

Beeldkwaliteitplan Hofdreef

BEELDKWALITEITPLAN HOFDREEF

1 INLEIDING	2
2. PROCEDURE	3
3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	
3.1 Gebiedskenmerken	4
3.2 Modellen	6
3.3 Stedenbouwkundig ontwerp	7
3.4 Verkavelingsplan	8
3.5 Bebouwingstype	9
4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING	
4.1 Uitgangspunten	10
4.2 Randvoorwaarden	10
4.3 Beoordelingscriteria en tabel	10
4.4 Beeldkwaliteitkaart	12
4.5 Referentiebeelden bebouwing	13
4.6 Woon- en deelgebied	14
4.7 Sfeer	15
4.8 Situering op kavel	15
4.9 Bouwblokken	15
4.10 Bouwhoogte/massaopbouw	15
4.11 Dakenlandschap	16
4.12 Materiaalgebruik/kleur	16
4.13 Erfafscheidingen	16
4.14 Relatie tot naastgelegen woning	17
4.15 Parkeren	17
4.16 Accent	17
5 BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED	
5.1 Groene ruimten	18
5.2 Straatprofiel	18
5.3 Openbare parkeerplaatsen	18
5.4 Straatpeilen en hoogteligging	18
5.5 Beelden openbaar gebied	19

1. INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan woningbouwlocatie Hofdreef. De Hofdreef is één van de bouwlocaties van Zundert die door de pilot "Bouwen Binnen Strakke Contouren" ontwikkeld kunnen worden. Er wordt gestreefd naar een buurt met een hoogwaardige kwaliteit. De buurt omvat 66 grondgebonden woningen en een appartementengebouw. In de toekomst zullen 6 woningen worden toegevoegd¹ en er is ruimte gereserveerd voor een gebouw met 8 tot 12 appartementen².

De locatie Hofdreef ligt aan de oostkant van Zundert. De inbreidingslocatie Hofdreef wordt gezien als een kansrijke plek voor zelfbouwers. Dit wil zeggen dat eigenaren van een bouwkafeel zelf een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning realiseren.

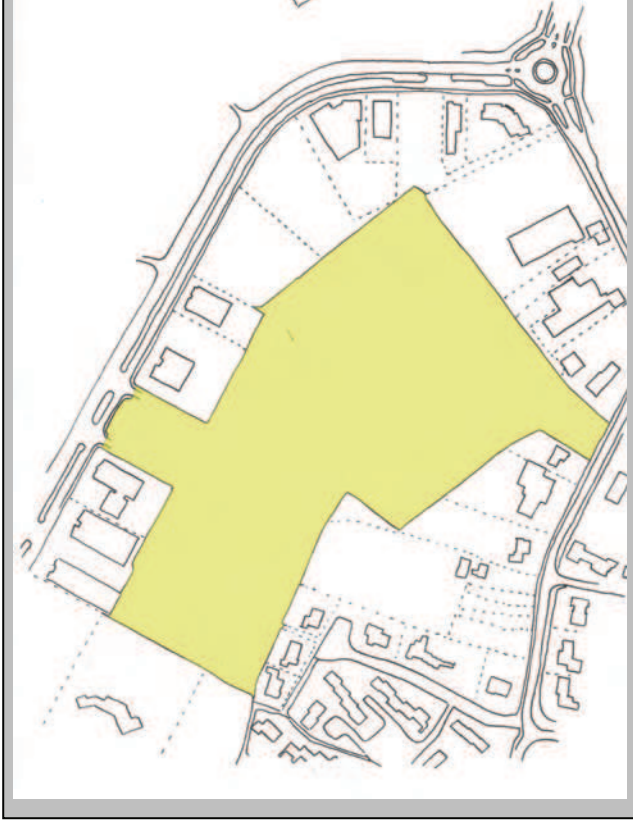
De locatie ligt ingeklemd tussen de bedrijvenschil aan de Hofdreef, de woonbebouwing aan de Bredase- en Meirseweg en Nederven. De locatie is ca. 4,5 ha. groot. Door twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen te bouwen komt de woningdichtheid rond de 20 woningen per hectare te liggen. Het stedenbouwkundig ontwerp vormt de basis voor het beeldkwaliteitplan. In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig ontwerp en het daaraan gekoppelde verkavelingsplan besproken. Het eigenlijke beeldkwaliteitplan is opgesplitst in twee delen. In het eerste deel (hoofdstuk 4) wordt aandacht geschonken aan de bebouwing, terwijl in het tweede deel (hoofdstuk 5) de inrichting van de openbare ruimte centraal staat.

¹ De mogelijke uitbreiding van 6 woningen hangt af van de verplaatsing van het tankstation aan de Meirseweg

² Het exacte aantal appartementen zal pas na het indienen van de bouwplannen bekend zijn. beeldkwaliteitplan hofdreef

Het eerste deel - aangevuld met de samenvatting van het stedenbouwkundig ontwerp - is van belang voor al die partijen die betrokken zijn bij de bouw. Het tweede deel is allereerst een leidraad voor de gemeente.

Locatie Hofdreef



2. PROCEDURE

De nieuwe woonwijk is uiteindelijk het resultaat van de gezamenlijke inspanning van diverse partijen (ontwikkelaars, bouwers, bewoners, ambtenaren, bestuurders, etc.). Het beeldkwaliteitplan verstrekt aan deze partijen informatie over de gedachten die aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen en het ruimtelijke beeld dat daarbij wordt voorgestaan.

Indien de diverse (bouw)plannen passen binnen het in het beeldkwaliteitplan geschetste kader zal dit leiden tot een hogere kwaliteit van het woon- en verblijfsklimaat.

De kwaliteit van een plan valt of staat met de wijze waarop het wordt uitgevoerd. Daarom zal een team ingesteld worden dat supervisie voert over de beeldkwaliteit.

