

Gemert Doonheide III

Beeldkwaliteitsplan



april 2025
210205



SAB

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem



Keizersberg Vastgoed

Projectnummer

210205

Datum

April 2025

Inhoudsopgave

01. Inleiding	4
Aanleiding	4
Relatie met andere plannen en welstand	4
Stedenbouwkundig plan	4
02. Algemeen Streefbeeld	6
Welstandsvrije zone	6
Het lint aan de Doonheide	6
Complexen aan de Handelseweg	6
Duurzaamheid	7
03. Beeldkwaliteit bebouwing	8
3.1 Het lint aan de Doonheide	8
3.2 Handelseweg; het hofje	10
3.3 Handelseweg; de appartementen	12
04. Beeldkwaliteit erfinrichting	16
4.1 Erfafscheidingen	16
4.2 Erfinrichting	18

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de noordkant van Gemert liggen enkele agrarische percelen die in eigendom zijn van Keizersberg Vastgoed bv. Keizersberg Vastgoed bv heeft het voornemen om hier een nieuwe dorpse en duurzame woonbuurt met maximaal 249 woningen te realiseren.

Een gevarieerd aanbod met zowel sociale huur, betaalbare als dure woningen vormt daarbij het uitgangspunt. De ambitie is om een groene buurt te realiseren waar het prettig wonen is en waar de (historische) karakteristieken van de plek te herkennen zijn. Keizersberg Vastgoed bv heeft SAB gevraagd het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen. In nauwe samenwerking met de gemeente is voorliggend beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen.

Relatie met andere plannen en welstand

Het stedenbouwkundig plan is in een aparte rapportage opgenomen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing en erfinrichting. De beoogde sfeer van de inrichting van de openbare ruimte komt aan bod in het stedenbouwkundig plan. Voor enkele delen waarbij een goede landschappelijke inpassing van belang is, wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld als aparte rapportage.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld gelijktijdig met het omgevingsplan. Het zal vervolgens als toetsingskader dienen voor bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundig plan

Hiernaast is het stedenbouwkundig plan afgebeeld. Doonheide III is de laatste ontwikkeling in deze zone en borduurt voort op de ontwikkeling van Doonheide I en II. In beide plandelen zijn groene noord-zuid verbindingen gerealiseerd, die de ecologische zone langs de Peelsche Loop verbinden met de nieuwe woonbuurt en de bestaande buurten ten zuiden van Doonheide. Dit is ook één van de ambities voor Doonheide III. Daarnaast wordt de oude loop van de Peelsche Loop terug gebracht en als wadi centraal in de woonwijk aangelegd. Ook wordt de historische Landweer zichtbaar gemaakt ter hoogte van de centrale groene wig bij de Doonheide.

Het karakteristieke lint van de Doonheide wordt verrijkt met vrijstaande bebouwing op losse kavels, afgewisseld met groene wiggen die het plangebied inlopen. Langs de Handelseweg ontstaat een duidelijk herkenbare rand van de nieuwe woonwijk. Deze rand speelt in op de bestaande langgevelboerderij ten zuiden van de Doonheide en krijgt een oplopende schaal en maat richting de rotonde, die fungeert als een belangrijke entree tot Gemert.

Het plan biedt ruimte aan een mix van diverse woningtypes; van vrijstaande woningen tot appartementen en van levensloopbestendige hofwoningen tot een bijzonder alzijdig woonblokje in de centrale groene wig.

Legenda

- Plangrens gebaseerd op kadastrale grenzen
- Plangrens gebaseerd op inmeting
- Woningen
- Kavels
- Parkeren op grasklinker
- Rijbaan
- Fietspad
- Voetpad
- Voetpad halfverharding
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw
- Bosje
- Haag
- Groenzone
- Wadi
- Verwijzing naar Landweer
- Trapveldje
- Speelplek speelaanleidingen



2. Algemeen streefbeeld

In Doonheide-Noord III krijgt de woonbuurt een dorpse, groene en informele uitstraling. Dit dorpse groene karakter sluit aan bij de karakteristiek van Gemert en in het bijzonder de gerealiseerde woonbuurten Doonheide Noord I & II.

Binnen Doonheide-Noord III zijn drie deelgebieden te onderscheiden: de welstandsvrije zone, de Handelseweg en Doonheide. In hoofdstuk 3 komen de architectonische sfeer en spelregels voor de bebouwing per deelgebied aan bod. Referentiebeelden illustreren de beoogde sfeer en bieden een visuele ondersteuning van de uitgangspunten. Hoofdstuk 4 richt zich op de erfafscheidingen die van toepassing zijn op de gehele woonbuurt. Groene erfafscheidingen dragen bij aan de ruimtelijke samenhang, uitstraling en biodiversiteit in de toekomstige woonbuurt.

Welstandsvrije zone

Voor een groot deel van Doonheide III zal een welstandsvrij regiem gelden. Dit geldt specifiek voor de op te richten hoofd- en bijgebouwen. In het omgevingsplan worden de belangrijkste spelregels om een dorps karakter te realiseren vastgelegd. Hierbij valt te denken aan bouwhoogtes en rooilijnen en een regeling voor aan- en bijgebouwen.

Om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en het groene karakter te waarborgen zijn in de welstandsvrije zone wel regels met betrekking tot de erfafscheidingen van toepassing. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod.

Het lint aan de Doonheide

Het historische lint aan de Doonheide heeft een ontspannen sfeer en uitgesproken landelijk dorps karakter.

