

GENDRINGEN **LENTELEVEN**

Beeldkwaliteitsplan

Maart 2026

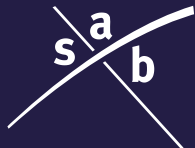
gemeente
Oude IJsselstreek



Gendringen **Lenteleven**

Beeldkwaliteitsplan
Maart 2026

230223



Inhoud

Inleiding	5
Locatiepaspoort	8
Stedenbouwkundig plan	10
Beeldkwaliteit openbare ruimte	39
Beeldkwaliteit Parkwonen	41
Beeldkwaliteit Bestaand Lenteleven	45
Beeldkwaliteit Groen-Ecologisch	49
Beeldkwaliteit Appartementengebouw	53
Bijlagen	58



Inleiding



In de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. De gemeente heeft de westzijde van Gendringen aangewezen als één van de toekomstige locaties waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Dit is een gebied van circa 12 hectare, en is gelegen tussen de N817 (Oude IJsselweg) en de bestaande woonbuurten van Gendringen en Ulft. De locatie betreft een agrarisch gebied met een open karakter. Verder staan er een aantal bestaande woningen langs het 'straatje' Lentelieven.

Het ééntonige agrarisch gebied zal veranderen in een parkachtige, natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk en draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit. Deze nieuwe woonwijk heeft de naam Lentelieven gekregen. Het wordt een aantrekkelijke woonwijk op de overgang van dorp en omliggend landschap, met een typisch Achterhoeks woonmilieu. Dat betekent naast de groene invulling een ruime opzet van de wijk met een lage bebouwingsdichtheid (20 woningen per hectare). Er komen verschillende woningtypen, passend bij alle doelgroepen.

In samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor Lentelieven gemaakt. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen en de (bijbehorende) bouwwerken beschreven en vastgelegd. Dit document vormt daarmee het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen en de (bijbehorende) bouwwerken.

Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna achtereenvolgens de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan is vooraf besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (welstand).

Dit document is het toetsingskader en het inspiratiedocument voor de verdere uitwerking van de buurten. De plannen worden getoetst door een in te stellen Kwaliteitsteam. In dit Kwaliteitsteam hebben een afgevaardigde van welstand, een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect en een civiel projectleider zitting. Het kwaliteitsteam kan de plannen van de initiatiefnemer bijsturen en hieromtrent advies geven. Het plan moet uiteindelijk aan het beeldkwaliteitsplan voldoen of er wordt gemotiveerd afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, maar dan wel in de 'geest van' het beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk adviseert het Kwaliteitsteam (als het proces goed is doorlopen in principe positief) aan welstand en B&W.





Luchtfoto huidige situatie (incl. plangrenzen)



Ambitie & Hoofdstructuur (Locatiepaspoort, juli 2023)



Locatiepaspoort: Het groene raamwerk en de woonmilieus

In juli 2023 is een Locatiepaspoort vastgesteld door het College van B&W waarin de mogelijkheden voor woningbouw in Lenteleven zijn verkend. Dit document voorziet in een analyse op het gebied van landschap en stedenbouw waarin de belangrijkste elementen en structuren zijn verkend die kenmerkend zijn voor dit gebied. Deze structuren en elementen zijn uiteindelijk vertaald in een raamwerk dat de hoofdstructuren en ambities weergeeft voor de planontwikkeling van Lenteleven. In lijn met dit raamwerk zijn verkenningen gedaan voor verschillende straatprofielen, parkeeroplossingen en kansen voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een aanzet gedaan voor de typen woonmilieus met bijbehorende ruimtelijke en programmatische kenmerken.

Een aantal kansen en aandachtspunten die uit het locatiepaspoort zijn voortgekomen zijn:

- Bebouwing met name concentreren op de hoger gelegen delen, waterberging realiseren op de lager gelegen delen.
- Behouden en/of versterken groene rand aan noordzijde plangebied, als groene overgang/buffer tussen Uift en Gendringen. Behouden bosje aan zuidzijde plangebied.
- Plangebied ontsluiten vanaf de Rijnweg, Staringstraat en/of Wesenthorstlaan, niet vanaf de bestaande woonwijk.
- De huidige weg Lenteleven tot langzaamverkeersverbinding maken en doorzetten naar kruising N318 - Wesenthorstlaan, om oorspronkelijk tracé te herstellen.
- Goede landschappelijke inpassing van bestaande achterkanten van woningen, of hier direct op aansluiten met nieuwe stedenbouwkundige structuur.
- Bestaande speeltuin in het groen inpassen of verplaatsen.
- Bestaande boerderijen inpassen.
- Rekening houden met landschappelijke overgang naar Huize Wesenthorst.
- Zichtas van bestaande woonwijk oppakken en doorzetten in het plangebied.
- Bestaande bosje en laanbeplanting behouden vanwege ecologische waarde.

Voor de volledige analyse en de opmaat naar het raamwerk wordt verwezen naar het document Locatiepaspoort Gendringen Lenteleven.

Uit nader onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de volkstuinten een grote archeologische verwachtingswaarde is en er een aanzienlijke kans is op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Daarnaast is er op deze locatie een beperkt woningbouwprogramma mogelijk en worden de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte hoog voorzien. Vanuit participatie zijn er ook bezwaren geweest om deze locatie te gaan ontwikkelen. Dit tezamen heeft ertoe geleid dat er de keuze is gemaakt om dit oostelijke deel van het plangebied niet mee te nemen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.



Bosje aan de noordzijde met wandelpaden



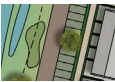
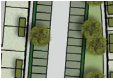
Bornenlaan Staningstraat



Bestaande waterberging langs Staringstraat

Plankaart



- | | | |
|--|--|---|
|  Parkwonen |  Straatje Lentelven als fietsverbinding |  Centrale parkzone |
|  Groen-Ecologisch wonen |  Centrale parklaan met haaksparkeren |  Parkpaden (de ligging van de parkpaden is indicatief) |
|  Aansluiten op bestaand Lentelven |  Woonpaden met (deels) langsparkeren |  Parkeerhoven |

Stedenbouwkundig plan Lentelven

De nieuwe uitbreiding van Gendringen ligt aan de westzijde van de kern. In de wijk worden in totaal tussen de 225 en 250 woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën. Lentelven bestaat uit een sterk groen raamwerk wat de basis vormt voor het stedenbouwkundig plan. Het groene raamwerk vormt een groene buffer tussen bestaand Lentelven en nieuw Lentelven en zorgt tevens voor een prachtige zichtlijn richting het buitengebied, gezien vanaf bestaand Lentelven.

In het groene raamwerk liggen verschillende woonvelden waarin een gevarieerd woningbouwprogramma een plek krijgt. In het zuidelijke deel ligt de focus meer op rijwoningen en in het noordelijke deel meer op vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Er ontstaat hierdoor een geleidelijke overgang van een hoge dichtheid in het zuiden naar een lagere dichtheid in het noorden. Hiermee is er een passende verhouding tot het naastgelegen Kasteel Wesenhorst. Daarnaast is het noordelijke deel natter, hetgeen kansen biedt voor een lagere bebouwingsdichtheid waarbij meer ruimte is voor groen en waterberging. De rijwoningen langs de N817 hebben een geluidswerende werking wat de woonkwaliteit van Lentelven ten goede komt.

De woningen aan de centrale parkzone zijn georiënteerd op deze groene zone, hetgeen een unieke en fijne woonkwaliteit oplevert. De centrale parkzone wordt de identiteitsdrager van de wijk waarbij ruimte wordt geboden aan het versterken van de biodiversiteit, waterberging, spelen en ontmoeten. Door deze zone lopen parkpaden die voor iedereen toegankelijk zijn. Daarmee wordt dit een unieke zone die Lentelven tot een fijne en bijzondere woonwijk zal maken voor iedereen!

Wat Lentelven naast het groene raamwerk uniek maakt, is het aanbod aan verschillende woonmilieus met eigen sferen en karakteristieken. Zo wordt er aan de oostzijde aangesloten op de bestaande kern, is er in het midden een woonmilieu dat zich kenmerkt als 'parkwonen' en is er aan de noordzijde een groen-ecologisch wooncluster in een bosachtige omgeving. Dit noordelijke woonmilieu zal bestaan uit bijzondere woningen die een groen-ecologische uitstraling hebben door de toepassing van onder andere hout en/of groendaken. Dit woonmilieu vormt hierdoor een unieke aanvulling voor Lentelven.

