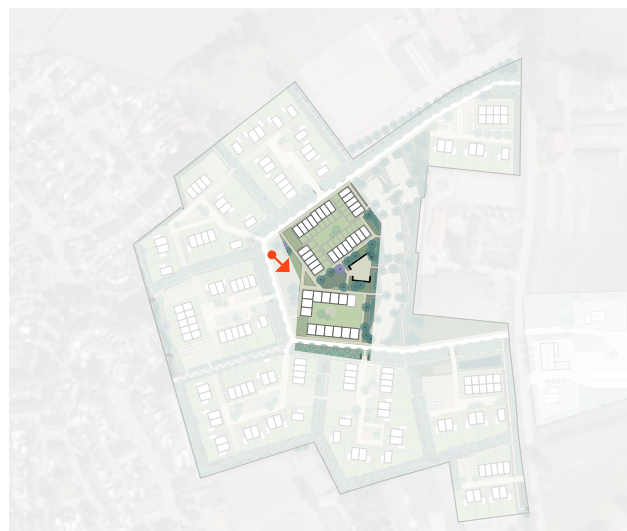
In hoofdlijnen zijn de Brinkwoningen naar buiten gericht en de woningen op de Erven en de Buurthoven zijn naar binnen gericht. Bij de Buurthoven houdt dit in dat alle woningen hun voorzijde hebben aan het hof waar aan ze zijn gelegen. Uitzonderingen hierop vormen de woningen langs de hoofdontsluiting en de woningen tegenover De Werft (zie p.27). De rijwoningen langs de hoofdontsluiting hebben hun entree op de kopse kant en de vrijstaande woningen langs de hoofdontsluiting hebben ook een oriëntatie op deze weg. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een erker of een tuinkamer. Op de Erven vormt het hoofdgebouw de uitzondering, dit gebouw is geïntendeerd op de Heiligenboom.



De Brinkwoningen

Net als bij oude dorpen ligt de Brink centraal in het woongebied, de plek waar iedereen elkaar ontmoet als er iets georganiseerd wordt of om gewoon even bij te kletsen bij de speelplaats. Aan de Brink staan twee woonblokken, één met grondgebonden woningen en een appartementenblok. Beide blokken zijn alzijdig georiënteerd, dat wil zeggen dat de ingangen van de woningen en de appartementen op de begane grond aan de openbare ruimte liggen. De hoofdingang van het appartementenblok ligt direct aan de Brink en het accent van het grondgebonden blok ligt ook aan de Brink. Dit accent kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door aan deze zijde van het blok doorgetrokken dakkapellen te realiseren en in de rest van het blok niet. Bij het grondgebonden blok liggen de privé-tuinen aan de binnenzijde, hier is eventueel ook ruimte voor een rustige semi-openbare ruimte die gedeeld wordt door de bewoners. Ook het appartementenblok kent een gezamenlijke tuin, waar het wat rustiger is dan op de Brink.

Om lange rechtstanden te voorkomen en meer variatie aan te brengen moeten de grondgebonden woningen per zijde 1x verspringen. Bij het appartementenblok dient deze variatie in een hoogtesprong worden gezocht. De maximale hoogte zal vier lagen zijn, zodat het mee blijft doen in de dorpse schaal.



Criteria appartementen

- Het appartementenblok is met de voorkant naar buiten gericht en heeft een alzijdige oriëntatie.
- Het appartementenblok is opgebouwd uit een deel van drie lagen en deel van vier lagen, waarbij de bovenste laag in kapvorm wordt uitgewerkt. De bovenste laag is een volledige woonlaag.
- De goothoogte is minimaal 6,5 meter en de nokhoogte is maximaal 13 meter.
- De gevellijn mag aan elke zijde van het woonblok maximaal 1x verspringen.
- Het accent van het appartementenblok ligt aan De Brink, deze is vier lagen hoog.
- Het appartementenblok heeft een gedeelde tuin.
- Voortuinen op de begane grond aan de buitenzijde.
- De voortuinen langs de autolus zijn tussen de 1 en 2 meter diep en hebben een lage haag (circa 0,8 meter breed en circa 1 meter hoog). Ook tussen de privé-tuinen vormt een lage haag de grens.
- De overige voortuinen hebben geen haag en hebben een directe overgang naar de openbare ruimte (bv. in de vorm van een Delftse stoep).
- Balkons aan de buitenzijde en de ontsluiting aan de binnenzijde.
- Één basiskleur gevel in bruintinten metselwerk.
- Donkere keramische dakpannen toepassen (één kleur voor het gehele blok).
- Technische installaties dienen buiten uit het zicht gehouden te worden.
- Bergingen kunnen intern aan de binnenzijde worden opgelost of als los bijgebouw, mits in dezelfde materialisatie en dezelfde architectuurstijl.