Het bouwteam bestaat uit vertegenwoordigers van de, voor het stedenbouwkundig plan en de architectonische uitwerking, belangrijke disciplines: de stedenbouwkundige, een medewerker bouwen en milieu en een medewerker groen en wegen. De toetsing aan het bestemmingsplan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan zal door dit team plaatsvinden en zorgt er primair voor dat een bouwplan strookt met de gedachtenlijn van het verkavelingsplan. Daarnaast bewaakt het de ruimtelijke samenhang tussen de diverse bouwplannen. Het bouwteam kan daartoe, gedurende het architectonisch ontwerpproces, aanwijzingen geven. De uiteindelijke welstandsbeoordeling zal door de welstandscommissie worden gedaan. Om de gewenste beeldkwaliteit daadwerkelijk te realiseren is de te volgen procedure als volgt:

- Potentiële kopers worden op de hoogte gebracht van dit beeldkwaliteitplan en de te doorlopen procedure. Bij de aankoop van een kavel wordt in een privaatrechtelijke

overeenkomst tussen koper en gemeente bepaald dat de koper zich aan de beschreven procedure en het beeldkwaliteitplan verbindt.

- Een koper van een bouw kavels is verplicht te werken met een in het architectenregister geregistreerde architect.
- Het bouwteam toetst aan het beeldkwaliteitplan, bij goedkeuring zal direct een welstandsadvies gevraagd worden. De welstandcommissie zal zijn advies baseren op de randvoorwaarden en het geschetste beeld van het beeldkwaliteitplan
- Gedurende het architectonisch ontwerpproces kan het bouwteam de architect vragen het bouwplan te overleggen.
- Het bouwteam kan aanwijzingen geven die verband houden met de beoogde beeldkwaliteit en het beoogde ruimtelijke beeld. Het beeldkwaliteitplan tezamen met het bestemmingsplan worden hierbij als leidraad dan wel toetsingskader gebruikt.

3. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Voor de woningbouwlocatie Hofdreef is een steden-bouwkundig ontwerp opgesteld. Enkele gebiedskenmerken zijn hiervoor bekeken.

3.1 Gebiedskenmerken

Verkeer



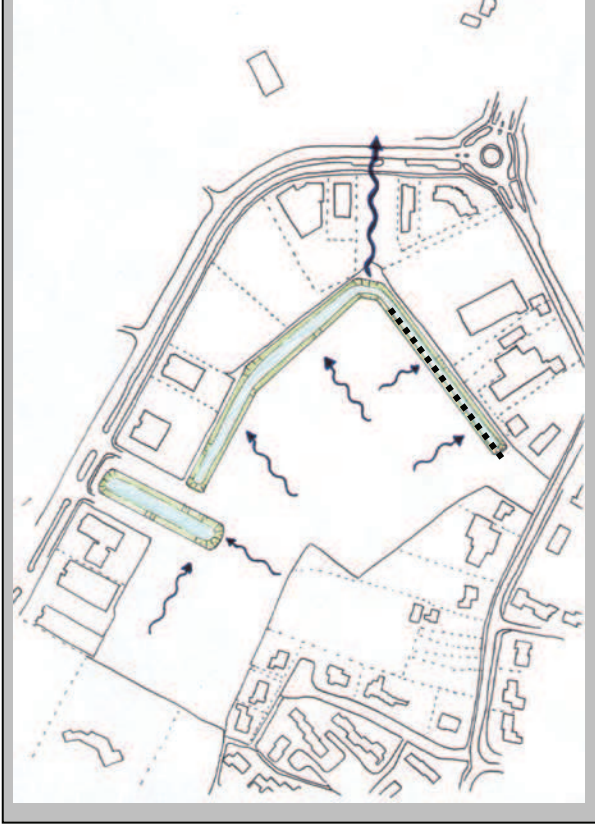
Er is een beperkt aantal mogelijkheden voor een auto-ontsluiting. Aansluitingen op de bestaande infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer worden gecreëerd aan de noordkant (naar de Hofdreef) en aan de zuidkant (naar de Meirseweg). Voor het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) zijn er meer ontsluitingen mogelijk. Ontsluitingen richting Hofdreef, Meirseweg, Nederven en Bredaseweg worden gecreëerd.

Milieu



Aan de Hofdreef ligt een bedrijvenschil. Deze bedrijven brengen milieuhinder-zones met zich mee. Op enkele plaatsen komen deze milieuhinder-cirkels over het plangebied. Aan de zuidkant zullen enkele woningen niet direct gerealiseerd worden door de aanwezige hinder-cirkels.

Waterhuishouding



De locatie is een onbebouwd terrein zonder waardevolle groenelementen. Er zijn wel enkele waterlopen met een breed talud. Deze waterlopen zijn er om de waterhuishouding te reguleren. De zuidwestelijk gelegen waterafvoer zal plaatsvinden door een zgn. infiltratierool.

Gebiedskenmerken



De locatie ligt ingeklemd tussen de achtererven van bebouwing aan de Hofdreef, Meirseweg en Bredaseweg. Aan de Bredase- en Meirseweg bestaat de bebouwing uit woningen terwijl aan de Hofdreef bedrijven staan. In het beeldkwaliteitsplan van de bedrijvenschil is aandacht gegeven aan de inrichting van de bedrijfserven.

De locatie wordt vrijwel compleet omringd door bebouwing.

3.2 Modellen

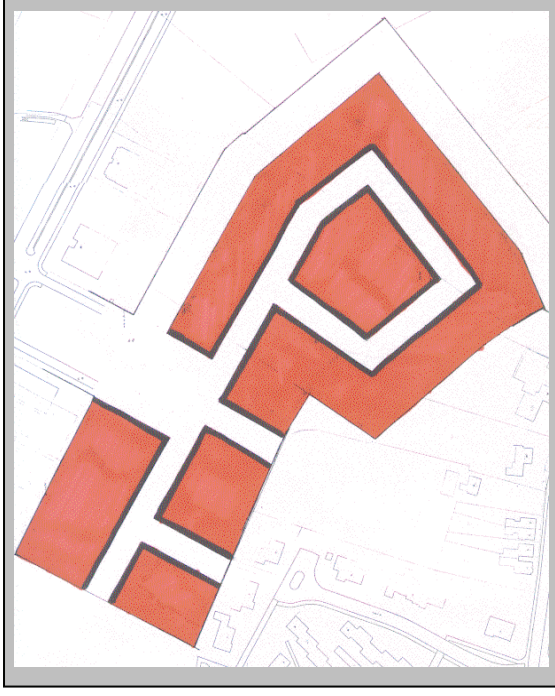
Aan de hand van een modellenstudie is nagegaan hoe de locatie een goede invulling kan krijgen. Bij de modellenstudie is getracht de effecten van bepaalde ordeningsprincipes inzichtelijk te maken. Er zijn vijf verschillende modellen opgesteld allen met specifieke kwaliteiten maar ook met gemeenschappelijke kenmerken. Op de volgende criteria zijn de modellen beoordeeld;

1. oriëntatie woningen;
2. wegenstructuur;
3. inpassing groen / water;
4. aansluitingen op (langzaam)verkeersstructuur;
5. kansen voor duurzaamheid;
6. veiligheid;
7. milieuhinder;
8. uitgeefbare grond;
9. kwaliteit woonomgeving / eigenheid buurt.

