



Gemeente
Halderberge

GEMEENTE **HALDERBERGE**

KWALITEITSPPLAN HOEVEN ZUID



INHOUDSOPGAVE

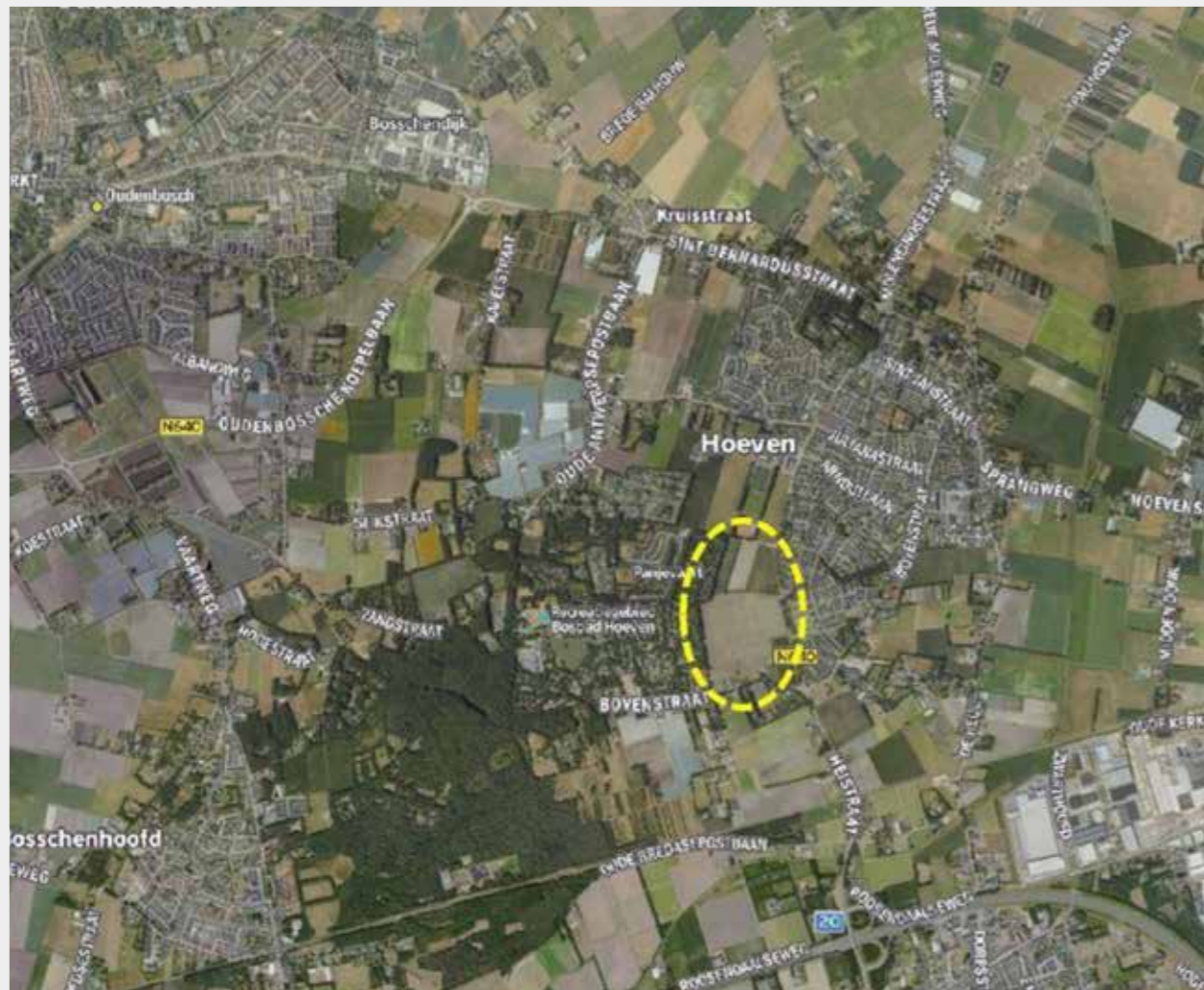
1. INLEIDING	4
1.1. Regie op kwaliteit	5
1.2. Aansluiting op ander beleid	5
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
2.1. Pijlers van hoeven zuid	7
3. KWALITEITSCRITEIA - ALGEMEEN	10
3.1. Eén met het Donkenlandschap	11
4. KWALITEITSCRITEIA GEBOUWEN	12
4.1. variatie per donk	13
4.2. accenten en hoeken	17
4.3. kleur en textuur	19
4.4. houtbeleving	21
4.5. kapvorm	23
4.6. bijgebouwen	23
4.7. appartementen	25
4.8. bijzondere woonvormen	29
5. KWALITEITSCRITEIA GROEN EN WATER	32
5.1. natuurinclusief	33
5.2. donkranden	35
5.3. Erfafscheidingen	37
5.4. inrichting eigenterrein	39
5.5. infiltreren en oppervlakkig afvoeren	41
6. KWALITEITSCRITEIA ENERGIE	42
6.1. zonnepanelen en installaties	43

COLOFON

Opdrachtgever: Gemeente Halderberge
Documentnaam: Kwaliteitsplan Hoeven Zuid
Wijzigingsdatum: 29 oktober 2023

Gemeente Halderberge
Parklaan 15
4731 GJ Oudenbosch
14 0165

1. INLEIDING



1.1. REGIE OP KWALITEIT

Voor u ligt het kwaliteitsplan voor de woningbouwontwikkeling in Hoeven Zuid, gemeente Halderberge. Het kwaliteitsplan richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van gebouwen, tuinen en de openbare ruimte in de nieuwe buurt. De insteek is om met heldere regels een buurt te verwezenlijken met een dorps-landelijk karakter en een natuurlijke en ruige openbare ruimte.

Het kwaliteitsplan is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de woningen, tuinen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het kwaliteitsplan wordt daarvoor vastgesteld en krijgt het een bindende werking voor alle partijen. Op basis van dit kwaliteitskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen zullen worden getoetst aan dit kader.

Dit kader geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit, die met het stedenbouwkundig plan wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur en de openbare ruimte. Dit plan is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

Voor de ontwikkeling wordt gestreefd naar een effectief en vooral ook gezamenlijk proces. Er wordt gewerkt met kwaliteitscriteria met betrekking tot de architectuur en de openbare ruimte. Zo blijft de beeldkwaliteit gewaarborgd, maar is ook de nodige flexibiliteit mogelijk. Het kwaliteitsplan moet dus worden gezien als een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Supervisor

Voor de planontwikkeling is gekozen voor een opzet met flexibiliteit en criteria over meer dan alleen gebouwen. Daarom wordt een supervisor aangesteld door de gemeente om de kwaliteit en samenhang van de beeldkwaliteit in Hoeven Zuid ook over langere termijn te waarborgen.

