

B& De Heikant

Beeldkwaliteitsplan





De Heikant,
Wonen in de
maasduinen

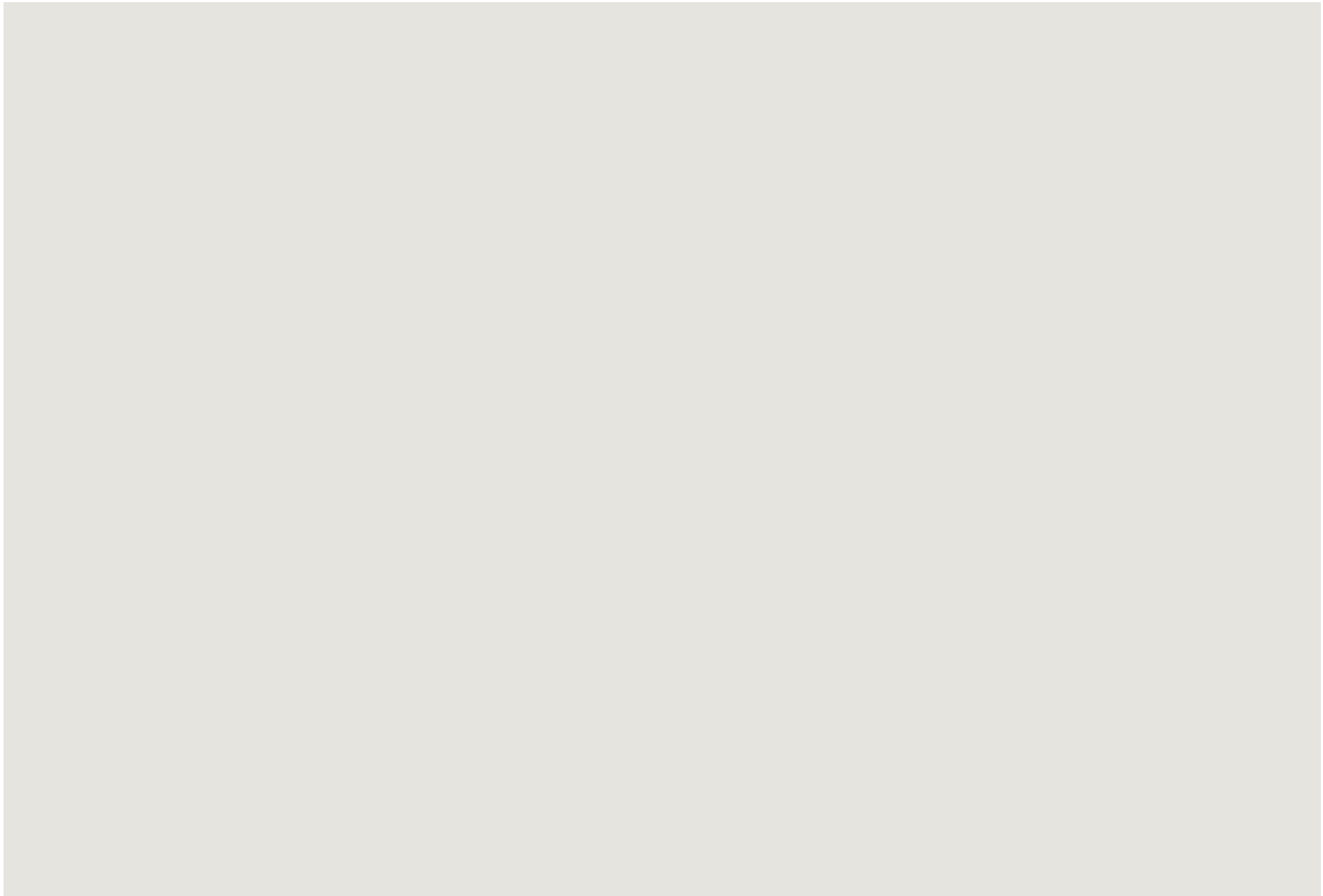
PROJECTDATA

Projectnaam	BKP De Heikant
Opdrachtgever	CRA vastgoed
Opgesteld door	BoschSlabbers landschapsarchitecten
In samenwerking met	Hoesbergen Advies, Peter Hoesbergen
Datum	September 2023
Projectnummer	BS21-093

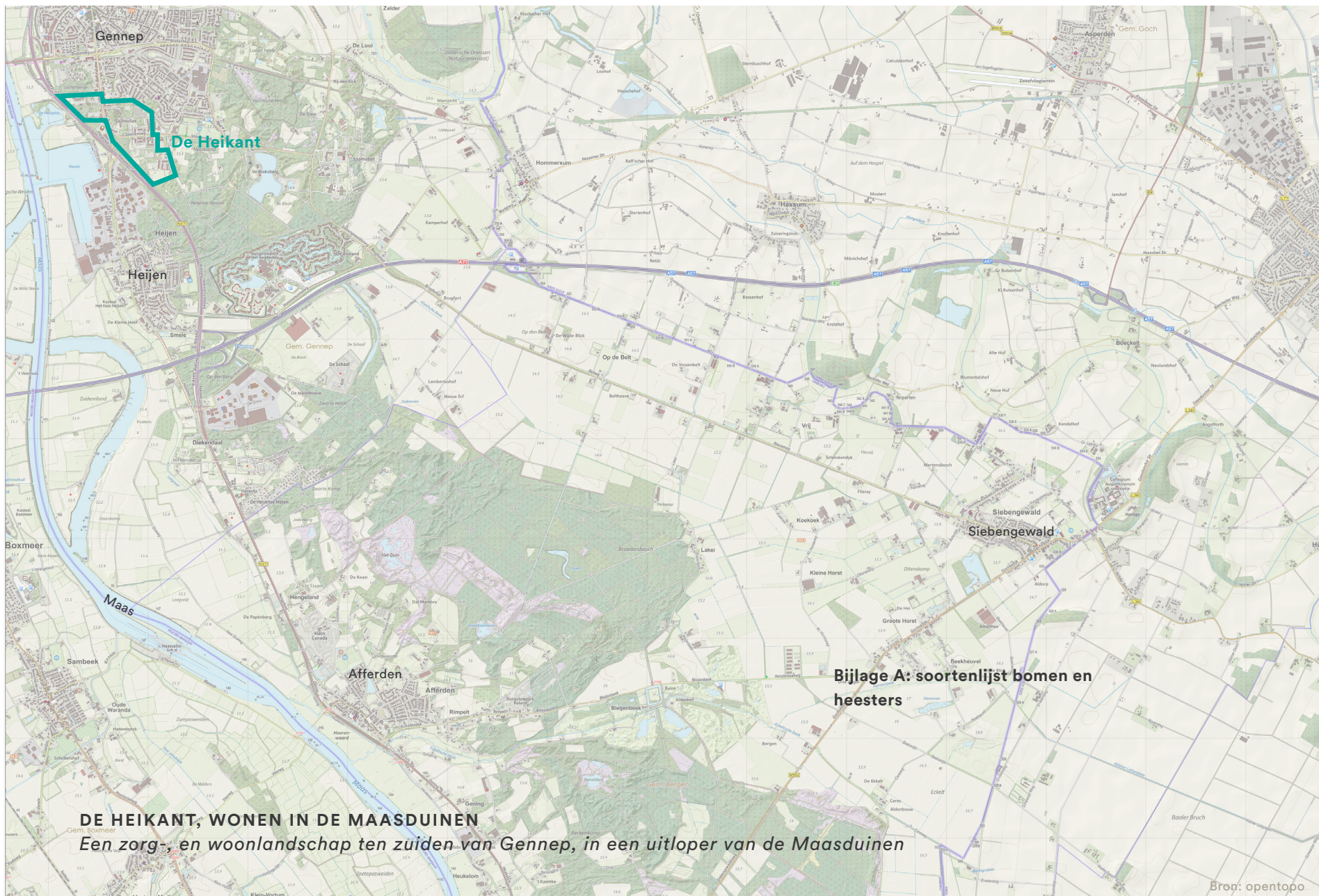


INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding & Plantoelichting.....	7
2. Landschap & openbaar gebied.....	15
3. Architectuur & kavels	37
4. Deelgebieden & kavelpaspoort.....	45
Bijlage A: soortenlijst bomen en heesters	83



1. Inleiding & Plantoelichting



1. Inleiding

Beeldkwaliteitsplan De Heikant

Een nieuw woonlandschap op de grens van stad en land. Wonen in een uitloper van de Maasduinen, aan de zuidkant van Gennep. Een bosrijk gebied met een aangenaam glooiend maaiveld.

Het nieuwe woonlandschap De Heikant gaat het bosrijke Maasduin karakter ondersteunen en waar mogelijk versterken. Wonen in de Heikant is wonen in de Maasduinen!

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde sfeer en kwaliteit van de openbare ruimte, de architectuur en de privé kavels. Zo vormt het beeldkwaliteitsplan een richtinggevend document dat borgt dat het bosrijke karakter behouden blijft en er binnen de Heikant ruimtelijke en architectonische samenhang ontstaat. Het beeldkwaliteitsplan is ook een inspiratiedocument en een toetsingskader voor ontwikkelingen binnen De Heikant.

De beelden in het beeldkwaliteitsplan geven de uitgangspunten en sfeer aan die beoogd is voor De Heikant. Geen enkele op zichzelf staande foto laat het beoogde eindbeeld zien. Wat de beelden aangeven zijn de beeldbepalende elementen die zorgen voor het karakter en de samenhang in de wijk.

Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd in vier hoofdstukken.

- **Hoofdstuk 1:** Een introductie op het beeldkwaliteitsplan met een beknopte beschrijving van het karakter van De Heikant. De hoofdlijnen zijn verbeeld in een essentiekaart.
- **Hoofdstuk 2:** Een algemene beschrijving van het landschap en het openbaar gebied van De Heikant
- **Hoofdstuk 3:** Een algemene beschrijving van de architectuur en de kavels in De Heikant
- **Hoofdstuk 4:** Een beschrijving van de verschillende deelgebieden en specifieke kavels aan de hand van de essentiekaart.



ESSENTIEKAART DE HEIKANT

Legenda

-  grens deelgebieden
-  fiets- wandelverbinding
-  wegen
-  trottoir
-  parkeerstraat
-  bloemrijk grasland
-  bos
-  wadi
-  kavels
-  lanen

Woontypologie west, nadere beschrijving 4.2, p 53

-  zonlichtheide
-  vrije kavels
-  2-onder-1 kap

Woontypologie oost, nadere beschrijving 4.3, p 64

-  woonhofjes
-  rijwoning
-  seniorenwoning
-  wonen aan de open ruimte

Woontypologie zuid, nadere beschrijving 4.4, p 72

-  rijwoning aan de laan
-  wonen aan de laan
-  appartementen
-  zorgwonen Dichterbij
-  woonwagenstandplaats

-  1 kinderboerderij
-  2 dagbesteding Dichterbij
-  3 speelplaats



Wonen in de Maasduinen

De Heikant wordt een woongebied met een groen en bosrijk karakter. Het bestaande bos is een enorme kwaliteit van De Heikant. Om deze kwaliteit ook in de toekomst te waarborgen worden bosvakken en solitaire bomen zoveel als mogelijk behouden. Zowel in het openbare gebied als op de privé kavels. Bomen op de kavel mogen niet zonder meer gekapt worden.

Beplantingen in de openbare ruimte zijn weelderig en hebben een natuurlijk karakter, geen gemaai-de parkgazons, maar bloemrijk grasland; geen aangeharkte borders, maar inheemse bosvakken. Overgangen van openbaar naar privé worden gevormd door beplanting, of natuurlijke materialen.

Smalle wegen en geclusterd parkeren op een 'groene' doorgroeibare verharding draagt bij aan het groene karakter van de wijk. Het verharde oppervlak is beperkt waardoor er meer ruimte over blijft voor groen en regenwater de ruimte heeft om direct in de bodem te infiltreren.

De groene omgeving nodigt uit tot bewegen. Een uitgebreid netwerk van wandelpaden sluit op logische wijze aan op structuren in de omgeving, dit maakt De Heikant tot een aangenaam wandelgebied voor heel Gennep. Gekoppeld aan de wandelpaden zijn er door de wijk verschillende rustplekken, speelplekken en natuurlijke speelaan-leidingen.

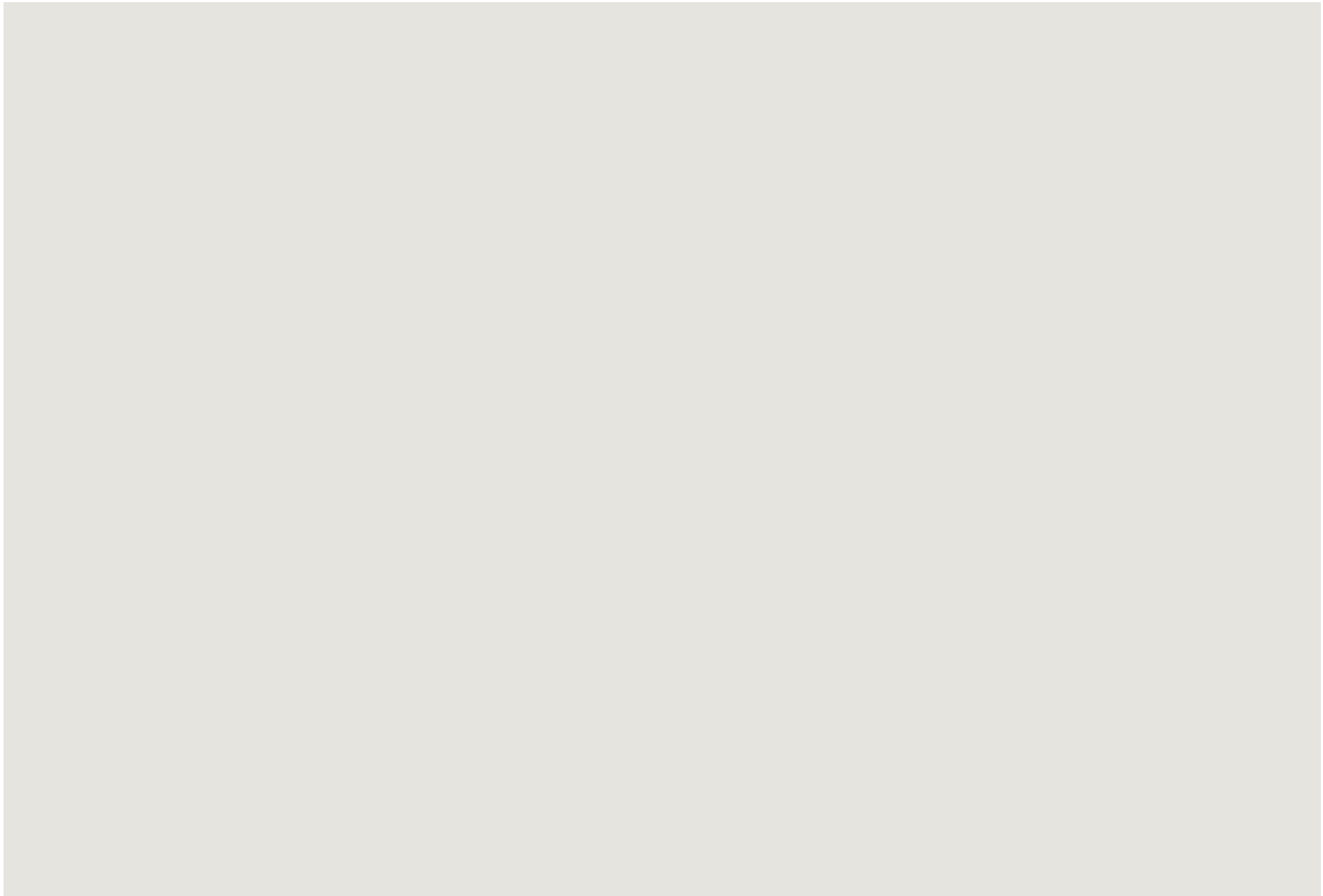
Wonen in een natuurinclusieve wijk

Het groene karakter van De Heikant komt niet alleen terug in de bosrijke en groene setting, maar ook bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied. De Heikant vormt een aangenaam woon- en leefklimaat voor bewoners en omwonenden, maar biedt ook een waardevol klimaat voor flora en fauna. Door natuurinclusief te ontwerpen ontstaat er ruimte voor een rijke biodiversiteit. Dit geldt voor zowel de inrichting van de buitenruimte als voor de bebouwing in De Heikant.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende onderdelen van de buitenruimte beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de architectonische vormgeving.