Bereikbaarheid en parkeren

De centrale parklaan is de hoofdontsluitingsweg door het hele plan. Deze parklaan vangt het meeste parkeren op in de vorm van haaksparkeren. De woonpaden zijn daarentegen luw en informeel van karakter en hier zijn minder parkeerplekken te vinden. Deze woonpaden zijn verbonden met de centrale parklaan en liggen rond de verschillende woonvelden. Deze informele sfeer zorgt voor een fijne woonkwaliteit waarbij ontmoeten en spelen gestimuleerd wordt.

De woonblokken in het zuidelijk deel bevatten interne parkeerhoven. Bij het appartementengebouw in het noordwestelijke deel wordt deels in een parkeerhof geparkeerd dat zich binnen het bouwvlak bevindt. Het parkeren wordt hier uit het zicht onttrokken door een gebouwde erfafscheiding die onderdeel is van de architectonische uitwerking van het appartementengebouw. Daarnaast is er naast het appartementengebouw ruimte voor parkeren in de openbare ruimte.

De parkeerplaatsen aan de centrale parklaan worden uitgevoerd met ecologische bestrating om daarmee de groene identiteit te versterken. Langs de woonpaden wordt uitsluitend in het groen geparkeerd op grasroosters.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied zullen bereikbaar blijven via het bestaande straatje Lentelven. Deze weg zal worden doorgezet als een nieuwe fietsverbinding richting de kruising N817 - Wesenhorstlaan. Daarmee zal de het straatje Lentelven enkel voor autoverkeer toegankelijk zijn tot de bestaande woningen aan de zuidzijde. De bestaande woning centraal in het plangebied zal bereikbaar blijven via een nieuwe verbinding vanaf één van de woonpaden. De verbinding kruist hiermee de nieuwe fietsverbinding.

Een groene en fijne woonomgeving

Zoals eerder benoemd, is het groene raamwerk de identiteitsdrager van de wijk. Het groen dooradert Lentelven en is dan ook overal in het plan beleefbaar. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit en ontstaat er een aangename en gezonde leefomgeving. Er is een verscheidenheid aan groen aanwezig, waaronder lage/natte delen met een waterbergingsfunctie, meer besloten delen met beplanting en de grote centrale parkzone die meer 'open' is en intensiever gebruikt wordt voor spelen en ontmoeten. Hiermee ontstaat er in Lentelven een goede balans tussen natuurwaarden en gebruiksgroen. Op pagina 14 en 15 wordt het groen in Lentelven nader toegelicht.



Woonmilieus / sfeergebieden



- Parkwonen
- Groen-Ecologisch wonen
- Aanvulling op bestaand Lenteleven
- Landmark Lenteleven

Groenstructuur basis



- Groen, algemeen
- Groen, spelen en ontmoeten
- Hagen rond parkeerhoven
- Water
- Wadi

De inrichting van het groen wordt nader uitgewerkt en gespecificeerd in een beplantingsplan.



Groen

In Lenteleven is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De woonwijk wordt zo groen mogelijk ingericht waarbij wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Hierbij wordt invulling gegeven aan verschillende beleidsdocumenten van de gemeente, waaronder de Klimaatagenda, het Biodiversiteitsplan en het Boombeheerplan.

Lenteleven kenmerkt zich door verschillende groene zones met ieder een eigen inrichting. Zo bestaat de centrale parkzone voornamelijk uit verschillende kruidenrijke grassen en voor een gedeelte uit kort gemaaid gras om te spelen en te ontmoeten. De randen langs de bestaande kern en bepaalde zones midden in de wijk bestaan daarentegen juist meer uit ruigtekruiden.

De ambitie is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden in en rond het plangebied. Verder worden er vele nieuwe bomen toegevoegd, bestaande uit solitairen en boomgroepen. Bij het planten van bomen is aandacht voor het maken van zichtlijnen tussen de bestaande kern en het buitengebied. Daarnaast worden de straten waar mogelijk is zo groen mogelijk ingericht met plantvakken en bomen. Er dient te worden voldaan aan de uitgangspunten uit het vastgestelde Boombeheerplan 2022:

- 1. Alle bomen hebben een omlooptijd van minimaal 60 jaar. De beoogde plantlocatie voorziet in voldoende ondergrondse doorwortelbare ruimte.
 - 1e grootte 30 m3
 - 2e grootte 20 m3
 - 3e grootte 13 m3
- 2. Het profiel ondergronds zo ingericht dat kabels en leidingen afgescheiden zijn van de ondergrondse groeiruimte van bomen.

Door de groene inriching van de wijk wordt er nagenoeg voldaan aan de 3-30-300 regel van de gemeente. Vanuit iedere woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar, 30% van de wijk valt in de schaduw van de aanwezige bomen en binnen 300 meter vanaf elke woning is een verkoelende ontmoetingsplek te vinden door de nabijheid van bomen.

Hemelwater wordt opgevangen in de aanliggende groene zones waarbij het op een natuurlijke wijze infiltreert. De aaneengesloten wadi's in de wijk en de waterrijke zones aan de randen hebben hierbij een belangrijke rol. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, van een meer open karakter tot een ruige inrichting met veel beplanting en bomen. De wadi aan de oostzijde van het plangebied is hier een voorbeeld.

Groenelementen

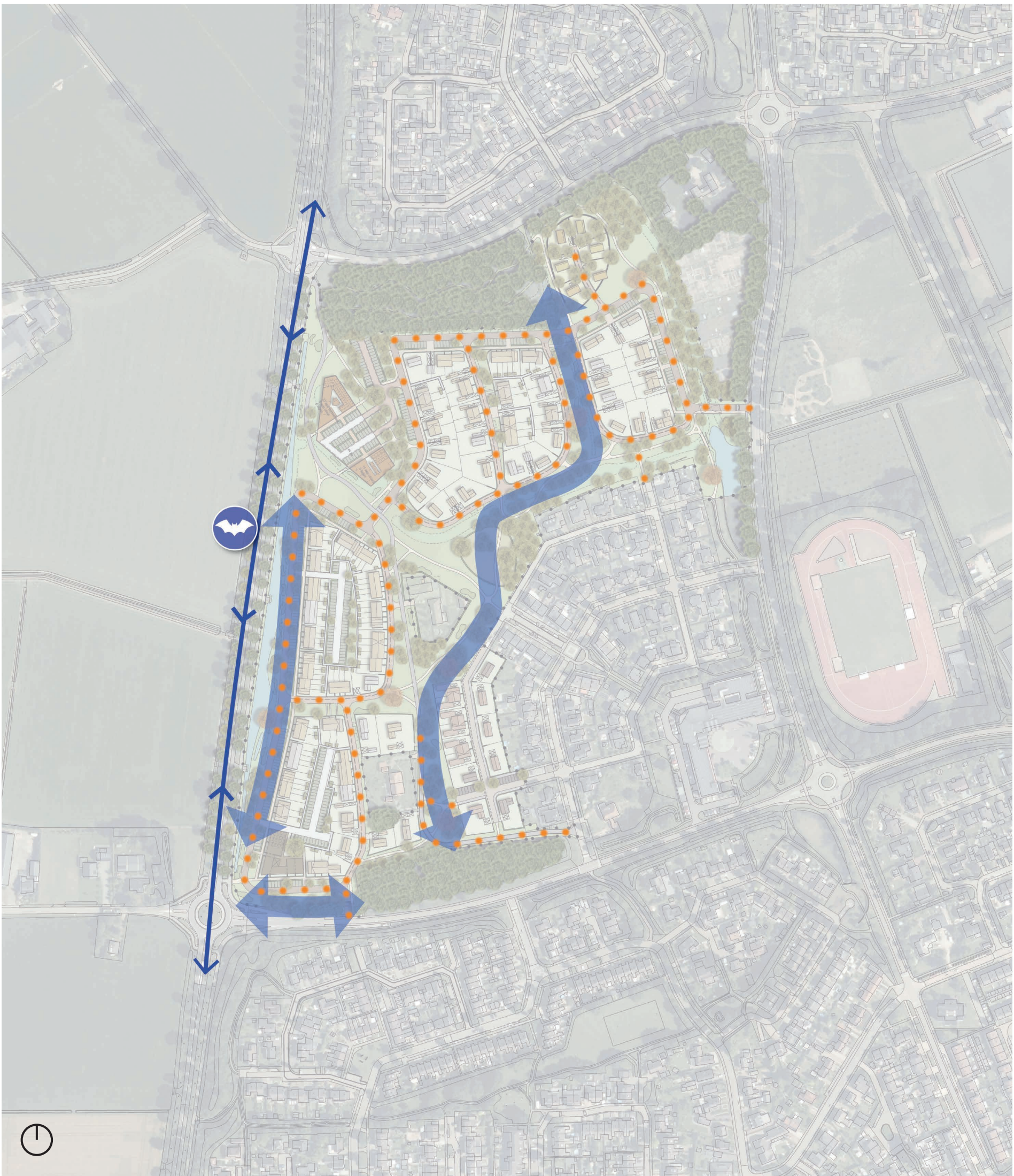


- Kort gemaaid gras
- Kruidenrijk gras
- Ruigtekruiden
- Struiken
- Nieuwe boom
- Bomen handhaven

De inrichting van het groen wordt nader uitgewerkt en gespecificeerd in een beplantingsplan.