1.2. AANSLUITING OP ANDER BELEID

Naast het kwaliteitsplan zijn er ook andere uitgangspunten en regels die van invloed zijn op de beeldkwaliteit waaraan (bouw)plannen worden getoetst. Daarbij is vooral de relatie met het bestemmingsplan voor de locatie en de relatie met de welstandsnota van belang:

- Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door een het kwaliteitsplan worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het kwaliteitsplan vult de ruimte in die het bestemmingsplan biedt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

- Welstandsnota

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit kwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota en inspiratie aan initiatiefnemers. Het kwaliteitsplan moet worden beschouwd als een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Halderberge. Daar waar in dit kwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de vigerende welstandsnota; daar waar de richtlijnen in dit kwaliteitsplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de reguliere welstandsnota.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2.1. PIJLERS VAN HOEVEN ZUID

In het stedenbouwkundig plan vormen gebiedseigenschappen de basis voor de nieuw te ontwikkelen omgevingskwaliteit en ruimtelijke structuur. Bodem en water zijn leidend in de landschappelijke en stedenbouwkundige vertaling naar een klimaat robuust, gezond, veilig en biodivers woonmilieu met een gebiedseigen karakter.

Hoeven Zuid ligt op de overgang van hoger gelegen cultuurhistorische rijke grond naar een lager gelegen beekdal. Een gebied met uitdagingen op het gebied van verdroging, wateroverlast, hittestress, biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit. Een omgeving met veel hoogteverschillen en een lemige ondergrond, waardoor regenwater snel weg stroomt en beperkt het grondwater aanvult. Tegelijkertijd liggen er kansen in het gebied om middels de stedenbouwkundige ontwikkeling deze uitdagingen op te lossen. Door de humus- en reliëfrijke bodem slim in te zetten voor waterinfiltratie, berging, ecologische en ruimtelijke kwaliteit dat aansluit om de omgevingskwaliteit wordt er gewerkt aan systeemherstel. Hierdoor ontstaat er een van de meest duurzame en robuuste woonmilieu's in Brabant. Maximaal gebruik makend van de context op de Naad van Brabant.

De visie en het stedenbouwkundige concept voor de bouw circa 370 woningen wordt doorvertaald naar steden- en landschapsbouwkundige uitwerkingen met bijbehorende gebiedsprofielen, materialisatie, beplanting- en biotopenplannen. Voor Hoeven Zuid spelen de volgende vier pijlers de hoofdrol. Ze fungeren hiermee als dragers voor een ruimtelijk interessante en duurzame ontwikkeling. (pm nog verder uitwerken)

Bodem en water sturend.

donkenlandschap 3 niveaus pm tekst uitwerken (Thomas)

pm

Donkenlandschap

Het donkenlandschap vormt het fundament van de buurt. De architectuur van de woningen, tuinen en openbare ruimte staan ten dienste van het donkenlandschap en zullen dit in verschijningsvorm ondersteunen. Schakels van plekken en doorzichten naar het omliggende landschap en bijzonder ruimtelijke elementen..

Fijn verblijfsklimaat

De landschappelijke inrichting en buitenruimte van de woning bevordert een fijn verblijfsklimaat door onder andere een gevarieerd microklimaat (aandacht voor zon, schaduw, koelte, wind) en het voorkomen van hittestress. Bij de bouw van woningen wordt aandacht besteed aan een duurzaam binnenklimaat; isolatie, ventilatie en licht.

Een omgeving die voortdurend aanzet tot beweging en ontmoeten

Mensen gaan in een groene omgeving eerder naar buiten, krijgen meer beweging en komen elkaar vaker tegen. Een omgeving met meer natuur en biodiversiteit, zorgt zo voor een betere gezondheid, sociale verbinding en een groter welzijn.



3. KWALITEITSCRITERIA - ALGEMEEN



3.1. EÉN MET HET DONKENLANDSCHAP

Het donkenlandschap vormt het fundament van de buurt. De architectuur van de woningen, tuinen en openbare ruimte staan ten dienste van het donkenlandschap en zullen dit in verschijningsvorm ondersteunen .

De dorpse en landelijke architectuur van de woningen die in vorm, kleur en materialen aansluiten op het donkenlandschap. Alle woningen dragen bij aan deze gebiedsidentiteit, in vorm en tint zijn er verschillen, maar gezamenlijk beleven we het als een homogeen 'landschap'.. Om een goede balans te vinden in de gewenste rust in de architectuur en de gewenste keuzevrijheid voor ontwikkelaars en kopers is een sterk thema gedefinieerd en geldt de opdracht aan de verschillende deelnemers om hun ontwerpen af te stemmen op dat thema. Het thema donkenlandschap kenmert zich in de volgende sferen die doorvertaald worden naar beeldkwaliteit.

Criteria

1. Architectuur en landschap als een integrale opgave: woningen, de tuinen, de overgangen en het parkeren samen vormen een sterk ensemble vormen waardoor er een mooie dialoog ontstaat tussen de bebouwing en het omliggende landschap.
2. Architectonische eenvoud die het donkenlandschap niet overschreeuwt
3. Materialen en kleur van woningen geïnspireerd op de bossen (hout) en de enkeerdgronden (aarde)
4. Architectuur en landschap hebben een natuurlijke ruwheid en variatie
5. Onderscheid in wonen op de donken of in de velden
6. Speciale aandacht voor de overgang binnen-buiten.

De natuurlijke omgeving van dit woonmilieu is tevens aanleiding om een aantal duurzame maatregelen toe te passen zoals oppervlakkige hemelwaterafvoer, beperkte of halfopen verharding op eigen terrein maar ook natuur inclusieve maatregelen in het dak- en de gevel: bijvoorbeeld nestkasten. De kwaliteitscriteria van deze onderwerpen worden in aparte paragrafen behandeld.



bebouwing gaat op in het omliggende donkenlandschap

4. KWALITEITSCRITERIA GEBOUWEN



4.1. VARIATIE PER DONK

De beoogde dorpse en landelijke architectuur geïnspireerd op de natuur hangt sterk samen met een gevarieerd straatbeeld. De variatie kan bereikt worden op verschillende manieren en met verschillende elementen. Op de donken worden verschillende typologieën gerealiseerd, van rijwoningen, appartementen, vrijstaande woningen en tweonder-één-kap woningen en een aantal bijzondere woonvormen. Er gelden een aantal spelregels ten behoeve van variatie die van toepassing zijn op iedere woning ongeacht de typologie. De combinatie van spelregels zorgt voor variatie zonder de samenhang van de donk te verliezen.