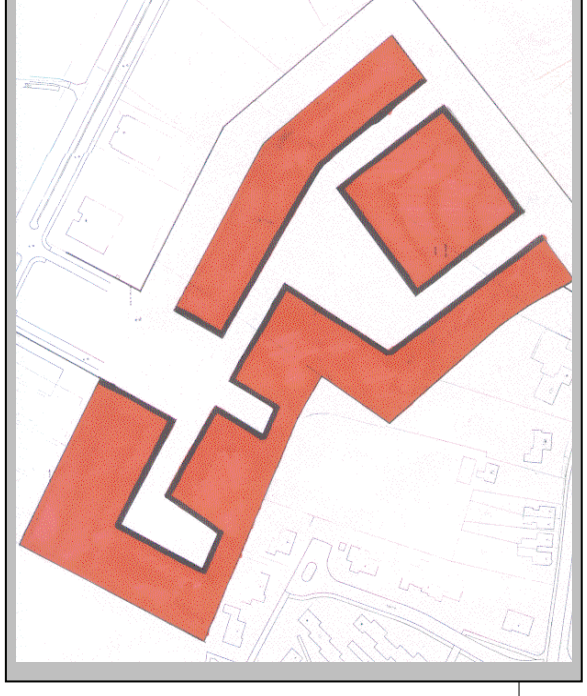
Na de beoordeling van de modellen is besloten positieve onderdelen van model 1 en 4 te combineren. Er is gekozen voor een combinatie van deze modellen om een prettige woonomgeving te creëren en een gunstige exploitatie.

De modellenstudie gaat uit van een hofverkaveling. Bij de uitwerking is het hofprincipe omgevormd tot een verkaveling met enkele duidelijk herkenbare plekken. Rondom deze open en groene ruimtes zijn de woningen gesitueerd waarbij de woningen met de rug naar de bedrijvenschil staan.