Essentiekaart en gebiedsindeling

Op de linkerpagina is de essentiekaart van De Heikant afgebeeld. Op deze kaart zijn de verschillende deelgebieden (west, oost en zuid) en de daarin voorkomende bebouwingstypologieën weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de verschillende deelgebieden met bijbehorende bebouwingstypologie afzonderlijk beschreven.



2. Landschap & openbaar gebied

Legenda algemeen

-  grens deelgebieden
-  fiets- wandelverbinding
-  wegen
-  recreatief pad
-  parkeerstraat
-  trottoir
-  bloemrijk grasland
-  bos
-  wadi
-  kavels
-  lanen



2. Landschap & openbaar gebied

Hoofdstuk 2 beschrijft de sfeer en identiteit van het openbaar gebied.

De identiteit van De Heikant is een voortzetting van de Maasduinen.

2.1 DE HEIKANT IN DE MAASDUINEN

De Heikant sluit naadloos aan op de Maasduinen. Een glooiend gebied met een afwisselend landschap van gesloten bosvakken en grazige open ruimtes.

De buitenruimte wordt op natuurlijke, duurzame wijze ingericht en bestaat hoofdzakelijk uit extensieve bloemrijke grasweides gecombineerd met bosvakken. Verhardingen worden tot het minimum beperkt, het groen krijgt optimaal de ruimte. Regenwater wordt niet via het riool afgevoerd, maar regenwater van de daken en de wegen wordt in De Heikant via bermen vertraagd afgevoerd en in de verschillende wadi's gebufferd en geïnfiltreerd. Zo wordt het rioolstelsel ontlast en gaan we verdroging van de bodem tegen.

In de volgende paragrafen wordt deze duurzame inrichting verder gespecificeerd. Daarbij wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

Beplanting 2.2

- Bloemrijk grasland
- Waterhuishouding, wadi's
- Bossen en bomen
- Heesters

Verharding 2.3

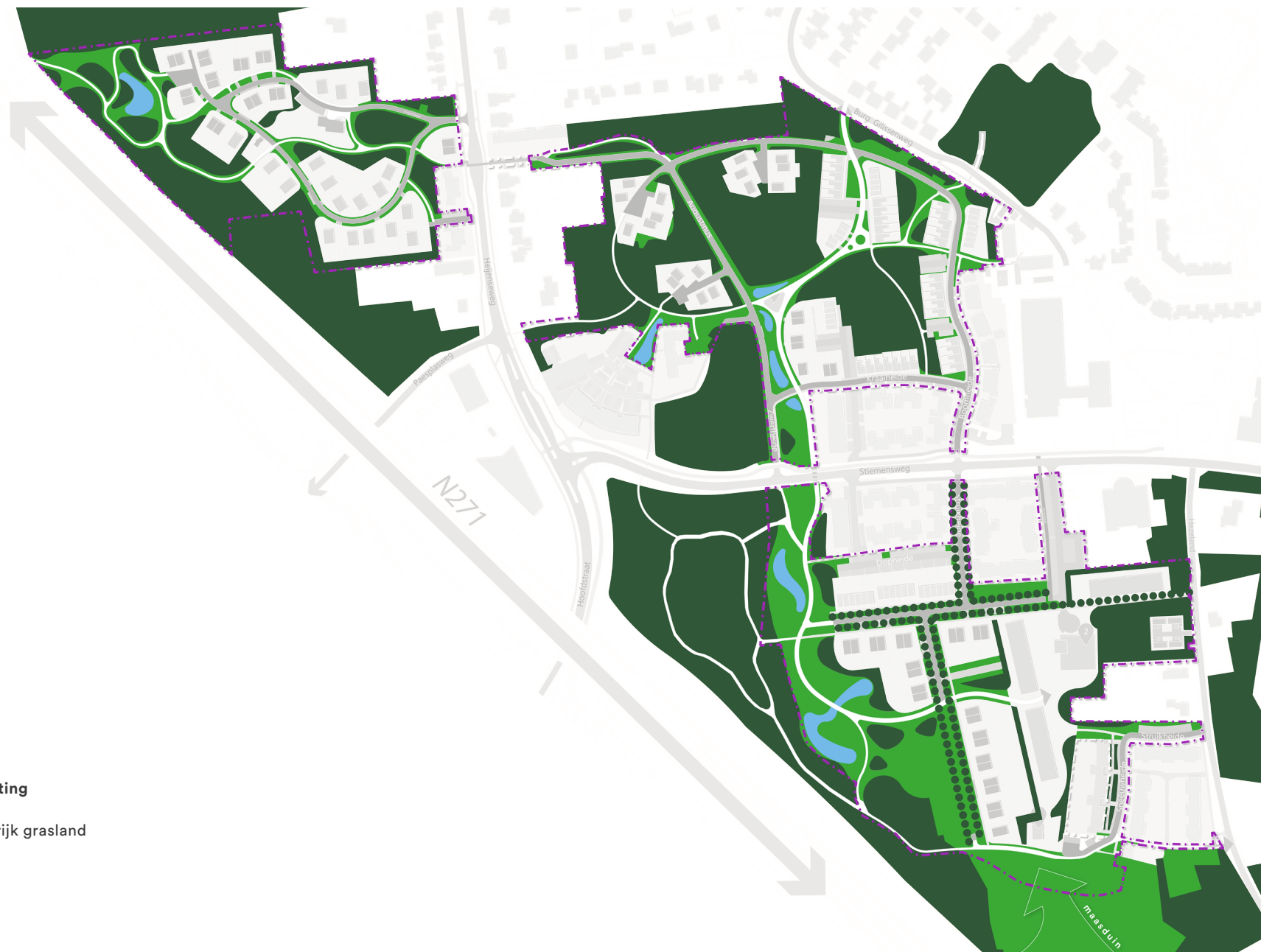
- Wegen en fietspaden
- Wandelpaden
- Parkeren

Verlichting 2.4

Spelen en rusten 2.5

Legenda beplanting

- bloemrijk grasland
- bos
- wadi
- lanen



2.2 BEPLANTING

De Heikant wordt een woonlandschap in het groen, groen is integraal onderdeel van de wijk, het vormt de mal voor de toe te voegen bebouwing. De bestaande bossen en boomstructuren vormen de basis van de wijk. Bestaande bossen en boomvakken worden zo veel als mogelijk behouden. Dit bestaande groene kapitaal wordt aangevuld met nieuwe aaneengesloten groenstructuren, zoals lanen met brede groenbermen of uitgestrekte bloemrijke grasweides vrij van bebouwing. Het groen is onderdeel van zowel de openbare ruimte (groene bermen en bomen langs wegen en paden) als van de kavels (groene erfafscheiding en bomen op de kavel).

Bloemrijk grasland

De open ruimtes en bermen in het openbaar gebied worden ingericht als bloemrijk grasland. Deze weides worden ingezaaid met een kruiden/bloemrijk mengsel geselecteerd voor de specifieke grondsoort en omstandigheden. Soorten in kruidenmengsels/bloemrijk grasland dienen rasecht, raszuiver en inheems te zijn, leveranciers voor zaden dienen aangesloten te zijn bij 'het levend archief'. Op basis van ecologisch onderzoek wordt het meest geschikte zadenmengsel vastgesteld.

Onderstaand zadenmengsel van Cruydt-Hoeck kan als referentie dienen:

- N1 Bloemrijk bijenmengsel met vaste soorten



Referentie bloemrijk bijenmengsel



Legenda water

-  IT-riool
-  holle berm, open afwatering
-  wadi

Afwatering, wadi's

Regenwater van daken en wegen krijgt de ruimte om in de bodem te infiltreren. Zo wordt het riool ontlast en wordt verdroging tegengegaan. Waar het water infiltreert ontstaat een vochtige biotoop. De overgang van droog bloemrijk grasland naar vochtig grasland en het daarmee gepaarde micro-reliëf, brengt specifieke soorten met zich mee en is een verrijking van de biodiversiteit. Daarnaast vormt dit dynamische milieu een uitdagend speel-landschap.

De van oorsprong lager gelegen delen van De Heikant worden ingezet voor regenwater infiltratie. Deze zones worden waar nodig extra verlaagd en ingericht als wadi.

Via groene holle bermen langs de rijbaan wordt het water met het natuurlijke reliëf naar de infiltratie zone gebracht. Waar dit niet mogelijk is gaat regenwater ondergronds via een (infiltratie)riool naar de wadi.

De wadi's worden ingezaaid met een kruiden/ bloemrijk mengsel geselecteerd voor de specifieke grondsoort en soms natte omstandigheden. Soorten in kruidenmengsels/bloemrijk grasland dienen rasecht, raszuiver en inheems te zijn, leveranciers voor zaden dienen aangesloten te zijn bij 'het levend archief'. Op basis van ecologisch onderzoek wordt het meest geschikte zadenmengsel vastgesteld.

Onderstaand zadenmengsel van Cruydt-Hoeck kan als referentie dienen:

- W1 Wadimengsel voor lichtere grond

De bloemrijke wadi wordt aanvullend beplant met bomen als wilg, berk en els, inheemse bomen die ook in natte omstandigheden goed gedijen.



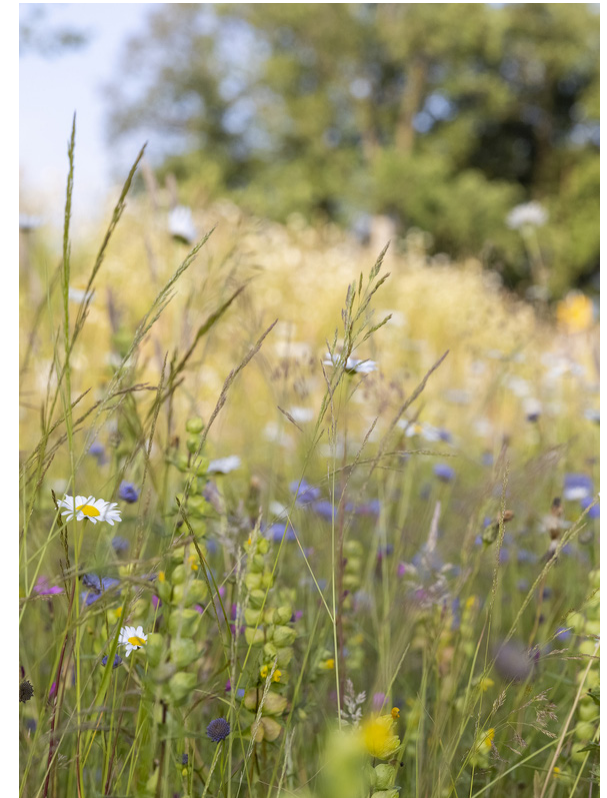
Holle berm



Microreliëf vormt een uitdagend speellandschap



Wadi, water wordt zichtbaar onderdeel van de wijk



Referentie wadi mengsel, bron Cruydt-Hoeck





Bossen en bomen

De bestaande bossen en bomen worden zoveel als mogelijk behouden. De bossen en bomen vormen de basis voor De Heikant.

Het huidige bos bestaat voor een groot deel uit zomereik (*Quercus robur*). Voor een rijkere biodiversiteit en een robuuste structuur is het interessant om nieuwe soorten hier aan toe te voegen. Daarbij is het aan te planten assortiment voor 90% ecologisch passend (inheems) en 10% uitheems.

De nieuwe aanplant moet zorgen voor een verrijking van de biodiversiteit in het gebied. Veel bloeiende bosplanten met ruime bloeispreiding doorheen het seizoen in combinatie met vrucht- en nootdragende soorten vormen een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Een gevarieerde bosopbouw met een soortenrijke kruidlaag, een bloemrijke struiklaag, een boomlaag van de 2e orde en uiteindelijk een boomlaag van de eerste orde zorgt voor een fraai en gevarieerd bosbeeld, direct bij aanleg en ook in de toekomst. De bosvakken worden aangeplant in een assortiment van verschillende plantmaten variërend van bosplantsoen, veren en hoogstam bomen. Toe te passen soorten zijn beschreven in bijlage A. De exacte opbouw en soortensamenstelling wordt opgesteld op basis van een bosbouwkundig advies.

Solitaire bomen en parkbomen

Naast de bosvakken worden er ook solitaire bomen aangeplant. De soorten zijn gelijk aan de boomsoorten voor het bos uit bijlage A, aanvullend wordt de honingboom en de walnoot aan het assortiment toegevoegd. De honingboom vanwege de late bloei, de boom vormt zo een voedingsbron voor insecten in een periode waarin voeding schaarser wordt. De walnoot vanwege de noten die een voedingsbron vormen voor kleine zoogdieren. De plantmaat van de solitaire bomen wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Laanbomen

De bestaande lanen in De Heikant worden behouden en verder aangevuld. De bestaande laan bestaat uit Amerikaanse eik en zomereik, vanuit duurzaamheid, robuustheid en ecologisch oogpunt is er gekozen om hier nieuwe soorten aan toe te voegen. De exacte soorten worden bepaald op basis van bosbouwkundig advies, mogelijke nieuwe laanbomen zijn zomerlinde, winterlinde en robinia.

De plantmaat van de laanbomen bomen wordt bepaald in overleg met de gemeente. De laanbomen worden tussen de bestaande laanbomen geplant een optimale plantplaats met vrij doorgroeibare ruimte is hier niet te garanderen.



2.3 VERHARDING

Op parkachtige wijze slingeren wandelroutes, fietspaden en rijbanen door het gebied. Om het groen te laten spreken, is het verhard oppervlak in De Heikant minimaal. Rijbanen zijn smal en parkeerplaatsen zijn op groene wijze ingericht.

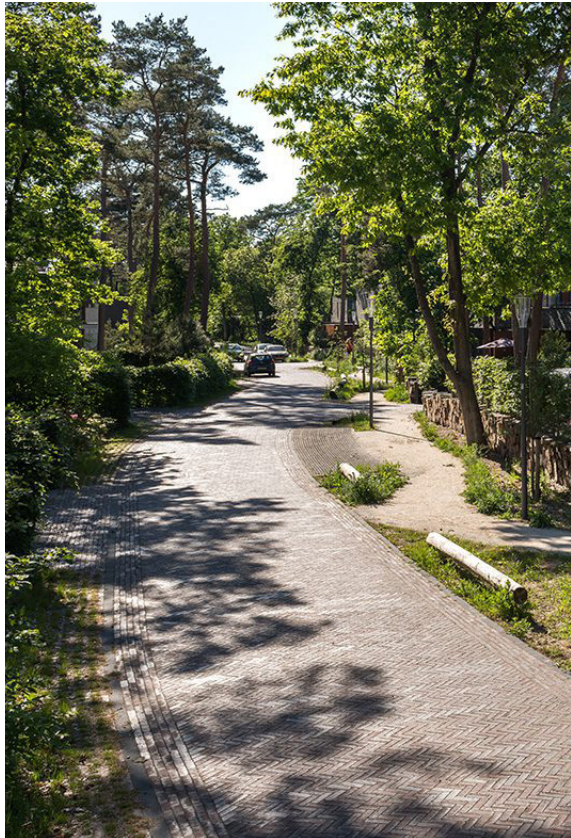
Wegen

Wegen in deelgebied oost en zuid

- De wegen zijn geschikt voor twee richtingen verkeer en 4,80m breed.
- De rijbanen worden uitgevoerd in gebakken klinkers, dikformaat in keperverband, met een geelbruine kleurstelling.
- Een visuele goot van 5 tot 6 strekken aan weerszijde van de rijbaan zorgt voor een optische versmalling van de rijbaan.
- De rijbaan wordt opgesloten met een schuine opsluitband (geen trottoirbanden), zodat regenwater ongehinderd naar de hol geprofileerde bermen kan lopen.

Wegen in deelgebied west

- Een parkachtig slingerende rijloper ontsluit deelgebied west.
- Om het parkkarakter te benadrukken is de rijbaan ingericht voor eenrichtingsverkeer en extra smal, 4,20m breed.
- Afwijkend op de overige deelgebieden wordt de rijbaan uitgevoerd als asfalt rijbaan met een afstrooilaag van parelgrind. Dit ondersteunt het parkkarakter van dit deelgebied.