Mitigerende maatregelen natuur



- Maatregelen vleermuis
- Vleermuisroute
- Versterken / aanhelen vleermuisroute
- Vleermuisvriendelijke verlichting

Bomen

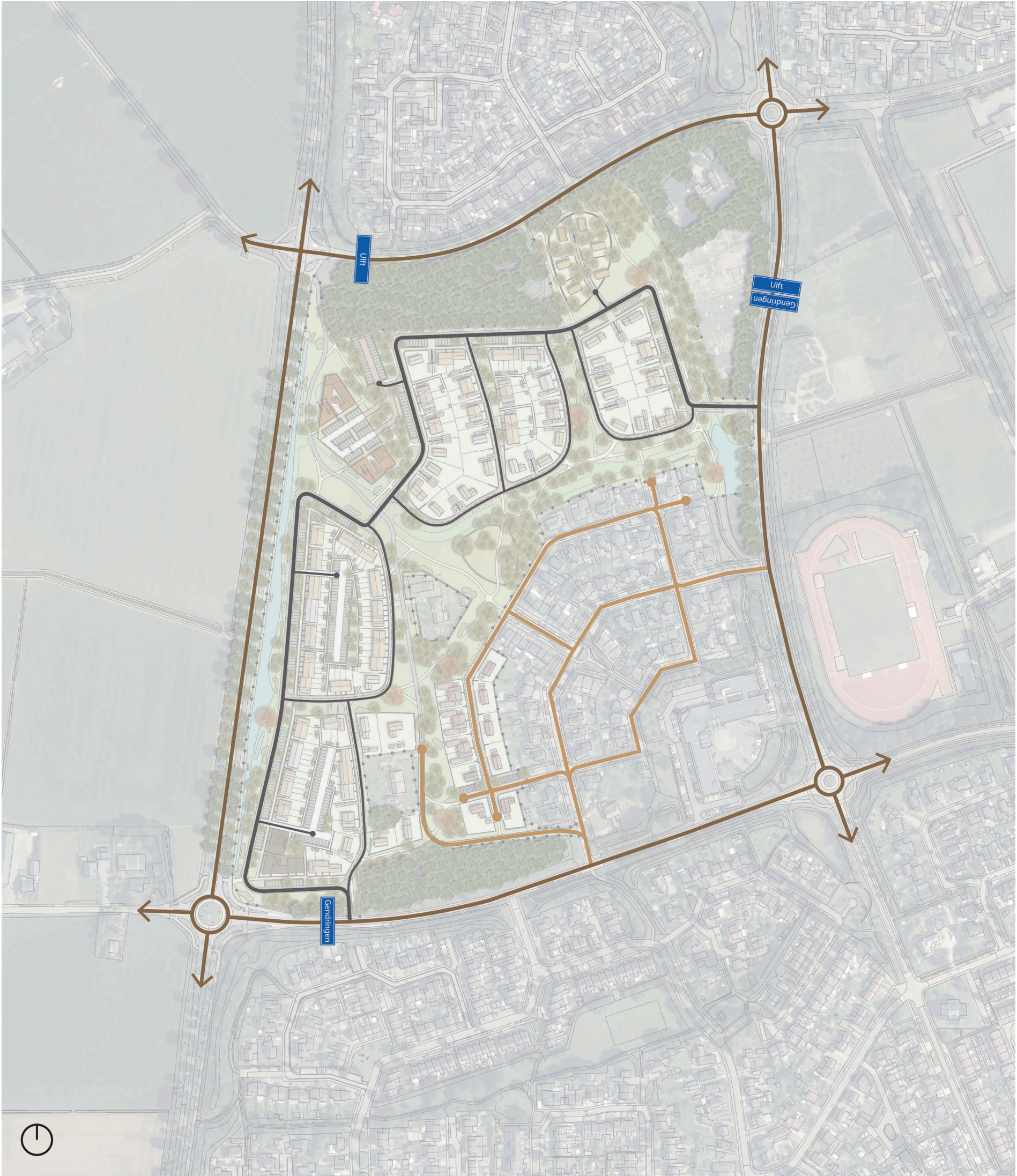


- Bestaande bomen (te behouden)
- Nieuwe bomen (soort nader te bepalen)
- Nieuwe bomen (groot aan te planten door ontwikkelaar, soort nader te bepalen)
- Bomen eigen kavel (soort nader te bepalen)

De inrichting van het groen wordt nader uitgewerkt en gespecificeerd in een beplantingsplan.



Ontsluiting Autoverkeer



- ↔ Hoofdontsluiting
- ↔ Woonstraat
- ↔ Hoofdontsluiting (Centrale laan)
- Doodlopend of inrit parkeervoorziening
- Woonpad
- Gendringen Komgrens

Ontsluiting langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)



- Trottoir
- Parkpaden (de ligging van de parkpaden is indicatief)
- Fietspaden
- Voetgangersverbinding over woonpad
- Fietsstraat



Parkeren



- Parkeren op eigen terrein (appartementen)
- Parkeren in de parkeerhoven (ecologische bestrating, nader te bepalen in het inrichtingsplan)
- Parkeren in het groen (grasroosters)
- Parkeren langs de straten (ecologische bestrating, nader te bepalen in het inrichtingsplan)
- Parkeren op eigen terrein

In Bijlage 1 is de parkeerbalans weergegeven





Programma (indeling kan wijzigen bij de verdere uitwerking)



Huur sociaal, rijwoning	Betaalbare koop, rijwoning hoek	Duur, 2^1-kap of patio
Huur sociaal, levensloopbestendig	Betaalbare koop, rijwoning	Duur, vrijstaand
Huur sociaal, appartementen	Betaalbare koop, levensloopbestendig	Duur, appartementen hof
Huur midden	Betaalbare koop, appartementen	Duur, vrije kavel
Koop goedkoop, rijwoning	Duur, rijwoning, hoek of rij	
Koop goedkoop, rug aan rug	Duur, 2^1-kap	

Een mix aan woningen

Het woningbouwprogramma voor Lentelieven bestaat tussen de 225 - 250 woningen. De woningtypen zijn zeer uiteenlopend qua grootte en segment. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast bevinden zich op een aantal markante locaties in het plangebied accenten in de vorm van appartementen of bijzondere woningtypen.

De hoofdopzet van de buurt bestaat uit diverse woonvelden die van elkaar gescheiden worden door groenstructuren waar een aantal parkpaden doorheen lopen. Tussen nieuw Lentelieven en bestaand Lentelieven wordt afstand gehouden waardoor er ruimte is voor een grote parkstructuur die de buurt dooradert. De verschillende woonvelden liggen aan deze parkstructuur wat voor een unieke woonkwaliteit zorgt.

In het meest zuidelijke hoekpunt komt een appartementengebouw die de zuidelijke entree van de wijk zal markeren. Dit appartementengebouw vormt onderdeel van het bouwblok.

In de noordwest hoek van het plangebied komt een appartementengebouw dat een beeldbepalend object zal worden door de bijzondere ligging in het groen en door de afwijkende uitstraling. Dit appartementengebouw zal door de ligging een belangrijke zichtlocatie worden binnen de wijk en zal goed zichtbaar zijn vanaf bestaand Lentelieven en de N817. In de noordoost hoek komt een klein cluster van vrijstaande, verbijzonderde woningen in een bosachtige omgeving. Dit cluster vormt hierdoor een aanvulling op de overige wooneenheden, hetgeen Lentelieven tot een bijzondere en afwisselende woonbuurt maakt.

Aan de zuidkant wordt de bestaande buurt Lentelieven uitgebreid en afgerond met nieuwe woningen. Deze woningen zijn qua vormgeving in lijn met de bestaande buurt en vormen daarmee een logische voltooiing van de bestaande kern.





Bouwhoogten



- Maximaal 1,5 laag plus kap
- Maximaal 2 lagen plus kap
- Groen-Ecologisch wonen: 1,5 laag plus hoge kap (nok <10m)
- Maximaal 3 lagen
- Maximaal 6 lagen

Voorliggend kaartbeeld geldt enkel voor de getekende programma indeling uit het stedenbouwkundig plan. Bij de verdere uitwerking is een verschuiving mogelijk van het programma waarop de bouwhoogtes zullen moeten worden afgestemd.