Alzijdige oriëntatie met meest prominente gevel aan de Brink.

Voorbeelden appartementengebouwen met drie en vier lagen met de bovenste laag als kap.

Criteria grondgebonden woonblok

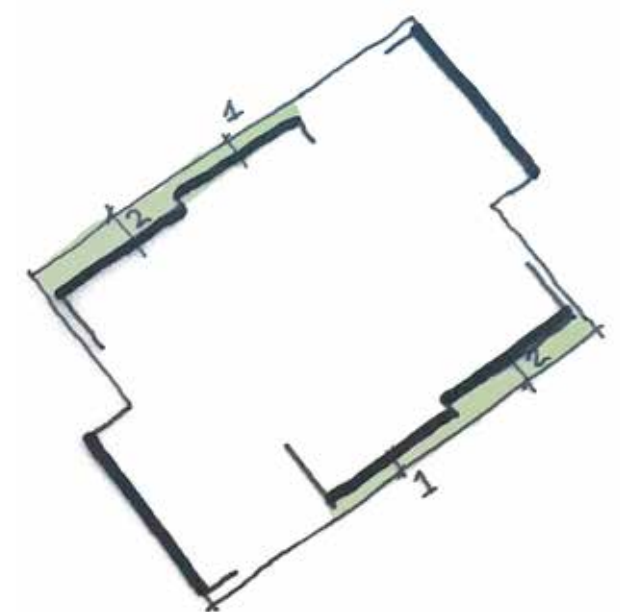
- Het woonblok is met de voorkant naar buiten gericht en heeft een alzijdige oriëntatie.
- De basis van de woningen is twee lagen met een kap.
- De goothoogte ligt tussen de 5-6,5 meter en de nokhoogte is maximaal 11 meter.
- De gevellijn moet aan elke zijde van het woonblok maximaal 1x verspringen.
- Het accent van het woonblok ligt aan De Brink.
- De voortuinen langs de autolus zijn tussen de 1 en 2 meter diep en hebben een lage haag (circa 0,8 meter breed en circa 1 meter hoog). Ook tussen de privé-tuinen vormt een lage haag de grens.
- De overige voortuinen hebben geen haag en hebben een directe overgang naar de openbare ruimte (bv. in de vorm van een Delftse stoep of een veranda).
- Eén basiskleur gevel in bruintinten metselwerk.
- Donkere keramische dakpannen toepassen (één kleur voor het gehele blok).
- Aan de binnenzijde is ruimte voor een gedeelde tuin, indien dit wordt toegepast worden bergingen mee ontworpen in dezelfde materialisatie en dezelfde architectuurstijl als de woningen.



Voorbeeld grondgebonden rijwoningen met stoepzone (hier extra benadrukt middels doorgetrokken kap).



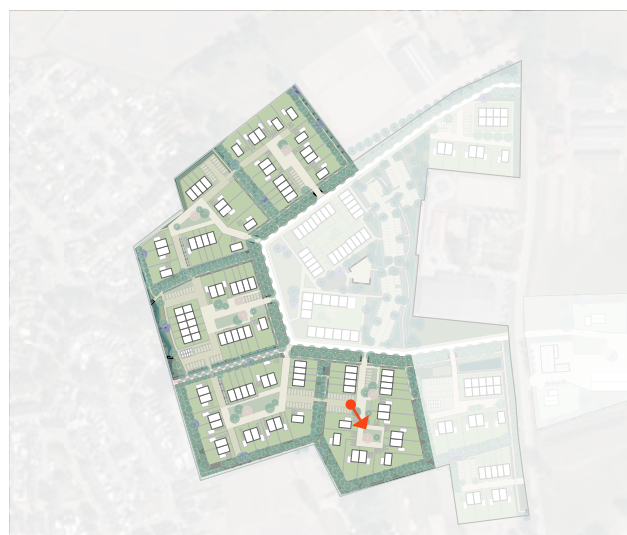
Voorbeeld grondgebonden rijwoningen met veranda.



