



Stedenbouwkundig kader Inbreidingslocatie Van Bennekomweg Doorn

12 april 2022
Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Team Beleid & Advies



datum: 12 april 2022

Auteur: ir M.C.E. Tijs- Van Tongeren

1. Inleiding

Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevinden zich verschillende locaties in eigendom van de gemeente die niet meer voor de oorspronkelijke functie in gebruik zijn. Deze locaties worden, afhankelijk van de ligging, aangemerkt als potentiële inbreidingslocaties of herontwikkellocaties. De locaties variëren in omvang. De gemeente Utrechtse Heuvelrug is voornemens de locaties te herontwikkelen naar woningbouw.

Één van de locaties bevindt zich aan de Van Bennekomweg 10-16 in Doorn. Het betreft het terrein van de voormalige gemeentewerf van de oude gemeente Doorn. De bebouwing op dit terrein is al geruime tijd geleden verwijderd. De wens is om het gebied te ontwikkelen als woningbouwlocatie met een accent op sociale woningbouw en een klein aanvullend gedeelte middelduur. Aanvankelijk was het woningbouwprogramma gesteld op 21 woningen in het sociale segment. Bij herziening van alle woningbouwlocaties is het totale woningbouwprogramma bij raadsbesluit van 23 januari 2020 verhoogd naar 28 woningen, waarvan minimaal 21 woningen in het sociale segment. Aanvullend daarop mogen woningen in het middeldure segment worden toegevoegd. Voor wat betreft de woningen in het sociale segment wordt in eerste instantie gedacht aan boven- en benedenwoningen.

Het is de bedoeling dat de gemeentelijke grond via een tenderprocedure wordt verkocht zodat deze grond door een derde partij kan worden ontwikkeld tot woningbouwlocatie.

Om de planontwikkeling in goede banen te leiden, is voorliggend stedenbouwkundig kader opgesteld. Het kader is richtinggevend en randvoorwaardelijk voor de gebiedsontwikkeling en vormt de basis

voor het bestemmingsplan dat voor de ontwikkellocatie is opgesteld. Het is dan ook een belangrijk document bij de tenderprocedure voor de verkoop van de gemeentelijke grond.



Onderdeel van het stedenbouwkundig kader is een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze paragraaf is in overleg met de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen. De paragraaf geldt als verbijzonderd toetsingskader voor de welstand bij aanvragen om overgeevingsvergunningen voor het bouwen. Dat betekent dat de welstandsnota gewoon van kracht is, maar dat daar waar in de paragraaf zaken zijn opgenomen die afwijken van de welstandsnota of die een aanvulling vormen op de beschrijving uit de welstandsnota, deze paragraaf op die punten het toetsingskader vormt.

Het stedenbouwkundig kader inclusief de beeldkwaliteitsparagraaf wordt tezamen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelijktijdig vastgesteld.