De nieuwe woningen voegen zich in dit lint. De richtlijnen en spelregels voor de beeldkwaliteit waarborgen een landelijke uitstraling. Hagen rond de percelen dragen bij aan de samenhang en herkenbaarheid van de Doonheide.

Complexen aan de Handelseweg

De Handelseweg is één van de belangrijke invalswegen en structuurdragers in Gemert. Daarom

is een samenhangende en aantrekkelijke uitstraling van groot belang. In deelgebied Handelseweg worden voor elk gebouw afzonderlijk de spelregels beschreven: het appartementengebouw (met gezondheidscentrum) aan de noordzijde, het appartementengebouw aan de andere zijde van de entree en de hofwoningen richting de Doonheide.



Duurzaamheid

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe bebouwing een duurzaam karakter krijgt. De volgende suggesties dienen daarbij ter inspiratie.

Suggesties voor duurzame bebouwing

- Maak, waar mogelijk, gebruik van duurzame, biobased en/of circulaire materialen;
- Pas zonnepanelen toe en plaats deze op of in het dakvlak;
- Breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten. Dat kan bijvoorbeeld op de volgende manieren (laat een ecooloog adviseren over de juiste positionering van deze voorzieningen in de gevel):
 - huismus: inbouwkasten voor de huismus kunnen in de woningen ingebouwd worden, of er kunnen ronde, golvende dakpannen worden toegepast als verblijf- en nestplaats. Door het vogelschroot pas op de derde panlat van onder plaatsen hebben de huismussen genoeg ruimte om onder het dak te broeden;
 - gierzwaluw: plaats inbouwkasten in de gevel van de woningen;
 - vleermuis: voor de vleermuis is het het beste om spouwmuren geschikt en toegankelijk te maken voor vleermuizen. Daarnaast kunnen er ook inbouwkasten in woningen toegepast worden, zoals de Tichelaarkast;
- Geef platte daken van bergingen zoveel mogelijk vorm als sedumdaken, dit is goed voor de waterberging en biodiversiteit;
- Koppel regenwater af en laat het infiltreren of voer het zichtbaar af naar de wadi's.

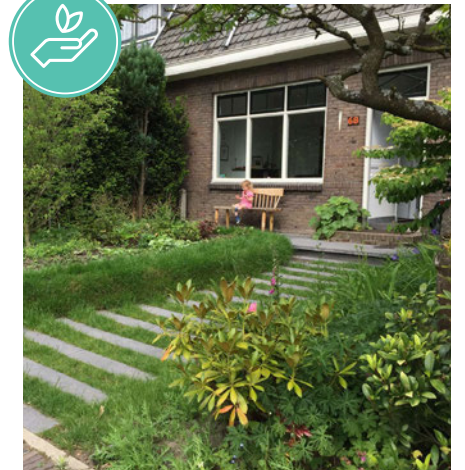
Suggesties voor een duurzame tuin

Een klimaatbestendige en biodiverse inrichting van de tuin draagt in belangrijke mate bij aan een duurzame woonbuurt. Ter inspiratie zijn hier enkele suggesties opgenomen die bijdragen aan een duurzame tuin:

- Minimaliseer verharding;
- Leg eventuele paden aan met halfverharding;
- Plant inheemse soorten en nectarplanten;
- Zaai bloemenmengsels in om vlinders en insecten aan te trekken;
- Plaats een solitaire boom in de achtertuin, deze biedt schaduw (verkoeling) en nestgelegenheden voor vogels;
- Hang een insectenkast of bijenhotel op een zonnige plek;
- Vang het regenwater op in een regenton of laat het infiltreren in de bodem.



> Nectarplanten voor biodiversiteit



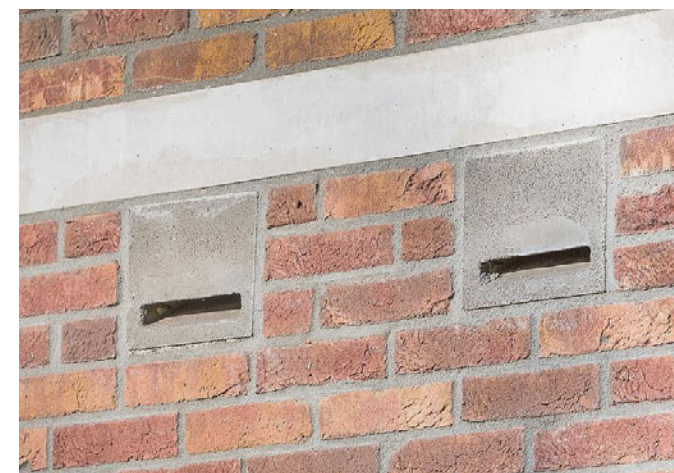
> Verharding minimaliseren



> Insectenkasten in de tuin



> Nestvoorzieningen



> Inbouwkasten voor vleermuizen



> Regenwater afkoppelen

3. Beeldkwaliteit bebouwing

3.1 Het lint aan de Doonheide

Architectonische sfeer lint aan de Doonheide

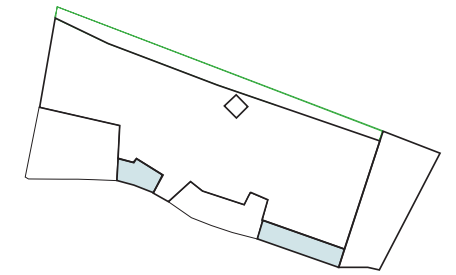
De nieuwe lintbebouwing aan de Doonheide sluit in architectuur en verschijningsvorm aan op de bestaande structuur aan de Doonheide.