Verbijzonderde hoeken en objecten



- Accent appartementen
- Ensemble groen-ecologisch wonen
- Hoekaccenten
- Schanskorf of soortgelijk element (kansrijk voor een natuurinclusieve inrichting, bijv. insectenhôtels en vleermuiskasten)

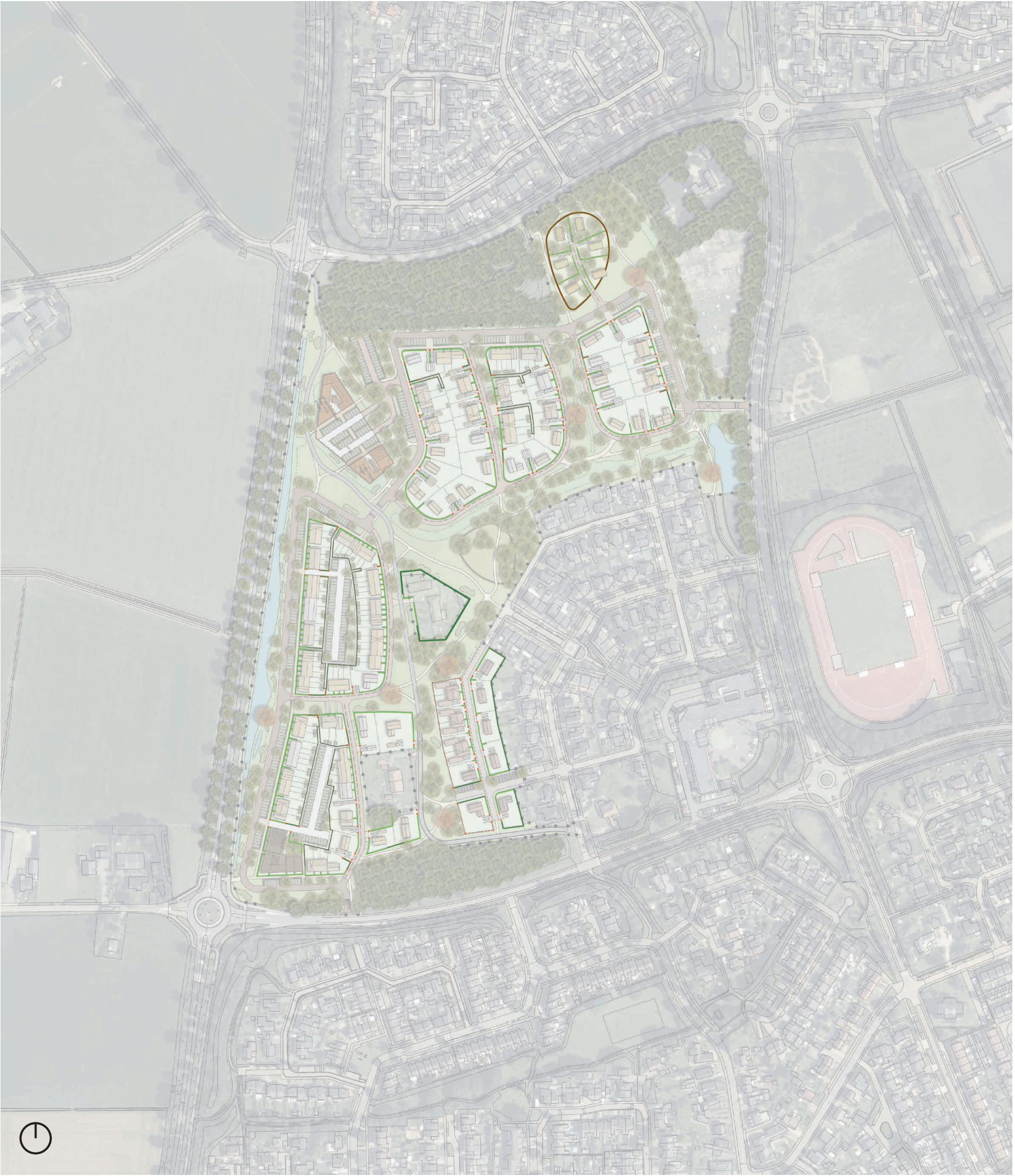


Kapvormen



- Langskap, regelmatig in combinatie met dwarskap
- Groen-ecologisch wonen - assymetrische kap
- Plat afgedekt

Erfafscheidingen overzicht



- Lage haag (max 1,0m)
- Hoge haag (max 2,0m)
- Hekwerk met Hedera (max 2,0m)
- Poeren of soortgelijk element
- Schanskorf of soortgelijk element (kansrijk voor een natuurinclusieve inrichting, bijv. insectenhotels en vleermuiskasten)
- Lage gestapelde boomstammen of lage takkenril



Erfafscheidingen - Uitsnede dorps wonen



- Lage haag (max 1,0m)
- Hoge haag (max 2,0m)
- Hekwerk met Hedera (max 2,0m)
- Poeren of soortgelijk element (1m hoog)
- Schanskorf of soortgelijk element (kansrijk voor een natuurinclusieve inrichting, bijv. insectenhotels en vleermuiskasten)
- Lage gestapelde boomstammen of lage takkenril

Erfafscheidingen - Uitsnede Boswonen en Dorpswonen



- Lage haag (max 1,0m)
- Hoge haag (max 2,0m)
- Hekwerk met Hedera (max 2,0m)
- Poeren of soortgelijk element (1m hoog)
- Schanskorf of soortgelijk element (kansrijk voor een natuurinclusieve inrichting, bijv. insectenhotels en vleermuiskasten)
- Lage gestapelde boomstammen of lage takkenril



Hoofdsystematiek verharding en profielen



- Lenteleven als fietsverbinding
- Centrale parklaan
- Woonpad
- Trottoir langs centrale parklaan
- Achterpaden
- Parkpaden (de ligging van de parkpaden is indicatief)
- Parkeerplaats parkeerhof
- Rijbaan Parkeerhof
- Parkeren grasbetontegel
- Parkeren in de berm
- Inrichting bestaande woonbuurt Lenteleven

Verkeersfuncties in de openbare ruimte

De openbare ruimte in Lenteleven kent een eenduidige duidelijke systematiek en herkenbaarheid.

Een centrale parklaan vormt de hoofdontsluitingsweg voor alle woonvelden. Deze hoofdontsluitingsweg loopt aan de buitenzijde (west- en noordzijde) van de woonvelden naar de Rijnweg en de Staringstraat. Langs deze centrale parklaan liggen haaksparkerplekken, uitgevoerd in ecologische bestrating met daarnaast en een apart voetpad.

Daarnaast zijn er diverse woonpaden die langs de verschillende woonvelden liggen. Deze woonpaden krijgen een afwijkende vormgeving ten opzichte van de centrale parklaan waarbij geen apart voetpad wordt gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een informele sfeer, passend bij de identiteit van de buurt. Langs de woonpaden is het op een aantal plekken mogelijk om te parkeren in het groen, maar het karakter blijft zo informeel mogelijk, gericht op verblijven en ontmoeten.

Door de centrale parkzone lopen diverse parkpaden. Deze paden zijn verbonden met de directe omgeving en zorgen hierdoor voor een optimale verbinding met de bestaande kern en nodigen uit om een ommetje te maken.

Daarnaast wordt het bestaande straatje Lenteleven een belangrijke nieuwe fietsverbinding, maar blijft de landelijke identiteit van het huidige straatje behouden. Enkel het zuidelijke deel zal voor bestemmingsverkeer toegankelijk blijven.

Voor het kunnen realiseren van een zo groen mogelijke wijk met een goede woonkwaliteit, wordt het parkeren, naast het haaksparkeren aan de centrale parklaan, zoveel mogelijk ondergebracht in parkeerhoven binnen de woonblokken of geclusterd in collectieve parkeervoorzieningen nabij het noordwestelijke appartementengebouw.