Model 1



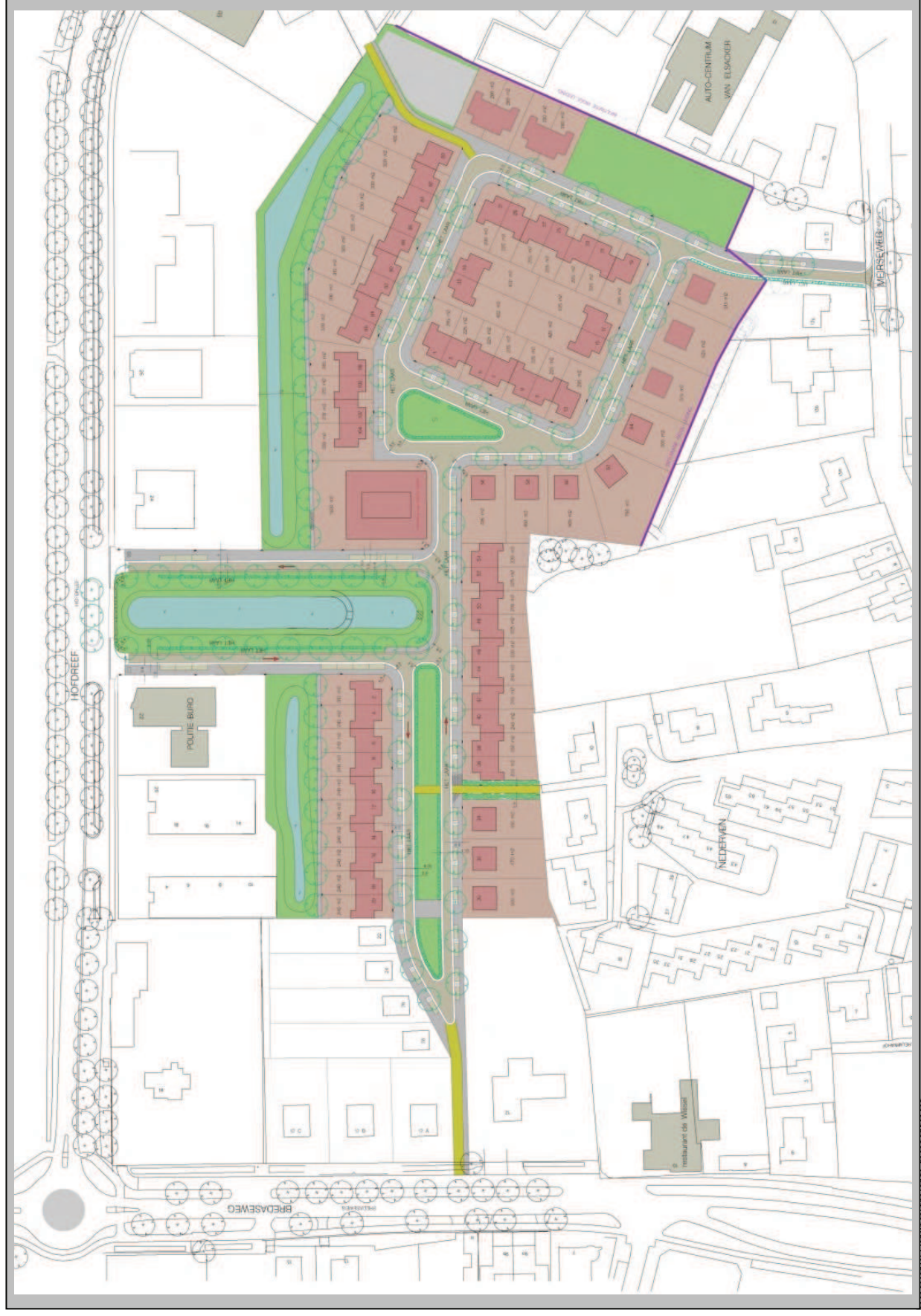
Model 4



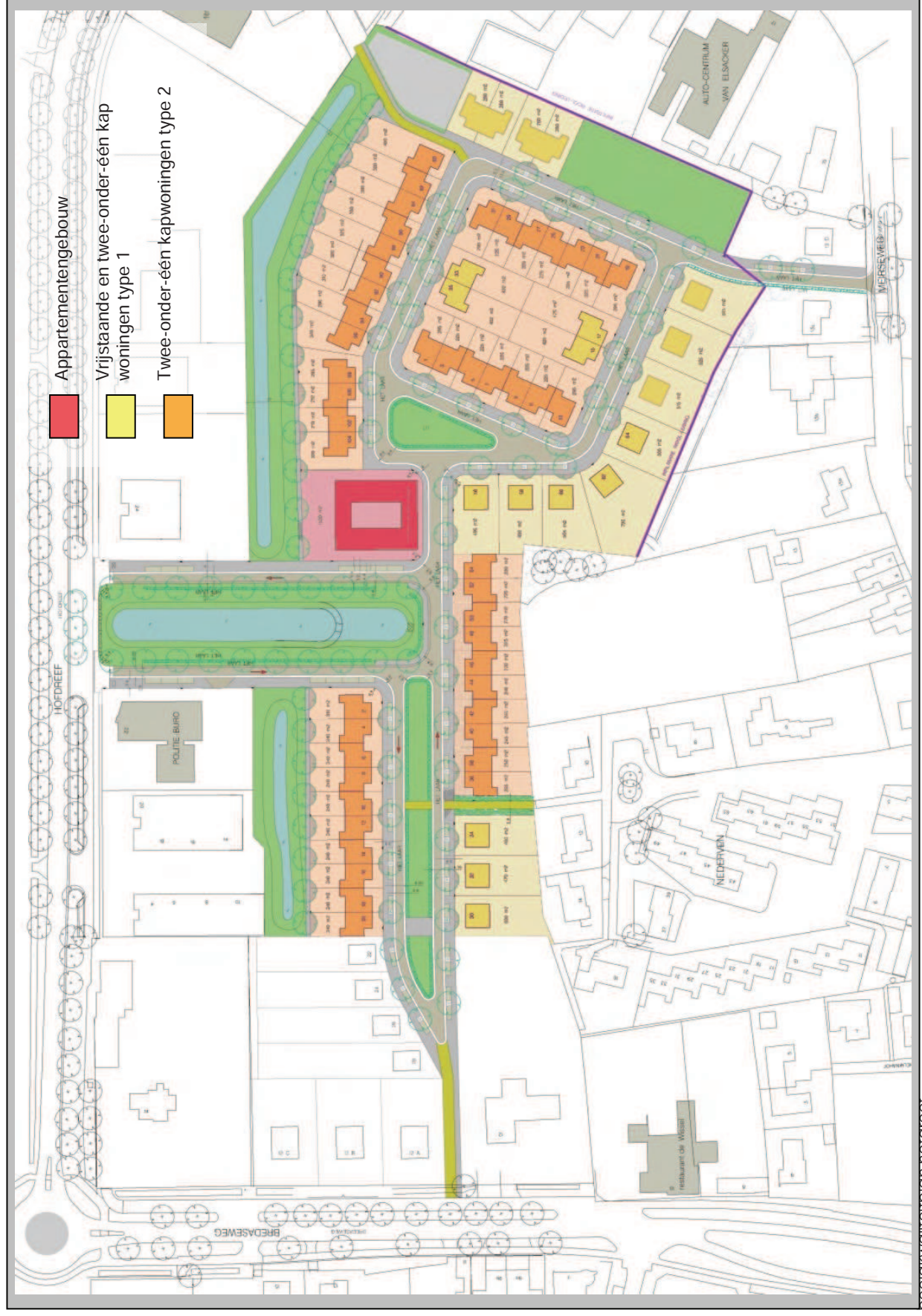
3.3 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp projecteert de woningen met de rug naar de bedrijvenschil en achterkanten van de aanwezige bebouwing aan de Meirseweg. Hierdoor ontstaat een eigen woonbuurt. De inrichting van het openbaar gebied geeft de buurt een exclusief en groen karakter. De groenstroken en groengebieden worden omlijnd door bomenrijen en ook de straten worden aan weerszijde beplant. De diverse langzaamverkeerroutes geven een goede ontsluiting voor voetgangers en fietsers. De auto-ontsluiting zal plaatsvinden via de Hofdreef en Meirseweg. Het stedenbouwkundig plan geeft enkele motieven om de beeldkwaliteit op aan te laten sluiten. De afzonderlijke ruimtes worden gekarakteriseerd door de vorm, dimensionering en inrichting. De inrichting van deze karakteristieke ruimtes zal vooral een groene uitstraling hebben.

3.4 Verkavelingsplan



3.5 Bebouwingstype



4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1 Uitgangspunten

1. hoogwaardige architectonische kwaliteiten met 'ambachtelijke' uitstraling;
2. stimuleren van variatie binnen gestelde randvoorwaarden;
3. aandacht voor erfscheidingen, met name langs openbaar gebied.