Kenmerkend voor deze structuur is de individuele uitstraling van de bebouwing, met een uitgesproken landelijk karakter.

De woningen staan vrij op de kavel en krijgen een eenvoudige hoofdmassa met een kap. Binnen de landelijke uitstraling kunnen zij zowel een eigentijdse of meer traditionele vormgeving hebben. Juist die vrijheid is hier belangrijk.

Elementen die zorgen voor een landelijke uitstraling zijn royale kappen met overstekken, het toepassen van natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout en riet, ingetogen kleuren en een zorgvuldige detaillering. Een rustige uitstraling van de woning staat voorop.

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.



Recente nieuwe woningen aan de Doonheide als een goed voorbeeld van landelijke uitstraling



Royale kappen met overstekken versterken het landelijke karakter



Een moderne vertaling van een landelijke woning met duurzaam materiaalgebruik (hout)



Een eenvoudige hoofdmassa, ingetogen materiaalgebruik en meeontworpen zonnepanelen

Spelregels voor bebouwing

Woningtypologieën

- Vrijstaande woningen (ook zelfbouw)

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de Doonheide
- De rooilijn van de woningen ligt op ruime afstand van de weg. De exacte maten zijn opgenomen in het omgevingsplan. Voorgevels staan altijd parallel aan de weg.
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden
- De hoofdmassa houdt minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen bestaan maximaal uit twee bouwlagen met een kap
- De woningen hebben maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- Alleen eenvoudige langs- en dwarskappen zijn toegestaan. Het toepassen van wolfseinden, geknikte daken of sculpturale kappen is mogelijk. Samengestelde kappen, waarbij in de hoofdmassa een dwarskap en een langskap zijn gecombineerd, zijn niet toegestaan.

Materialisatie & detaillering

- Gebruik van natuurlijke materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, gebakken pan, riet, hout, natuursteen) in ingetogen kleuren, zoals aarde- en grijsinten.
- Verfijnde detaillering passend bij een landelijk dorps karakter (bijvoorbeeld gootlijsten, luiken, etc.) in een ingetogen kleur. Wit is niet toegestaan.

- Installaties, zoals de buitendelen van een warmtepomp, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of meeontworpen met de architectuur van de bebouwing.

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk een mee ontworpen met het hoofdvolume of bevinden zich op het achtererf.
- Zie voor de maatvoering van bijgebouwen het omgevingsplan.
- Bij woningen met een overhoekse oriëntatie ligt de garage aan de niet-openbare zijde.

Kenmerken uitstraling

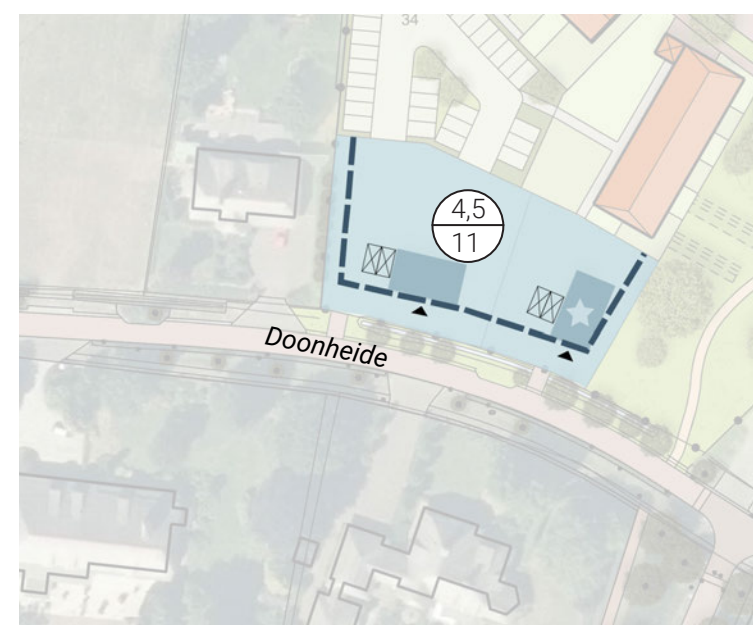
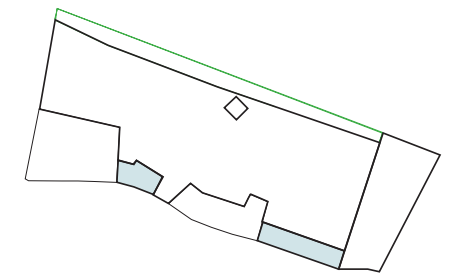
- Elke woning krijgt een individuele uitstraling, er staan nooit identieke woningen naast elkaar.