Nuanceverschillen in kleurgebruik in het straatprofiel (rijbaan vs trottoir)



Hoofdontsluiting in een groene omgeving, uitgevoerd in elementenverharding van gebakken materiaal



Woonpaden



Parkpaden



Principeprofiel 1 - Woonpad

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 3 - Hoofdontsluiting Centrale parklaan

nader uit te werken in het inrichtingsplan



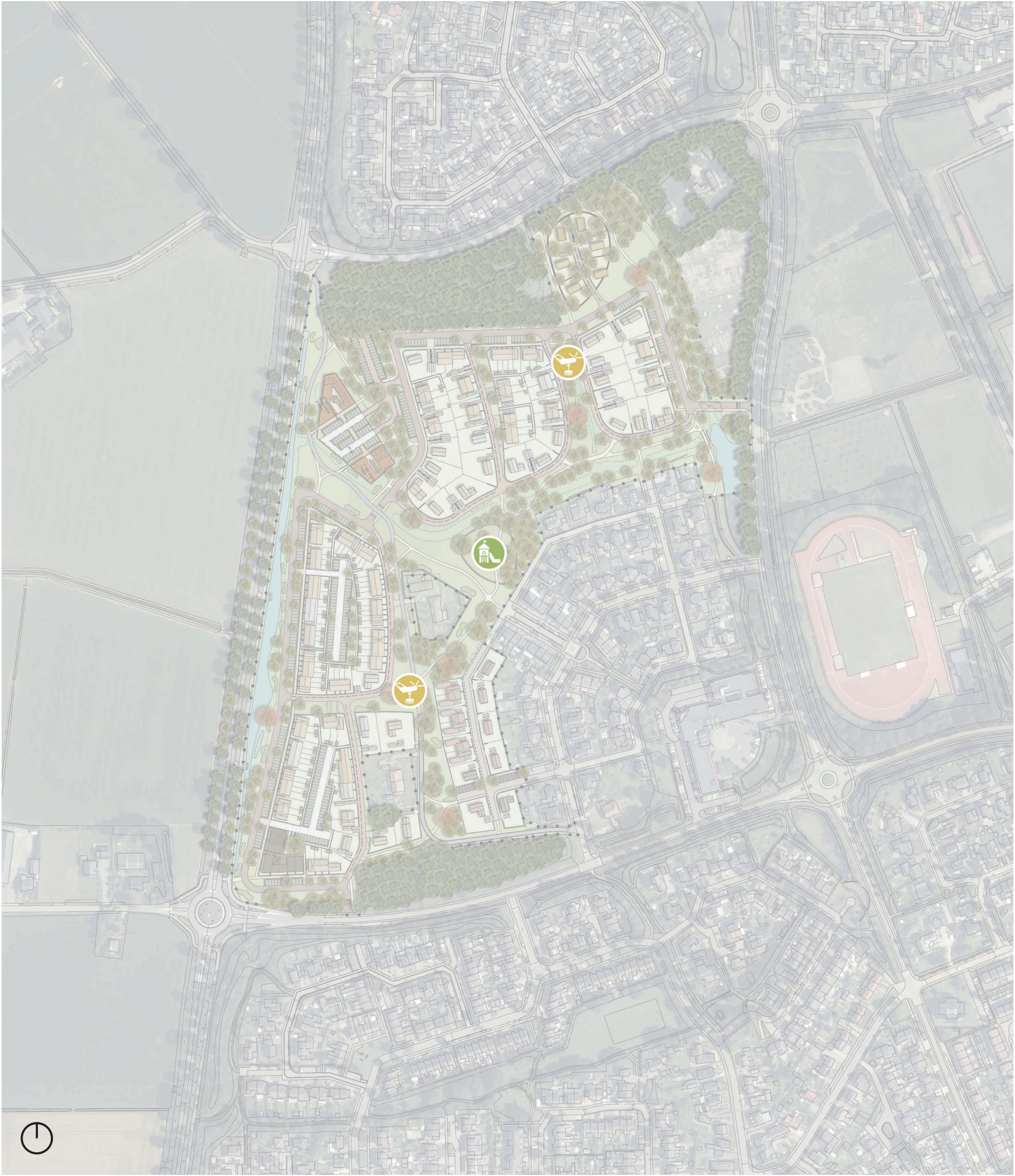
Principeprofiel 2 - Bestaand Lenteleven

nader uit te werken in het inrichtingsplan





Spelen



-  Buurtspeelplek
-  Kleine speelplek

Verlichting (locaties indicatief)



-  Reguliere verlichting woonwijk Lenteleven (Diervriendelijk)
-  Reguliere verlichting fietsverbinding Lenteleven (Diervriendelijk)
-  Reguliere verlichting bestaand Lenteleven



Trafo's (indicatieve locaties)



Trafo's dienen niet dominant aanwezig te zijn in het openbaar gebied en worden daarom geplaatst in de parkeerhoven of op de hoeken van kavels in de achtertuin en/of zijtuin.





Beeldkwaliteit openbare ruimte

A. Centrale parklaan

1. Rijbaan

- Materialisatie: gebakken klinker, keperverband
- Kleur: rood
- Band: grijs-antraciet

2. Trottoir

- Materialisatie: gebakken klinker, halfsteensverband
- Kleur: geel genuanceerd

3. Parkpaden

- Materialisatie: Achterhoeks padvast
- Kleur: geel/bruin/grijs

4. Haaksparkerplekken

- Materialisatie: NCB Klinkers, Gradiënt B/C

B. Woonpaden

5. Rijbaan

- Materialisatie: gebakken klinker, keperverband
- Kleur: bruin

6. Inritten

- Materialisatie: kasseien
- Kleur gebakken klinkers: natuursteen basalt antraciet

7. Langsparkerplekken

- Materialisatie: grasrooster / gradiënt B/C

C. Parkeerhoven

8. Rijbaan

- Materialisatie: gebakken klinker, keperverband. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast (nader uit te werken in het inrichtingsplan)
- Kleur: rood-bruin genuanceerd

9. Haakparkerplekken

- Materialisatie: grasbetontegel (gradiënt B/C)
- Indien elektrisch laden serieuze vormen aanneemt, dient het plaatsen van voorzieningen in lijn te zijn met de Laadvisie van de gemeente
- Kleur: grijs - 1000

10. Achterpaden / trottoir

- Materialisatie: betontegel 20x20cm
- Kleur: grijs

D. Bestaand Lenteleven

11. Rijbaan

- Materialisatie: beton klinker, keperverband gelijk aan bestaand
- Kleur: grijs

12. Trottoir

- Materialisatie: trottoirtegels, 30x30cm gelijk aan bestaande inrichting
- Kleur: grijs

13. Haaksparkerplekken

- Materialisatie: betontegels, 20x20cm gelijk aan bestaande inrichting
- Kleur: grijs

E. Fietsstraat Lenteleven

14. Fietsstraat

- Materialisatie: asfalt of grasfalt of biobased beton
- Kleur: rood-bruin

F. Overig

15. Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt bij voorkeur een baksteen architectuur

Beeldkwaliteit bebouwing

Het wonen in Lenteleven zal zich typeren als “Parkwonen”. De bebouwing zal in de basis bestaan uit een modern landelijk-dorpse architectuur waarbij voornamelijk lichte aardetinten worden toegepast. Er wordt ingezet op een kleinschalig karakter met afwisselingen en variatie in de bebouwing waarbij wel samenhang geborgen dient te worden in het totaalbeeld van de buurt.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen
- Appartementen

2. Indeling op de kavel

- De diepte van de voortuinzone verschilt waarbij er altijd een sprake is van een voortuin
- Verspringingen in de rooilijn zorgen voor de gewenste kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden afgewerkt met metselwerk in blanke/ lichte aardetinten. Enkele afwisselingen in kleur en materiaal binnen dit woonmilieu is een vereiste, waarbij verschillen binnen een aaneengesloten bouwblok ook wenselijk zijn
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 8 aaneengesloten woningen. Na maximaal 5 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst. De hoekwoningen worden expressief vormgegeven, waarbij in feite sprake is van twee voorgevels (voor- en zijkant)
- Topgevels worden doorgemetseld
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden vormen een verplicht element, bijvoorbeeld verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een entree
- Verrijkingen met houten elementen zijn een vereiste;
- Alle woningen hebben een eenduidige kap (zadeldak) waarbij hoekwoningen verbijzonderd zijn door het toepassen van een dwarskap (zie stedenbouwkundig plan voor de locaties). Willekeurig mag bij een bouwblok op enkele plekken ook een dwarskap worden gerealiseerd, mits dit bijdraagt aan het kleinschalige informele karakter
- Dakkapellen worden bij voorkeur bij de bouw van de woningen direct meegenomen en zijn onderdeel van de architectonische uitstraling. Indien dakkapellen later worden toegevoegd, dienen deze raakvlakken te hebben met de architectuur van de woningen om zo een rustig en eenduidig



Metselwerk in blanke/lichte aardetinten



Dakkapellen als onderdeel van de architectonische uitstraling



Combinatie tussen metselwerk met lichte aardetinten en hout

beeld te krijgen. Per woning is maximaal 1 dakkapel toegestaan en de maximale breedte bedraagt aan de voorzijde en zijzijde hierbij 1,5 m