variatie per donk



Bijschrift
Bijschrift
Bijschrift



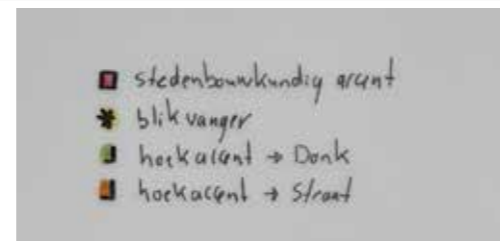
Bijschrift
Bijschrift
Bijschrift

Criteria

1. Grondgebonden de woning is een variatie op het principe van een en twee bouwlagen met een eenvoudige kap of opbouw.
2. Een eenduidige rooilijn die de ortogonale structuur van de donken begeleid en versterkt.
 - per straat is de rooilijn op elkaar afgestemd
 - een vrijstaande woningen pm meter
 - 2/1 kap
 - rij
3. Om variatie per donk te kunnen realiseren, met een gedifferentieerd straatbeeld wordt als algemene regel gehanteerd dat architecten per donk niet meer dan 2 bouwblokken direct naast elkaar mogen ontwerpen in dezelfde stijl. Een architectuurstijl mag wel terug komen op een andere donk.
4. Daarnaast wordt door middel van de onderstaande elementen de variatie op straatniveau of bouwblok nog eens vergroot. Tenminste 3 van onderstaande elementen moet per woonveld worden toegepast.
 - Rooilijnsprongen; Subtiële rooilijnsprong heeft betrekking op het bouwblok zelf. De verspringing in de rooilijn is circa 30 centimeter. Met name bij rijwoningen helpt dit de diversiteit en relief in de gevel te vergroten en het dorps karakter te versterken.
 - Hoogtesprong: Ook kan er worden gevarieerd met de hoogte van de woningen. Door op specifieke plekken een kap of goot te verhogen, of juist te verlagen, ontstaat een meer afwisselend straatbeeld. De minimale sprong in hoogte bedraagt circa 30 centimeter.
 - Kapverdraaiing: Veelal hebben rijen een langskap. Om een eentonig straatbeeld te voorkomen helpt het om af en toe een dwarskap toe te passen.
 - Toe te voegen elementen; Voor meer variatie in het straatbeeld kunnen ook elementen aan de woningen worden toegevoegd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om erkers, dakkapellen, pergola, veranda of luifels/lammelen. Deze elementen zijn altijd meeontworpen met het hoofdvolume.
 - Variatie in materiaal en kleur: subtiële diversiteit in materiaal en kleurgebruik tussen en in de verschillende bouwblokken. Verticaal geparcelleerde gevels door middel van kleurgebruik is niet toegestaan.
5. Parkeren is uit het zicht van de openbare ruimte door middel van kleine parkeercoffers tussen de woningen en grotere parkeerhoven achter de woningen. Het parkeren is landschappelijk ingepast
6. Groen tussen de woningen groen ruimte tussen de woningen
 - afstand tot zijdelingse perceelsgrens uitwerken per tupologie
 -
 -



Accenten en hoeken



4.2. ACCENTEN EN HOEKEN

In het stedenbouwkundige plan wordt gestreefd naar een diverse beeldcompositie en goede oriëntatie mogelijkheden in de buurt. Dus geen serie woningen die allen gelijk zijn aan elkaar, maar een opbouw met hiërarchie door het realiseren van accenten op verschillende niveaus. Er zijn accenten die van belang zijn voor de uitstraling van de hele buurt of het kan gaan om woningen met bijzondere gevels of kappen die in het oog springen.

Criteria buurtniveau

In het stedenbouwkundig ontwerp komen accenten voor op buurtniveau. Dit zijn bijvoorbeeld woningen die in zichtassen of op hoekpunten van bijzondere openbare ruimte zijn gesitueerd. Daarom worden deze woningen vormgegeven als stedenbouwkundig accent bij de appartementengebouwen en blikvanger bij grondgebonden woningen. Voor het realiseren van het accent kunnen de volgende elementen worden toegepast. De keuze wordt gemaakt door de architect afhankelijk van type woning en locatie in de buurt:

1. Alzijdige oriëntatie
2. Bijzondere hoekoplossing
3. Markante beëindiging van een kopgevel
4. Een hoger bouwvolume, geheel of gedeeltelijk
5. Gedraaide of hogere kap bij grondgebonden woningen

Criteria gebouwniveau

De kleinste schaal van accenten zijn de hoeken op volume niveau. Deze komen veelvuldig voor en zijn van groot belang voor de diversiteit van de buurt. Er is onderscheid tussen twee verschillende hoeken, de hoeken van woningen aan de straat en aan de donkrand. Hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie en blinde gevels zijn niet toegestaan. Bij de hoeken van woningen aan de donkrand is er speciale aandacht voor de overgang binnen-buiten. Dit zijn de plekken aan de donkrand waar de woning direct in contact staan met de natuur van de velden. Voor de hoeken op de donkranden gelden daarom aanvullende criteria om de relatie binnen-buiten te versterken. Voor het realiseren van de hoeken kunnen de volgende elementen worden toegepast. De keuze wordt gemaakt door de architect afhankelijk van type woning en locatie in de buurt:

6. Ramen
7. Entree
8. Erkers
9. Luifels
10. Dakkapellen
11. Aan- en uitbouwen

Aanvullende criteria hoek donkranden:

12. Speciale aandacht voor de overgang binnen-buiten: een open relatie met het donkenlandschap
13. Interieur- en landschapsbeleving door grote openingen in het volume bij ruimten zoals de woonkamer/keuken.
14. Een hoek met een overhoekse oriëntatie, overhoekse ontwerp kan doorlopend over meerdere verdiepingen
15. Het terras als verlengstuk van de woonkamer/keuken.



Enkeerdgronden(aarde)



Bossen (hout)

Textuur boomschord



Bijschrift

Bijschrift

Bijschrift



4.3. KLEUR EN TEXTUUR

Natuurlijke materialen en overgangen zorgen voor een zorgvuldige inpassing

De combinatie van natuurlijke materialen en kleuren in zowel de bebouwing als de terreininrichting versterken de samenhang tussen de woningen en het landschap.

De kleuren, texturen en materialen refereren naar de leidende principes van het donkenlandschap die in basis bestaat uit de enkeerdgronden van de donken en de bosclusters in het veld.

Criteria

1. Materiaalgebruik geïnspireerd door de natuur.
2. Kleurstelling gevels en kozijnen: passend binnen de twee identiteiten enkeerdgronden en bos, die zich laten vertalen naar een rustig houtachtige en aardse kleurenpalet in een variatie van grijs tinten (vergrijsd hout), zand, lichtere bruine -herfstige- houtkleuren of meer donkere -schors- houtkleuren. of aardetinten. Geen witte tinten of felle kleuren.
3. De kleur van het dak is een herfst- of leikleur in een mix of monochroom. Dakpannen zijn niet glanzend uitgevoerd. Rieten en houten daken zijn toegestaan. Het dak sluit hiermee aan op de kleur van de gevels en de omgeving.
4. Textuur: Hierbij is sprake van robuuste materialen en grove texturen die een relief en natuurlijke ruwheid geven aan het huis. Voorbeelden hiervan zijn houten delen en of handgevormde baksteen. De materialen worden toegepast in verschillende verbanden, formaat en textuur. (leem)stucgevels zijn toegestaan mits ondergeschikt. Glanzende materialen en afwerkingen zijn niet toegestaan.



Bijschrift

Bijschrift

Bijschrift





Bijschrift
Bijschrift
Bijschrift



4.4. HOUTBELEVING

De materialisering van de woning staat dichtbij de bosbeleving door de toepassing van hout en houten accenten in de gevel.

Criteria

1. Toepassing van echt hout: onbehandeld hout of hout met een niet dekkende afwerking. Kunststof of een 'op hout lijkend' plaatmateriaal is niet toegestaan. Geen geverfd hout (scandinavische stijl)
2. Vergrijzing van natuurlijk hout heeft de voorkeur. Lichte pigmentering, verduurzamingsbehandelingen, of shou sugi ban (Japanse houtbewerkingstechniek waarbij het hout wordt verduurzaamd door het een koolstoflaag te geven, meestal door verbranding) zijn mogelijk.
3. Toepassing van hout als accent(en) in de architectonische vormgeving, bijvoorbeeld door het benadrukken van de verticaliteit of de overgang van binnen naar buiten.
4. Volledige houtbouw inclusief kap/setback of volledig houten gevels zijn mogelijk.