4.2 Randvoorwaarden

1. alle hoofdbouwmassa's moeten binnen de bebouwings-vlakken worden gerealiseerd;

2. alle woningen moeten worden gebouwd in de aangegeven bouwhoogten, goothoogte is maximaal 6 meter;

3.
 - aangebouwde bijgebouwen moeten minimaal drie meter achter de voorgevel van de hoofdbouwmassa worden gebouwd;
 - losse bijgebouwen moeten ten minste 5 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;

4. de kleur, massa en materiaal dienen op elkaar afgestemd te worden. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de afstemming van de kapvormen en dakhellingen;

5. het wordt gestimuleerd dat woningen aan het einde van bouwblokken van een afwijkend type zijn of vorm hebben, maar wel onderdeel uitmaken van de compositie van het blok of de bouwstrook;

6.
 - er kan op specifieke plekken binnen het blok of de bouwstrook van de vaste rooilijnen (alleen naar achteren) en nokrichting

worden afgeweken indien dit geen afbreuk doet aan de compositie en samenhang van het bouwblok of de bouwstrook in haar geheel;

- de variatie en individuele uitstraling van de vrijstaande woningen wordt toegestaan en gestimuleerd, mits daarbij de architectonische samenhang en de compositie van het geheel worden gerespecteerd;

7. woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren;

8. de bouw van erkers aan de voorzijde van de woning mag vóór de rooilijn. Erkers worden gebouwd met een maximale diepte van 0,9 meter, minimaal 0,8 meter van de aangrenzende woning en een breedte van 50% van de voorgevel;

9. de vorm en nokrichting van de daken moet worden gerealiseerd als aangegeven in de randvoorwaarden van de deelgebieden. Hierin is op specifieke plekken variatie toegestaan en gewenst.

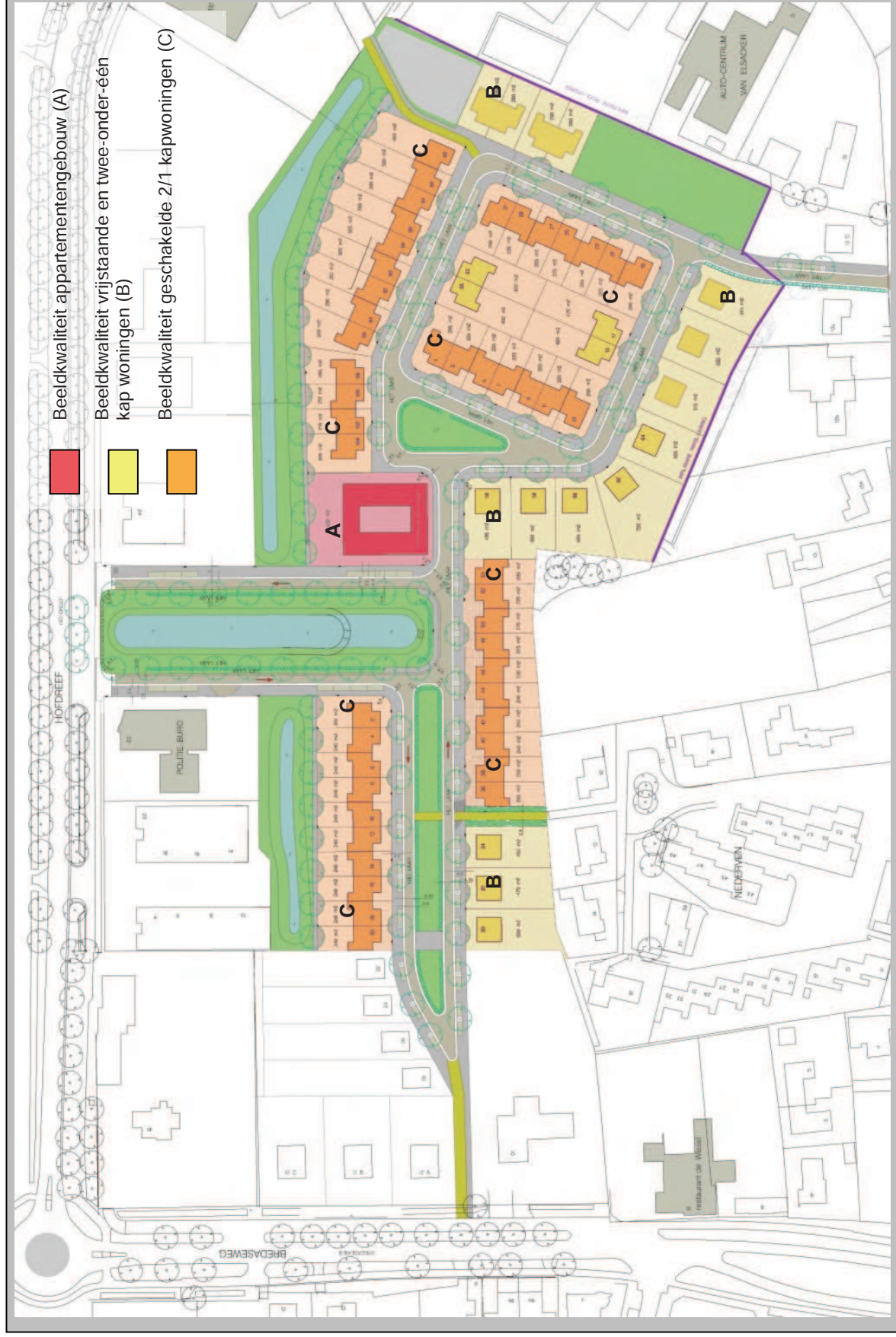
4.3 Beoordelingscriteria en tabel

De tabel op de volgende pagina geeft in een duidelijk overzicht de hoofdaspecten weer van de beoordeling van de bouwplannen. Deze beoordelingsaspecten en de achtergronden van het beeldkwaliteitplan worden verder uitgelegd in de paragrafen 4.6 tot 4.12. De beoordeling maakt onderscheid tussen de verschillende bebouwings-typen. Zo zijn op sommige punten de beoordelingscriteria van de vrijstaande woningen anders dan die van de twee-onder-één kapwoningen. Voor het appartementengebouw zijn ook specifieke beoordelingscriteria opgesteld.