Variatie in voortuindiepte en verspringende gevellijnen.

De Buurthoven

Aan de buitenzijde van de autolus, tussen de houtwallen, liggen de Buurthoven. Deze woonbuurten van 15 tot 25 woningen zijn naar binnen toe gericht. De voorzijdes van de woningen (vrijstaand, tweekappers en rijtjes) zijn op het binnenhof gericht. Deze ruimte is voor iedereen toegankelijk, maar zal in de praktijk voornamelijk gebruikt worden door de bewoners van het Buurthof en kan bijna als verlengde van de tuin gezien worden. Hier spelen de kinderen en komt iedereen thuis. De tuinen worden aan de voorzijde dan ook begrensd met een lage haag, pas vanaf de gevellijn mag er een hoge erfgrens toegepast worden. Met de auto rij je het hof op via een inprikker vanaf de autolus en is er ruimte om de auto te parkeren op eigen terrein of in het openbare gebied. Met de fiets of te voet zijn er in elk hof een aantal smalle doorgangen om direct door te steken naar de omliggende buurten en de houtwallen. Bij woningen die met hun achterzijde aan een houtwal grenzen dient de erfgrens uitgevoerd te worden passend bij het karakter van de houtwallen (zie kaart op pagina 18). De woningen op een bepaalde Buurthof dienen in architectuurstijl bij elkaar te passen. De verschillende Buurthoven mogen onderling wel verschillen.



Relatie Oostelvoortjes



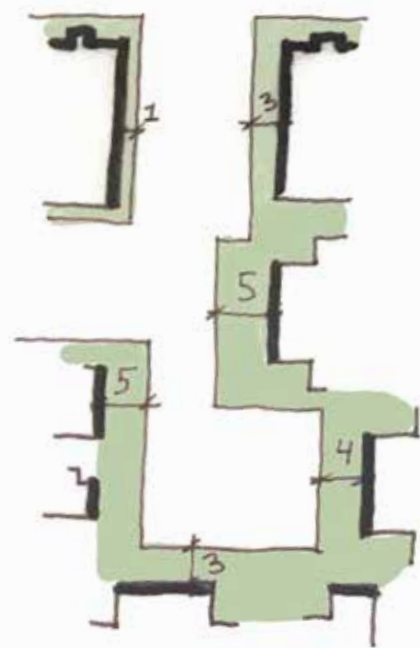
Voorbeeld inpassing alzijdige woningen

Een uitzondering op de strikte indeling in voor- en achterzijdes in de Buurthoven vormt de aansluiting met de Werft (zie afbeelding). Waar het gros van de bestaande woningen in Oostelvoortjes met de achterzijde naar Heiligeboom is gekeerd, is dat hier niet gewenst. Met de herinrichting van het openbaar gebied op deze plek krijgt de erfscheiding van de nieuwe woningen hier extra aandacht. Een harde achterzijde is hier niet logisch. Voor een goede stedenbouwkundige aanhechting en om optimaal gebruik te maken van het openbaar gebied kunnen hier bijvoorbeeld voorzijdes richting Oostelvoortjes gemaakt worden of woningen met een alzijdige oriëntatie. Voorwaarde is wel dat de woningen met de auto ontsloten worden via Heiligeboom.