Plangebied gezien via de parkeerplaats aan de Van Bennekomweg

2.De locatie in beeld

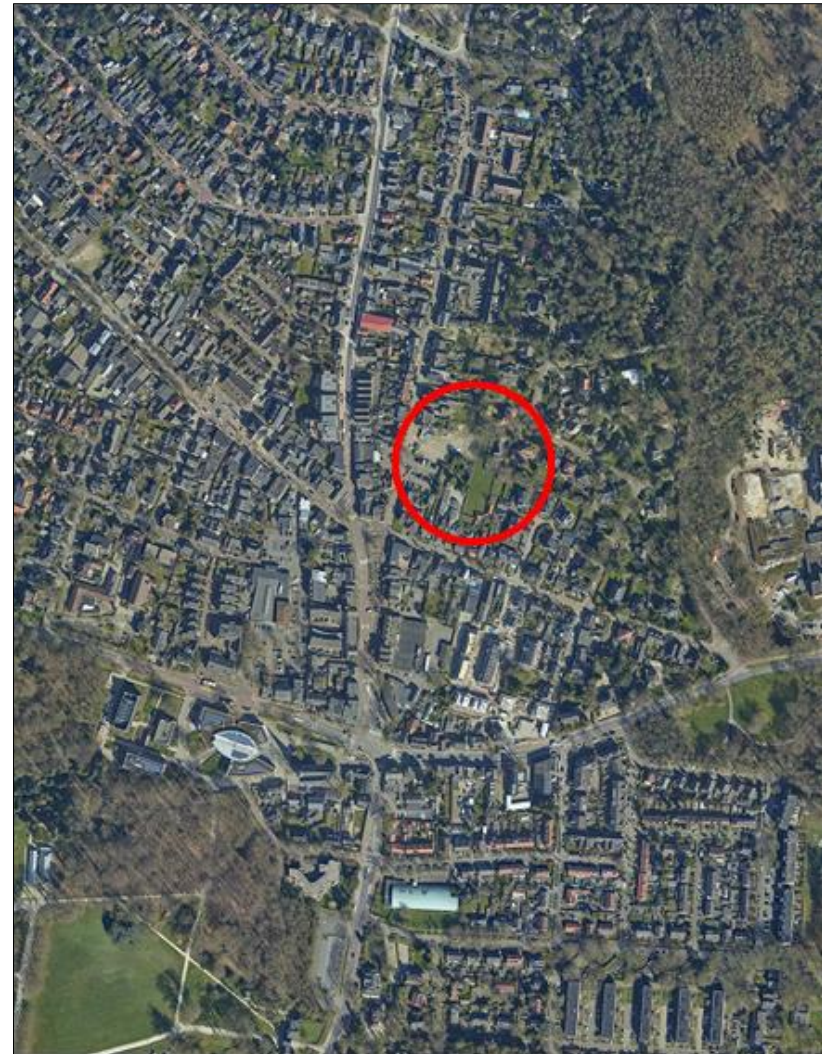
Ligging in het dorp

De locatie van het te ontwikkelen perceel is gelegen direct ten noordoosten van het centrumgebied van Doorn. Het grenst enerzijds aan dit centrumgebied en ligt anderzijds dicht bij de dorpsrand waar het bos begint. Het betreft de gronden waarop in het verleden de gemeentelijke gemeentewerf was gevestigd. Het terrein is direct gelegen aan de van Bennekomweg.

Onderdeel van het plangebied is een groot openbaar parkeerterrein. Het parkeerterrein is stedenbouwkundig gezien niet fraai; het slaat een ongewenst gat in de bebouwingswand langs de van Bennekomweg. Het terrein mag in de planvorming worden betrokken, maar de parkeercapaciteit van het terrein is nadrukkelijk onderdeel van de totale parkeercapaciteit in en rondom het centrum van Doorn. Bij een andere organisatie van het parkeerterrein, dient het huidige aantal parkeerplaatsen ten behoeve van dit centumparkeren in stand te blijven voor dit doel. Daar bovenop komen de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de woningbouw op terrein.

Historie

De van Bennekomweg is één van de oudere straten van het dorp: het volgt een deel van het tracé van het voormalige kerkepad van de Sint Maartenskerk in Doorn naar Maarn. De Acacialaan, ten zuiden van het plangebied, ligt in het verlengde van de Kampweg en maakte onderdeel uit van de handelsweg tussen Utrecht en Keulen, de 'Via Regia'.



Ligging plangebied dicht bij het centrum en dicht bij de bossen

Analyse van de locatie

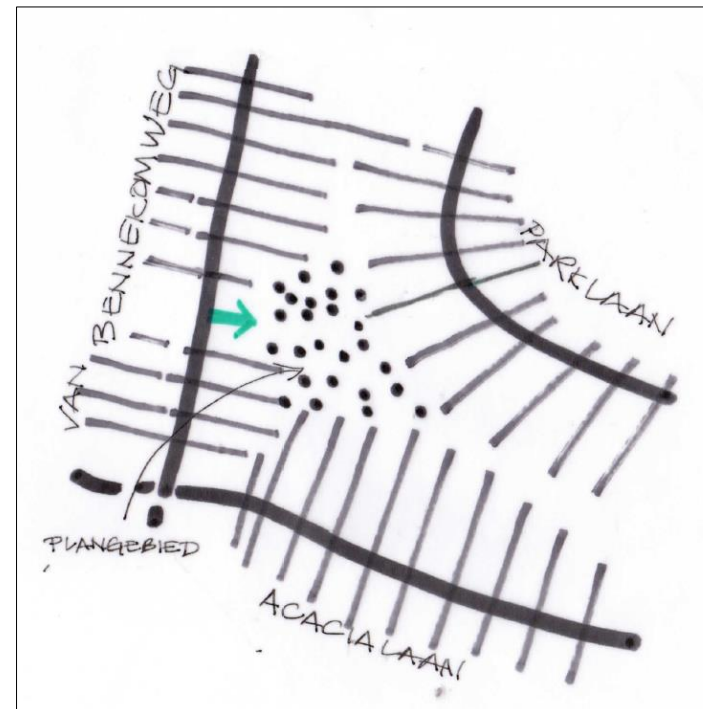
De locatie is aan de westzijde direct gelegen aan de van Bennekomweg en wordt aan de overige zijden ingeklemd door achtertuinen van



Luchtfoto van locatie

respectievelijk de Acacialaan aan de zuidkant, de van Bennekomweg aan de noordkant en de Parklaan aan de oostkant. Deze ingeklemde ligging tussen achtertuinen is in hoge mate bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden van de locatie.