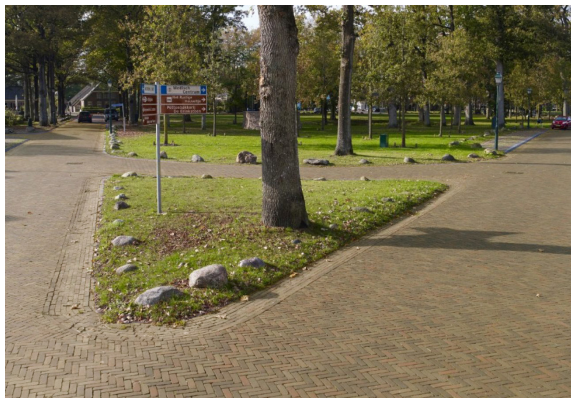
Smalle rijloper van gebakken klinkers, referentie Kerckenbosch



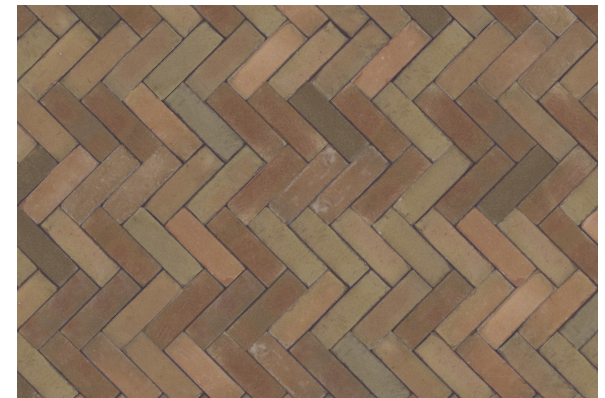
Augustinus, Sneeuwheide en Struikheide in betonstraatsteen



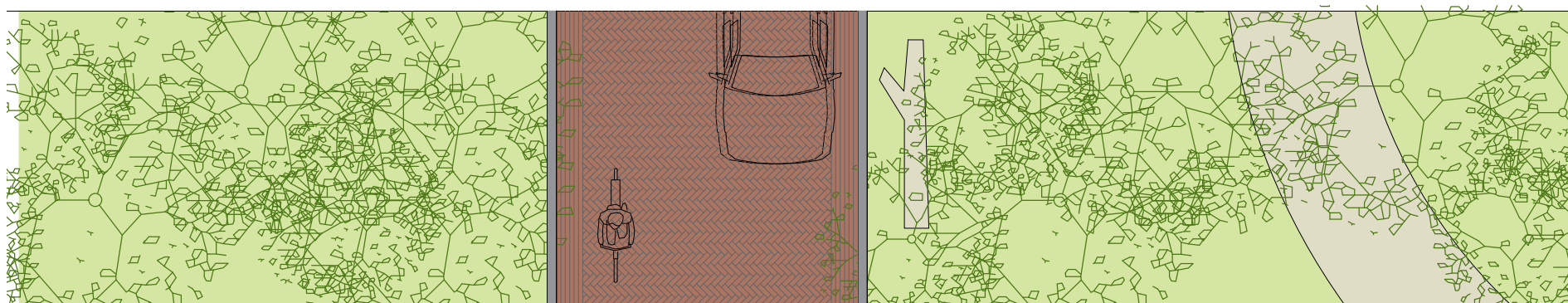
Asfalt rijbaan met parkkarakter in deelgebied west



Gebakken klinker in geelbruine kleurstelling

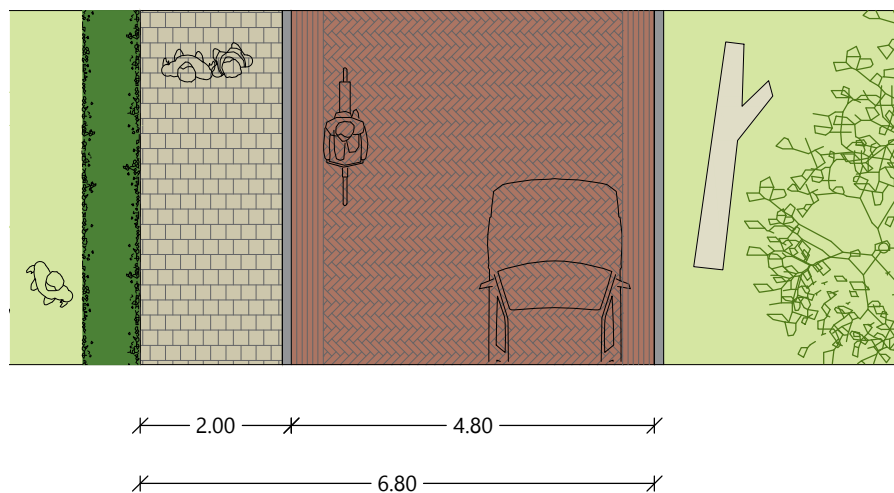
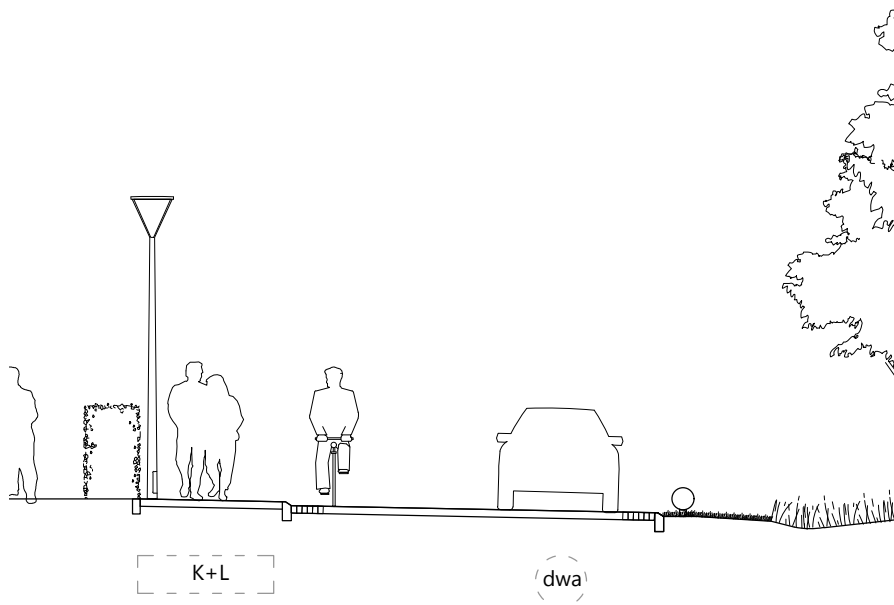


Rijloper, gebakken klinker in keperverband

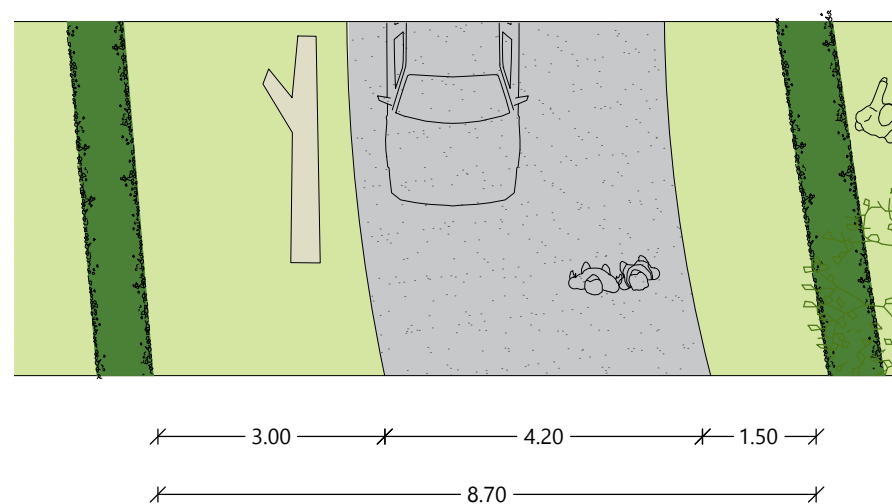
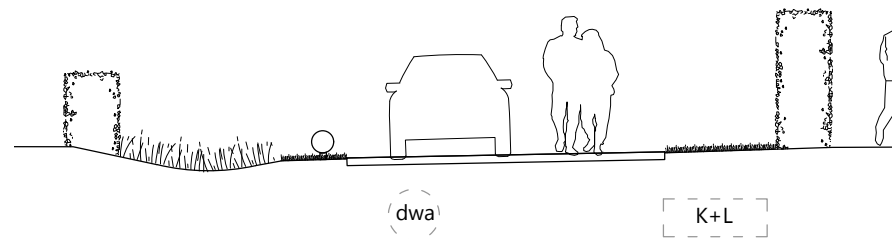


2.00

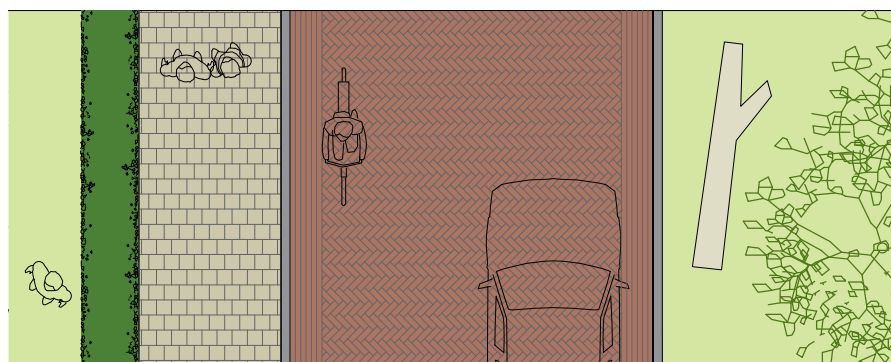
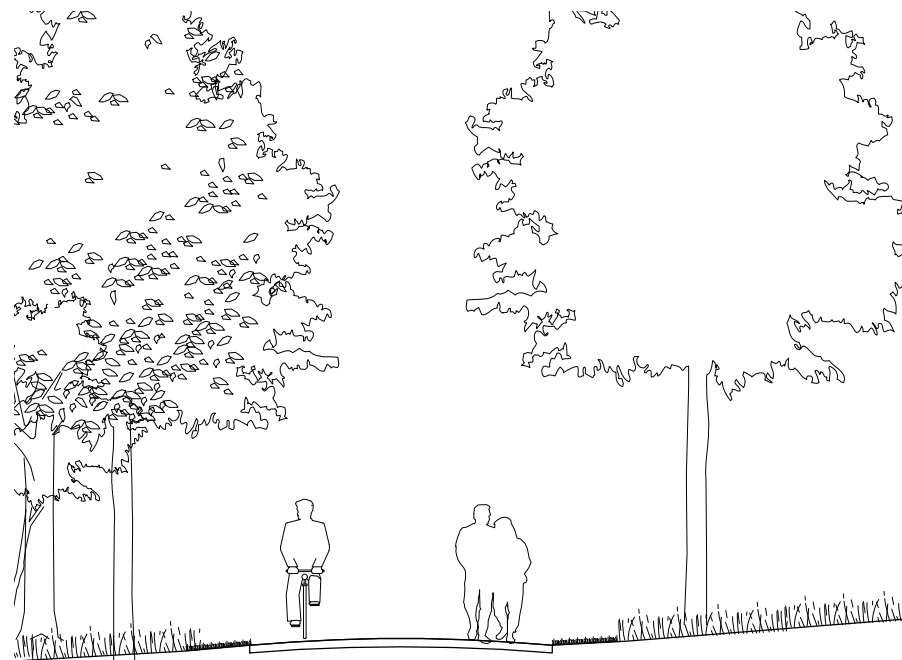
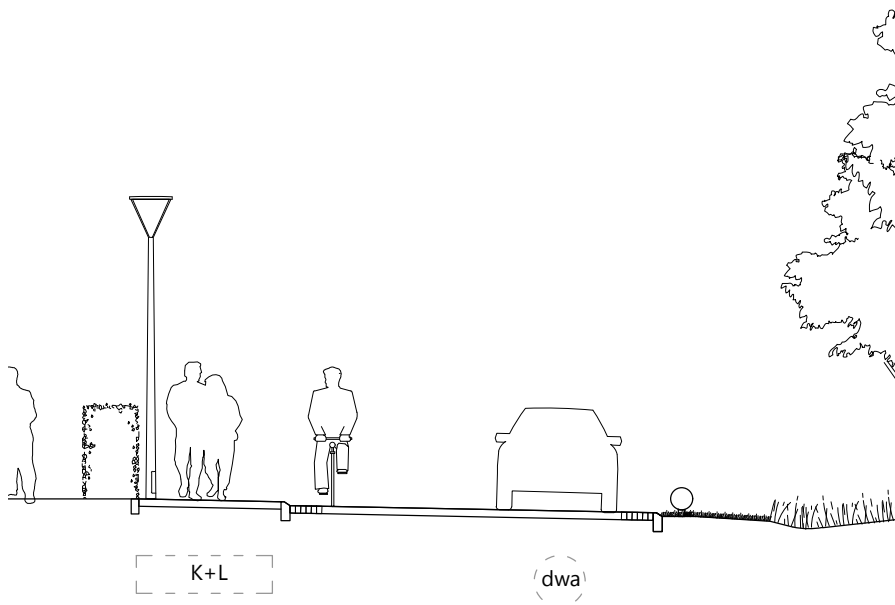
Profiel klinker rijbaan met vrijliggend recreatief wandelpad, deelgebied oost en zuid (1:100)



Profiel klinker rijbaan met trottoir, deelgebied oost en zuid (1:100)

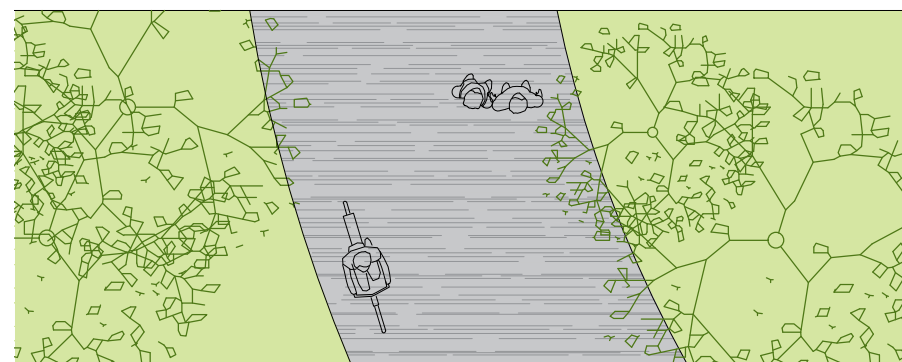


Profiel asfalt rijbaan éénrichting, deelgebied west (1:100)



$\swarrow$ — 2.00 — $\swarrow$ — 4.80 — $\swarrow$
 $\swarrow$ — 6.80 — $\swarrow$

Profiel rijbaan met trottoir (1:100)



$\swarrow$ — 4.00 — $\swarrow$

Profiel gecombineerd fiets-, voetpad, betonpad met gebezemde afwerking (1:100)

Wandelpaden en vrijliggende fietspaden

In De Heikant wordt bewegen gestimuleerd. Een uitgebreid netwerk van wandelpaden en een doorlopende voet-, fietsverbinding van noord tot zuid door het hele gebied maakt De Heikant uitermate geschikt voor fietsers en voetgangers. Aan dit netwerk van voet- en fietspaden worden diverse speelaanleidingen en banken gekoppeld.

Alle wandelpaden zijn minimaal 2m breed en geschikt voor mindervaliden en rolstoelgebruikers. Er zijn drie structuren voor langzaam verkeer te onderscheiden: trottoirs, de hoofdwandel- en fietsstructuur en recreatieve wandelpaden.

Trottoir

Het ligt trottoir langs de rijbaan en wordt uitgevoerd in beige-grijze trottoirtegels van 20x20cm en is daarmee een voortzetting van de reeds gerealiseerde trottoirs in De Heikant. Het trottoir is minimaal 2m breed inclusief band. Het trottoir ligt verhoogd ten opzichte van de rijbaan en wordt van de rijbaan gescheiden met een schuine (antraciet) geleideband. Trottoirs wateren af richting de rijbaan.



Trottoir, trottoirtegels, beige-grijs, 20x20cm

Hoofdwandel- en fietsstructuur

Deze paden zijn vrijliggend en bestaan uit een gesloten verharding van ter plaatse gestort beton met een geborstelde afwerklaag en neutrale licht grijze kleurstelling.

- Hoofdstructuur voor gecombineerd gebruik van fietsers en wandelaars is 4m breed.
- Hoofdstructuur enkel voor wandelaars, 2m breed.
- Hoofdstructuur enkel voor fietsers, 3m breed.
- De hoofdstructuur wordt tonrond aangelegd.