Parkeren

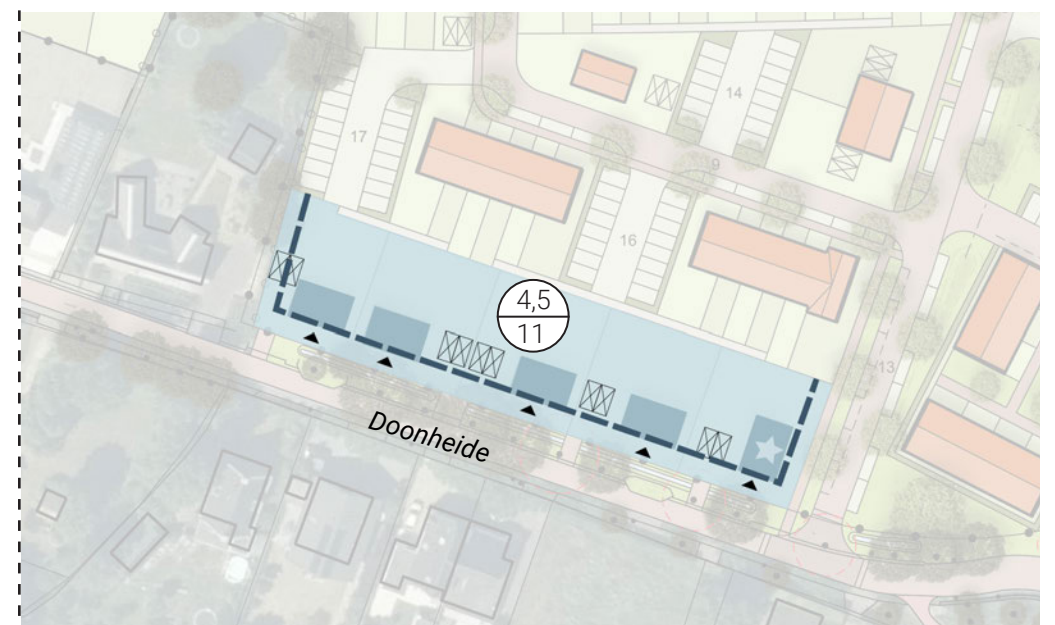
- Voor de vrijstaande woningen aan de Doonheide geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren. Zie hiervoor hoofdstuk 4.2.

Legenda

	Woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd en zijn georiënteerd op de Doonheide
	Tweezijdige oriëntatie (oprit en garage alleen aan de niet-openbare zijde)
	Entree aan de Doonheide
	Kavel
	Parkeren op eigen terrein (achter de voorgevelrooilijn van de woning)
	Maximale goot- en bouwhoogte



Spelregels Doonheide



3.2 Handelseweg; het hofje

Architectonische sfeer hofje

De bebouwing vormt een hofje met levensloopbestendige woningen om een collectieve groene binnentuin. De bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen van maximaal anderhalve bouwlaag met kap.

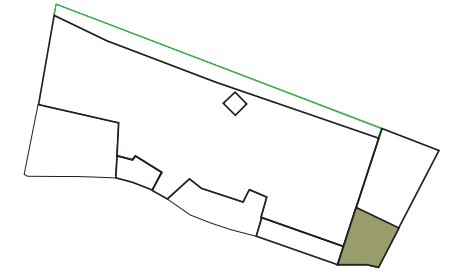
Qua maat en schaal refereert de bouwmassa aan de karakteristieke langgevelboerderijen die Gemert kent. Het hofje sluit qua massa en vormtaal aan bij de langgevelboerderij aan de overzijde van de Doonheide.

De bebouwing rond het hof vormt een samenhangend ensemble met één architectonische taal.

Om de eenheid aan de buitenzijde te bevorderen en ontmoeting in het hof te stimuleren liggen de entrees en de privé buitenruimtes aan de binnenzijde van het hof. De buitenzijde van het hof krijgt een samenhangende erfinrichting.

Elementen die zorgen voor een karakteristieke langgevelboerderij uitstraling zijn lange kappen met overstekken, het toepassen van baksteen in ingetogen rood-bruine kleuren en een zorgvuldige detaillering. Aan de buitenzijde van het hofje worden geen dakkapellen geplaatst om de herkenbaarheid van de bouwmassa te vergroten.

Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.



Bestaande langgevelboerderijen als inspiratie



Woningen met een eenvoudige hoofdmassa en langgevel aan een collectieve tuin



Woningen vormen een samenhangende eenheid



Collectieve tuin aan de binnenzijde van het hofje



Dakkapellen aan binnenzijde hofje



Meeontworpen zitje nodigt uit tot ontmoeting



Samenhangende erfuitstraling aan de buitenzijde

Spelregels voor het Hofje aan de Handelseweg

Woningtypologieën

- Levensloopbestendige hofwoningen

Positie en oriëntatie

- De rooilijn aan de Handelseweg ligt op 2m van de erfgrens (conform bouwvlak omgevingsplan).
- Iedere woning heeft aan de binnenzijde de entree en een kleine privé buitenruimte met een maximale diepte van 3m. Deze nodigt uit tot ontmoeting en is georiënteerd op de collectieve tuin.
- De woningen hebben een alzijdig karakter, zowel de buiten- als binnenzijde zijn een 'voorkant'

Bouwmassa en kapvorm

- Qua bouwmassa verwijzen de bouwblokken naar de karakteristieke langgevelboerderijen. De woningen bestaan in de basis uit maximaal anderhalve bouwlaag met een langskap.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter en de maximale bouwhoogte is 11 meter.
- De kapvorm is eenvoudig. Dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de binnenkant van het hofje.

Bijgebouwen en bergingen

- Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan.
- Bergingen worden ingepast binnen het bouwvolume.

Materialisatie & detaillering

- Gevels zijn van baksteen in rood-bruine tinten.
- De kappen zijn uitgevoerd in antraciete matte dakpannen (met zonnepanelen)
- De detaillering is verfijnd en verwijst waar mogelijk naar een langgevelboerderij.

- Installaties, zoals de buitendelen van een warmtepomp, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of meeontworpen met de architectuur van de bebouwing.