Tabel³		Uitgangspunten	Appartementengebouw (A)	Vrijstaande en 2/1 kap woningen (B)	2/1 kapwoningen (C)
Gebied (4.6)		hele plangebied	entree van de buurt (2)	verspreid in het plangebied	verspreid in het plangebied
Sfeer (4.7)		ambachtelijk en gevarieerd	jaren dertig stijikenmerken	ambachtelijk en gevarieerd, jaren dertig kenmerken	ambachtelijk en gevarieerd, jaren dertig kenmerken
Situering op kavel (4.8)		3 meter voortuin, min. 3 meter zijgrens	als aangegeven op verkavelingsplan	3 meter voortuin, min. 3 meter uit zijgrens	3 meter voortuin, m.u.v. de noordelijke bebouwing
Bouwblokken (4.9)		oriëntatie op wegen-structuur, aandacht hoeken	begrenzing van verschillende ruimtes	begrenzing o.r. op hoekpunten tweezijdige oriëntatie	begrenzing o.r. op hoekpunten tweezijdige oriëntatie
Bouwhoogte/mass a-opbouw (4.10)		2 bouwlagen met kap	gelaagdheid en duidelijke beëindiging door lijst of dakconstructie.	2 bouwlagen met kap, horizontale gelaagdheid (dakoverstek), verticale diversiteit (individuele woningen).	2 bouwlagen met kap, horizontale gelaagdheid (dakoverstek), verticale diversiteit (individuele woningen).
Dakvorm (4.11)		gevarieerd, op hoeken een afwijkende vorm, dakhelling 50°	3 ^e laag toegestaan (zonder kap), aansluiting op dakenlandschap	variatie in dakvormen, dakhelling 50°	variatie in dakvormen, overwegend zadeldaken, dakhelling 50°
Materiaalgebruik (4.12)		materialen met een ambachtelijke uitstraling	baksteen gevel, afwerking hout, of materialen met dezelfde uitstraling	baksteen gevel, afwerking hout, of materialen met dezelfde uitstraling, en pannendaken	baksteen gevel, afwerking hout, of materialen met dezelfde uitstraling, en pannendaken
Kleur (4.12)		rode gevels met lichte accenten in de details en antracietkleurige daken	overwegend rood, afwerking in lichte kleur	overwegend rood, afwerking in lichte kleur en antracietkleurige daken	overwegend rood, afwerking in lichte kleur en antracietkleurige daken
Erfafscheiding (4.13)		baksteen of hekwerk met beukenhaag	beukenhaag	baksteen, hekwerk, beukenhaag of een combinatie waar grenzend aan de openbare ruimte	baksteen, hekwerk, beukenhaag of een combinatie waar grenzend aan de openbare ruimte
Relatie tot naast-gelegen woning (4.14)		de bouwwerken dienen, waar aan elkaar gebouwd, duidelijke eenheid vertonen	appartementengebouw moet samenhang met de omliggende bebouwing vertonen	2/1 kappers en garages als eenheid vormgeven, vrijstaande woningen gevarieerd.	(geschakelde) garages en 2/1 kap woning als eenheid vormgegeven
Parkeren (4.15)		parkeren moet niet domineren en wordt	parkeren op groen-omzoomd achterterrein	langsparkeren aan de straat onderbroken door bomen, vaste	langsparkeren aan de straat onderbroken door bomen, vaste

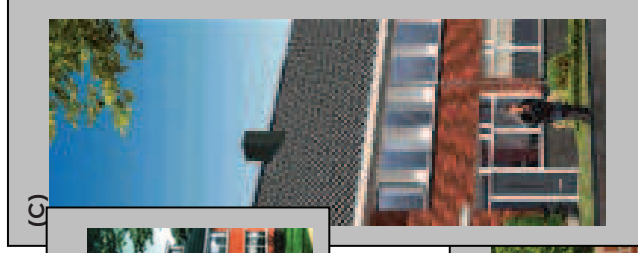
³ De tabel is samen te lezen met de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.4. De paragrafen 4.6 t/m 4.17 geven de achtergronden van de beoordelingscriteria weer. Deze paragrafen maken ook deel uit van het beeldkwaliteitplan en hieraan wordt ook getoetst.

4.4 Beeldkwaliteitkaart



(B)

- (A+B+C)
- 



4.6 Woon- en deelgebieden

Door de omvang van de woninglocatie is het plan Hofdreef te beschouwen als één woongebied. Echter de verschillen in de stedenbouwkundige motieven zijn er deelgebieden te onderscheiden. De accenten en details in de deelgebieden worden iets anders uitgewerkt zodat een optimale afstemming met de openbare ruimte wordt verkregen.

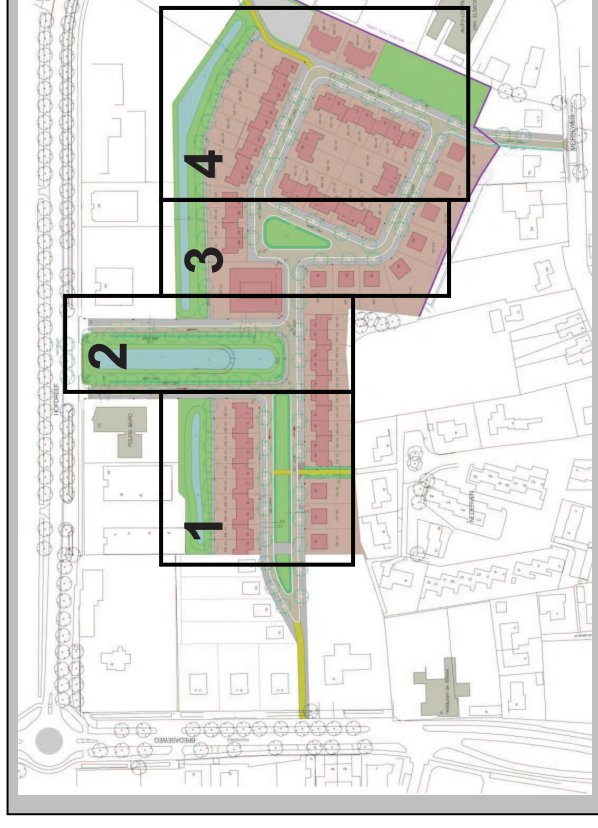
De deelgebieden geven de gewenste variatie binnen de hiervoor beschreven samenhang aan. Bij samenhang gaat het met name over stedelijke ruimte en deze als één overzichtelijk geheel te ervaren. Bij differentiatie gaat het vooral over de gewenste afwisseling in het stedelijke beeld en de behoefte aan herkenbaarheid en verbijzonderingen.