Bijschrift
Bijschrift
Bijschrift





Bijschrift
Bijschrift
Bijschrift



4.5. KAPVORM

Voor de kapvorm maken we onderscheid tussen de woningen op de donken en in de velden. De grondgebonden woningen en appartementen op de donken zijn voorzien van een kap. De appartementencomplexen in het veld hebben een platte dakafwerking.

Criteria donk

1. De hoofdvorm van de grondgebonden woning is bescheiden en een variatie op het principe van een en twee bouwlagen met een kap.
2. Een kap is eenvoudig en kan uitgevoerd worden als een overstekende kap of een niet overstekende kap.
3. Verschillende kapvormen en hellingshoeken zijn mogelijk. Kappen in meerdere richtingen (schilddak), gebogen, afgetopte en symmetrische gebroken (mansardedak) zijn niet mogelijk. Er is ruimte voor variaties aan de kapvorm.
4. Platte daken zijn mogelijk maar zijn ondergeschikt

Criteria veld

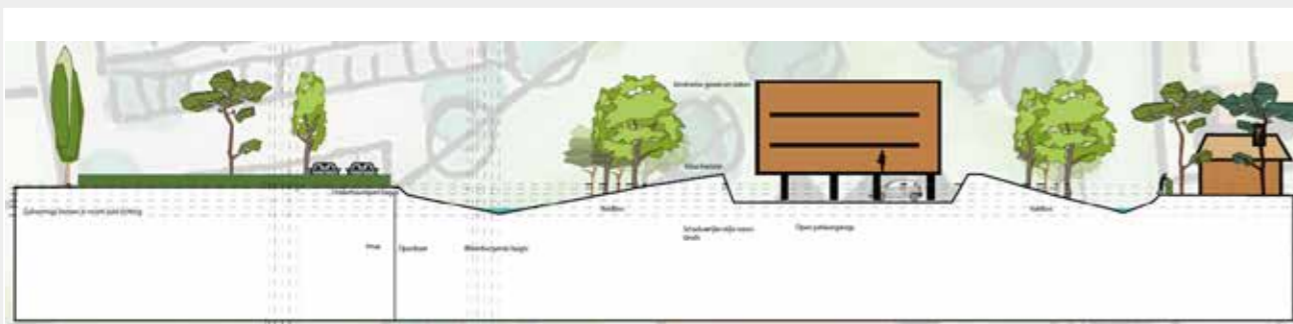
1. De platte dakafwerking zorgt voor eenheid van de appartementencomplexen en onderscheiden zich op deze manier van de woningen op de donken.
2. De bovenste verdieping is altijd vormgegeven door middel van een setback.

4.6. BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen (bijkeukens, bergingen, schuurtjes, tuinkasten) in het zicht van de openbare ruimte zijn als onderdeel van het bouwplan mee-ontworpen en passend bij de architectonische stijl van de woning. Dit geldt ook voor vergunningsvrije delen.

Criteria

1. Voor een aantrekkelijk beeld van bebouwing en buitenruimte dienen de beeldbepalende zijgevels, aanbouwen en of hoeken van de woningen verbijzonderd te worden. Dit zijn de koppen van de woningen, grenzend aan de straat en de hoeken van woningen, grenzend aan openbaar groen. B.
2. Aan- en bijgebouwen in het zicht van de openbare ruimte worden zorgvuldig vormgegeven in aansluiting op de architectuur
3. Wanneer ze op de achtererfgrens staan zijn ze ontworpen in samenhang met de erfscheiding.
4. In de zone van de donkrand staan geen aan- en bijgebouwen. De bergingen zijn in deze situatie geïntegreerd in de hoofdmassa van de woningen.
5. Carports kunnen optioneel gebouwd worden en zijn dus ook passend bij de architectuur van de woning.



parkeren halfverdiept en landschappelijk ingepast (nog uitwerking landschappelijk inrichtingsplan)



- Appartement → duur
- Appartement → middel
- Appartement → sociaal
- Veld

Afbeelding appartementen

4.7. APPARTEMENTEN

In de buurt komen op 3 markante locaties een appartementenblok in het veld te staan, twee aan de entree van de buurt en een centraal in de buurt tussen de donken. De appartementenblokken zijn landschappelijk ingepast door middel van een boscluster en hebben een eigen identiteit. Elk gebouw vormt een stedenbouwkundig accent in het landschap. tussen de 4 en 5 bouwlagen.

Criteria appartementen in het veld

1. De appartementenblokken hebben ieder hun eigen stijl
2. Sculpturale massa met een alzijdige uitstraling
3. De sculpturaal ontworpen appartementenblokken vormen een helder en levendig silhouet tussen de bomen
4. Grote raampartijen in combinatie met geïntegreerde terrassen laten de woningen met de bomen samensmelten.
5. De appartementenblokken zijn voorzien van een plat dak
6. Ingebed in het landschap waarbij vloeiende lijnen en afgeronde vormen de gebouwen verbinden met de omgeving
7. De afgeronde vormen en de vloeiende lijnen verzachten de contouren waardoor het groen op een ontspannen wijze langs en tussen de gebouwen door vloeit.
8. Voor de inrichting van het veld wordt aangesloten op het Landschappelijk inrichtingsplan van Hoeven Zuid, waarbij de velden van openbaar naar prive soepel in elkaar overlopen
9. Het terras als bijzondere buitenkamer de ultieme schakel vormt tussen de woning en de natuur.
10. Bij de koopappartementen zijn de bergingen subtiel in de volumes opgenomen en wordt verrommeling voorkomen. Bij sociale huur is een gezamenlijke fietsenstalling buiten het appartementenblok toegestaan mits landschappelijk ingepast