Stijl en vormgeving

- Het hofje is een architectonische eenheid en kent een zorgvuldige detaillering, die het eigentijdse karakter kan versterken.

Collectieve tuin

- De inrichting van de semi-openbare collectieve binnentuinen is bij de uitwerking van het hofje middels een inrichtingsplan nader uit te werken.
- De entreezones en privé buitenruimtes zijn meeontworpen met de architectuur van de woningen en vormen onderdeel van het hofje.
- Uitgangspunt van de inrichting is een aangename

groene verblijfsruimte die uitnodigt tot ontmoeting en verblijf

- Schuttingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

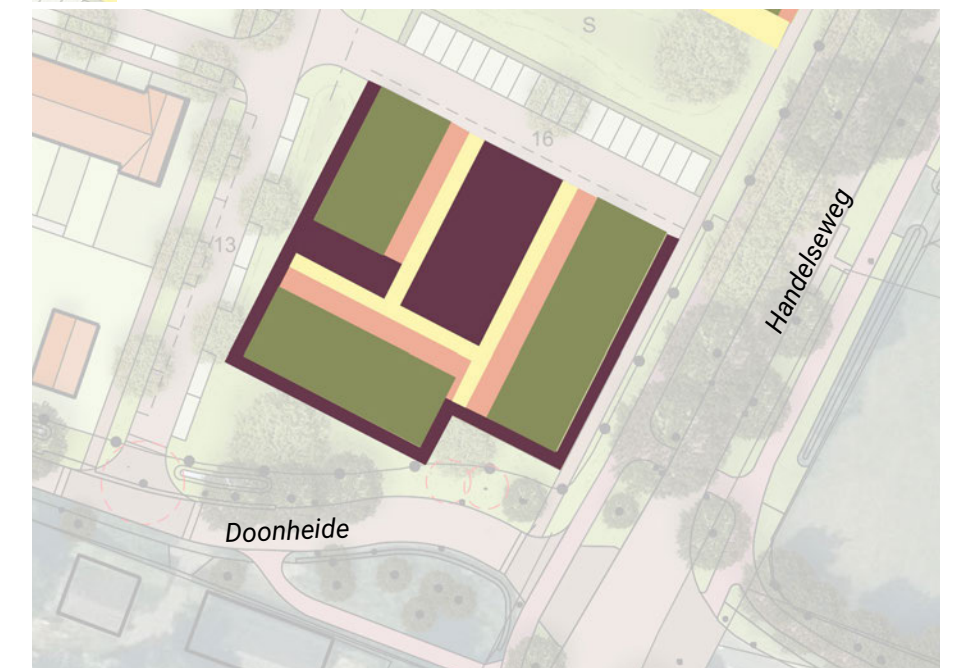
- Parkeren bevindt zich geclusterd aan de noordzijde van het hof en in de openbare ruimte.

Legenda

	Woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd
	Samenhangende rooilijn
	Entrees aan binnenzijde van het hofje
	Parkeerkoffer
	Kavel
	Maximale goot- en bouwhoogte
	Privé
	Semi-openbaar
	Openbaar

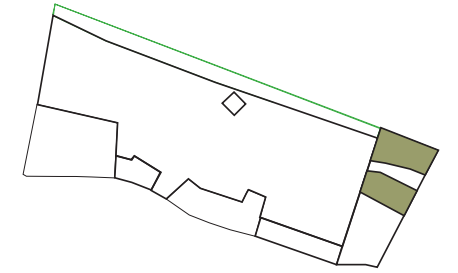


Spelregels hofje



Schema privé-openbaar

3.3 Handelseweg, de appartementen



Architectonische sfeer appartementengebouwen

Twee appartementengebouwen aan de Handelseweg benadrukken de entree naar de nieuwe woonbuurt.

De complexen vormen een samenhangend ritme van bebouwing en open ruimtes aan de Handelseweg. De appartementengebouwen hebben een ingetogen architectuur, passend bij het beoogde dorpse karakter.

Het gebouw met dwarskap vormt een verbijzondering ten opzichte van andere langs de weg georiënteerde gebouwen en verwijst naar de keskes langs de Handelseweg.

De begane grond heeft een open en toegankelijke uitstraling en de overgang naar de openbare ruimte is zorgvuldig vorm gegeven. Dit geldt in het bijzonder voor het noordelijke gebouw, waar een maatschappelijke voorziening in de plint komt.



Geleding in de bouwmassa in twee delen waardoor deze aansluit bij dorpse schaal en maat. Buitenruimtes zijn meeontworpen met de architectuur van het gebouw. Balkons in de kap zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm van het dakvlak.

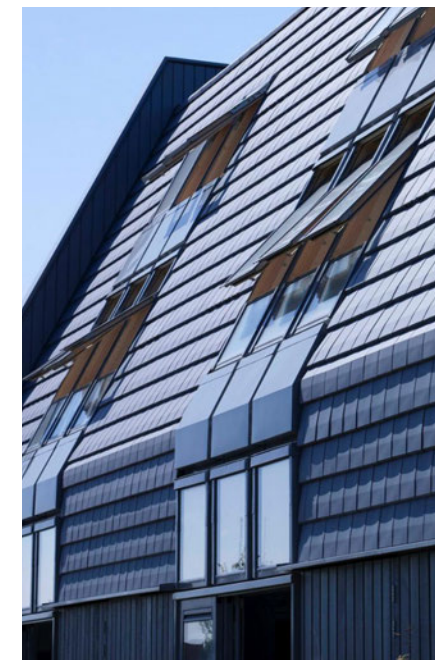
Niet elk referentiebeeld voldoet aan alle beoogde beeldkwaliteitskenmerken. De toelichting onder de referentie geeft aan om welk aspect het gaat.