Hoofdwandelstructuur, ter plaatse gestort beton



Hoofdstructuur, ter plaatse gestort beton met gebezemde afwerking

Recreatieve paden

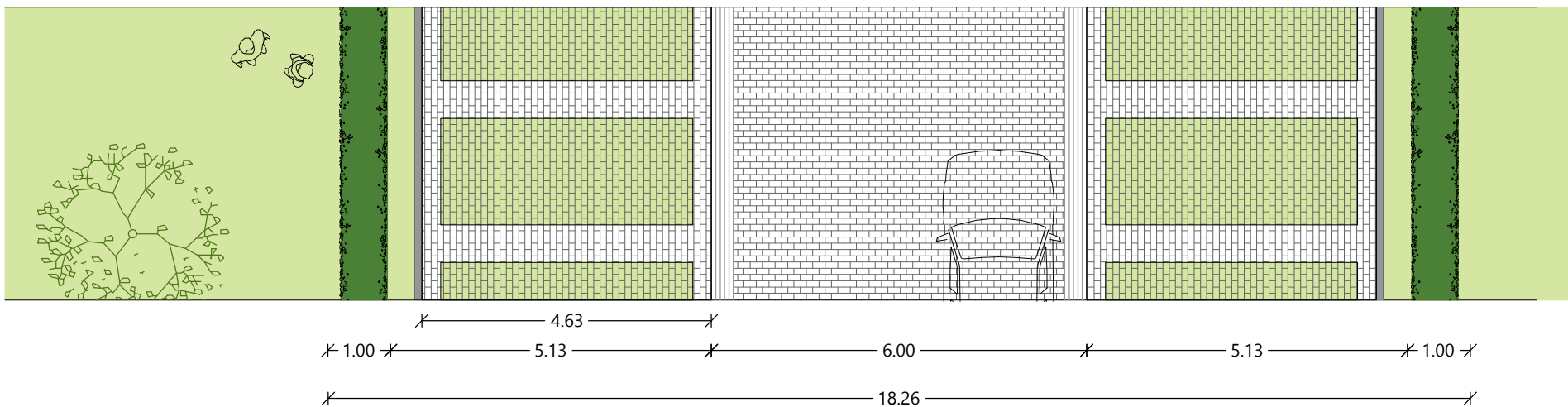
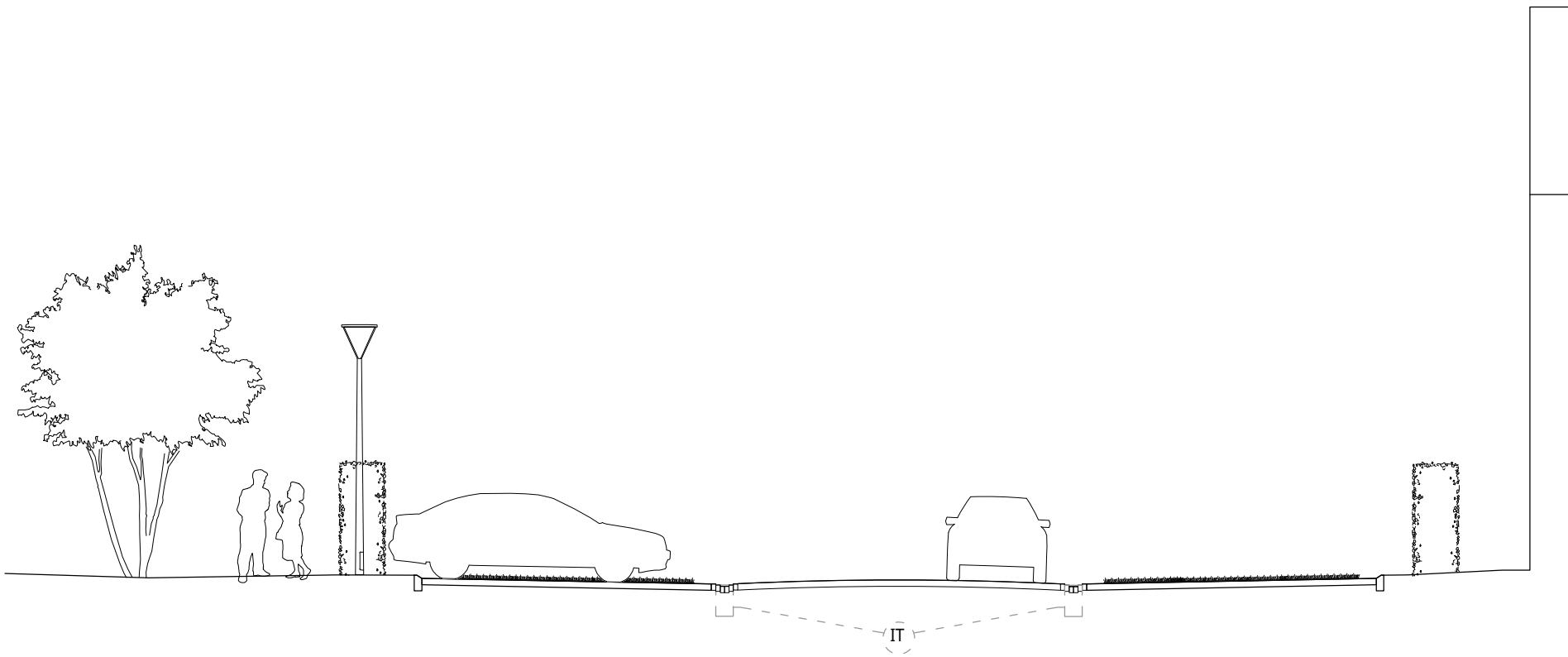
Deze paden zijn uitgevoerd in een waterdoorlatende halfverharding. Een stabiele, goed begaanbare halfverharding, geschikt voor mindervaliden en rolstoelgebruikers. Een halfverharding van schoongewassen en gebroken hardgesteente (geen zandsteen), bij voorkeur van lokaal gewonnen materiaal (Maasgrind). Recreatieve paden worden tonrond aangelegd.



Recreatieve paden, halfverharding van gebroken grind



Recreatieve paden, referentie: achterhoeks padvast



Profiel parkeerhof, parkeren op grasstenen gescheiden door brede uitstapstroken in gesloten verharding (1:100)

Parkeren

Het groene karakter van De Heikant komt terug bij het parkeren. Verharding wordt tot een minimum beperkt, parkeerplaatsen worden in een open doorgroeibare verharding uitgevoerd.

Parkeervakken worden zo veel als mogelijk geclusterd in parkeerhofjes tussen de bebouwing of in het groen, zodat het straatbeeld niet gedomineerd wordt door blik langs de rijbaan.

- Parkeerplaatsen in een parkeerstraat of parkeerhof
- Eenduidige uitstraling van de parkeerhofjes
- De parkeervakken worden uitgevoerd in een doorgroeibare verharding, grasstenen.
- Tussen de parkeerplaatsen worden 0,5m brede uitstapstroken in een gesloten verharding aangelegd. De uitstapstrook en open verharding zijn familie van elkaar.
- De verharding wordt opgesloten met een schuine geleideband.
- De parkeervakken worden aan de achterzijde begrensd met een haag.
- De rijloper (van het parkeerhof) wordt uitgevoerd in betonstraatstenen met dezelfde kleurstelling als de parkeervakken.
- Kleur verharding parkeervakken, uitstapstrook en rijbaan, licht grijs.
- Om wildparkeren langs de rijbaan te voorkomen worden boomstammen in de bermen langs de rijbaan gelegd. Om de levensduur te verlengen worden de boomstammen net zwevend boven het maaiveld geplaatst. De boomstammen zijn afkomstig van in het project geoogst hout.

Oprit

- Opritten naar privé percelen in De Heikant krijgen een uniforme inrichting
- Opritten worden gecombineerd voor 2 kavels
- Opritten worden tussen de rijbaan en de kavel uitgevoerd in gebakken klinkers, dikformaat, halfsteensverband, zelfde klinker als de rijbaan in deelgebied oost en zuid.



Oprit tot kavel in gebakken klinkers



Lokale stammen als anti parkeer voorziening



Rijbaan in gesloten betonstraatsteen in zelfde grijsint als parkeervakken



Doorgroeibare verharding



Doorgroeibare verharding en uitstapstrook zijn familie

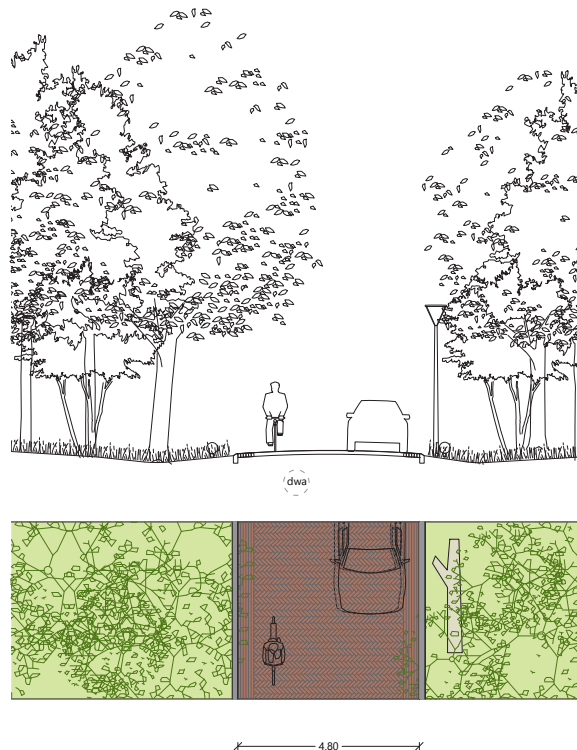


32 - BoschSlabbers

2.4 VERLICHTING

Verlichting in De Heikant wordt beperkt en op duurzame wijze ingezet. De kwaliteit van donkere gebieden blijft behouden, overlast voor bewoners en dieren wordt voorkomen. Enkel langs wegen en fietspaden wordt duurzame LED-verlichting toegepast. Via de trottoirs en het hoofd fiets-, wandelpad is ook in de avond een aangename en veilige wandeling door de wijk mogelijk.

- Een basis verlichting van LED paaltoparmaturen langs de wegen en fietspaden. Zorgen voor een aangenaam en veilig woongebied.
- Door het gebied loopt een doorgaande verlichte wandelroute, deze route loopt over de trottoirs en het fiets-, wandelpad. Zo is ook in het donker een wandeling mogelijk.
- Voorgesteld armatuur is een eenvoudig, tijdsloos paaltop armatuur met een lichtpunthoogte van ca. 4m. Het afgebeelde armatuur past goed in dit beeld en wordt al in het gebied toegepast.
- Het toe te passen armatuur mag geen lichtvervuiling naar boven uitstralen.
- Exacte positionering verlichting in overleg met gemeente. Uitgangspunt is een doelmatige beperkte verlichting van de wijk.
- Om de donkerte te respecteren en een duurzaam verlichtingsplan te maken wordt gekeken naar dynamische verlichting die vanaf een nader te bepalen tijdstip gedimd wordt.



Rijbaan met paaltoparmatuur met lichtpunt op 4m, schaal 1:200



Tijdsloos paaltoparmatuur, toegepast in het gebied



Legenda spelen en rusten

-  spelen jongste jeugd, speeltoestellen
-  bestaande speelplaats aanvullen met trapveld
-  bestaande minder valide speelplaats
-  trapveld met speelaanleidingen
-  diverse natuurlijke speelaanleidingen
-  parkbanken



2.5 SPELEN EN RUSTEN

De Heikant biedt op diverse locaties door de wijk mogelijkheden en aanleidingen tot sport, spel en verblijven. De speel- en verblijfplekken zijn gekoppeld aan de hoofdwandelstructuur. Speelaanleidingen zetten jong en oud, mobiel en minder mobiel aan tot bewegen. Het reliëf van de wadi's wordt gebruikt om een avontuurlijk speel-landschap te creëren.

Speel- en zitmeubilair zijn van natuurlijke materialen en kennen een terughoudende kleurstelling. Hout dat gekapt is bij de ontwikkeling van De Heikant wordt ingezet voor het vervaardigen van dit meubilair.

Bestaande speeltoestellen in deelgebied oost en zuid worden, indien goedgekeurd, in de wijk behouden.

In deelgebied oost en zuid is ruimte voor een trapveldje voorzien.



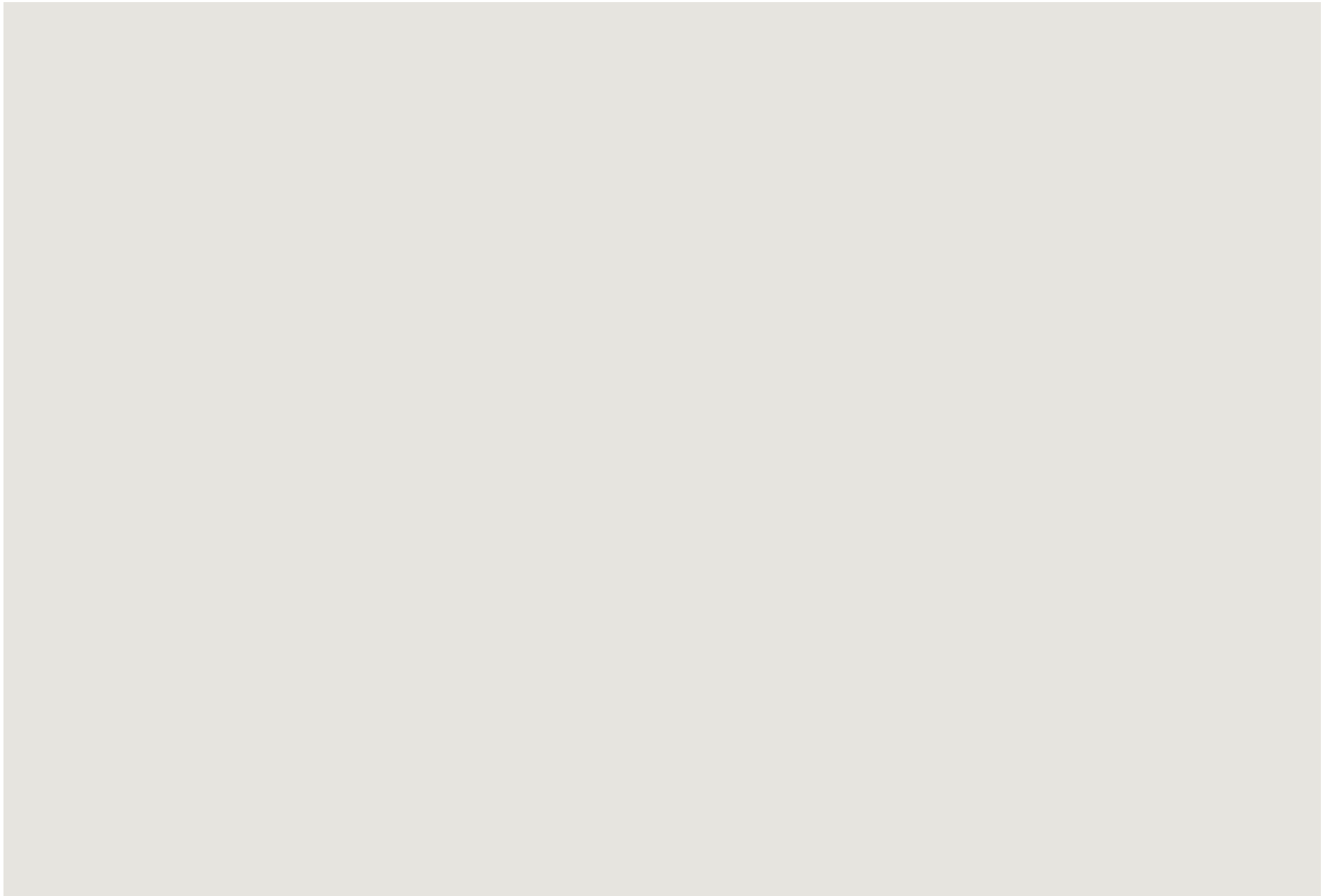
Speelaanleiding, natuurlijk spelen



Zitgelegenheid uit lokaal gewonnen hout



Natuurlijk spelen in combinatie met waterberging



3. Architectuur & kavel

3. Architectuur & kavels

Hoofdstuk 3 beschrijft algemeen de gewenste sfeer en richtlijnen voor de architectuur in De Heikant. In hoofdstuk 4 wordt per deelgebied en typologie de architectuur nader beschreven.