appartementen in het veld met afgeronde hoeken



Boven: appartement met afgeronde hoeken

tOnder Sculptuur en setbackdoorsnede parkeren halfverdiept



gebouwde parkeervoorziening landschappelijk ingepast

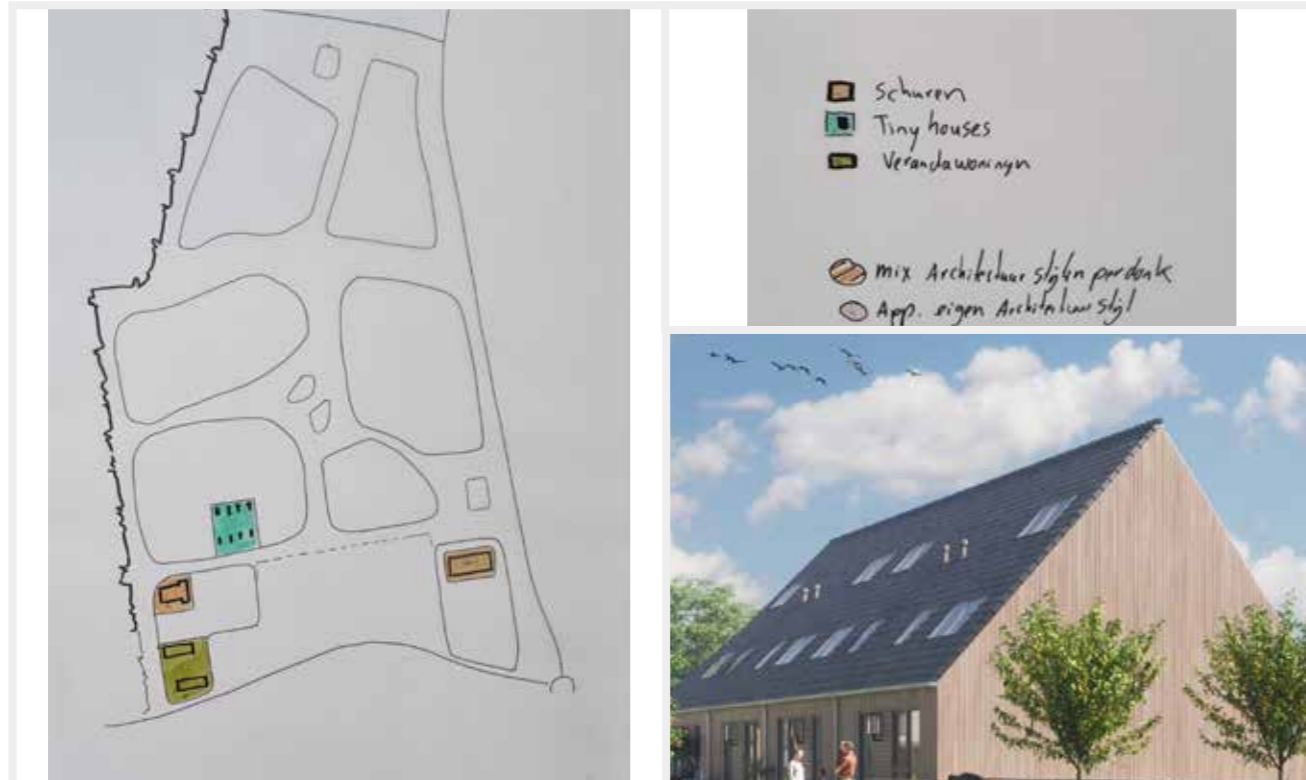
pm referenties app op de donk

Bijschrift

11. Bij de dure koopappartementen is het parkeren halfverdiept onder het appartementenblok opgelost. Bij de middeldure koopappartementen is het voor meer dan 50% opgelost middels een gebouwde parkeervoorziening op maaiveld. De overige parkeerplaatsen worden op maaiveld landschappelijk ingepast in het veld. Bij sociale huur is een gezamenlijke fietsenstalling buiten het appartementenblok toegestaan mits landschappelijk ingepast.

Criteria appartementen op de donk

1. appartementenblok is onderdeel van het bouwblok
2. appartement is voorzien van een kap
3. pm nog invullen locatie Thuisvester



Afbeelding bijzondere woonvormen

Rechts: inspiratie boeren schuur



Links: verandawoningen woningen

Bijschrift

Bijschrift

4.8. BIJZONDERE WOONVORMEN

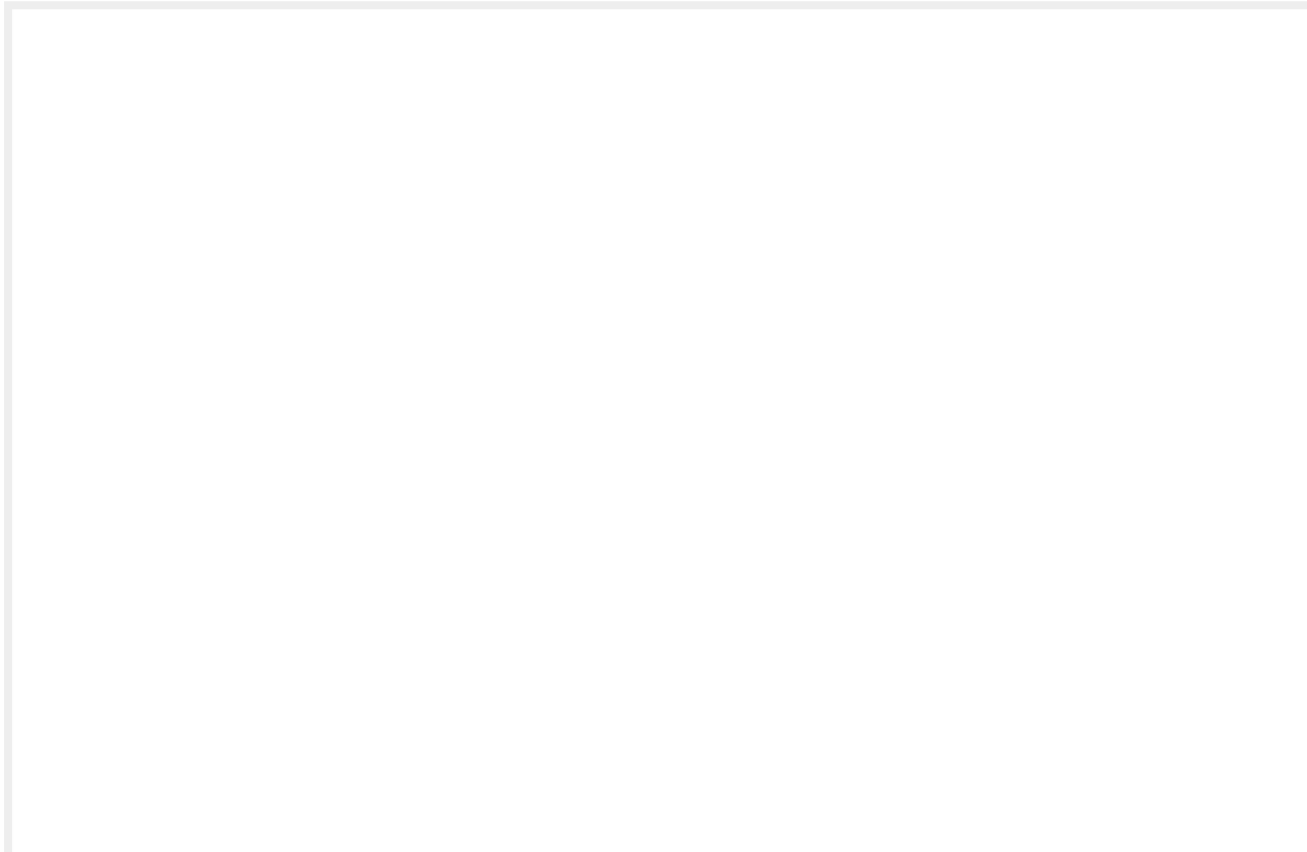
In het zuiden van het plan komen verschillende typen van bijzondere woonvormen voor waar duurzaamheid en collectiviteit een belangrijke rol spelen. De typologie van de schuren en verandawoningen passen binnen de sfeer van het agrarisch lint van de Bovenstraat. De Tiny houses vormen een onderdeel van de donk.