- Zonnepanelen worden niet geïntegreerd in het dakvlak en dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen, dakkapellen en installaties

5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd worden om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Het is wenselijk om herhalende ritmiek in de positionering van de entrees zoveel mogelijk te voorkomen
- Entrees zijn expressief vormgegeven en worden verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk, een omlijsting/kader of verrijking door houten elementen

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben een erfafscheiding conform de facetkaart Erfafscheidingen op pagina 27
- Bepaalde hoeken van de erfafscheidingen worden verbijzonderd met poeren of soortgelijke elementen die de landelijk-dorpse identiteit versterken
- Woningen hebben in de voortuinzone een lage haag waarbij ook een lage haag op de onderlinge erfgrens is
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/achterpaden: hekwerk met een variatie aan groenblijvende klimplanten, zoals heder

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing
- Bijgebouwen (bergingen en garages) die gekoppeld zijn aan de woningen doen mee met de architectuur van de woningen en zijn voorzien van een schuindak
- Voor de twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen geldt dat vrijstaande bijgebouwen (bergingen en garages) zwart gepotdekseld worden en zijn voorzien van een zadeldak met een groendak
- De bergingen van de rijwoningen worden minimaal 30 centimeter van de erfgrens geplaatst en krijgen een plat (groen) dak. Daarnaast wordt een duidelijke, robuuste voorziening opgenomen in de achtertuin voor minicontainers, zodat wordt voorkomen dat deze in de voortuin worden geplaatst. Voorkeur is daarom de berging op 1 meter van de erfgrens te plaatsen,

zodat tussen erfgrens en berging de minicontainers uit het zicht geplaatst kunnen worden (en de zijgevel is gemakkelijker te bereiken voor schilderwerkzaamheden)

8. Specials en architectonische verbijzonderingen

- Appartementengebouw: het appartementengebouw aan de zuidzijde (3 lagen), onderdeel van het bouwblok, heeft een belangrijke functie als herkenningspunt bij de zuidelijkeentree van de wijk. De appartementen hebben net als de grondgebonden woningen een landelijk-dorpse uitstraling en tonen zich als een kwalitatief geheel. Het betreft een L-vormig bakstenen bouwvolume dat plat is afgedekt. De kleurstelling is in afstemming met de grondgebonden woningen waarbij de hoek verbijzonderd wordt. De toepassing van een andere lichte aardetint, verbijzonderd metselwerk of afwijkende raampartijen zijn hier voorbeelden van. De eventuele installaties op het dakvlak zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, dus ook niet op enige afstand
- Hoekwoningen op markante plekken: de hoekwoningen op markante plekken in de wijk, zoals op de overgangen naar de centrale parkzone, krijgen -zoals eerder beschreven bij de kappen- een meer expressieve uitstraling. Aanvullende accenten zoals een erker/zij-entree/raampartijen zijn hiernaast het uitgangspunt

9. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleurmuizen, zwaluwen en huismussen
- Verlichting aan de gevel is vleermuisvriendelijk
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuint bij de voorstoepjes

10. Installaties (bijvoorbeeld warmtepomp, airconditioning)

- Het uitgangspunt voor het plaatsen van installaties, zoals warmtepompen en airconditioning, is dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied

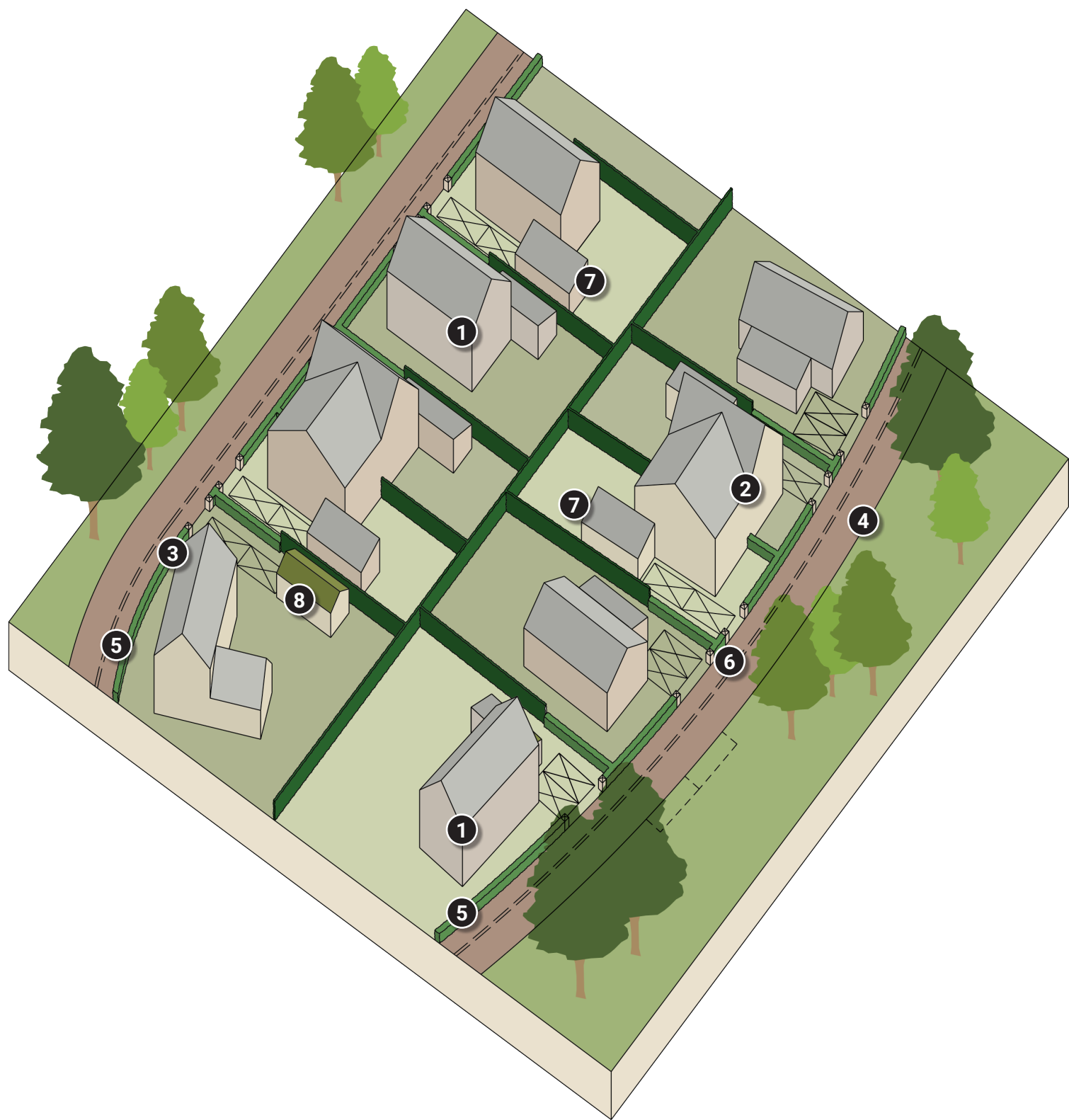


Principes bebouwing en openbare ruimte



- 1 maximaal 2 lagen plus kap
- 2 langere rijtjes, maar met af en toe gevelverspringing
- 3 Merendeel een langskap en soms een dwarskap
- 4 afwisselend straatbeeld
- 5 dorpse straatinrichting (woonpad)
- 6 lage doorlopende hagen
- 7 groen parkeerhof
- 8 bergingen staan niet op de erfgrans
- 9 groene daken op bergingen

Principes bebouwing en openbare ruimte



- 1 maximaal 2 lagen plus kap
- 2 langskap en dwarskap
- 3 afwisselend straatbeeld
- 4 dorpse straatinrichting (woonpad of woonstraat)
- 5 lage doorlopende hagen
- 6 poeren of soortgelijk element als markering kavel entree
- 7 garages en aanbouwen krijgen een lessenaarskap met pannen
- 8 vrijstaand bijgebouw met dwarskap, met gras afgedekt



Beeldkwaliteit bestaand Lenteleven



Beeldkwaliteit openbare ruimte en bebouwing

Het wonen in bestaand Lenteleven dat grenst aan de bestaande kern zal aansluiten op de identiteit van de bestaande buurt. De architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte is gelijk aan de bestaande buurt en vormt daarmee een logische afronding. De uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn weergegeven op pagina 39. De architectuur refereert aan de architectuur van de woningen uit de bestaande buurt.