ALGEMENE SPELREGELS KAVELS EN BEBOUWING

- Het glooiende landschap en het boskarakter van dit gebied vormen het uitgangspunt van De Heikant. Bij de nieuwe ontwikkeling blijft het boskarakter de sfeer van de wijk bepalen. Om dit te bereiken blijven, naast brede boszones, boomgroepen en lanen, ook op de privé kavels bestaande bomen behouden.
- De wijk wordt niet op één peil gebouwd, maar gaat een samenspel aan met het bestaande reliëf. Individuele bebouwing kan dit glooiend landschap benutten als ontwerpqualiteit.
- De Heikant zal in materialisatie en kleurtoon van de bebouwing een eenheid uitstralen. De bebouwingstypologie en vorm kan per deelgebied en cluster wel duidelijk verschillen.



Wonen in het bos (Kerckenbosch Zeist, beeld Mix architectuur)



Wonen in De Heikant is wonen tussen de bomen, bomen op de kavels zo veel als mogelijk behouden

Xniet zo



✓wel zo



✓wel zo



PV-panelen all-black in aaneen gesloten vlakken op het dak
alle panelen in 1 richting in rijen op gelijke hoogte.
geen verspringende vlakken of verschillende richtingen

Xniet zo



✓wel zo



✓wel zo



Natuurinclusieve elementen zijn onderdeel van de architectuur,
geen losse elementen

Bomen op de kavel

Wonen in de Heikant is wonen in een bosrijke omgeving, wonen tussen de bomen. Bos en bomen bepalen het karakter van de wijk en zijn een grote kwaliteit voor dit woongebied. Dit beeld dient in stand te worden gehouden.

Uitgangspunt is om bomen op de uit te geven kavels te behouden. Op elke kavel blijft minimaal 1 boom gehandhaafd. Indien er geen boom op de kavel staat, wordt een 1e of 2e orde boom geplant. Nieuwe bomen volgens de bomenlijst van bijlage A. Minimale plantmaat: stamomtrek 18-20 gemeten op 1m boven maaiveld.

Exacte aantallen worden bij verdere planuitwerking meegenomen in individuele kavelpaspoorten.

Oriëntatie en rooilijn

Woningen hebben de voorkant naar het openbaar gebied.

Natuurinclusief bouwen

De nieuwe bebouwing in De Heikant is natuurinclusief en draagt daardoor bij aan een rijkere biodiversiteit.

Alle hoofdgebouwen bevatten nestkasten en/of schuilplaatsen voor vleermuizen, vogels of insecten. Deze nestkasten en/of schuilplaatsen zijn integraal onderdeel van de architectuur, het zijn geen losstaande of later toegevoegde elementen.

Nest of schuilplaatsen zijn toegespitst op in de omgeving voor komende soorten en geplaatst op correcte hoogte en richting conform opgave eco-loog of leverancier nestkast.

Zonnepanelen en -collectoren

Een goed daklandschap kan bijdragen aan de waardebeleving van het gebied. Onderstaande principes ondersteunen dit beeld:

- Zonnepanelen meenemen in het ontwerp van het daklandschap;
- Indien gebruik wordt gemaakt van dakkapellen in het dakvlak, de panelen op dezelfde hoogte plaatsen.
- Panelen allemaal in dezelfde richting plaatsen.
- Geen versnippering van panelen op het dak, maar aaneengesloten rijen.
- Enkel all-black panelen
- Indien PV-panelen op het dak, de pan kleur hierop afstemmen, antraciet paneelen.
- Bomen gaan voor op zonnepanelen! Bomen worden niet gekapt voor een gunstige bezonning van het dakvlak.

Groene daken

Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groendak al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.

Woontypologie west, nadere beschrijving 4.2, p 53

-  zonlichteide
-  vrije kavels
-  2-onder-1 kap

Woontypologie oost, nadere beschrijving 4.3, p 64

-  woonhofjes
-  rijwoning
-  seniorenwoning
-  wonen aan de open ruimte

Woontypologie zuid, nadere beschrijving 4.4, p 72

-  rijwoning aan de laan
-  wonen aan de laan
-  appartementen
-  zorgwonen Dichterbij
-  woonwagenstandplaats



Architectonische eenheden

Binnen de Heikant wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd bestaande uit:

- Vrije kavels
- Vrijstaande woningen
- 2-onder-1 kappers
- Rijwoningen
- Seniorenwoningen
- Appartementen
- Zorgbebouwing
- Woonwagenstandplaatsen

Om een goede balans te vinden tussen variëteit in architectuur en een herkenbaar karakter voor De Heikant wordt er gewerkt met een beperkt palet aan materialen en kleuren.

Kleur en materiaal

Het gehanteerde kleurenpalet is terughoudend en refereert aan 'wonen in het bos'. De bebouwing in De Heikant zoekt niet naar contrasten met zijn omgeving maar wordt gebouwd in harmonie met de omgeving. Materialen sluiten in kleur en textuur aan bij de bosrijke Heikant. Witte tinten en felle kleuren worden vermeden.

De materialisering sluit hierop aan, er wordt gewerkt met natuurlijke, eerlijke en duurzame materialen, circulaire materialen en hernieuwbare bouwmaterialen hebben sterk de voorkeur. Materialen als FSC/PEFC gekeurd hout, riet, baksteen en gebakken pannen passen binnen dit beeld. Betonnen pannen, kunststof, composieten en stucwerk worden niet toegepast.

✓ wel zo

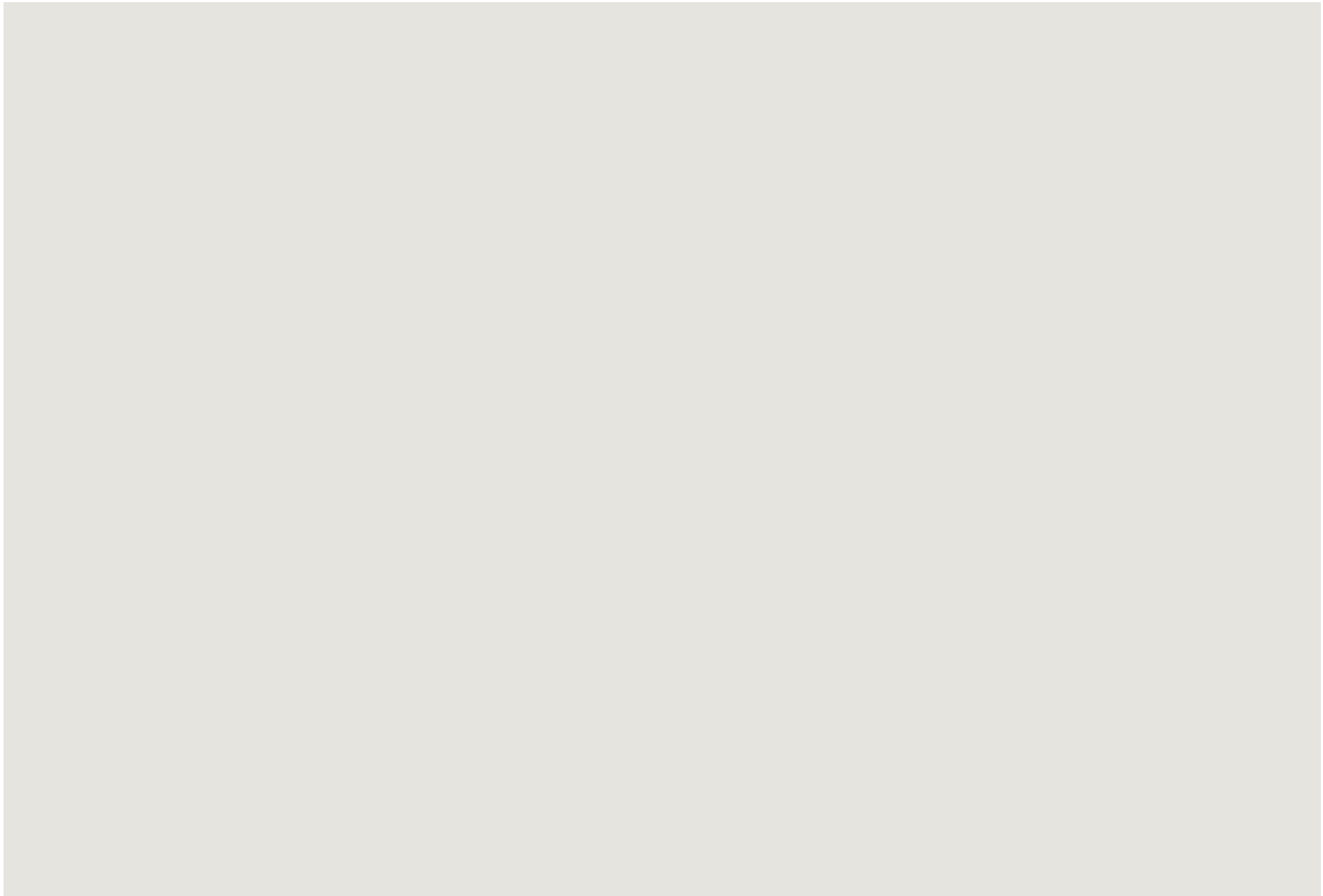


Bouwen in harmonie met de omgeving, beeld: Mix architectuur

✗ niet zo



Geen wit stucwerk of kunststof panelen, maar eerlijke materialen



4. Deelgebieden & kavelpaspoort

Woontypologie west, nadere beschrijving 4.2, p 53

-  zonlichteide
-  vrije kavels
-  2-onder-1 kap

Woontypologie oost, nadere beschrijving 4.3, p 64

-  woonhofjes
-  rijwoning
-  seniorenwoning
-  wonen aan de open ruimte

Woontypologie zuid, nadere beschrijving 4.4, p 72

-  rijwoning aan de laan
-  wonen aan de laan
-  appartementen
-  zorgwonen Dichterbij
-  woonwagenstandplaats



4. Deelgebieden & kavelpaspoort

Dit hoofdstuk geeft richtlijnen voor de architectuur en kavel inrichting per deelgebied en bebouwingstypologie.

4.1 DEELGEBIEDEN DE HEIKANT

De Heikant is op te delen in 3 deelgebieden. De deelgebieden hebben alledrie hun eigen specifieke karakter, maar zullen in de inrichting van de openbare ruimte en het materiaalgebruik en kleurstelling van de bebouwing wel een eenheid uitstralen. De ligging van de verschillende deelgebieden is hieronder beknopt beschreven.

- **Deelgebied west:** Dit deel van De Heikant nabij de Maasplassen is gelegen tussen de N271 en de Heijenseweg. De Heijenseweg scheidt dit deelgebied van de overige delen van de wijk.
- **Deelgebied oost:** Dit deelgebied grenst aan de noordkant aan de bebouwing van Gennep zuid en zal in zijn structuren hierop aansluiten. Aan de zuidkant vormt de Stiemensweg de grens van het deelgebied
- **Deelgebied zuid:** Deelgebied zuid wordt van de overige delen gescheiden door de Stiemensweg. Dit deelgebied grenst aan de zuid en west kant aan de bossen van het Limburgs landschap en aan de oostzijde aan het Heijensebos.



Wonen in het bos (Almere Duin)



4.2 DEELGEBIED WEST: 'WONEN BIJ ZONLICHTHEIDE'

De nazorgvilla 'Zonlichtheide' uit de jaren '30 ligt op het hoogste punt en vormt hiermee het prominente middelpunt van De Heikant west. De bossen in dit deelgebied zijn in dezelfde tijd als de villa aangelegd en gaan hier samenspel mee aan. Deze encenering van massa-ruimte en verrassende zichten op de villa blijft met de groene entree van dit deelgebied behouden. Het bosrijke karakter bepaald in hoge mate de kwaliteit van dit deelgebied. Ook voor de toekomst moet deze kwaliteit behouden blijven. Om dit te bereiken zullen bomen in dit deelgebied zoveel als mogelijk onaangetast blijven, ook op de privé kavels.

De ruime kavels tussen de bomen sluiten aan op de bebouwing in de omgeving, de grote tuinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk. Deelgebied oost zal bestaan uit een combinatie van vrije kavels en 2-onder-1 kap woningen. De bouwstijl van de woningen in deelgebied west sluit aan bij de nazorgvilla en hebben een meer traditionele stijl.



Nazorgvilla Zonlichtheide, jaren 30 architectuur met verwantschap aan de cottigestijl
Mestelwerk gevel met markante rietenkap



Nazorgvilla Zonlichtheide

De Nazorgvilla Zonlichtheide is een gemeentelijk monument. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de karakteristiek van het originele bouwvolume gerespecteerd moeten worden.

Onderstaand zijn de karakteristieken van de nazorgvilla Zonlichtheide uit de jaren '30 beknopt beschreven.

- Nazorgvilla (1931) naar ontwerp van architect Jan Willem Dinger
- Hoge esthetische kwaliteit van het ontwerp (verhouding, compositie, ruimtelijke opzet en interactie gebouw omgeving)
- Passend in de architectonische traditie van de jaren '30 en verwant aan de cottagestijl, het paviljoen gebouw 'Het Juweeltje' achter de villa sluit ook aan bij deze stijl (architect F.J. Hopman)
- Herkenbaarheid van oorspronkelijk concept / functie
- Metselwerk gevel van genuanceerde baksteen in een uitgesproken verband, kettingverband, i.c.m de platvolle voeg en langwerpige

baksteen wordt de horizontale richting in het gebouw benadrukt.

- Bijzondere metselwerk details op hoekpunten, en boven kozijnen.
- Markante rieten kap over meerdere bouwlagen met 2 opvallende hoge metselwerk schoorstenen.
- Diverse rietgedekte houten dakkapellen.
- De stalen raamkozijnen (oorspronkelijk waren het houten kozijnen) hebben een strakke en ranke uitstraling.

Overig: kenmerkend is een serie van aanbouwen aan het hoofdgebouw waarin stijlverschil en tijdlagen zichtbaar worden.



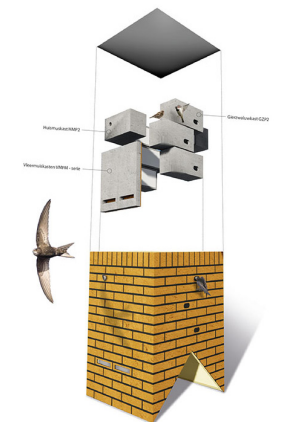
Beelden compilatie hoofdvolume, traditioneel met markante kapvorm



Beelden compilatie uitbouw met meer eigentijdse uitstraling



Schoorsteen met eigentijdse functie, mitigatie schoorsteen, beelden Unitura





Nieuwe bebouwing deelgebied west

De nieuwe bebouwing in deelgebied west past in sfeer en karakter bij de bestaande nazorgvilla Zonlichtheide. Voor de nieuwe bebouwing gelden de volgende uitgangspunten.

Ontwerp / verhoudingen / stijl

- Onderscheid tussen traditioneel hoofdvolume en eventuele uitbouwen met een meer eigentijdse uitstraling
- Markante dakvorm met dakkapellen over meerder bouwlagen, eventueel met verschil in goothoogte tussen voor en achtergevel.
- Hellinghoek dak >40 graden
- Grotere gevel openingen in onderste bouwlaag, kleinere kozijnen in bovenste bouwlagen
- Uitbouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als uitbouw niet meer dan 40% van het totale volume.
- Een schoorsteen kan van toegevoegde waarde zijn voor de compositie, maar moet een eigentijdse functie hebben. Een passend voorbeeld is de mitigatie schoorsteen, zie afbeelding links.

X niet zo



Geen schuurarchitectuur

✓ wel zo



Gebouwen stralen wonen uit



Metselwerkgevels met verzorgde detaillering in verbanden en hoekoplossingen

Materialisatie en detaillering

- Gevel in genuanceerd metselwerk, aandacht voor metselverband en detaillering, kleurstelling roodbruin tot beige-bruin
- Dak in riet, traditionele dakpannen (gebakken dakpannen) of gebakken leipannen, kleurstelling rood-bruin of donkergrijs.
- Details, deuren kozijnen en accenten in hout. Natuurlijk vergrijzend hout of wit of zwart gelakt hout.