Ook in hoge mate bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden van de locatie is de grillige vorm van de het plangebied aan de zijde van de Acacialaan.

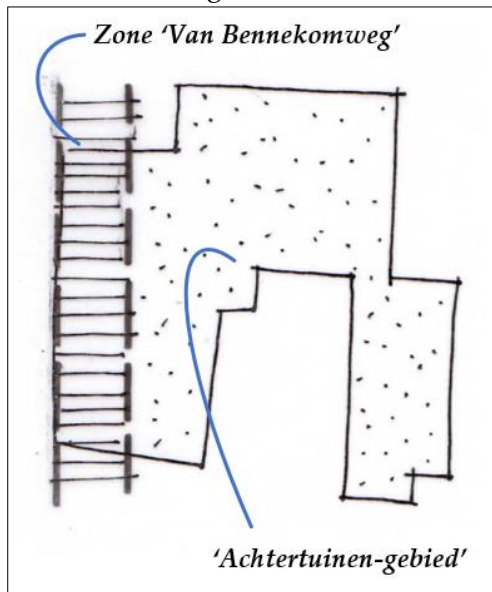


Afbeelding: door achtertuinen ingesloten plangebied

De locatie ligt in de oude dorpskern van Doorn, dicht tegen het winkelgebied van het dorp aan. De nabijheid van het dorps hart is voelbaar. Vanwege de nabijheid van het centrumgebied, wordt het

parkeerterrein, dat in het plangebied is opgenomen, druk gebruikt door winkelend publiek. Het parkeerterrein vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt, een 'gat' in de straatwand langs de Van Bennekomweg.

Stedenbouwkundig gezien valt de ontwikkellocatie in twee delen uiteen: een zone langs de van Bennekomweg en een zone daarachter, het achtertuinengebied.



Afbeelding: tweedeling plangebied

Zone Van Bennekomweg,

Voor de van Bennekomweg geldt dat deze gekenmerkt wordt door een relatief smal wegprofiel. De bebouwing bestaat voor een aanzienlijk deel uit vooroorlogse bebouwing en bestaat voornamelijk uit bescheiden woningen in één laag met een kap. Eenvoudige langskap en ook de mansardekap komt relatief veel voor met een lage

dakkapelinzet. De bebouwing heeft het karakter van aaneengesloten lintbebouwing met de woningen relatief dicht op elkaar, maar met ieder een eigen individualiteit. De voorgevelbreedtes van de woningen zijn beperkt, in de regel rond de 6m. Door het ontbreken van (hoger gelegen en dus afgescheiden) trottoirs en ondiepe voortuinen, heeft de straat een erfstraatkarakter. Er is sprake van vaak smalle, maar diepe achtertuinen.

In de jaren '80 zijn verder naar het noorden enkele hofjes aan de oostkant van de van Bennekomweg ingevoegd. Net als bij de voorliggende locatie, betrof het hier inbreidingen in het 'achtertuinengebied'. De woningen in deze inbreidingen zijn vormgegeven met een volledige lage goot of met in ieder geval een lage goot naar de zijde van de omliggende achtertuinen van aangrenzende woningen.



Van Bennekomweg ter hoogte van parkeerplaats in Plangebied

Zone achtererfgebied; binnenterrein

Een groot deel van de ontwikkellocatie ligt ingeklemd tussen achtertuinen en deels zijtuinen. Bij de ontwikkeling van dit gebied moet enerzijds nadrukkelijk rekening gehouden worden met de uitstralingseffecten (privacy) van de ontwikkeling van de locatie op deze percelen, maar anderzijds ook nadrukkelijk met de effecten van de aanwezigheid van achtertuinen (met hun erfafscheidingen en eventueel aanwezige erfbebouwing) op de beleving en beeldkwaliteit van de ontwikkellocatie. Centraal op het binnenterrein liggen de woning met adres Acacialeen 17 en het perceel achter Acacialeen 11. Ook “steken” de achtergebieden van de percelen Acacialeen 13 en 15 het binnengebied in. Dit geeft een grillige plangrens aan deze zijde.