- de deelgebieden hebben een eigen woonsfeer vanuit het stedenbouwkundig motief;
- de herkenbaarheid en eigenheid van de totale buurt wordt geaccentueerd door de architectuurvorm;

De stedenbouwkundige motieven zijn;

1. de middenberm; éénrichtingsstraten met een middenberm beplant met bomen geven deze woonstraat een speels en groen karakter;
2. de entree; een groene ruimte met waterpartij gemarkeerd door het appartementengebouw en beëindigd door de twee-onder-één kapwoningen;
3. de driehoek; de driehoekige ruimte wordt begrensd door verschillende woningtypen en centraal ligt het driehoekige plantsoen omzoomd met bomen;
4. de woonstraten; de straten hebben een korte lengte en zijn aan weerszijden beplant met bomen. De korte weglengten creëren een kleinschalige woonbuurt met verschillende woningtypes.

Stedenbouwkundige motieven



Het karakter van de openbare ruimte, de straten en pleinen, samen met de variatie in woningtypes zorgt voor;

- grondgebonden woningtypes en straatgerichtheid van de woningen;
- woningen staan aan duidelijke plekken;
- aan de stedenbouwkundige motieven staan verschillende woningtypen;
- een te sterk repetitie effect wordt vermeden.

4.7 Sfeer

De sfeer die wordt nagestreefd is een ambachtelijke omgeving met een uitstraling van de jaren 30 tuindorparchitectuur. De woningen hebben een uitgesproken en individueel karakter. Dit wordt versterkt door toepassing van erkers, loggia's, dakvormen en dakoverstekken en kroonlijsten. Het openbaar gebied zal een zeer groene uitstraling krijgen. Met bomenrijen, hagen en (gras)perkjes wordt dit beeld consequent doorgevoerd in de wijk.

4.8 Situering op de kavel

In het plan is gekozen voor een op voorhand gedefinieerde rooilijn met voortuinen, de woningen worden gesitueerd zoals aangegeven op bestemmingsplantekening. Bij specifieke situaties en typologieën zijn rooilijnsprongen naar achter ten opzichte van de rooilijn mogelijk. De voortuin heeft een minimale diepte van 3 meter, met uitzondering van de bebouwingswand in de noordoostelijke hoek.

Van belang is dat het hoofdgevelvlak in het straatbeeld dominant blijft. Daarom geldt dat niet meer dan circa 30% van de voorgevel ten opzichte van het hoofdgevelvlak terugspringt en dat niet meer dan circa 30 % van de voorgevel ten opzichte van het hoofdgevelvlak uitspringt (50% in geval van erkers).

4.9 Bouwblokken

Gekozen is voor een stedenbouwkundige opzet met een intern karakter. Het interne karakter creëert duidelijke plaatsen, maar hierdoor komen achtererven tegen de waterpartijen te liggen. Deze waterpartijen leveren een geringe bijdrage aan de ontsluiting en de leefomgeving. Aan de voorzijde zijn de woningen 'straatgericht' en wordt tevens een heldere scheiding tussen privé en openbaar gebied verkregen. De verkaveling bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één kappers en een appartementengebouw. De bouwblokken bestaan uit

grondgebonden woningen met 2 bouwlagen met kap. De bouwblokken grenzen zoveel mogelijk aan de achtererven van de bestaande bebouwing.

Met betrekking tot de vormgeving van de hoeken van de bouwblokken is gekozen voor tweezijdig georiënteerde bebouwing op de hoeken. Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de hoek ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorkomen, evenals inkijk op achterkanten van woningen. In dit plan is gekozen voor een expliciete relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Hoekwoningen hebben derhalve altijd een tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende openbare ruimte. Een hoekwoning heeft altijd twee 'voorgevels'.

4.10 Bouwhoogte/massaopbouw

Bij de bouwhoogte van de woningen wordt aansluiting op de bouwhoogten van omliggende woningen en gebouwen gezocht. De standaard bouwhoogte in de Hofdreef bedraagt twee bouwlagen met kap. Uitzondering hierop is het appartementengebouw aan de entree van de Hofdreef. Het appartementengebouw bestaat uit drie lagen.

In de horizontale opbouw van de gevel is sprake van samenhang door de massaopbouw, waarbij een duidelijke beëindiging van de gevel wordt toegepast in de vorm van een robuust dakoverstek. De verticale geleding van de gevel kenmerkt zich door individualiteit en onderscheid. Alle hoeken van de huizenrijen dienen een bijzondere hoekoplossing te verkrijgen in de vorm van een hoogteaccent, gedraaide kap of het toevoegen van bijzondere accenten zoals hoekerkerkers.

4.11 Dakenlandschap

Gelet op de verschillende woongebieden en het architectuurbeeld van de bouwmassa's wordt de kap en kapvorm beschouwd als een belangrijk samenbindend middel. Daarom is als hoofdvorm een steile dakhelling van 50 graden voorgeschreven. Een grote variatie in kapvorm voor vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen wordt voorgestaan.

De overgang van gevelvlak naar dakvlak als één van de meest beeldbepalende aspecten vraagt om heldere vormkeuzes. Daarbij gaat het om:

- gevarieerde dakvormen met licht verspringende hoogte (hoofdvorm 2 laag met kap);
- een markant dakoverstek van minimaal 40 centimeter;
- hellingshoek is 50°;
- boeiboorden hoogte maximaal 0,15 meter;
- dakpannen zijn gebakken antracietkleurige pannen;
- goothoogte grondgebonden woningen is indicatief 6 meter en van het appartementengebouw 9 meter.

Bebouwing met een kap is bepalend voor de sfeer. Dit betekent dat in principe alle bebouwing is voorzien van een of andere kapvorm. Een variatie aan overwegend zadelkappen, schildkappen en gebroken kappen wisselen elkaar af. Wolfsbeëindigingen passen niet in dit geschetste beeld.

4.12 Materiaalgebruik en kleur

De materialen toegepast voor de woningen, aan- en bijgebouwen en de erfafscheidingen hebben allen een ambachtelijke uitstraling. De kleuren moeten de sfeer bevestigen. De gevels bestaan uit baksteen in warme roodtinten en de daken worden bekleed met antracietkleurige pannen. De afwerking bestaat uit hout of producten die op hout lijken en heeft een witte of lichte crème kleur

4.13 Erfafscheidingen

Gekozen is voor het ontwerp principe waarbij bouwblokken intern gericht zijn. Deze keuze brengt met zich mee dat een strakke regie wordt gevoerd ten aanzien van de erfafscheidingen.