Beeldkwaliteit bebouwing

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen

2. Indeling op de kavel

- De diepte van de voortuinzone is gelijk aan de bestaande percelen waarbij de rooilijnen worden aangehouden van de bestaande woningen. Er is altijd sprake van een voortuin
- De woningen aan de oostzijde zijn in de breedte georiënteerd;
- De woningen aan de oostzijde verspringen qua ligging, waardoor deze woningen niet evenwijdig met de bestaande woningen aan de oostzijde komen te liggen. Hierdoor ontstaat er altijd vrij zicht vanuit de woningen (zie plankaart stedenbouwkundig plan)

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden afgewerkt met metselwerk in blanke tot licht rode kleurtinten
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur

4. Gevelindeling en kapvorm

- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden vormen een verplicht element, bijvoorbeeld door toepassing van bloemkozijnen, verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een entree
- Alle woningen hebben een eenduidige kap (zadeldak)
- Dakkapellen worden bij voorkeur bij de bouw van de woningen direct meegenomen en zijn onderdeel van de architectonische uitstraling. Indien dakkapellen later worden toegevoegd, dienen deze raakvlakken te hebben met de architectuur van de woningen om zo een rustig en eenduidig beeld te krijgen
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen en dakkapellen





Principes bebouwing en openbare ruimte

5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd worden
- Entrees zijn expressief vormgegeven en worden verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk, een omlijsting/kader of verrijking door houten elementen

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben een erfafscheiding conform de facetkaart Erfafscheidingen op pagina 27
- Woningen krijgen in de voortuin een lage haag als erfafscheiding waarbij ook een lage haag op de onderlinge erfgrans is voorzien
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster
- De woningen aan de westzijde die grenzen met de achtertuinen aan het park van ‘nieuw’ Lenteleven krijgen aan de achterzijde een schanskorf of soortgelijk element als erfafscheiding om het hoogteverschil op te vangen. De kavels liggen hier hoger dan het aanliggende groen waardoor het niet mogelijk is om nabij de kavels direct in de tuinen te kijken. De schanskorf of soortgelijk element wordt 1,80m hoog aan de zijde van het park, aan de zijde van de kavel wordt de schanskorf 0,8m tot 1,0m, zodat de bewoners wel van hun uitzicht kunnen genieten. Deze schanskorf of soortgelijk element wordt bij voorkeur natuurinclusief ingericht met bijvoorbeeld een insectenhotel of vleermuiskasten

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- De garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Verlichting aan de gevel is vleermuisvriendelijk
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes

9. Installaties (bijvoorbeeld warmtepomp, airconditioning)

- Het uitgangspunt voor het plaatsen van installaties, zoals warmtepompen en airconditioning, is dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied



- ① maximaal 2 lagen met kap
- ② maximaal 1 laag plat afgedekt
- ③ maximaal 1,5 laag met kap
- ④ woningen zijn in de breedte georiënteerd
- ⑤ traditionele antraciete dakpannen
- ⑥ eenduidige kap uitvoering zadeldak
- ⑦ doorlopende lage hagen
- ⑧ Schanskorf of soortgelijk element: kavels liggen hoger dan het landschapspark



Aan de noordoostzijde van Lenteleven komt een uniek cluster dat zich typeert als het woonmilieu Groen-Ecologisch wonen. De sfeer van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen is natuurlijk met veel aandacht voor een duurzame en natuurinclusieve inrichting. De woningen staan gegroepeerd in een cluster dat omgeven wordt door bosachtige omgeving. Ook op de kavels zelf worden bomen geplant die bewoners dienen te adopteren.

Beeldkwaliteit bebouwing

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen

2. Indeling op de kavel

- De woningen staan vrij gepositioneerd op de kavel waarbij altijd sprake is van een voortuinzone
- De woningen staan in een bosachtige omgeving waarbij iedere woning minimaal drie bomen in de tuin adopteert. Het type bomen wordt nader bepaald in een beplantingsplan

3. Materialisering en kleur

- Het toepassen van biobased materialen is een vereiste om aan te sluiten op de duurzame ambities van dit bijzondere cluster
- De woningen worden afgewerkt met hout. Een combinatie met een groene gevelbekleding is wenselijk. Hout mag verticaal of horizontaal worden geplaatst. Kleurgebruik is blank, bruin of zwart
- De daken zijn voorzien van een groendak

4. Gevelindeling en kapvorm

- De woningen bestaan uit een sobere / eenvoudige bouwmassa zonder verbijzonderingen of afwijkingen in materiaal en/of kleur. De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst in de vorm van afwijkende raampartijen qua posities en/of omvang
- De woningen zijn natuurinclusief en krijgen ecologische architectonische verbijzonderingen, zoals nestkasten
- Alle woningen hebben verplicht een assymetrische kap
- Dakkapellen worden bij voorkeur bij de bouw van de woningen direct meegenomen en zijn onderdeel van de architectonische uitstraling (in ieder geval gelijke materialisering en kleurgebruik). Indien dakkapellen later worden toegevoegd, gelden dezelfde eisen. Per woning is maximaal 1 brede dakkapel toegestaan die tot een meter van de kopgevels moet blijven
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het groendak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen



Groendak i.c.m. houten gevel



Assymetrische kap



Principes bebouwing en openbare ruimte



5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd worden

6. Erfafscheidingen

- De erfafscheiding rond het cluster bestaat uit een eenduidige lage takkenril of lage opgestapelde boomstammen (1m hoog). Deze erfafscheiding rond het cluster dient een sterke eenheid te vormen

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen, waaronder bergingen en garages, zijn verplicht geïntegreerd in de hoofdmassa en zijn dus niet te herkennen. De hoofdmassa blijft hierdoor altijd een eenvoudige / sobere vorm houden
- Vrijstaande bijgebouwen op de kavels zijn niet toegestaan

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Wenselijk: groene gevel



Houten woning in een bosrijke omgeving



Een houten gevelbekleding met assymetrische kap

- 1 a-symmetrische kap (nok <10m)
- 2 lage goot aan één zijde
- 3 groendaken
- 4 combinatie van hout en/of groene gevel bekleding
- 5 bomen adopteren in de tuin
- 6 combinatie van takkenril en gestapelde boomstammen op erfgrans



Aan de noordwest zijde van Lenteleven komt een markant appartementengebouw dat de blikvanger zal vormen van Lenteleven. Dit landmark bestaat uit twee gebouwdelen waarbij het noordelijke deel uit 6 woonlagen bestaat en het zuidelijke deel uit 3 woonlagen. In het midden ligt een parkeervoorziening die onderdeel dient te zijn van de architectonische verschijningsvorm. De twee gebouwdelen in combinatie met de parkeervoorziening dienen hiermee een duidelijke eenheid te vormen.

1. Woningtype

- Appartementen
- De mogelijkheid bestaat dat een deel van het programma aan appartementen wordt vervangen door stadswoningen, waarbij deze stadswoningen en appartementen altijd als één object ontworpen dienen te worden. Verdere beeldkwaliteitsregels voor deze stadswoningen zijn niet opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan en dienen nader geformuleerd te worden -indien zich deze situatie voordoet- door het Kwaliteitsteam;

2. Indeling op de kavel

- Het appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie

3. Materialisering en kleur

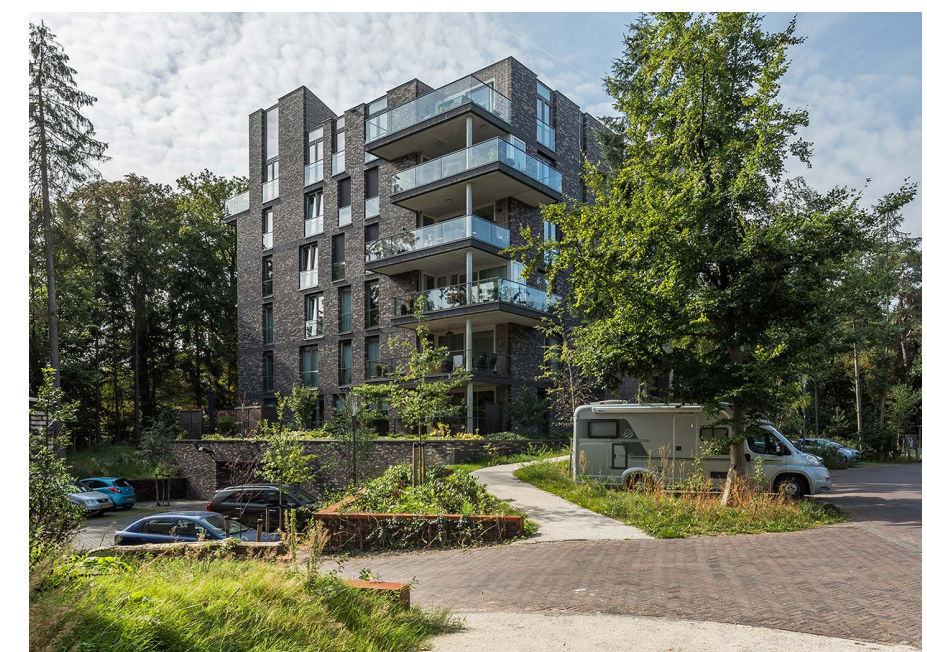
- Het type materialisering en het kleurgebruik is een vrije opgave;
- Een groene gevelbekleding is wenselijk
- Er mogen raakvlakken zijn met de overige bebouwing in nieuw Lenteleven qua materialisering en kleur, maar een duidelijke verrijking voor de wijk qua materialisering en kleur vormt het uitgangspunt