Plangebied omringd door achtertuinen, gezien vanuit het noorden naar de 'uitstulping' in het zuidoosten

Acacialeen en Parklaan

Ook de Acacialeen ten zuiden van het plangebied, kent overwegend bescheiden dorpse bebouwing met vaak diepe achtertuinen. De bebouwing langs beide straten, zowel de van Bennekomweg als Acacialeen, is te typeren als dorpse lintbebouwing. De woningbouw aan de Parklaan aan de oostkant van het plangebied, betreft vrijstaande bebouwing op ruime kavels. Hier is aan deze zijde sprake van grasbermen aan beide zijden van de weg. In combinatie met de royale kavels en de relatief diepe voortuinen, is hier sprake van een zeer 'groen' woonmilieu.



Acacialeen, ter hoogte van het plangebied



Groene omgeving Parklaan, aan oostzijde van het plangebied



Jaren '80 inbreiding noordelijker aan de Van Bennekomweg



Van Bennekomweg ter hoogte van jaren '80 inbreiding



Parklaan met ruime opzet en groenbermen

2 Randvoorwaarden

Inleiding

Vanuit de hierboven beschreven context van de ontwikkelingslocatie, volgen een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie. Deze worden in deze paragraaf verwoord en verbeeld.

- *Algemeen*

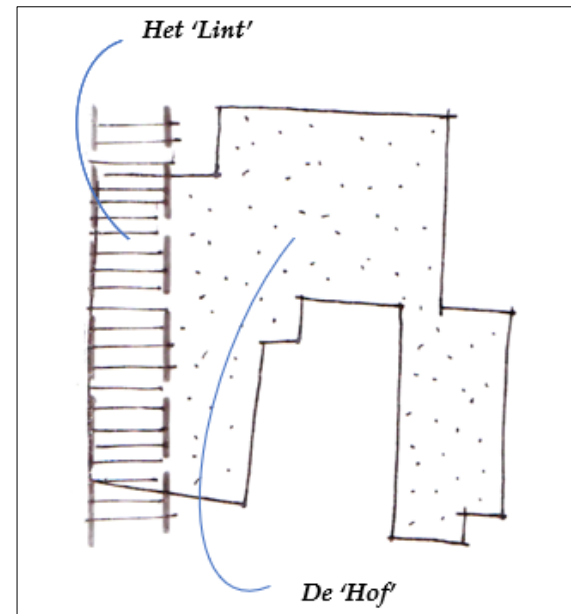
Maximaal: 28 woningen, waarvan minimaal 21 in het sociale segment aangevuld met woningen in het middeldure segment. Voor de sociale woningbouw wordt primair gedacht aan boven- en benedenwoningen. Voor het middeldure segment wordt uitgegaan van grondgebonden woningbouw.

Voor de ontwikkeling van het perceel geldt dat sprake moet zijn van een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur en opbouw. Daarbij dient de locatie in zijn geheel als één samenhangende ontwikkelingslocatie te worden beschouwd.

De ontsluiting van het plangebied vindt primair plaats vanaf de Van Bennekomweg. Idealiter is sprake van twee ontsluitingsmogelijkheden voor het gemotoriseerd verkeer, maar gezien de beperkte omvang van het plangebied, is één ontsluiting aanvaardbaar.

Uit de ligging van de locatie enerzijds als onderdeel van het bebouwingslint langs de van Bennekomweg (zone van Bennekomweg)

en anderzijds in een achtertuinengebied (zone Binnenhof) volgen stedenbouwkundige randvoorwaarden voor ontwikkeling. Daarbij valt de locatie grofweg uiteen in twee zones: een zone parallel aan de van Bennekomweg (het 'Lint') en een binnengebied (de 'Hof') daarachter.



Afbeelding: tweedeling in plangebied

De volgende randvoorwaarden gelden.

- *Zone van Bennekomweg (het 'Lint')*

Uitgangspunt:

Aansluiten bij karakteristiek van de Van Bennekomweg en aanvullen bebouwingslint langs de van Bennekomweg. Dat betekent: Vormgeving in de vorm van lage, kleinschalige, individuele bebouwing met oriëntatie op de van Bennekomweg, relatief dicht op elkaar gebouwd. De nieuwe bebouwing vult het bebouwingslint langs de van Bennekomweg aan. Daarachter ligt de binnenhofbebouwing op het binnenterrein. Mogelijk is via een "poortwoning" het besloten binnenhofkarakter van de achtergelegen binnenhof extra te benadrukken. Dit kan bijvoorbeeld eventuele parkeeroverlast van derden verminderen doordat het gevoel van een semi-privé hof gecreëerd wordt, hetgeen parkeren door derden in het binnengebied ontmoedigt.