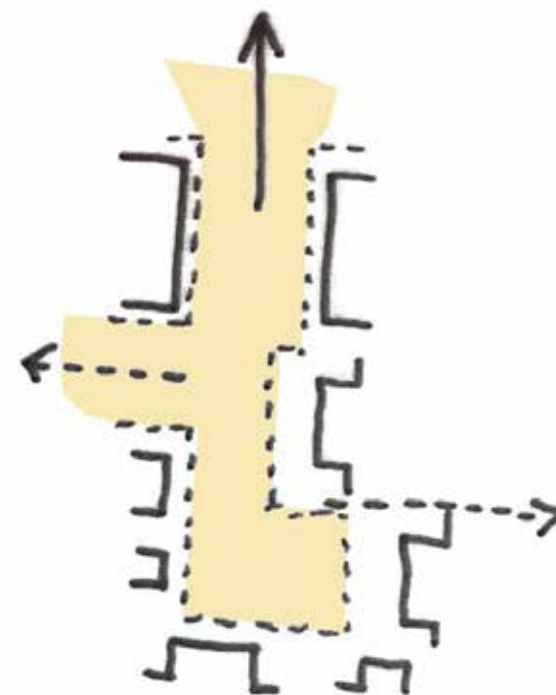


Criteria voor de Buurthoven

- De woningen zijn met de voorkant naar het hof toe gericht.
- Uitzondering vormen de woningen aan de autolus, deze hebben ook een prominente gevel aan de autolus (bv. door hier een erker te plaatsen), en de woningen tegenover de Werft (zie 'Relatie Oostelvoortjes').
- De woningen hebben twee lagen met een kap of één laag met een kap.
- De goothoogte ligt tussen de 3-6,5 meter en de nokhoogte is maximaal 11 meter.
- Binnen elk Buurthof dient er gevarieerd te worden met woningtypes.
- De bebouwingskorrels verspringen ten opzichte van elkaar (echter geen verspringing in rijtje rijwoningen).
- De voortuinen aan het hof zijn tussen de 1 en 5 meter diep en hebben een lage haag (circa 0,8 meter breed en circa 1 meter hoog). Ook tussen de privé-tuinen vormt een lage haag de grens.
- De woningen binnen een Buurtschap zijn in dezelfde architectuurstijl gebouwd.
- Donkere keramische dakpannen toegepast (kleur mag per bebouwingskorrel verschillend zijn).
- Bergingen en garages die prominent zichtbaar zijn vanaf de openbaar ruimte worden mee ontworpen in dezelfde materialisatie en dezelfde architectuurstijl als de woningen.



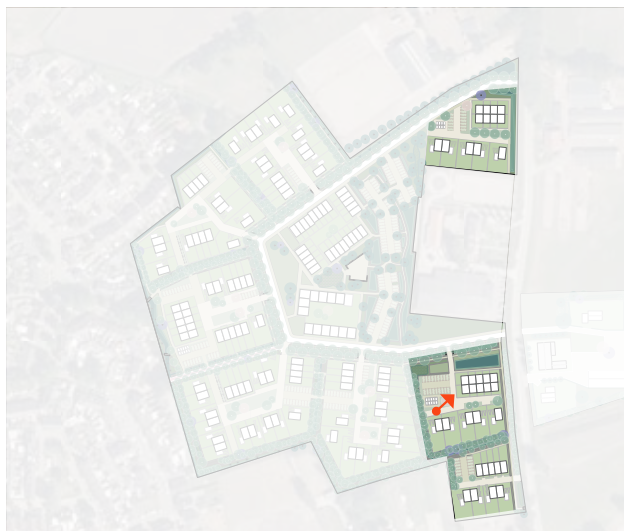
Variatie in voortuindiepte en verspringende rooilijnen