4. Gevelindeling en kapvorm

- Het appartementengebouw dient een eenheid te vormen qua gevelindeling waarbij de koppen een meer expressief karakter krijgen
- De binnenzijde van het appartementengebouw dient een afwijkende uitwerking te krijgen in vergelijking met de buitenzijde
- Het appartementengebouw is voorzien van een plat dak. Het dak is primair bestemd voor zonnepanelen en installaties. Een kap is uitgesloten
- De appartementen op de begane grond hebben inpandig een eigen buitenruimte. Het appartementengebouw staat hierdoor vrij in de groene ruimte
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen

5. Entree tot de woning

- De appartementen worden intern ontsloten via een centrale entree, danwel een galerij. De centrale entree of galerij doet mee met de architectuur van de hoofdbouw. Een galerij doet geen afbreuk aan het geheel als landmark





6. Erfafscheidingen

- De appartementen op de begane grond hebben geen fysieke erfafscheiding
- De centrale parkeervoorziening wordt aan weerszijden omzoomd door een gebouwde erfafscheiding die onderdeel is van de architectonische uitwerking van het appartementengebouw. Het parkeren dient uit het zicht te onttrokken zijn

7. Bergingen en balkons

- Bergingen worden collectief georganiseerd binnen het bouwvolume waarbij blinde gevels voorkomen moeten worden
- Balkon zijn inpandig of mogen half buiten de gevel liggen, mits de balkons een kwalitatieve, architectonische verrijking betreffen voor het landmark

8. Installaties (bijvoorbeeld warmtepomp, airconditioning)

- De eventuele installaties op het dakvlak zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, dus ook niet op enige afstand. De enige uitzondering is de liftconstructie, welke dient mee te doen met de architectuur van het appartementengebouw



- ➊ maximaal 3 lagen
- ➋ maximaal 6 lagen
- ➌ plat groendak afgedekt of kap, i.c.m. zonnepanelen
- ➍ gebouwde erfafscheiding als onderdeel van de architectuur
- ➎ alzijdige oriëntatie
- ➏ positionering vrij in de groene ruimte
- ➐ afwijkende uitwerking ten opzichte van buitenzijde
- ➑ bergingen inpandig
- ➒ inpandige buitenruimte op de begane grond

GENDRINGEN **LENTELEVEN**

Bijlagen



Bijlage 1: Parkeerbalans



Deelgebied 1										
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein				Aantal parkeerplekken eigen terrein	P-norm OR	P-vraag openbare ruimte
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprijt	7	2,3	16,1	Lange oprijt (achter elkaar)		Dubbele oprijt (naast elkaar)	Enkele oprijt	Openbare ruimte	Openbare ruimte	Aantal parkeerplekken OR
Koop, huis, twee-onder-een-kap - enkele oprijt	6	2,2	13,2				1,0	14,0	0,3	2,1
Koop, huis, tussenhoek	0	2,0	0,0					6,0	1,2	7,2
Koop, appartement, duur	0	2,1	0,0					0,0	2,0	0,0
Koop, appartement, midden	0	1,9	0,0					0,0	1,9	0,0
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0					0,0	1,6	0,0
huur, huis, vrije sector	0	2,0	0,0					0,0	2,0	0,0
huur, huis, sociale huur	0	1,6	0,0					0,0	1,6	0,0
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0					0,0	1,9	0,0
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0	1,4	0,0					0,0	1,4	0,0
	13		29,3					20,0		9,3
										15
										6,7

Deelgebied 2										
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein				Aantal parkeerplekken eigen terrein	P-norm OR	P-vraag openbare ruimte
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprijt	5	2,3	11,5	Lange oprijt (achter elkaar)		Dubbele oprijt (naast elkaar)	Enkele oprijt	Openbare ruimte	Openbare ruimte	Aantal parkeerplekken OR
Koop, huis, vrijstaand - lange oprijt	1	2,3	2,3	1,5				10,0	0,3	1,5
Koop, huis, twee-onder-een-kap - dubbele oprijt	1	2,2	2,2		2,0			1,5	0,8	0,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap - lange oprijt	1	2,2	2,2	1,5				2,0	0,2	0,2
Koop, huis, tussenhoek	62	2,0	124,0					1,5	0,7	0,7
Koop, appartement, duur	3	2,1	6,3					0,0	124,0	2,1
Koop, appartement, midden	3	1,9	5,7					0,0	6,3	5,7
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0					0,0	1,9	0,0
huur, huis, vrije sector	0	2,0	0,0					0,0	1,6	0,0
huur, huis, sociale huur	20	1,6	32,0					0,0	2,0	0,0
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0					0,0	1,6	32,0
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	13	1,4	18,2					0,0	1,9	0,0
	109		204,4					15	14	18,2
										189,4
										191
										1,6

Deelgebied 3										
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein				Aantal parkeerplekken eigen terrein	P-norm OR	P-vraag openbare ruimte
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprijt	4	2,3	9,2	Lange oprijt (achter elkaar)		Dubbele oprijt (naast elkaar)	Enkele oprijt	Openbare ruimte	Openbare ruimte	Aantal parkeerplekken OR
Koop, huis, vrijstaand - lange oprijt	21	2,3	48,3	1,5		2,0		8,0	0,3	1,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap - lange oprijt	14	2,2	30,8	1,5				31,5	0,8	16,8
Koop, huis, tussenhoek	9	2,0	18,0	1,5				21,0	0,7	9,8
Koop, huis, tussenhoek	16	2,0	32,0					2,5	0,5	2,5
Koop, appartement, duur	17	2,1	35,7					0,0	2,0	39,0
Koop, appartement, midden	27	1,9	51,3					0,0	2,1	35,7
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0					0,0	1,9	51,3
huur, huis, vrije sector	0	2,0	0,0					0,0	1,6	0,0
huur, huis, sociale huur	0	1,6	0,0					0,0	2,0	0,0
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0					0,0	1,6	0,0
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	0	1,4	0,0					0,0	1,9	0,0
	104		217,3					68	14	149,3
										166
										16,7

Totaal Lenteleven										
Programma	Aantal	P-Norm	P-vraag	P-norm eigen terrein				Aantal parkeerplekken eigen terrein	P-norm OR	P-vraag openbare ruimte
Koop, huis, vrijstaand - dubbele oprijt	16	2,3	36,8	Lange oprijt (achter elkaar)		Dubbele oprijt (naast elkaar)	Enkele oprijt	Openbare ruimte	Openbare ruimte	Aantal parkeerplekken OR
Koop, huis, vrijstaand - lange oprijt	22	2,3	50,6	1,5		2,0		32,0	0,3	4,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap - dubbele oprijt	1	2,2	2,2					33,0	0,8	17,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap - lange oprijt	15	2,2	33,0	1,5				2,0	0,2	0,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap - enkele oprijt	6	2,2	13,2				1,0	22,5	0,7	10,5
Koop, huis, tussenhoek	5	2,0	10,0	1,5				6,0	1,2	7,2
Koop, huis, tussenhoek	78	2,0	156,0					7,5	0,5	2,5
Koop, appartement, duur	20	2,1	42,0					0,0	2,0	156,0
Koop, appartement, midden	30	1,9	57,0					0,0	2,1	42,0
Koop, appartement, goedkoop	0	1,6	0,0					0,0	1,9	57,0
huur, huis, vrije sector	0	2,0	0,0					0,0	1,6	0,0
huur, huis, sociale huur	20	1,6	32,0					0,0	2,0	0,0
huur, appartement, duur	0	1,9	0,0					0,0	1,6	32,0
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	13	1,4	18,2					0,0	1,9	0,0
	226		451,0					103,0	14	18,2
										348
										372,0
										24

**Gendringen Lenteleven
Beeldkwaliteitsplan**

Maart 2026

230223