Aandachtspunten

- Duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur
- Natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur. Vrije kavels minimaal 2 voorzieningen per hoofdgebouw, 2-onder-1 kap 1 per woning

Parkeren

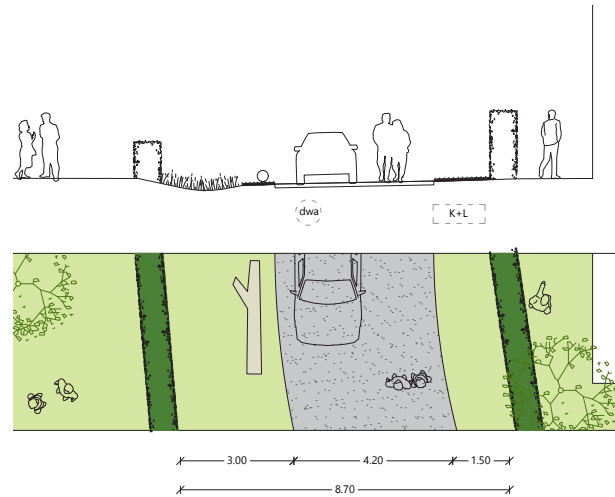
De vrije kavels in deelgebied west hebben ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen grond. De parkeervakken worden op het zijerf of achtererf gesitueerd, geen auto's op het voorerf. Met dit uitgangspunt blijft het groene karakter van de wijk behouden.

De 2-onder-1 kap woningen hebben ruimte voor minimaal 1 auto op eigen grond. De parkeervakken op eigen grond worden op het zijerf of achtererf gesitueerd, geen auto's op het voorerf. Voor een tweede auto is nabij de woning een parkeerplaats in de openbare ruimte voorzien. Dit kan parkeren langs de rijbaan, haaksparkeren langs de rijbaan of parkeren op een pleintje zijn.

Om wildparkeren langs de rijbaan te voorkomen wordt waar parkeren niet gewenst is de rijbaan begeleid met boomstammen van bomen geoogst binnen het projectgebied.



Boomstammen inzetten om wildparkeren te voorkomen



Parkachtig straatprofiel west, smalle rijloper, brede groen bermen en hagen met verschillende hoogtes aan weerszijde van de weg



Erfafscheiding voorkant en zijkant

- De erfafscheiding aan de voorzijde en de zijkant van de kavels worden uitgevoerd als haag.
- Er worden 2 soorten hagen toegepast; groene beuk en haagbeuk.
- Het straatprofiel gaat uit van hagen in 2 verschillende hoogten.
- De vrije kavels in de binnenbocht hebben een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) van 1.5m hoog.
- De vrije kavels in de buitenbocht hebben een haagbeuk (*Carpinus betulus*) van 0,8m hoog.
- De 2-onder-1 kap woningen hebben een haagbeuk (*Carpinus betulus*) van 0,8m hoog.
- Aan de zijkant van de kavels mogen de hagen vanaf de rooilijn oplopen naar 2m hoogte.
- Opritten naar woningen worden gecombineerd
- Onderbreking haag voor een dubbele oprit maximaal 5m, voor een enkele oprit 4m
- Maximaal 1 haag onderbreking per woning

Erfafscheiding achterkant en tussen de kavels

- Erfafscheiding aan achterzijde wordt gevormd door opgaande bosaanplant in het openbaar gebied.
- Indien gewenst wordt de kavel aan de achterzijde aanvullend beplant met een haag, takkenril of begroeid gaashekwerk (zwart). Geen schuttingpanelen.
- Indien gewenst wordt tussen de kavels een haag of andere groene erfscheiding toegepast. Als alternatief is een erfafscheiding van natuurlijk, niet geïmpregneerd, materiaal mogelijk. Hierbij valt te denken aan kastanjehekken, kastanje palen of takkenrillen.



Groene beuk
Fagus sylvatica



Bladkleur:
□ □ □ □ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ □



Haagbeuk
Carpinus betulus



Bladkleur:
□ □ □ □ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ □



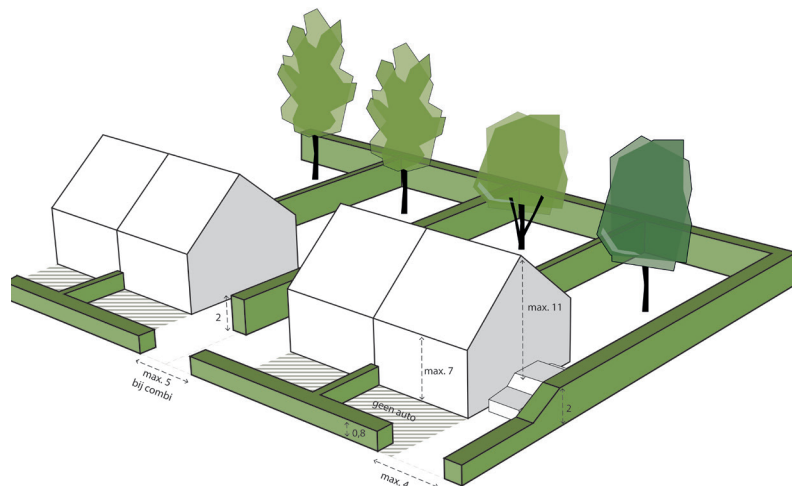
Referentie kastanjehek



Referentie erfafscheiding natuurlijke materialen

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied west
2-onder-1 kap

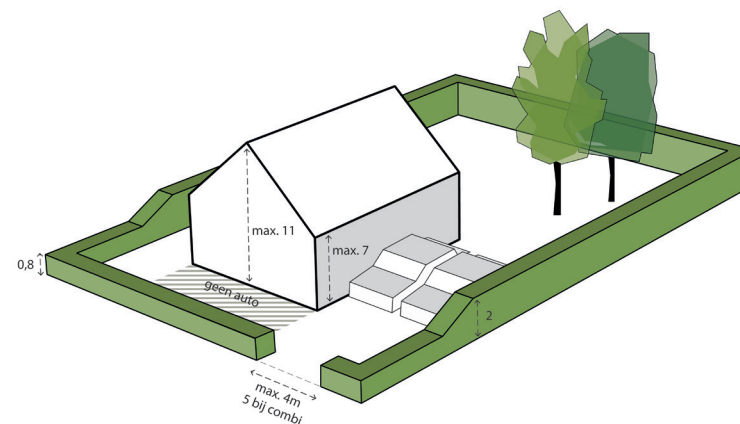


Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage haag (Carpinus betulus, 0,8m)
- Achter de rooilijn mag de haag aan zijkant kavel oplopen tot 2 m boven maaiveld.
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- Minimaal 1 boom op de kavel, 1e of 2e orde
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Markante dakvorm, hellinghoek dak >40 graden
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Ruimte voor minimaal 1 auto op de kavel, auto niet op het voorerf

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied west
Vrije kavel



Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage haag (Carpinus betulus, 0,8m) bij woningen in buitenbocht, hoge haag (Fagus sylvatica, 1,5m) bij woningen in de binnenbocht,
- Achter de rooilijn mag de haag aan zijkant en achterkant kavel oplopen tot 2 m boven maaiveld.
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- Minimaal 2 bomen van de 1e orde op de kavel
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Markante dakvorm, hellinghoek dak >40 graden
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m² (bij een kavel groter dan 700m², maximaal 100m² bijgebouw)
- Ruimte voor 2 auto's op de kavel, auto niet op het voorerf



Woontypologie oost

	woonhofjes
	rijwoning
	seniorenwoning
	wonen aan de open ruimte

4.3 DEELGEBIED OOST: 'WONEN IN DE BOSSEN'

In deelgebied oost woon je tussen de meest waardevolle bossen van De Heikant. Samen met de bossen van het Limburgs landschap en het buurtbosje in Gennep zuid vormen ze een mooi ensemble van gesloten bosvakken met daartussen grazige open ruimtes en ruimte voor woonclusters tussen het groen.

De bossen zorgen voor een hoge woonkwaliteit en blijven dan ook behouden in De Heikant. De bebouwingsclusters zijn gepositioneerd in de bestaande open ruimtes.

De bebouwing in dit deelgebied bestaat uit 4 typologieën:

- Intieme woonhofjes in het bos, vrijstaande bebouwing en 2-onder-1 kap woningen, de bebouwing in de woonhofjes vormen een duidelijk ensemble
- Seniorenwoningen
- Rijwoningen
- 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen aan de open ruimte



Ontwerp / verhoudingen / stijl

- Ensemblewerking belangrijk, nauwe afstemming van architectuur in de verschillende woonclusters.
- Eenheid in verscheidenheid, ruimte voor individualiteit zonder dat de werking als ensemble niet van de grond komt. Geen los zand.
- Heldere basisvorm van één of twee lagen met kap.
- Zadeldak, kap symmetrisch of a-symmetrisch
- Robuuste bouwvolumes met heldere gevel openingen en verfijnde detaillering. We kiezen ervoor om terughoudende te zijn. Een architectuur van 'hoogwaardige soberheid'
- Herkenbaarheid van de functie
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²



Robuuste bouwvolumes met heldere gevel openingen en verfijnde detaillering. We kiezen ervoor om terughoudende te zijn. Een architectuur van 'hoogwaardige soberheid'



Duidelijk ensemble per wooncluster, beeld Almere Duin



Ranke goten, van bijv. verzinkt staal



Eigentijdse verfijnde detailleringen



Houten geveldelen, details en accenten, basismateriaal gevel genuanceerd metselwerk



Materialisatie en detaillering

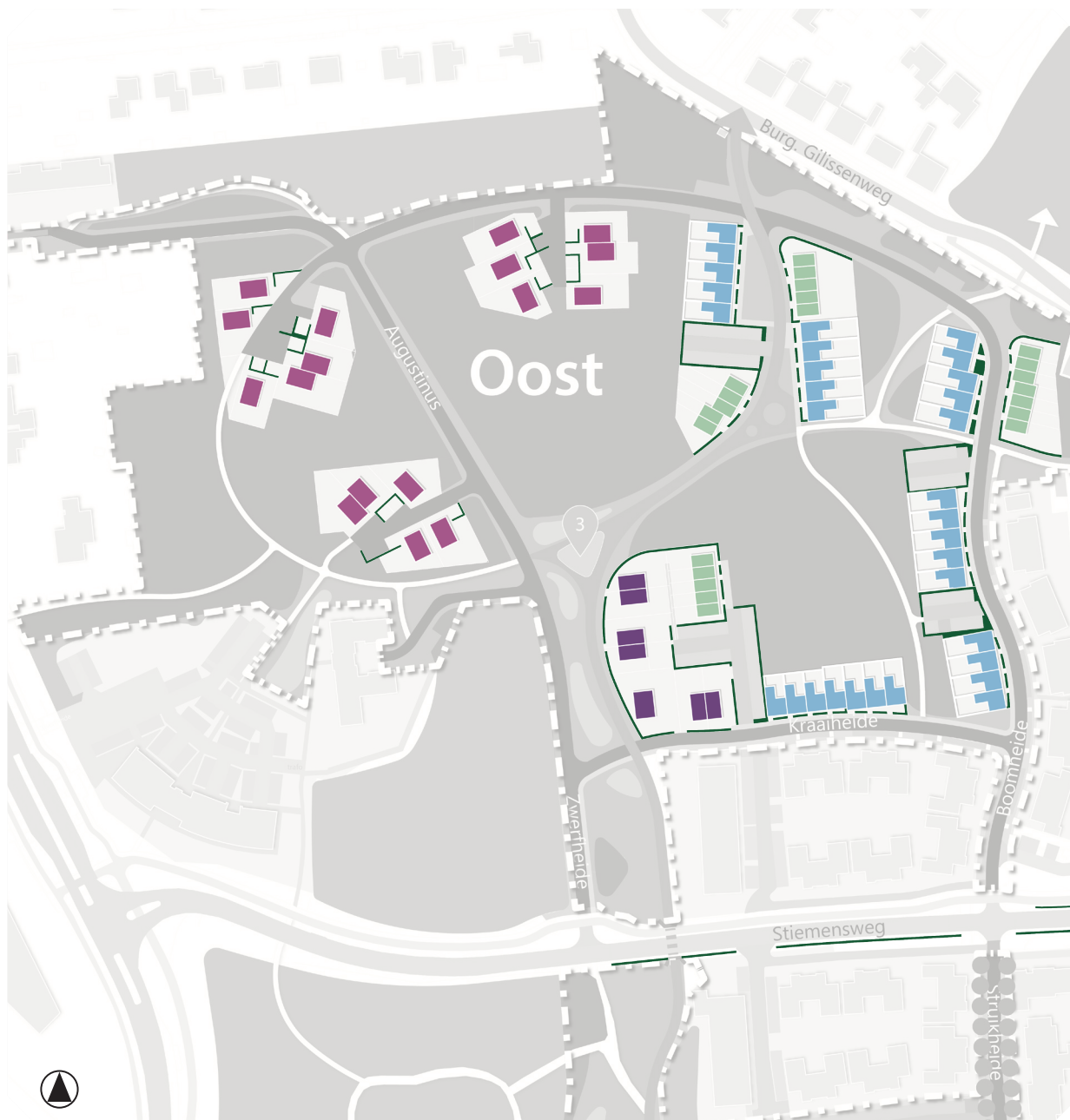
- Harmonische inpassing in de omgeving
- Natuurlijke uitstraling
- Basismaterialisatie in genuanceerd metselwerk, met aandacht voor verband en metselwerk details. Kleurstelling roodbruin, beige-bruin, donkergrijs
- Details, gevelvlakken en accenten in hout. Natuurlijke houtkleur met transparante lak of vergrijzend hout.
- Kozijnen in hout, natuurlijke houtkleur met transparante lak, vergrijzend hout of wit of zwart gelakt.
- Eigentijdse detaillering
- Ranke goten, geen bakgoten, geen kunststof goten
- Dak gebakken dakpannen of gebakken leipannen, kleurstelling rood-bruin of donkergrijs.

Aandachtspunten

- Duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur.
- Natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur, minimaal 3 voorzieningen per gebouw. Natuurinclusieve voorzieningen sluiten aan bij doelsoorten in het gebied en worden geplaatst met de correcte hoogte en oriëntatie volgens opgave leverancier.

Parkeren

- Woonhofjes in het bos, minimaal 1 parkeerplaats op de kavel, ruimte voor tweede auto is voorzien in het woonhofje.
- Seniorenwoningen en rijwoningen parkeren in één van de parkeerhofjes.
- De vrijstaande woningen aan de open ruimte hebben plaats voor 2 auto's op eigen terrein. De auto staat niet op het voorerf.
- De 2-onder-1 kapwoningen grenzend aan een rijbaan hebben ruimte voor 2 auto's op eigen terrein. De auto staat niet op het voorerf.
- De overige 2-onder-1 kapwoningen parkeren in één van de parkeerhofjes.
- Om wildparkeren langs de rijbaan te voorkomen wordt, waar parkeren niet gewenst is, de rijbaan begeleid met boomstammen van bomen geoogst in het projectgebied.



Erfafscheidingen



Woonhofjes in het bos

Bij de woonhofjes is het omringende bos de grote kwaliteit van de plek, wonen midden in het bos is een unieke kans. Het is de kunst om deze kwaliteit in zijn waarde te laten en optimaal te beleven. De tuinen van deze woningen grenzen aan de zij- en achterkant direct aan het bos. Schuttingen aan de randen van deze kavels zullen de kwaliteit van de locatie teniet doen. De kavels zelf zijn daarom bij voorkeur vrij van erfafscheidingen en gaan op natuurlijke wijze over in het bos. Een heestermassief, ha-ha (hoogtesprong), takkenril of een kastanjehek zijn passende oplossingen. Indien gewenst kan een begroeid zwart gaashekwerk ook de kavel begrenzen. Schuttingpanelen zijn niet toegestaan. Rond de parkeervakken aan de voorzijde van de woningen wordt een 0.8m hoge haag van groene beuk toegepast.



Seniorenwoningen

Bij de seniorenwoning is de erfafscheiding aan de voorzijde een groene beukenhaag van 0,8m hoog. Aan de zijkanten grenzend aan de openbare ruimte mag de haag vanaf de rooilijn oplopen tot 2m hoog. Erfafscheidingen tussen woningen en de achterzijde van de kavels worden uitgevoerd als begroeide gaashekwerken (kleur: zwart).



Overige woningen in deelgebied oost

De groene beukenhaag komt terug aan de voor- en zijkant van kavels van de overige woningen in dit deelgebied. Aan de voorzijde van de woning is de haag 0,8m hoog, vanaf de rooilijn mag de haag oplopen tot 2m hoogte

Indien gewenst wordt tussen de kavels onderling een groene erfscheiding (haag of begroeid gaashekwerk (zwart)) toegepast of een erfscheiding van natuurlijke, niet geïmpregneerde, materialen.