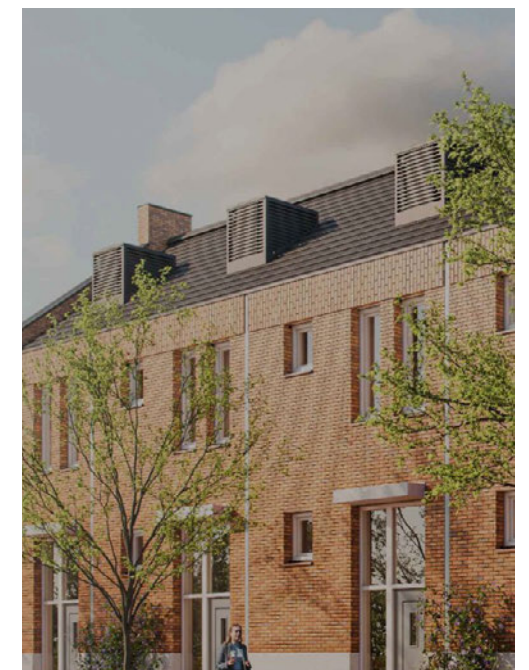
Keskes als inspiratie in vormgeving



Zorgvuldige vormgeving buitenruimtes op de begane grond



Een doorgetrokken dakvlak kan het dakoppervlak optisch vergroten



Installaties meeontworpen in dakvlak

Spelregels voor bebouwing aan de Handelseweg appartementengebouwen

(Woning)typologieën

- Appartementen
- Voorzieningen in de plint (gezondheidscentrum)

Positie en oriëntatie

- De gebouwen zijn georiënteerd op de Handelseweg en de nieuwe ontsluitingsweg en kennen een tweezijdige oriëntatie.
- De rooilijn aan de Handelseweg ligt op 2 meter van de erfgrans (conform bouwvlak omgevingsplan).

Bouwmassa en kapvorm

- De bebouwing refereert met de gevallengte aan de Handelseweg aan een langgevelboerderij. Zo ontstaat er samenhang aan de Handelseweg.
- De hoofdmassa kent een geleding in twee delen waardoor deze aansluit bij dorpse schaal en maat. Het toepassen van langskappen is verplicht.
- De enige uitzondering hierop is de kopgevel van het zuidelijke gebouw aan de Handelseweg. Deze kopgevel aan de Handelseweg verwijst met zijn vorm naar de keskes aan de Handelseweg en markeert daarmee de entree naar Doonheide III.
- De hoofdmassa's zijn hoger aan de Handelseweg dan aan de ontsluitingsweg naar Doonheide III. De maximale goot-en nokhoogtes zijn vastgelegd in het omgevingsplan. Schematisch zijn deze hiernaast weergegeven.
- De plint van het noordelijke gebouw heeft een hogere begane grond hoogte om voorzieningen mogelijk te maken.

Materialisatie

- Het appartementengebouw sluit aan bij de dorpse sfeer met bijzondere architectonische uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen in aardetinten, maar mag ook in andere materialen zoals hout.
- Kappen in matte antraciete gebakken pannen (met zonnepanelen)
- Verfijnde detaillering
- Installaties, zoals de buitendelen van een warmtepomp, zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of meeontworpen met de architectuur van de bebouwing.

Legenda

	Woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd
	Samenhangende rooilijn
	Hoofdentree
	Overhoekse oriëntatie
	Kaprichting
	Verbijzondering "keske"
	Maximale goot- en bouwhoogte



Spelregels appartementen aan Handelseweg

Stijl en vormgeving

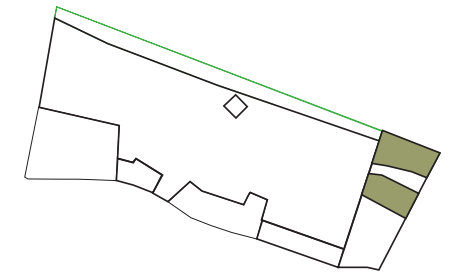
- De hoofdentrees van de gebouwen zijn duidelijk herkenbaar vanaf de Handelseweg en worden geaccentueerd door de architectonische vormgeving.
- Dakkapellen zijn aan de straatzijdes van de appartementen niet toegestaan.
- Dakramen aan de zijde van Handelseweg zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan het dakvlak en mits deze geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid van het dakvlak.

Buitenruimtes

- Buitenruimtes zijn mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- De overgang van privé naar openbaar is zorgvuldig vormgegeven. Indien zich een publieke functie op de begane grond bevindt, is deze zone toegankelijk ingericht en is hier bijvoorbeeld fietsparkeren mogelijk.
- Indien er woningen op de begane grond gesitueerd zijn is de buitenruimte maximaal 2m buiten het bouwvolume. De erfafscheidingen zijn mee ontworpen (zie hoofdstuk 4).
- Op de verdiepingen mogen de balkons maximaal 1,5 meter buiten de bouwmassa uitsteken.
- Buitenruimtes op de bovenste verdieping (aan de voorzijde) zijn geïntegreerd in de bouwmassa en opgenomen in de kap. Deze zijn ondergeschikt om niets af te doen aan de hoofdvorm van het gebouw. Dit geldt niet aan de achterzijde waar de galerij gesitueerd is.