Dit leidt tot de volgende voorwaarden:

- Aanvullen bebouwingslint van Bennekomweg;
- Voorgevel in voorgevelrooilijn of maximaal 3m erachter. De voorgevelrooilijn sluit aan bij belendende bebouwing aan de Van Bennekomweg 16 en 2;
- Maximale goot/bouwhoogte respectievelijk: 4,5 m/10 m. Daarbij is incidentele ophoging denkbaar tot maximaal goot/bouwhoogte 6,5/11, bijvoorbeeld ter plaatse van een 'poortwoning' of als accent en nadere verbijzondering in het straatbeeld/bebouwingsbeeld.
- Maximale gevelbreedte: 6 m per woning;
- de 'lint'-bebouwing dient na maximaal 4 aaneengebouwde woningen (dat komt ongeveer overeen met een

aaneengebouwde bebouwingsmassa in de orde van grootte van rond de ca 24-26 m lengte) onderbroken te worden door bijvoorbeeld een onderdoorgang of tussendoorgang. Zo kan de nieuwe bebouwing zich voegen naar het kleinschalige bebouwingsbeeld met individuele panden langs het lint.

- Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 1 m;
- Hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap.
- In beginsel keuze voor langskappen in vorm van zadeldaken of mansardekappen, aansluitend bij bestaande karakteristiek van de aanwezige bebouwing;
- primaire oriëntatie woningen op de Van Bennekomweg;
- Geen galerijen. Bij boven -of benedenwoningen alleen inbandige opgangen;
- Alleen langspaarkeervakken (geen haakspaarkeervakken vóór de woningen);
- Er is sprake van een smal, dorps straatprofiel.

- *Zone Binnenhof (de 'Hof'):*

Uitgangspunt:

Dit gedeelte van het plangebied ligt in het achtertuinengebied van de omliggende percelen. Het gebied leent zich door de ingesloten ligging voor een benadering van de locatie als een binnenhof.

Dit leidt tot de volgende voorwaarden:

- Woningen in principe zoveel mogelijk met de achtertuinen tegen achter- of zijtuinen van omliggende percelen aan projecteren zodat de beeldkwaliteit zo min mogelijk nadelig wordt beïnvloed door het beeld van (wisselende)

erfafscheidingen (muren , schuttingen, boven de erfafscheiding uitstekende erfbouw in verschillende vormen en maten);

- de maximale goothoogte van bebouwing bedraagt aan de achterzijde maximaal 3m. Aan de zijde van de hof kan deze goothoogte eventueel hoger zijn, tot maximaal 6 m. Het gaat dan dus om die gevels die niet gericht zijn op omliggende percelen, maar die gericht zijn op de binnenhof. Daarvoor geldt de maximale goothoogte van 6 m;
- de maximale bouwhoogte (nokhoogte) bedraagt 10 m;
- Bij de interne plattegrond van woningen de meest intensief gebruikte verblijfsruimtes naar de binnenzijde van de binnenhof oriënteren en positioneren. Minder intensief gebruikte ruimtes kunnen naar de zijde van de omliggende percelen (slaapkamers/ badkamers) gepositioneerd worden.
- Geen galerijen. Bij boven -of benedenwoningen alleen inpandige opgangen;
- geen balkons in de gevels gericht naar de omliggende percelen (in verband met privacy van omliggende percelen);
- Waar sprake is van zijgevels op een minimale afstand van 3 tot 4 m van de zijdelingse perceelgrens met de bestaande aanpalende percelen, worden vanwege beperking van privacy-effecten, geen zijramen in de zijgevels gemaakt die direct zicht geven op deze aanpalende bestaande percelen.

- *Parkeren en Bestaand parkeerterrein:*

Het huidige parkeerterrein aan de Van Bennekomweg voorziet in noodzakelijke parkeercapaciteit voor het centrumbezoek. Echter het parkeerterrein 'slaat' een lelijk gat in de straatwand langs de Van Bennekomweg. Bovendien is de staat van het parkeerterrein sleets

geworden. Het zou de beeldkwaliteit van zowel de Van Bennekomweg als het parkeerterrein zelf ten goede komen als dit gat verkleind zou worden. Bijvoorbeeld door een andere situering van het parkeren. Tegelijkertijd is het ook weer niet gewenst dat het parkeren voor het centrum de woonkwaliteit van het nieuwe woongebied negatief beïnvloedt doordat verkeersbewegingen ver in het woongebied doorsteken; scheiding van het centrum-parkeren en het wonen lijkt daarmee voor de hand te liggen en dat lijkt de mogelijk tot herpositioneren van het parkeerterrein in de praktijk te beperken. Mocht het toch mogelijk zijn om het centrum-parkeren op een goede wijze geheel of gedeeltelijk anders te organiseren, dan zou dat een grote ruimtelijke plus kunnen opleveren. Voorwaarde is dan wel dat het aantal parkeerplaatsen (49) in stand blijft en dat de woonkwaliteit van het bestaande en nieuwe woongebied niet negatief wordt beïnvloed.