Parkeershof

Rondom de parkeershofjes wordt een beukenhaag van 0,8m hoog toegepast



Groene beuk
Fagus sylvatica

Bladkleur:



Referentie erfafscheiding van natuurlijke materialen



Referentie niet geïmpregneerde schutting



Referentie erfafscheiding van natuurlijke materialen



Referentie kastanjehek



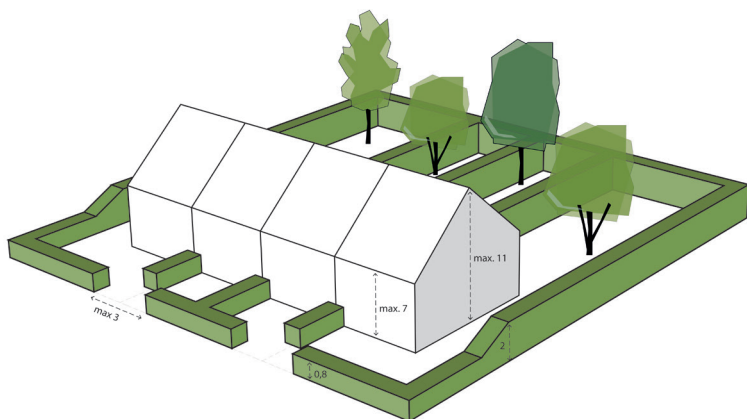
Tussen kavels en achterzijde woningen is zwart gaashekwerk met begroeiing mogelijk



Referentie erfafscheiding van natuurlijke materialen

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied oost Seniorenwoning

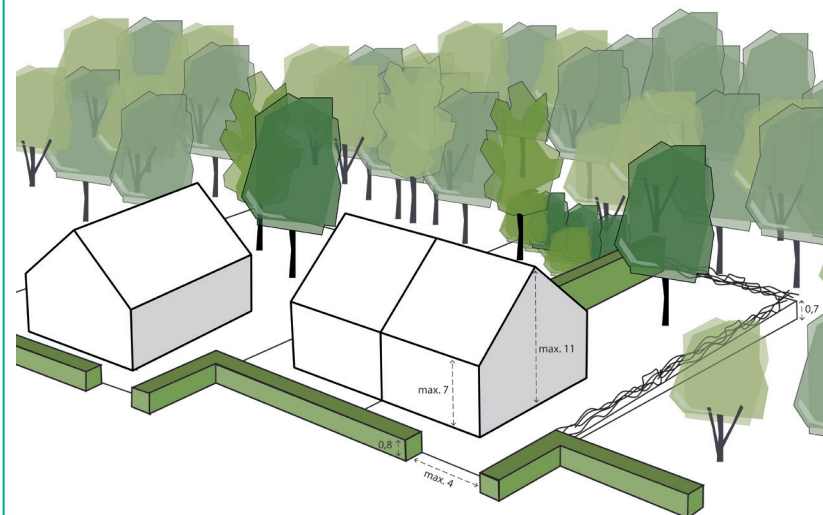


Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding voortuin lage beukenhaag, *Fagus sylvatica*, 0,8m hoog
- Vanaf rooilijn mag de haag aan zijkant en achterkant kavel oplopen tot 2 m boven maaiveld.
- Minimaal 1 boom op de kavel
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Auto parkeren in parkeerhof, niet op de kavel

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied oost Woonhof in het bos

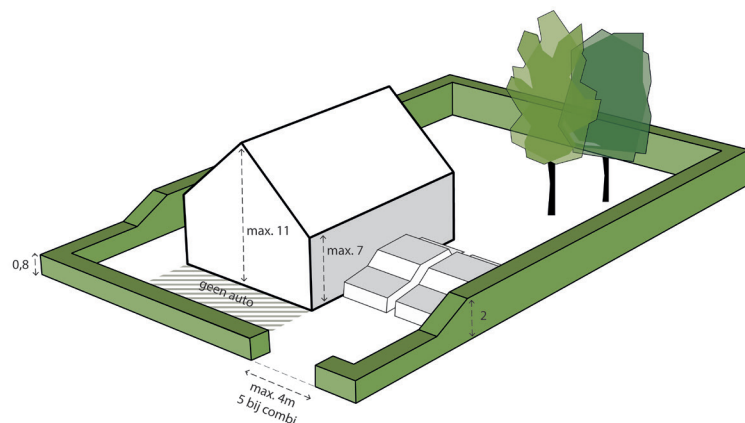


Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding voortuin lage beukenhaag, *Fagus sylvatica*, 0,8m
- Erfafscheiding zij- en achterkant van de kavel bij voorkeur op natuurlijke wijze, takkenrillen, hoogtesprong (max 0,7m), opgaand groen
- Minimaal 1 boom op de kavel
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Ruimte voor 2 auto's per woning op het woonhof
- Woonhofjes als sterk ensemble vormgeven

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied oost
2-onder-1 kap + vrijstaand aan de open zone

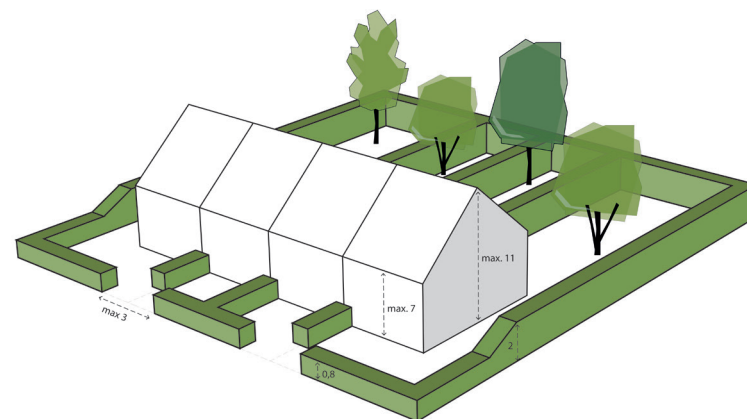


Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage beukenhaag, *Fagus sylvatica*, 0,8m hoog
- Vanaf rooilijn mag de haag aan zijkant oplopen tot 2m
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- Minimaal 1 tot 2 bomen op de kavel
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Ruimte voor 2 auto's op de kavel bij directe toegang tot rijbaan, auto niet in het voorerf
- Zonder directe toegang tot rijbaan parkeren in parkeerhof

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied oost
Rijwoning



Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage beukenhaag, *Fagus sylvatica*, 0,8m hoog
- Vanaf rooilijn mag de haag aan zijkant en achterkant kavel oplopen tot 2 m boven maaiveld.
- Minimaal 1 boom op de kavel
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Auto parkeren in parkeerhof, niet op de kavel



4.4 DEELGEBIED ZUID: 'WONEN TUSSEN DE BOSSEN'

Deelgebied zuid is gelegen tussen de brede groene zone grenzend aan de bossen van het Limburgs landschap in het westen en het Heijense Bos in het oosten (onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN)). Tussen dit groene kader is deelgebied zuid wat intensiever bebouwd dan de andere delen. De bestaande lanen worden behouden en waar nodig aangevuld met nieuwe bomen. De lanen met brede groenbermen zorgen voor een groen karakter en geven structuur aan deelgebied zuid. Deze brede bermen zijn een belangrijk onderdeel van de afwatering van de wijk.

Aan de zuidkant op de overgang van wijk naar de bos wordt De Heikant begrensd met een kinderboerderij.

Bebouwingstypologie zuid

- Zorgbebouwing Dichterbij, is gesitueerd in de oostelijke helft van deelgebied zuid. De nieuwe bebouwing sluit aan op de reeds aanwezige zorgbebouwing zo ontstaat er een aaneengesloten gebied van Dichterbij.
- Wonen aan de laan: de bebouwing aan de lanen bestaat uit rijwoningen, 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen.
- Appartementen: aan de zuidkant van de laan is een bebouwingsaccent aanwezig in de vorm van een appartementengebouw van 4 lagen.
- Woonwagenstandplaats: achter de bebouwing van Dichterbij in een separate boskamer aan Hazeland is ruimte voor 4 woonwagenstandplaatsen.



Wonen aan de laan 2-onder-1 kap, vrijstaand en rijwoningen

Ontwerp / verhoudingen / stijl

- Ensemblewerking belangrijk, afstemming van architectuur in clusterverband
- Eenheid in verscheidenheid, ruimte voor individualiteit zonder dat de werking als ensemble niet van de grond komt. Geen los zand
- Heldere basisvorm van één of twee lagen met kap
- Zadelkap, kap symmetrisch of a-symmetrisch
- Robuuste bouwvolumes met heldere gevel openingen en verfijnde detaillering. We kiezen ervoor om terughoudende te zijn. Een architectuur van 'hoogwaardige soberheid'
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m2



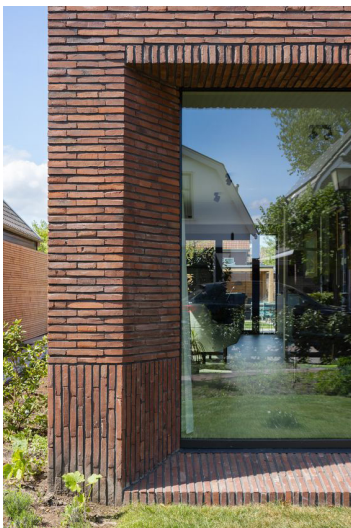
Robuuste bouwvolumes met heldere gevel openingen en verfijnde detaillering. We kiezen ervoor om terughoudende te zijn. Een architectuur van 'hoogwaardige soberheid'



Duidelijk ensemble per wooncluster, beeld Almere Duin



Ranke goten, van bijv. verzinkt staal



Eigentijdse verfijnde detailleringen



Houten geveldelen, details en accenten, basismateriaal gevel genuanceerd metselwerk





Wonen aan de laan **2-onder-1 kap, vrijstaand en rijwoningen**

Materialisatie en detaillering

- Harmonische inpassing in de omgeving
- Natuurlijke uitstraling
- Basismaterialisatie in genuanceerd metselwerk, met aandacht voor verband en metselwerk details. Kleurstelling roodbruin tot beige-bruin, donkergrijs
- Details, gevelvlakken en accenten in hout. Natuurlijke houtkleur met transparante lak of vergrijzend hout.
- Kozijnen in hout, natuurlijke houtkleur met transparante lak, vergrijzend hout of wit of zwart gelakt.
- Eigentijdse verfijnde detaillering
- Ranke goten, geen bakgoten, geen kunststof goten
- Dak gebakken dakpannen of gebakken leipannen, kleurstelling rood-bruin of donkergrijs.

Aandachtspunten

- Duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur
- Natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur (minimaal 3 voorzieningen per gebouw). Natuurinclusieve voorzieningen sluiten aan bij doelsoorten in het gebied en worden geplaatst met de correcte hoogte en oriëntatie volgens opgave leverancier.

Parkeren

- De vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen hebben minimaal ruimte voor 1 auto op eigen terrein. De auto wordt niet op het voorerf geparkeerd.
- Nabij de woning is in de openbare ruimte langs de rijbaan of in een parkeerhof ruimte voor een tweede auto voorzien.
- Voor rijwoningen is parkeerruimte voorzien in de parkeerstraat achter de woningen. Deze parkeerstraat is een gedeelde voorziening met het parkeren van Dichterbij.
- Rond de parkeerplaatsen bij een parkeerhof of parkeerstraat wordt een haag van veldesdoorn van 0,8m hoogte toegepast.
- Parkeerplaatsen haaks op de rijbaan worden niet omzoomd met een haag.
- Om wildparkeren langs de rijbaan te voorkomen wordt, waar parkeren niet gewenst is, de rijbaan begeleid met boomstammen van bomen geoogst in het projectgebied.



Bladkleur:



Bladkleur:



Wonen aan de laan 2-onder-1 kap, vrijstaand en rijwoningen

Erfafscheidingen voor- en zijkant kavel

- De erfafscheidingen op de grens privé-openbaar bestaan aan de voor- en zijkant van de kavel uit een groene beukenhaag.
- Tot de rooilijn is deze haag 0,8m hoog, vanaf de rooilijn mag de haag oplopen tot een hoogte van maximaal 2.0m.



Tussen kavels en achterzijde woningen is zwart gaashekwerk met begroeiing mogelijk

Erfafscheiding achterkant en tussen de kavels

- Erfafscheidingen aan achterzijde worden gevormd door opgaande bosaanplant in het openbaar gebied of op grond van Dichterbij.
- Indien gewenst wordt de kavel aan de achterzijde aanvullend beplant met een haag of vrij groeiend heestermasief op de kavel. Een takkenril of kastanjehekwerk of begroeid zwart gaashekwerk vormt ook een passende erfafscheiding. Schuttingpanelen zijn niet toegestaan.
- Indien gewenst wordt tussen de kavels een haag toegepast. Als alternatief is een erfafscheiding van natuurlijk, niet geïmpregneerd, materiaal mogelijk. Hierbij valt te denken aan kastanjehekken, kastanje palen of takkenrillen. Of een begroeid zwart gaashekwerk. Schuttingpanelen zijn niet toegestaan.



Referentie erfafscheiding van natuurlijke materialen



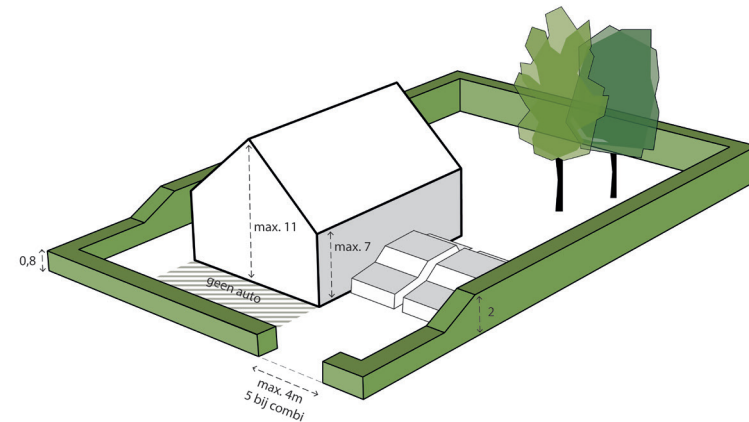
Referentie kastanjehek



Referentie erfafscheiding van natuurlijke materialen

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied zuid
Vrijstaand

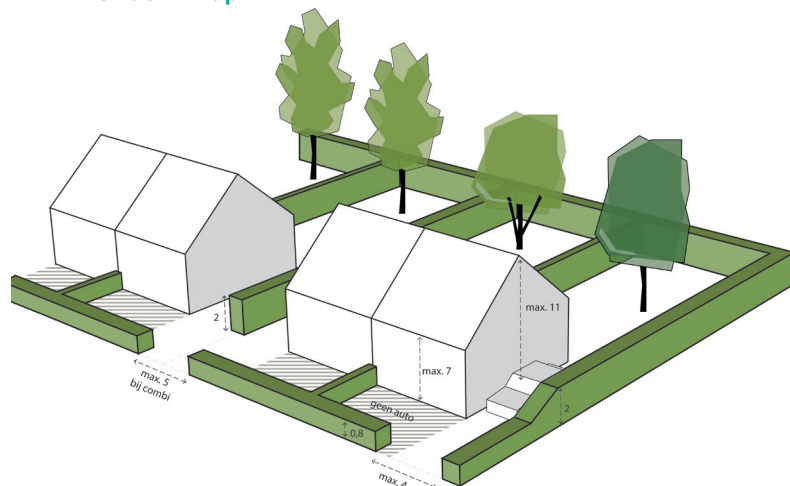


Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage beukenhaag, 0,8m hoog
- Vanaf rooilijn mag de haag aan zijkant en achterkant kavel oplopen tot 2 m boven maaiveld
- Minimaal 2 bomen van de 1e of 2e orde op de kavel
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Ruimte voor 2 auto's op de kavel, auto niet op het voorerf

ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied zuid
2-onder-1 kap

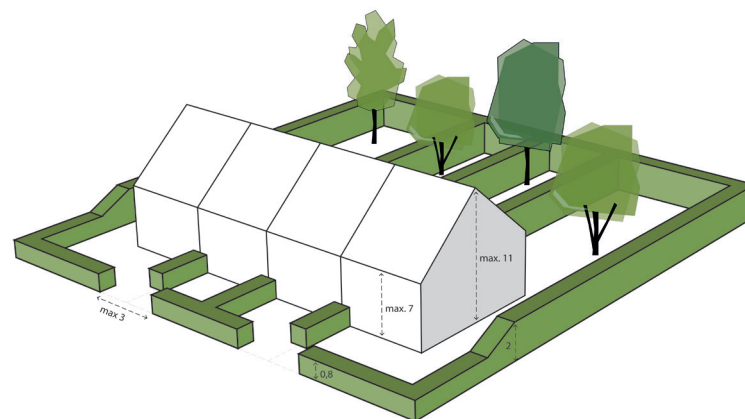


Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage beukenhaag, 0,8m hoog
- Vanaf rooilijn mag de haag aan zijkant oplopen tot 2 m boven maaiveld
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- Minimaal 1 boom op de kavel
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Ruimte voor minimaal 1 auto op de kavel, auto niet op het voorerf