Bergingen

- Bergingen zijn opgenomen in de hoofdmassa. Dit kunnen individuele bergingen zijn of een gemeenschappelijke goed toegankelijke fietsenberging. Bij voorkeur heeft de entree naar de bergingen een transparante uitstraling in verband met sociale veiligheid en de uitstraling van de plint.
- Een volledig dichte gevel in de plint is in het kader van sociale veiligheid en de ruimtelijke samenhang onwenselijk. Een dichte gevel is maximaal 15m lang en wordt daarna onderbroken door een entree of raamopeningen.





4. Beeldkwaliteit erfinrichting

4.1 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen versterken groen karakter

De uitstraling van de erfafscheidingen is van groot belang voor het groene en dorpse beeld van de woonbuurt. Daarom worden alle kavels die grenzen aan de openbare ruimte begrensd met een eenduidige, groene haag op eigen terrein.

Spelregels erfafscheidingen

- Om de biodiversiteit te bevorderen worden meerdere soorten hagen toegepast. Omwille van de samenhang is er gekozen voor één soort per straat. Toegepaste soorten zijn beukenhaag, veldesdoorn en liguster.
- Voortuinen worden tot minimaal 3 meter achter de voorgevellijn begrensd met een lage haag van maximaal 0,80 meter hoog;
- Wanneer zij- en achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied gaat de haag daarna over in eenzelfde haag van 1,80m hoog;
- Langs zij- en achtertuinen die grenzen aan parkeerhoven of toegangswegen naar parkeerhoven wordt een hekwerk geplaatst dat begroeid wordt met klimplanten. Geschikte soorten zijn bijvoorbeeld klimop, honingbes, kardinaalsmuts, bossering en wilde druif. Een mix van klimplanten is ook mogelijk en versterkt de biodiversiteit. Hiervoor is samenwerking met een hovenier wenselijk.
- Voor de kavels die grenzen aan de Doonheide geldt dat ook de zijdelingse perceelsgrenzen zijn voorzien van een hoge beukenhaag, zoals dat ook in Doonheide-Noord I en II het geval is.
- Voor de woningen in de centrale groene wig geldt dat de erfafscheiding meeontworpen is met de architectuur van de woning.
- Bij de complexen aan de Handelseweg zijn alleen lage hagen toegestaan.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



Themakaart erfafscheidingen



Lage hagen in de voortuin geven en groen karakter



Hagen aan de Doonheide



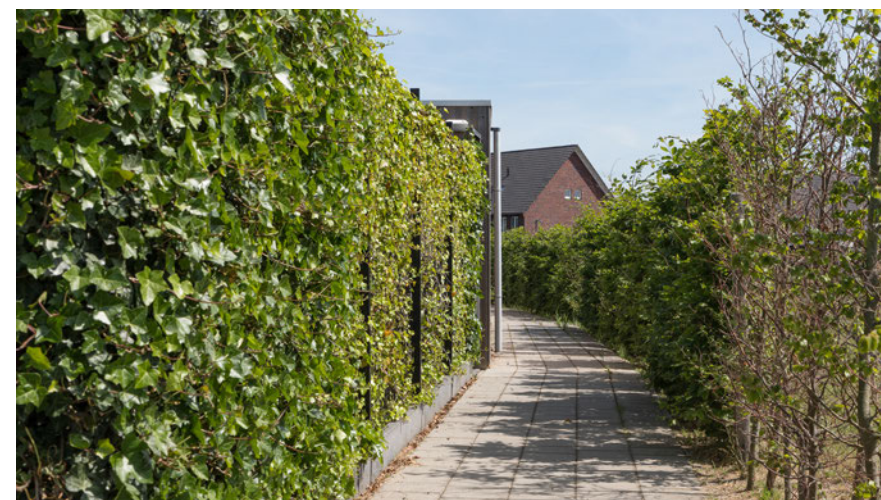
Lage haag langs voortuin; hogere haag langs de zij- en achtertuin



Lage haag aan de voorzijde en hoge haag aan de zijtuin



Hoge beukenhaag



Met hедера begroeid hekwerk

4.2 Erfinrichting

Voor een prettige woonbuurt zijn voldoende parkeerplaatsen van belang. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de straten, op parkeerhoven én op eigen terrein.

Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren.