Besloten woonhof met beperkt aantal doorzichten

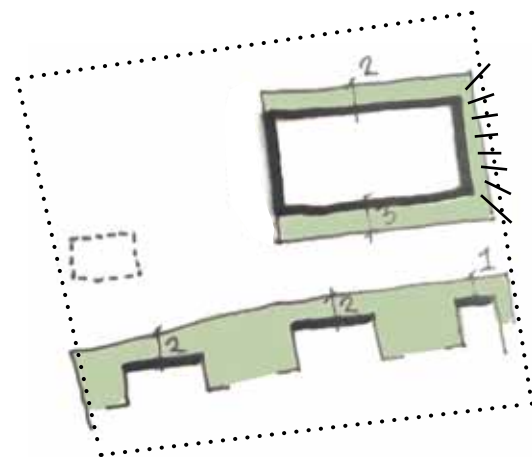
De Erven

De woonbuurten die langs de straat Heiligenboom liggen worden ingericht als een boerenerf. Hiermee sluiten deze buurten goed aan bij de woonvormen langs de Heiligenboom. Net als de Buurthoven vormen het eigen woonbuurten, alleen is de sfeer hier wat informeler. Het mag wat minder aangeharkt zijn, zoals op een boerenerf. Deze buurten zijn met 10 tot 15 woningen wat kleiner dan de Buurthoven. Ze kenmerken zich door één opvallend hoofdgebouw. Dat gebouw wijkt af ten opzichte van de andere woningen op het Erf omdat het duidelijk herkenbaar is als 'boerderij'. Dit gebouw is met de voorzijde gericht op de Heiligenboom, terwijl de overige woningen op het Erf zelf georiënteerd zijn. Het Erf is geopend naar het omliggende landschap. Vanaf het Erf dienen zichtlijnen te zijn naar het gebied ten oosten van Heiligeboom en brede doorgangen naar de houtwallen. Omdat het Erf wat informeler is er kan er als erfscheiding aan de voorzijde van de woningen gekozen worden voor een lage haag of geen afscheiding. Bij een erf is het immers niet ongebruikelijk dat een gebouw direct aan het erf staat. In kapvormen kan gevarieerd worden, alleen een plat dak is uitgesloten. Ook kan er in de kleurstelling en materialisering van de gebouwen gevarieerd worden. Op het Erf zelf is ruimte voor parkeren, ontmoeten en spelen. Eventueel is er ook een mogelijkheid om een buurtmoestuin aan te leggen of bijvoorbeeld een schapenweide.

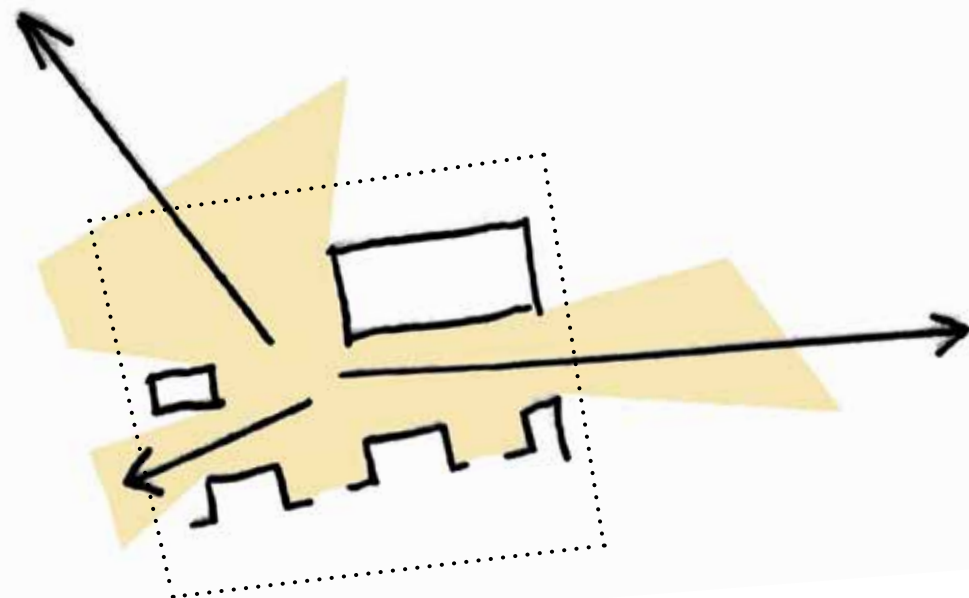


Criteria voor De Erven

- De woningen zijn met de voorkant naar het Erf gericht.
- Het hoofdgebouw vormt hierop een uitzondering, voorzijde gericht op Heiligenboom.
- De basis van de woningen is één of twee lagen met een kap (met kapvorm mag gevarieerd worden).
- De goothoogte ligt tussen de 3-6 meter en de nokhoogte is max. 11 meter.
- Binnen elk Erf dient er gevarieerd te worden met woningtypes.
- De bebouwingskorrels verspringen ten opzichte van elkaar (echter geen verspringing in rijtje rijwoningen).
- De voortuinen aan het erf zijn tussen de 0 en 3 meter diep en hebben een lage haag (circa 0,8 meter breed en circa 1 meter hoog) of geen erfscheiding.
- Kleurstelling en materialisering van de woningen mag verschillen.
- Keramische dakpannen (kleur rood of donker, mag per bebouwingskorrel verschillen).
- Bergingen en garages die prominent zichtbaar zijn vanaf de openbaar ruimte worden mee ontworpen in dezelfde materialisatie en dezelfde architectuurstijl als de woningen.



Variatie in voortuindiepte en verspringende gevellijnen



Open erf met zichtlijnen naar de omgeving





SVP