Het huidige parkeerterrein wordt nu omsloten door achterkanten. Ook dat komt de beleving van de Van Bennekomweg en het parkeerterrein niet ten goede. Een (gedeeltelijke) oriëntatie van nieuwe woningen op het parkeerterrein kan in dit kader een nadrukkelijke verbetering opleveren.

Voor het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen gelden de normen voor 'schil centrum' vanuit de CROW die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersbeleidsplan (GVVP) vertaald zijn.

De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen komen boven op 49 parkeerplaatsen voor het centumparkeren.

- *Naastliggende percelen toekomstbestendig:*

Het plangebied wordt voornamelijk omsloten door achtertuinen van omliggende woningen. Uitzondering is de woning Acacialaan 17. Deze woning ligt feitelijk centraal in het plangebied. De ontsluiting van deze woning is op dit moment geregeld via een recht van overpad over het perceel van Acacialaan 13 en 15. Deze situatie is niet toekomstbestendig en kan via aankoppeling op het plangebied toekomstbestendig worden gemaakt. Bij de herontwikkeling van het plangebied is het dan ook gewenst rekening te houden met een eventuele ontsluiting van het perceel vanuit het plangebied.

- *Zorgvuldige omgang met bestaande monumentale bomen*

Langs de randen van het plangebied bevinden zich op aanpalende percelen enkele monumentale bomen. Bij de planvorming moet daarbij rekening worden gehouden. Dat betekent in ieder geval: niet bouwen binnen de kroonprojectie daarvan. In het bestemmingsplan zal dit voor de bedoelde bomen via de begrenzing van het zogenaamde 'bouwvlak' worden gereguleerd.

- *Minimale afstanden van hoofdgebouwen tot de randen van ontwikkelgebied*

De ligging van het plangebied in achtertuinen-gebied, heeft tot gevolg dat woningbouw zorgvuldig met inachtneming van de belangen van

belendende percelen moet gebeuren: dat betekent dat bij de situering van woningen in ieder geval een minimale afstand tot aangrenzende percelen moet worden aangehouden en dat bij de vormgeving van woningen zowel voor wat betreft de bouwhoogtes, maar ook bij de positionering van bijvoorbeeld ramen en verblijfsruimtes rekening wordt gehouden met de privacy en het woongenot van omwonenden.