Criteria schuren

1. De schuren worden vormgegeven als een rug aan rug woning
1. Het woongebouw is eenvoudig en staafvormig en is geïnspireerd op een boeren schuur
2. De goothoogte ligt maximaal op 4 meter en de nokhoogte ligt maximaal op 11,0 meter
3. Hoewel er in het woongebouw meerdere wooneenheden komen, komt dit in de architectuur niet tot uitdrukking. Het wordt als geheel vormgegeven
4. Het materiaal van de schuren bestaat voornamelijk uit hout
5. De schuur is afgedekt met een zadeldak
6. Dakkapellen zijn niet toegestaan
7. De dakramen dienen bescheiden van omvang te zijn, zij mogen niet groter zijn dan de ramen in de gevel
8. Uitbouwen zijn niet toegestaan aan de hoofdvolumes, zij tasten de karakteristiek van de schuur aan.
9. Er worden lage erfafscheidingen toegepast, zie paragraaf 5.3. Hogere erfafscheidingen ten behoeve van privacy zijn onderdeel van de architectuur

Criteria Veranda woningen

1. De woningen worden ontworpen als verandawoningen met een collectieve tuin
2. De goothoogte ligt maximaal op 4 meter en de nokhoogte ligt maximaal op 11,0 meter
3. Veranda's versterken het collectieve karakter en zorgen voor maximale beleving van het groen met kwalitatieve buitenruimte aan de velden
4. Veranda's bevinden zich aan de collectieve binnentuin
5. De blokken met verandawoningen hebben eenzelfde architectonische uitstraling met minimale variaties
6. De veranda's vormen de overgang tussen privé en openbaar. Ze zijn tevens het verlengde van de woonkamer en lopen op een natuurlijke manier over in de collectieve tuin
7. pm criteria zijde Bovenstraat, diepe voortuin, eventueel ook veranda mogelijk, op zuiden
8. Dakkapellen zijn toegestaan maar ondergeschikt aan het hoofdvolume
9. De dakramen dienen bescheiden van omvang te zijn, zij mogen niet groter zijn dan de ramen in de gevel
10. Uitbouwen zijn niet toegestaan aan de hoofdvolumes, zij tasten de karakteristiek van de verandawoning aan.
11. Er worden lage erfafscheidingen toegepast, zie paragraaf 5.3. Hogere erfafscheidingen ten behoeve van privacy zijn onderdeel van de architectuur



Tiny houses

Het principe van een Tiny House (TH) is enerzijds de kleine afmeting en anderzijds de woonvorm met kenmerken van een alternatieve wijze van leven. De bewoners van een Tiny House hebben een idealistisch motief: door het minimaliseren van hun footprint kunnen zij bijdragen aan een beter milieu. De bewoners van de Tiny Houses zijn per definitie gericht op 'groen wonen' en consuminderen. Hun bewuste levenswijze kan ter inspiratie dienen voor andere wijk bewoners. Deze woonvorm resulteert in afwijkingen op traditionele woon- en bouwwijzen. De locatie voor Tiny Houses zijn aangewezen in het stedenbouwkundig plan door middel van het woonveld Tiny Houses. De Tiny Houses zijn geclusterd met 8 woningen.

Criteria

1. De woningen staan in de orthogonale structuur van de donk en hebben aan de openbare straat een eenduidige rooilijn van pm meter.
2. De TH staat minimaal 10 meter uit elkaar. Daardoor blijft het een bij uitstek groen gebied met parkachtige uitstraling.
3. De TH zijn bedoeld voor permanente huisvesting.
4. Verrommeling met aanbouwen moet worden voorkomen. Aanbouwen en of veranda's behoren bij de maximale opeprvlaktemaat van het TH.
5. Een TH moet aan esthetische en duurzame eisen voldoen conform de regels van het bouwbesluit 2012 (of opvolgende wetgeving) voor woningen, dan wel middels gelijkwaardige oplossingen, inclusief actuele en toekomstige wijzigingen.
6. Kampeermiddelen zijn uitgesloten zoals een stacaravan , caravan of camper.
7. Een TH is duurzaam. Het bestaat uit natuurlijke en hergebruikte materialen met een hoogwaardige kwaliteit. De kleur en materialen sluiten aan op de criteria van de gehele buurt. Een TH is dus milieuvriendelijk. Kunststof en plaatmateriaal zijn niet toegestaan, tenzij deze horen bij het hergebruik en bijdragen aan de duurzame uitstraling. Van het gebruik van natuurlijke materialen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken na goedkeuring van de welstand.
8. Voor de TH geldt een kapverplichting met hellende vlakken. De vorm van de kap is vrij.
9. Een TH is (deels) zelfvoorzienend en collectiviteit binnen het woonveld TH wordt gestimuleerd.
10. Een TH maakt gebruik van nieuwe technologische ontwikkelingen zoals zonnepanelen, warmtepompen, sani-broyeur of compost-wc.
11. De energieopwekking en alle overige zichtbare technische installaties vormen een integraal onderdeel van de TH en/of bijgebouw.
12. Een TH is esthetisch vormgegeven. De te realiseren TH spreken meteen tot de verbeelding omdat ze met vakmanschap, oog voor detail en veel aandacht voor het ontwerp zijn uitgevoerd.
13. Voor TH is 'groen wonen' het uitgangspunt. Ze zijn landschappelijk ingepast in aansluiting op het inrichtingsplan openbare ruimte. Voor de inrichting van het woonveld wordt verharding tot een minimum beperkt, waarbij houten vlonders of halfverharding de voorkeur hebben, zie ook paragraaf 5.4.
14. Erfafscheidingen zijn natuurlijk en hiervoor gelden de criteria zoals opgesteld in paragraaf 5.2 en 5.3.

5. KWALITEITSCRITERIA GROEN EN WATER



5.1. NATUURINCLUSIEF

De drager van de wijk is de robuuste water- en groenstructuur bestaande uit de donken, velden en laagtes. met ieder hun eigen kenmerken in aansluiting op de omgeving. De inrichting van het groen is biodivers en de oevers is ruig en natuurlijk. Dit wordt verder uitgewerkt in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte opgesteld door de gemeente. Zowel vanuit de woningen als voor de passant door de buurt is water en groen telkens voelbaar. Doel is dus om dit maximaal te benutten als kwaliteit voor mens en milieu.

Criteria

1. Door op een natuurinclusieve manier te ontwerpen ondersteunt het karakter van de woningen en de uitvoering van de erfafscheidingen de gewenste natuurlijke sfeer. Hierbij is het de bedoeling dat elementen zoals nestkasten en groene gevels en of daken een geïntegreerd onderdeel zijn van de architectuur.
2. Voor het maken van de juiste keuzes met betrekking tot plant- en diersoorten en bijbehorende nestkasten voor de woningen is het van belang om in een vroeg stadium een ecooloog te betrekken bij het ontwerp. PM stelt gemeente ecologisch plan op als onderdeel van inrichtingsplan openbare ruimte met daarbij adviezen voor de woningen en tuinen?
3. Ook wordt er ruimte vrij gehouden voor avontuurlijke speelplaatsen in een groene setting. Hier kunnen kinderen op een actieve manier de natuur ontdekken. In deze natuurlijke omgeving met bomen, gras, struiken, zand en eventueel water kunnen kinderen zich op elk moment in het jaar vermaken. Voor de speeltoestellen worden natuurlijke en milieuvriendelijke materialen gebruikt.
4. Toepassen van biobased en circulaire materialen wordt gestimuleerd.