De gesloten bouwblokken hebben open hoeken, die een gesloten karakter krijgen door toevoeging van elementen zoals een lage aanbouw, een erker, tuinmuur, pergola, plantenbak enzovoorts.

De hoekwoningen zijn altijd tweezijdig georiënteerd, bijvoorbeeld door de entree en raam aan de zijkant te plaatsen. Blinde kopgevels zijn niet toegestaan. Ook worden situaties waarbij er een garage op de kopgevel is gesitueerd zoveel mogelijk vermeden, omdat dit doorgaans leidt tot gesloten en sociaal onvriendelijke hoekoplossingen.

Voor de zijtuin geldt een regie voor de erfafscheidingen voor de woningen die met een zijkant grenzen aan de openbare ruimte. Deze erfafscheiding dient passend bij de baksteenarchitectuur te worden vormgegeven. Erfafscheidingen deels uitgevoerd in baksteen en aanplant van beukenhagen eventueel in combinatie met baksteen of een hekwerk worden gestimuleerd.

- de erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de sfeer van de openbare ruimte;
- er dient gezorgd te worden voor passend gebouwde, architectonische oplossingen;
- de erfafscheidingen zijn geïntegreerd in de architectuur.
- De voortuin wordt begrensd door een lage voortuinmuur of open hekwerk met lage beukenhagen of een combinatie.

4.14 Relatie tot naastgelegen woning

Het appartementengebouw moet een schakel vormen tussen twee stedenbouwkundige motieven. Daarnaast is een markante

vormgeving gewenst vanwege de ligging aan de entree van de Hofdreef. Doordat een extra bouwlaag hier is toegestaan kan deze markante vorm tot uiting komen. Het appartementengebouw moet echter wel aansluiten op het bestaande dakenplan en de massaopbouw van de omringende grondgebonden bebouwing.

Daar waar woningen of bijgebouwen aaneengebouwd worden moeten deze een eenheid vormen. Uiteraard dienen gothoogte, massa en kapvorm op elkaar aan te sluiten, maar ook de plasticiteit, erfafscheiding en kleur dienen op elkaar te zijn afgestemd. Bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kappers op grote kavels wordt een gevarieerd beeld binnen de gestelde randvoorwaarden voorgesteld. Hiervoor gelden de randvoorwaarden die gesteld zijn aan de bebouwing in dit beeldkwaliteitplan en hoeft er in mindere mate naar de naastgelegen woningen te worden gekeken.

4.15 Parkeren

Het beeld in het openbaar gebied is zo groen mogelijk gehouden. Om te voorkomen dat het parkeren te veel gaat domineren zijn er een aantal eisen voor parkeren opgesteld.

De parkeernormen gaan uit van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De toerit naar bijgebouwen dient ruimte te bieden aan het parkeren van minimaal één auto. De inritten vanaf de openbare weg zijn in het inrichtingsplan vastgelegd.

4.16 Accent

Voor de verschillende bebouwingstypologieën (A,B,C) zijn specifieke beeldkenmerken extra van belang voor de kwaliteit van het plan. Voor het appartementengebouw staat een invulling volgens stijkenmerken van de jaren 30 architectuur voorop. Dit gebouw ligt aan de entree en zal het beeld van de wijk bij binnenkomst bepalen. De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers op ruime kavels zullen door middel van de plasticiteit van de gevel, kapvorm en afwerking de sfeer van ambachtelijke jaren

30 architectuur uit gaan stralen. Hier wordt een gevarieerd beeld gecreëerd, kenmerkend voor deze steil. De twee-onder-een-kapwoningen op de smalle kavels zullen in kleur en massa deze sfeer bevestigen. Er is voor dit bebouwingstype extra aandacht voor erfafscheidingen en de afstemming op naastgelegen woningen.

5. BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED

5.1 Groene ruimten

In het plan zijn diverse groene ruimtes verschillend van karakter, vorm en functie. De stedelijke ruimtes als de entree, het woongebied met de middenberm en het driehoekig parkje zijn ruimtelijke en visuele dragers van de aangrenzende ruimte.

Deze ruimtelijke dragers zullen een groene invulling krijgen. De ruimte wordt met lage beukenhagen en bomen omzoomd. De groengebieden en waterlopen achter de woningen, tussen de woninglocatie en bedrijvenschil, zal een semi-openbare uitstraling hebben en met name als achterpad worden gebruikt. Deze ruimte zal met bomenrijen worden begeleid.

5.2 Straatprofiel

Het straatprofiel is dusdanig gedimensioneerd dat het voldoende ruimte biedt aan de verschillende functies. De functies die een plaats krijgen in het straatprofiel zijn parkeren, gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en verder de verlichtingsmasten en groenelementen. De algemene rijbaanbreedte wordt 5,5 meter inclusief de goot. De éénrichtingsstraten krijgen een smaller profiel. Het parkeren, voetgangers gebied en de groen- en verlichtingselementen vinden aan de stroken naast de rijbaan plaats. Deze stroken worden in een andere kleur als de rijbaan uitgevoerd. De parkeerplaatsen in deze strook worden in een zwarte 20 bij 20 tegel uitgevoerd. De rijbaan en zijstroken worden in klinkers uitgevoerd.

5.3 Openbare parkeerplaatsen

De openbare parkeerplaatsen worden door een zorgvuldige situering en maatvoering volledig in het straatbeeld geïntegreerd. Het straatprofiel is dusdanig van maat en inrichting dat de parkeerplaatsen geringe invloed hebben op de beleving van het straatbeeld. De laanbeplanting zorgt voor onderbrekingen om de

twee parkeerplaatsen en houdt veel geparkeerde auto's uit het zicht. De centrale parkeervoorziening bij het appartementengebouw zal aan de achterzijde tegen de waterpartij komen te liggen.

5.4 Straatpeilen en hoogteligging

De locatie heeft een sterk verhang. De hoogte in het westelijk deel is 11 meter en loopt af naar 8,5 – 8 meter naar het oosten. Het hoogteverschil over 350 meter is dus ongeveer 3 meter. Op enkele plaatsen in het verkavelingsplan moeten hierdoor bouwtechnische of architectonische oplossingen worden gevonden.

5.5 Beelden openbaar gebied