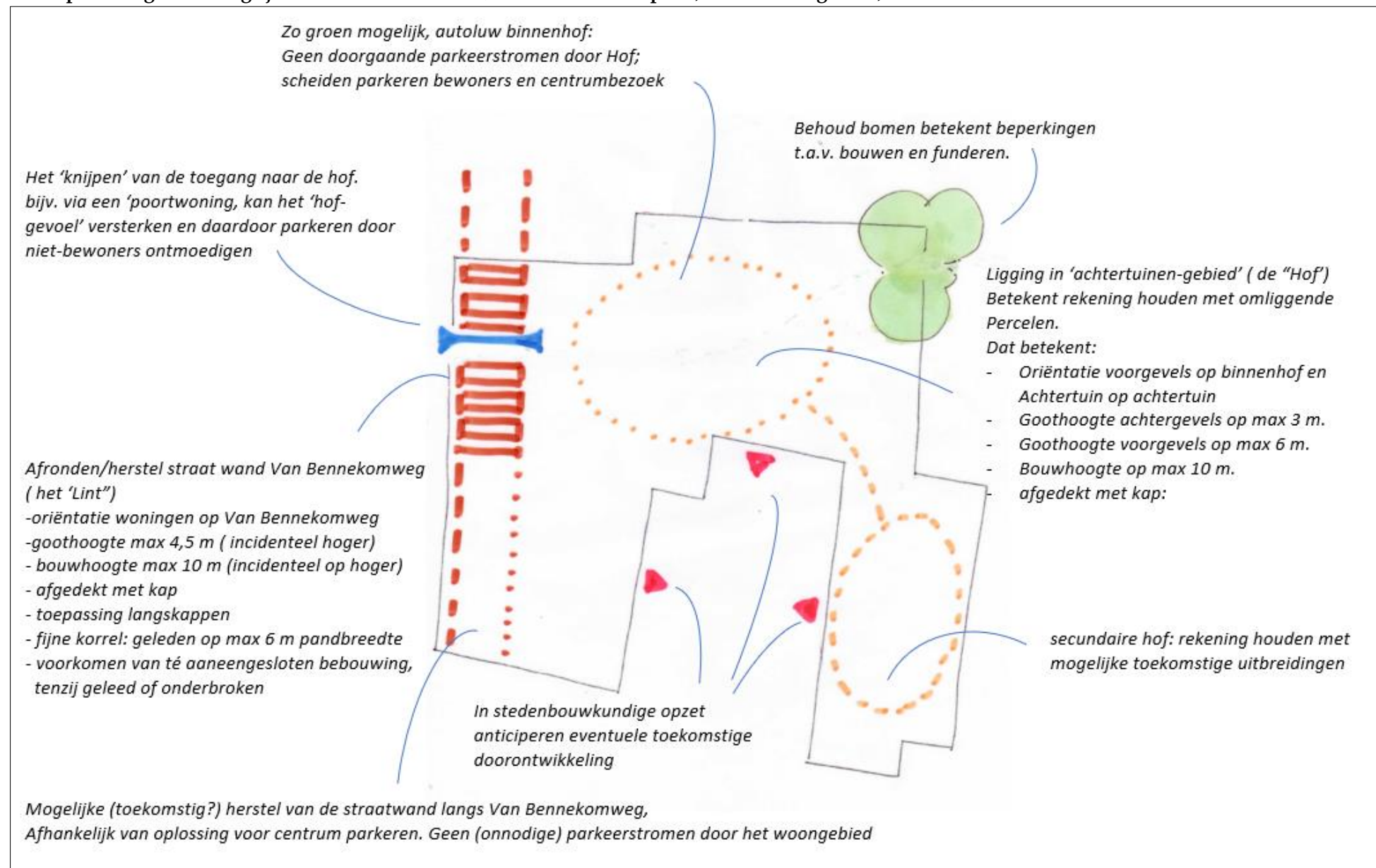
In het bestemmingsplan is daarom in de bestemmingsplanregels opgenomen dat achtertuinen minimaal 7 m diep moeten zijn. Daarnaast is bepaald dat (hoek-)woningen in het binnenhofgebied op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd. In het 'Lint', de zone Van Benekomweg, mag dit 1 m zijn. Die kleinere afstand sluit aan bij het lintbebouwings-karakter van de Van Bennekomweg.

- *Brandveiligheid*

Bij de ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de eisen vanuit de brandweer ten aanzien van bereikbaarheid, opstelbaarheid voor brandweerwagens en eventueel aanvullende brandwaterpunten.

Bovenstaande is schematisch (en niet volledig) verbeeld in de figuur op de volgende bladzijde.

Beknpte weergave belangrijkste randvoorwaarden (zie tekst voor compleet, en nader toegelicht, overzicht).



3. Welstand en beeldkwaliteit

Bebouwing

Voor het ontwikkelen van een woongebied is het niet alleen belangrijk dat dit zich goed kan voegen in het bestaande stedelijk weefsel, maar ook dat het als locatie op zichzelf een volwaardig en prettig woongebied kan zijn. In dat kader is ook de beeldkwaliteit van belang. Daarbij is niet alleen van belang hoe de bebouwing in het plangebied ten opzichte van elkaar en ten opzichte van zijn omgeving is gepositioneerd, maar is ook van belang hoe die bebouwing er uit ziet en hoe de verbindende openbare ruimte ertussen is vormgegeven.

Juist in een relatief compact ontwikkelingsgebied als onderhavige locatie, is het van belang dat die bebouwing onderling verwantschap vertoont. Dat het zich toont als samenhangende bebouwing. Idealiter ontworpen als één ensemble, maar als dat niet mogelijk is, op z'n minst duidelijk aan elkaar verwant. Dat geldt voor zowel de bebouwing langs de van Bennekomweg als de bebouwing in de Binnenhof, ieder op zichzelf, maar ook in samenhang met elkaar.

Het plangebied is gelegen in het oude dorpsgebied van Doorn. Het ontwikkelgebied valt daarbij uiteen in een deel dat als 'lint', als onderdeel van de afronding van de straatwand van de Van Bennekomweg te typeren is. En daarnaast in een deel dat zich leent voor een benadering als een 'hofje' vanwege de verscholen ligging in het achtertuinengebied achter de Van Bennekomweg. Voor beide 'deelgebieden' geldt dat voor het na te streven architectuurbeeld geldt

dat dit leidt tot een primair dorpse architectuur met een bescheiden uitstraling en traditioneel materiaalgebruik.