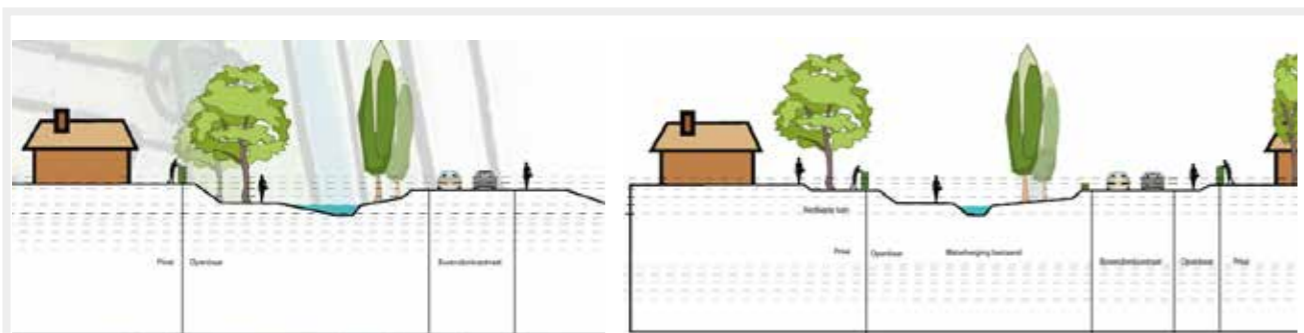


Links boven: biobased isolatie d.m.v. stro

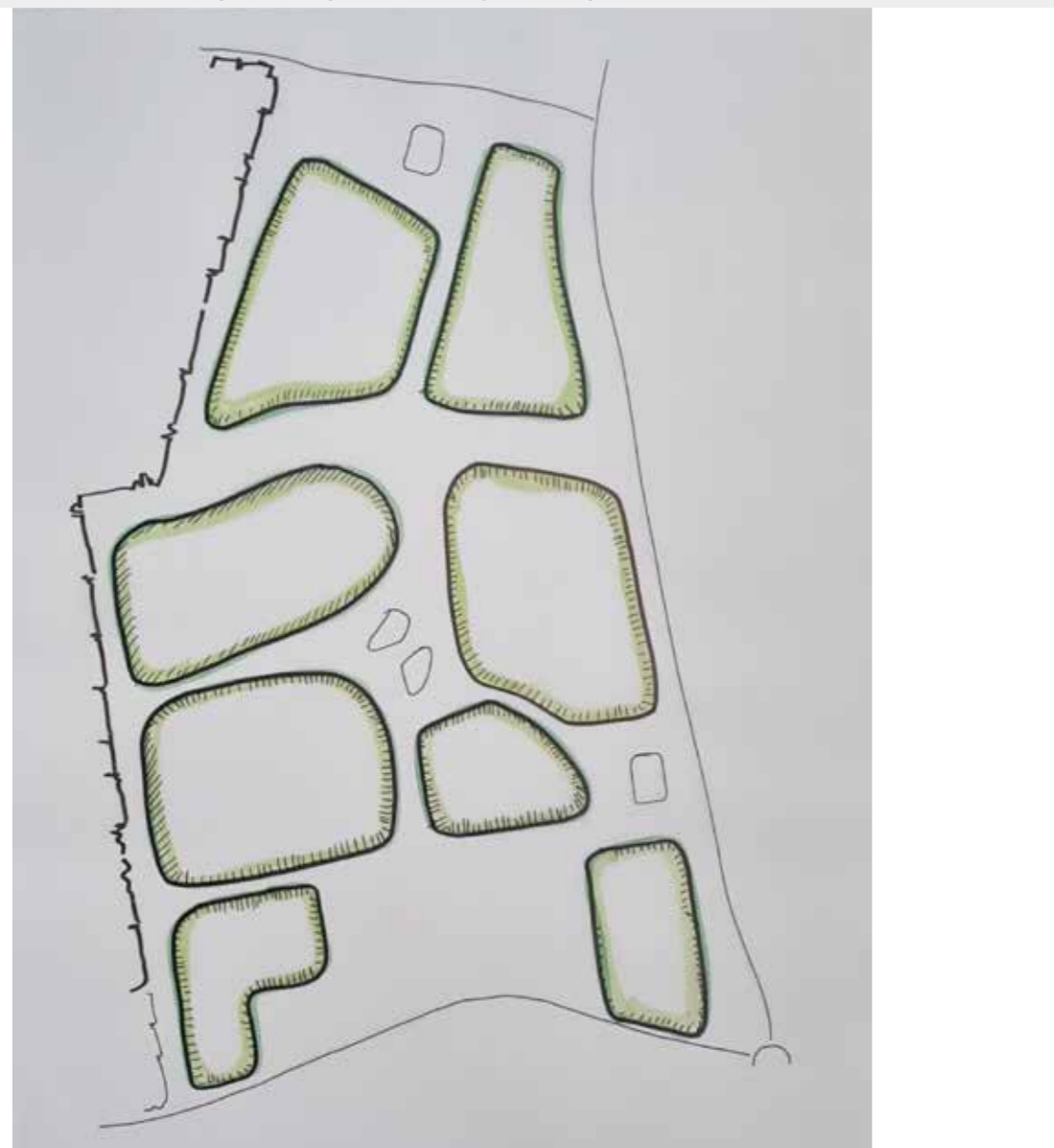
Links onder: groene gevels

Rechts boven: nestkasten

Rechtsonder: natuurlijk spelen



Principe doorsneden donkranden (nog uitwerking landschappelijk inrichtingsplan)



Afbeelding donkranden

5.2. DONKRANDE

Het stedenbouwkundig plan voorziet in donken met een naar binnen gekeerde ontsluiting waardoor achterkanten- en of zijkanten van kavels naar de velden en laagtes zijn gesitueerd met uitzondering van een aantal accenten, zie paragraaf 4.4.

Criteria

1. Op de grens van de donken met de velden/laagtes, de zogenaamde donkranden, is er een natuurlijke scheiding tussen wat openbaar en wat privé is. Vanuit de woningen als voor de passant door de buurt is water en groen telkens voelbaar.
2. De donkrand bestaat uit een openbaar deel en een privé deel als onderdeel van de (verdiepte) tuin. De donkrand vormt een integraal ontwerp en de onderdelen openbaar/privé sluiten op elkaar aan,
3. Het openbare deel van de donkrand bestaat uit de overgang van veld naar donk en is onderdeel van het inrichtingsplan openbare ruimte
4. De criteria voor de particuliere erfafscheidingen en inrichting eigenterrein staan toegelicht in paragraaf 5.3
5. In de donkrand worden de hoogteverschillen tussen de donken en de velden/laagtes opgevangen en zorgvuldig ontworpen.