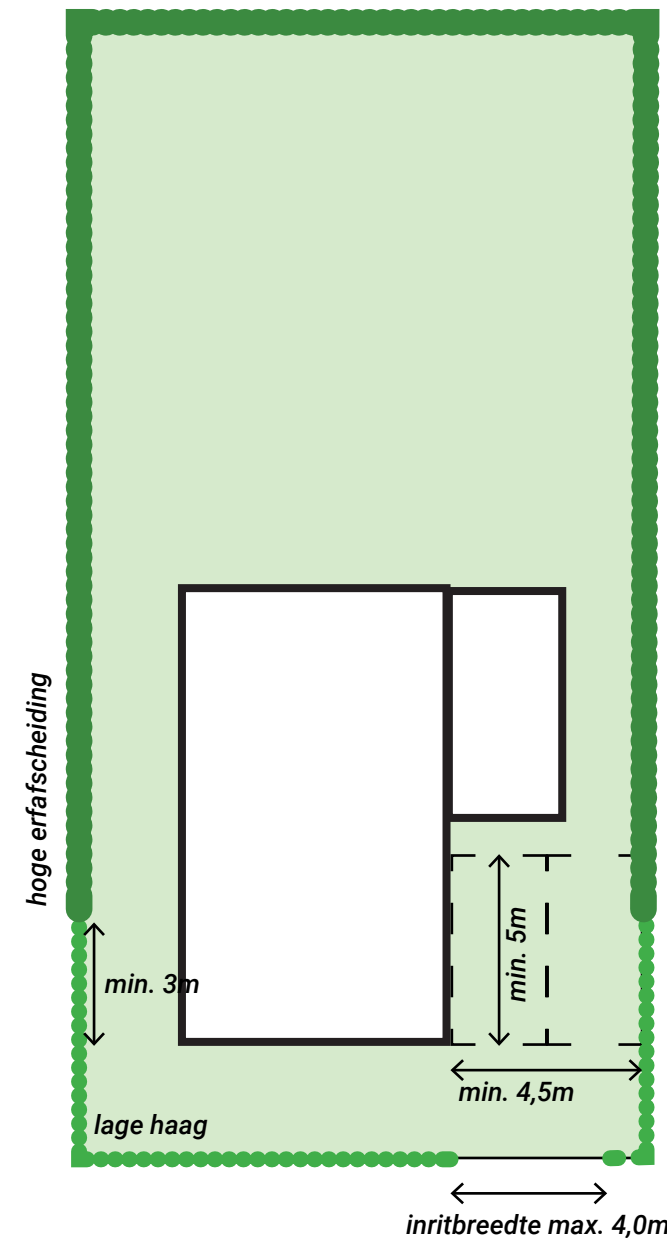
Daarbij zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar (opritbreedte minimaal 4,5m) het uitgangspunt. De opstelplekken bevinden zich altijd achter de voorgevelrooilijn van de woning, zodat voorkomen kan worden dat geparkeerde auto's het beeld domineren.

Alleen bij woningen waar het vanwege de kavelomvang niet mogelijk is om twee parkeerplaatsen naast elkaar te situeren, is het toegestaan om twee parkeerplaatsen achter elkaar te situeren (opritlengte minimaal 10m). In dat geval mag de oprit wel voorbij de voorgevelrooilijn steken.

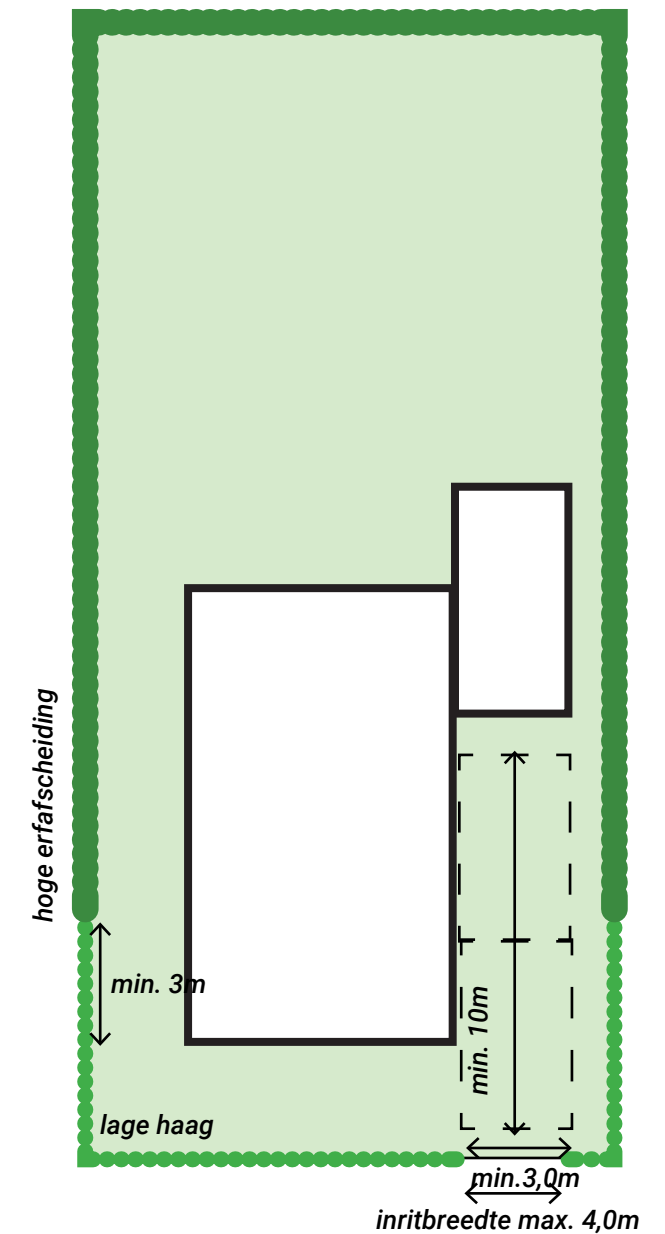
Instandhouding van de twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht.

Inritten worden zoveel mogelijk gecombineerd om de doorbreking van erfafscheidingen te beperken. Er mag dan ook per woning maximaal één doorbreking van de haag zijn ten behoeve van de inrit met een maximale breedte van 4,0m.

Basisprincipes parkeren op eigen terrein



Twee parkeerplaatsen naast elkaar (min. 4,5 x 5,0m, achter voorgevelrooilijn).



Twee parkeerplaatsen achter elkaar (min. 3,0 x 10,0m).