Dat leidt tot de volgende uitgangspunten voor wat betreft welstand:

Voor zowel Van Bennekomweg (het 'Lint') en het Binnengebied (de 'Hof'):

- Aansluiten bij het overwegend traditionele dorpse materiaalgebruik in de omgeving; dat is gebakken stenen in rode of bruine tint, eventueel gecombineerd met houten delen;
- Toepassing mansarde kappen of zadeldaken. Met name de eerste sluiten goed aan bij de context en hebben daarbij de voorkeur;
- Gebruik van dakpannen;
- Uitkragende of ingezette dakkapellen zijn ook aan de voorzijde in beginsel toelaatbaar. Voorwaarde is wel dat de dakkapel niet te fors wordt in vergelijking tot het dakvlak;
- Toegevoegde elementen zoals erkers en dakkapellen zijn zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel;
- De detaillering van dakkapellen, serres en erkers krijgt dezelfde aandacht als het hoofdgebouw;
- Maximale hellingshoek kap: 65 graden; bij mansarde kap 75 graden;
- Relatief gesloten gevels.
- Bij boven- en benedenwoningen wordt de opgang naar de bovenste wooneenheden in pandig vormgegeven, als onderdeel van het volume. Geen galerijen.

Specifiek voor het Lint: van Bennekomweg:

- Oriëntatie woningen primair op de Van Bennekomweg.
- Nadruk op de individualiteit van panden;
- Panden aaneenbouwen is toegestaan mits de parcellering van de straatwand herkenbaar is.
- Handhaving of versterking van de individualiteit van de bebouwing door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- Indien woningen aaneengebouwd zijn, geldt voor de van Bennekomweg dat er sprake is van een zodanige geleiding dat de totale breedte van het totaal volume niet afwijkend breed wordt (in vergelijk tot de dorpse korrelmaat van de bebouwing langs de van Bennekomweg).
- Traveemaat van 4-6 m herkenbaar in de straatwand terug laten komen.
- Maximale goot van 4,5 m bij een maximale bouwhoogte van 10 m. Incidenteel is een hogere goot- en bouwhoogte aanvaardbaar als accent, bijvoorbeeld in het geval van een 'poortwoning' of een hoek.

Specifiek voor de Hof: het binnenterrein:

- Samenhangende architectuur van de verschillende bouwvolumes, zowel van de boven- en benedenwoningen als van de (grondgebonden) woningen.
- Zorgvuldige vormgeving van het totaal volume van woongebouwen met een lagere goot aan de achterzijde en eventueel een hogere aan de voorzijde;

- Maximale goothoogte aan (achter)zijde gericht naar belendende (achter)tuinen, in beginsel maximaal 3 m, aan voorzijde (binnenhofzijde) maximaal 6 m;

Referentiebeelden bebouwing



Buitenruimte en de overgang tussen privé en openbaar.

Voor de buitenruimte geldt dat sprake moet zijn van een inrichting die met name aan de Binnenhofzijde, het karakter van een binnenhof in een dorpse context kan ondersteunen. Hoewel het maximale woningbouwprogramma resulteert in een intensief benutte inbreidingslocatie, kan via strategische plaatsing van bomen en een nadrukkelijk en zorgvuldig vormgeven van verblijfsgebied versus verkeersruimte (breder trottoir, bredere stoep) toch een goede, dorpse verblijfs- en beeldkwaliteit bereikt worden. In de verharding van de parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met het mee-ontwerpen van plantvakken voor bomen.

Er moet sprake zijn van een totaal benadering waarin woningen en openbaar gebied op elkaar afgestemd zijn. Dat geldt voor zowel voor-, zij- als achtertuinen. De begrenzing van privéruimtes ten opzichte van het openbaar gebied vormen een wezenlijk onderdeel van de ontwerp-opgave.

Omdat sprake is van een relatief compacte inbreidingslocatie, is het belangrijk om bij de woningen een kleine privé- buitenruimte te creëren aan de voorzijde, een overgangsgebied ('tussengebied') tussen de woningen en het openbaar gebied. Soms kan 1 á 1,5 m al voldoende zijn. Door dit gebied met een kleine haag af te schermen, kunnen dergelijke kleine overgangen tussen de woningen en het openbaar gebied, hoe bescheiden ook, een bijdrage leveren aan een goede beeldkwaliteit. Ze bieden de bewoner een mogelijkheid om eigenheid aan de woning te geven, creëren mogelijkheden voor ontmoeting en verzachten het beeld van de relatief intensief bebouwde inbreidingslocatie. In ieder geval moet sprake zijn in de vormgeving

van een helder onderscheid tussen openbaar gebied en privé buitenruimtes.





*Afbeeldingen: Het effect van een (kleine) voorruimte. Overgang tussen 'mijn en dijn',
plek voor spontane ontmoeting en verzachting van het openbaar gebied*