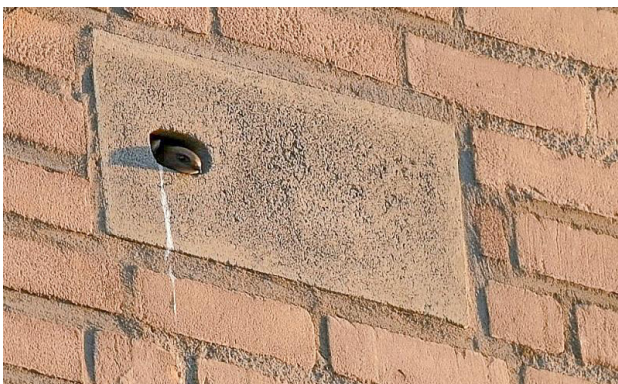
ALGEMEEN KAVELPASPOORT

De Heikant, deelgebied zuid



Kavel eigenschappen

- Erfafscheiding lage beukenhaag, 0,8m hoog
- Vanaf rooilijn mag de haag aan zijkant oplopen tot 2 m boven maaiveld
- Tussen de kavels en achterzijde kavel volstaat een groene haag of begroeid zwart gaashekwerk
- Minimaal 1 boom op de kavel
- 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Onderscheid tussen hoofdvolume en eventueel ondergeschikt bijgebouw
- Bijgebouw maximaal 1 bouwlaag, delen bestemd als bijgebouw niet meer dan 40% van het totale volume en maximaal 70m²
- Auto parkeren in parkeerstraat achter de kavel, geen auto's op de kavel



Natuurinclusieve oplossingen vormen een onderdeel van de architectuur, beeld: unitura



Genuanceerd metselwerk in beige-bruin
Houtvlakken en details in de gevel, vergrijzend hout



houtaccenten in de gevel, eigentijdse detaillering



Of volledig houtbouw



Appartementen

Ontwerp / verhoudingen / stijl

- Eigentijds
- Plat dak
- Herkenbaarheid woonfunctie

Materialisatie en detaillering

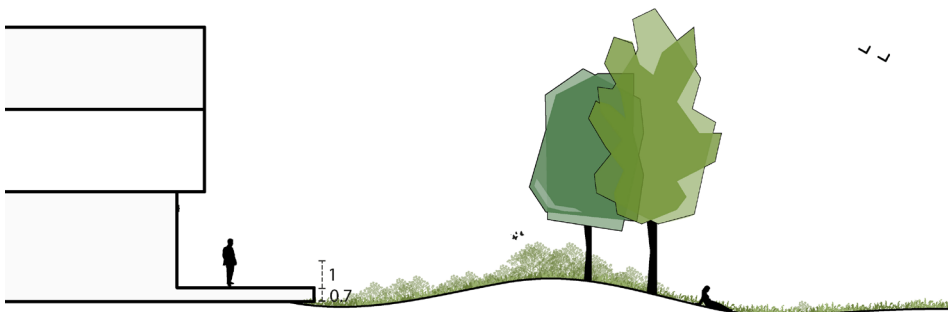
- Harmonische inpassing in de omgeving
- Natuurlijke uitstraling
- Basismaterialisatie optie 1: genuanceerd metselwerk, met aandacht voor verband en metselwerk details. Kleurstelling roodbruin tot beige-bruin, donkergrijs
- Basismateriaal optie 2: Houten gevels, hout met transparante afwerklaag of vergrijzend hout.
- Details, gevelvlakken en accenten in hout. Natuurlijke houtkleur met transparante lak of vergrijzend hout.
- Eigentijdse detaillering

Aandachtspunten

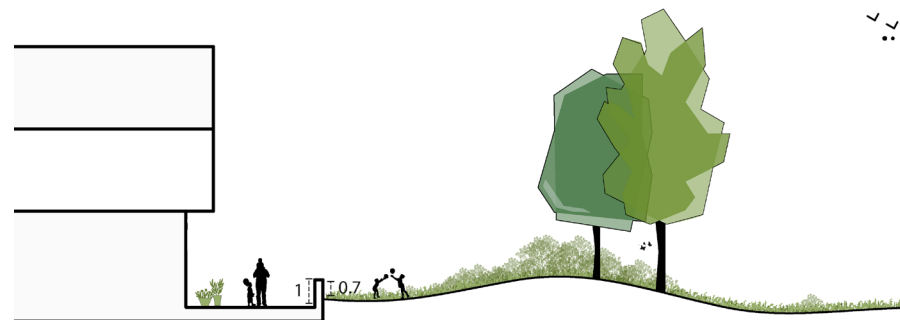
- Duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur.
- Natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur (minimaal 8 voorzieningen). Natuurinclusieve voorzieningen sluiten aan bij doelsoorten in het gebied en worden geplaatst met de correcte hoogte en oriëntatie volgens opgave leverancier.

Parkeren

- Voor de appartementen is parkeerruimte voorzien in een tweetal parkeerhoven.
- Een parkeerhof wordt omkaderd met een haag van veldesdoorn, 0,8m hoog.



Schematische weergave terrasplint



Schematische weergave verdiept terras



Terrasplint verheven boven het landschap
Beelden: Kerckenbosch Zeist



Lager gelegen terras met tuinmuur als integraal onderdeel van de architectuur
Glooiend grasland tot tegen de gevel, boomgroepen en heesters zorgen voor een gefilterd beeld
Beelden: Bosrijk Eindhoven



Appartementen

Overgang privé - openbaar

De appartementen op de begane grond krijgen een privé terras direct grenzend aan de openbare ruimte. Een zorgvuldige vormgeving van deze rand geeft duidelijkheid en voorkomt verrommeling. Onderstaande uitgangspunten geven richting aan deze overgang.

- Glooiend extensief grasland tot tegen de gevel van het appartementen gebouw. Het gebouw staat met zijn voeten in het landschap.
- Privé terrassen en de begrenzing van de terrassen zijn integraal onderdeel van de architectuur van het appartementencomplex
- Privé terrassen zijn middels de architectuur van het appartementengebouw gescheiden van de openbare ruimte. Dit kan met een verhoogde ligging van de terrassen ten opzichte van het aangrenzende landschap, terrassen op een gebouwplint. Of met een verdiepte ligging ten opzichte van het aangrenzende landschap, gebouwen achter een kerende tuinmuur.
- Terrassen op een plint, maximaal hoogte verschil tussen landschap en bovenkant plint 0,7m, aanvullend kan het terras afgeschermd worden met een transparant spijlenhekwerk op de plint. Hekwerk maximaal 1m hoog.
- Maximale hoogte kerende tuinmuur vanaf het terras 1m, vanaf het aangrenzende landschap max 0,7m.
- Met heestervakken, bosvakken en boomgroepen wordt rond de appartementen een coulissen landschap gecreëerd wat het zicht op het gebouw fragmenteert en de terrassen meer in een privé setting plaatst.



Accent bij de entree



Metselwerkarchitectuur met eigentijdse detaillering, familie van overige nieuwbouw in de Heikant



Zorgbebouwing Dichterbij

Ontwerp / verhoudingen / stijl

- Eigentijds
- Herkenbaarheid functie (wonen of dagbesteding)
- Individueel-geclusterd wonen (appartementen / studio's)
- Huiselijke uitstraling van de gemeenschappelijke voorzieningen
- Een beschermde, rustige (groene) en prettige woonomgeving
- Basisvorm wooneenheden meerdere lagen (2 tot 3) met plat dak;
- De entree is duidelijk herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven.

Materialisatie en detaillering

- Harmonische inpassing in de omgeving
- Natuurlijke uitstraling
- Materialisatie sluit aan op de omgeving, basis-materialisatie genuanceerd metselwerk, met aandacht voor verband en metselwerk details.
- Kleurstelling roodbruin tot beige-bruin, donkergrijs
- Eigentijdse detaillering
- Platte daken voorzien van zonnepanelen, bijvoorkeur gecombineerd met een natuurdak.

Aandachtspunten

- Een fijne leef- en werkomgeving creëren voor cliënt en medewerker. Gezonde gebouwen (healing environment) en duurzaamheid zijn hierin belangrijke speerpunten. De cliënt heeft een eigen woonplek, een thuis in een veilige omgeving in een ontspannen en huiselijke sfeer.

- Duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur
- Natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur (elk gebouw minimaal 6 voorzieningen). Natuurinclusieve voorzieningen sluiten aan bij doelsoorten in het gebied en worden geplaatst met de correcte hoogte en oriëntatie volgens opgave leverancier.

Parkeren

- Voor de zorgbebouwing is parkeerruimte voorzien op het parkeerterrein tussen de basisschool en de bebouwing van Dichterbij, dit parkeerterrein wordt gedeeld met de basisschool. Tevens beschikt de zorgbebouwing over solitaire parkeervoorzieningen in De Heikant.
- Het parkeerterrein wordt omkaderd met een haag van veldesdoorn, 0,8m hoog.

Begrenzing gronden Dichterbij

Het terrein van Dichterbij is semi-openbaar. Met hagen en brede bossingels van inheemse beplanting wordt het terrein van Dichterbij begrensd. Het terrein van Dichterbij is goed herkenbaar. Beheer en aanleg van het terrein wordt uitgevoerd door stichting Dichterbij.



Bijlage A:

Soortenlijst bomen en heesters

De Heikant

Boomsoorten op De Heikant

Het bestaande boomareaal bestaat voor het overgrote deel uit zomereik (*Quercus robur*). Voor een rijkere biodiversiteit en een robuuste structuur is het interessant om andere soorten hier aan toe te voegen. Daarbij is het aan te planten assortiment voor 90% ecologisch passend (inheems) is en 10% uitheems. De bomen in deze bijlage zijn geschikt om aan te planten op De Heikant



grijze els

Alnus incana

kenmerken:



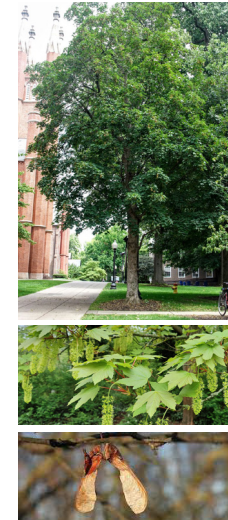
ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



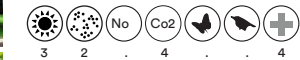
gewone esdoorn

Acer pseudoplatanus

kenmerken:



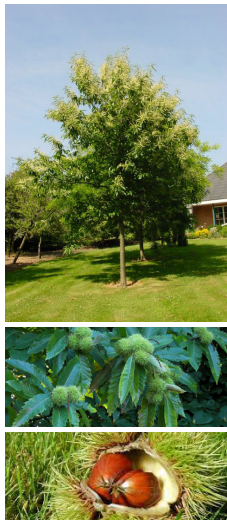
ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



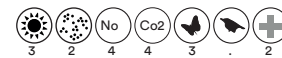
tamme kastanje

Castanea sativa

kenmerken:



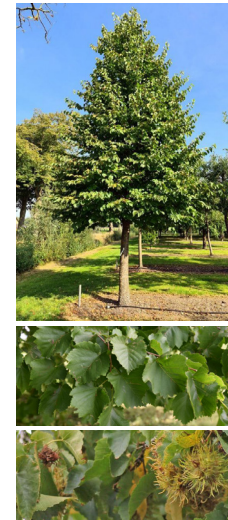
ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



boomhazelaar

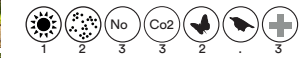
Corylus colurna

maximaal 5% van de bomen

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



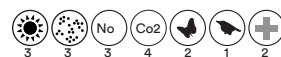


gewone beuk
Fagus sylvatica

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:

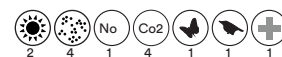


grove den
Pinus sylvestris

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:

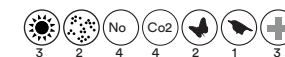


zwarte populier
Populus nigra

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:

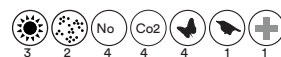


zoete kers
Prunus avium

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:

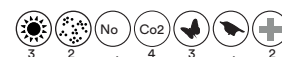


wintereik
Quercus petraea

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:

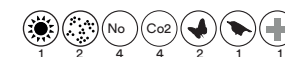


wilde lijsterbes
Sorbus aucuparia

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



BOMEN VOOR NATTE GRONDEN, WADI



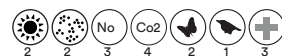
zachte berk

Betula pubescens

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



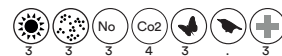
schietwilg

Salix alba

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



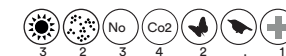
winterlinde

Tilia cordata

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



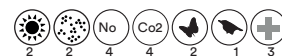
ruwe berk

Betula pendula

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



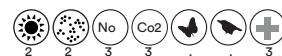
zwarte els

Alnus glutinosa

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



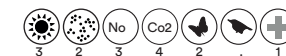
zomerlinde

Tilia platyphyllos

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



Solitaire bomen en parkbomen

Naast de bosvakken worden er ook solitaire bomen aangeplant. De soorten zijn gelijk aan de hiervoor beschreven bossoorten, aanvullend wordt ook de honingboom, robinia en de walnoot aan het assortiment toegevoegd. De honingboom en robinia vanwege de lange bloeispreiding, de bomen vormen zo een voedingsbron voor insecten in een periode waarin voeding schaarser wordt. De walnoot vanwege de noten die een voedingsbron vormen voor kleine zoogdieren.



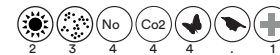
honingboom

Sophora japonica
(*Styphnolobium jap.*)

kenmerken:



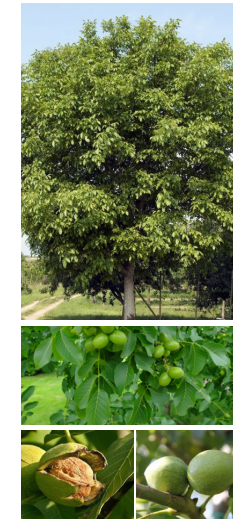
ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



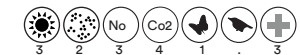
gewone walnoot

Juglans regia

kenmerken:



ecosysteemdiensten:



bladkleur:



bloem/vrucht:



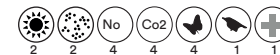
acacia

Robinia pseudoaccacia

kenmerken:



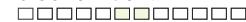
ecosysteemdiensten:



bladkleur:

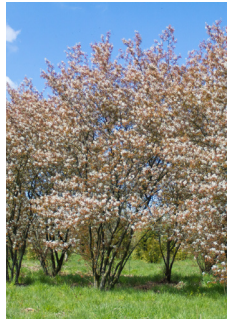


bloem/vrucht:



Heesters

De nieuwe bosvakken worden gelaagd opgebouwd en bestaande uit een kruidlaag, struiklaag en boomlaag. De struiklaag bestaat net als de boomlaag grotendeels uit een inheems sortiment. De toe te passen soorten zijn bloem en vruchtdragend en hebben daarmee naast een esthetische waarde ook een meerwaarde voor insecten en vogels.



Drents krentenboompje

Amelanchier leavis



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Gele kornoelje

Cornus mas



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Hazelaar

Corylus avellana



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Rode kornoelje

Cornus sanguinea



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Brem

Cytisus coparius



Bladkleur:



Bloem/vrucht:





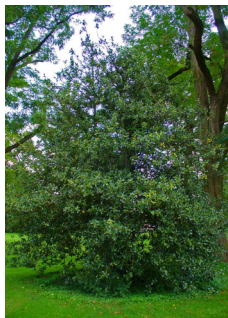
Kardinaalsmuts
Euonymus europaeus



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Hulst
Ilex aquifolium



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Liguster
Ligustrum vulgare



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Egelantier
Rosa rubiginosa



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Vlier
Sambucus nigra



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Eenstijlige meidoorn
Crataegus monogyna



Bladkleur:



Bloem/vrucht:



Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “BoschSlabbers”).

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch Slabbers

Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Bergen op Zoom

De Statie 3
4611 CZ Bergen op Zoom
T 0118 592288
bergenopzoom@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288

boschslabbers.nl