Donkrand: hoogteverschil tussen het veld en de donk



Boven: erfafscheidingen, hout takkenril, beplanting

Boven: privestoept met collectieve afscheiding beplanting
Rechts: parkeren landschappelijk ingepast

5.3. ERFAFSCHIEDINGEN

Natuurlijke erfafscheidingen kan bereikt worden met een houten erfafscheiding, maar er zijn ook veel mogelijkheden als er wordt gekozen voor een groene erfafscheiding. Dit zorgt niet alleen voor voldoende privacy, maar het kan de tuin ook omtoveren tot een mooi natuurlijke plek waar vogels en eekhoorns graag onderdeel van uit maken. Hiermee wordt er bijgedragen aan een meer natuurinclusieve buurt waar verschillende plant- en diersoorten zich thuis kunnen voelen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte dient daarvoor in overleg met een ecoloog te worden opgesteld. Dit IPOR geeft advies en inspiratie over:



- de keuze voor beplanting passend bij de locatie specifieke natuurdoeltype van het bos, donken, velden en laagtes;
- het beperken van verlichting rondom erfafscheidingen en de juiste oriëntatie van deze verlichting om lichtvervuiling en ecologische schade te voorkomen;

Criteria erfafscheidingen aan de straat en plantsoenen

1. Aansluitend bij de dorps- en ruige uitstraling die de buurt moet krijgen wordt op de plekken die grenzen aan de openbare ruimte natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van hagen. Aan de voorzijde zijn deze erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog.
2. Aan de zij- en achterzijde zijn, in verband met de privacy, hoge erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan. Muren en dichte schuttingen zijn niet toegestaan.
3. Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erfafscheiding (minimaal) 1/3 van de zijgevel van de woning beslaat en de hoge erfafscheiding (maximaal) 2/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij.
4. Bij sociale woningbouw een prive stoep begrenst door een openbare haag of beplantingsstrook.

Criteria erfafscheidingen als onderdeel van de donkran (PM aanvulling landschapsarchitect Thomas)

1. Zij- en achtererfgrenzen die liggen in de donkran dienen met grote zorgvuldigheid ontworpen te worden. Bij deze erfafscheidingen wordt er gekeken naar goede aanvulling op de biodiversiteit. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een takkenril, schapenhek, struweel en het toepassen van zoom- en ruigtevegetatie. In aansluiting op het juiste natuurdoeltype
2. Daarnaast verdienen deze erfafscheidingen extra aandacht in verband met de passeerbaarheid voor dieren tussen de tuin en de velden. Dit kan door het toepassen van beplanting of het maken van een onderdoorgang. Daarnaast is voor bijvoorbeeld egels een strook groen van 1 à 2 meter aantrekkelijk om voedsel en nestgelegenheid te vinden.
3. Aangezien het hoogteverschil van de donken voor een groot deel al zorgen voor privacy is het ter plekke van de donkran niet essentieel om hoge erfafscheidingen te plaatsen. Lagere begroeiing zoals zoombeplanting past hier ecologisch gezien beter.

<p>Boven: pm Onder: pm</p>	
	
	<p>aanvullen referenties Bijschrift Bijschrift</p>

5.4. INRICHTING EIGENTERREIN

Naast de openbare ruimte en de erfafscheidingen wordt er ook zoveel mogelijk aan de tuinen een natuurlijk karakter gegeven. Tuinen zijn gelegen op de donk of (deels) in de donkrand, Voor tuinen die in de donkrand zijn gelegen gelden aanvullende criteria.

Criteria tuin op de donk

1. De bestrating op eigen terrein sluit in maatvoering en grondtoon aan op het karakter van de bestrating in openbaar gebied.
2. Om de infiltratiedonken goed te kunnen laten functioneren en water zo lang mogelijk in de donk vast te houden wordt verharding op eigen terrein bij voorkeur terughoudend toegepast en in een opengewerkt bestratingsverband en of grastegels aangelegd.
3. Tuinbeplanting bij voorkeur met verwantschap met de vegetatie van de omgeving in aansluiting op het inrichtingsplan openbare ruimte e

Criteria tuin in de donkrand

1. pm nog invullen samen met landschapsarchitect



verschillende vormen van open bestrating
overgang van boom naar trottoir of rijbaan is diffuus



waterbergen, infiltreren en afvoeren op eigen terrein
met b.v. regentonnen, wadi, molgoten

5.5. INFILTREREN EN OPPERVLAKKIG AFVOEREN

Voor Hoeven Zuid is een watersysteem ontworpen gericht op vasthouden en infiltreren. De openbare ruimte speelt hierbij een belangrijke rol maar ook de particuliere kavels. Het principe van het watersysteem bestaat uit de infiltratiedonken, velden en laagtes. Het watersysteem wordt uitgewerkt middels een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en een waterhuishoudkundig plan.

Criteria

1. Gemeentelijk waterprogramma 2024 -2027 is een bouwsteen om dit te realiseren. Het laat zien hoe we als gemeente Halderberge (verder) werken aan een robuust en flexibel riool- en watersysteem.
2. Om de infiltratiedonken goed te kunnen laten functioneren/infiltreren wordt verharding in de openbare ruimte en op eigen terrein bij voorkeur terughoudend toegepast en in een opengewerkt bestratingsverband en of grastegels aangelegd. Uitwerking vindt plaats middels een landschappelijk inrichtingsplan
3. Op eigen terrein wordt pm mm per m2 geïnfilteert (GWP)
4. Het regenwater van de daken en kavels wat niet infiltrereerd dient afgekoppeld te worden naar het openbaar gebied.
5. Aan de achterzijde van de woning wordt het regenwater van het dakvlak en terras afgekoppeld op een greppel of slootje via een uitstroombakje in openbaar gebied.
6. Aan de voorzijde van de woning wordt het regenwater van het dakvlak en terras afgekoppeld via een molgoot op eigen terrein
7. Gootstroken in het openbaar gebied voeren het regenwater af naar de velden en de laagtes
8. pm nader in te vullen (Marc/Thomas Jansen)



Infiltratie d.m.v wadi's in de velden en laagtes

6. KWALITEITSCRITERIA ENERGIE



6.1. ZONNEPANELEN EN INSTALLATIES

Bij het ontwerp van woningen en inrichting van kavels wordt rekening gehouden met de huidige eisen op het gebied van energieprestatie en duurzaamheid. Hiermee is gestreefd naar een optimale oriëntatie van dakvlakken met zonnepanelen en zonnecollectoren. Zonnepanelen en warmtepompen worden onderdeel van de architectuur. Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen staan buiten het zicht van de openbare ruimte.

Criteria

1. Zonnepanelen en installaties zoals warmtepompen worden onderdeel van de architectuur.
2. Bij de toepassing van zonnepanelen (PV-panelen) dient rekening gehouden te worden met de bomenontwikkeling door de panelen strategisch te plaatsen ten opzichte van de zon én bomen. Op een aantal plekken zullen de nieuwe bomen pas na enige tijd schaduw geven op de kavel. Bij de plaatsing van zonnepanelen dient hier rekening mee gehouden te worden.
3. De toepassing van zonnepanelen dient de uitstraling van de woning ten goede komt door deze te integreren in het ontwerp, zodanig dat de panelen geen afbreuk doen aan het aanzicht van de woning, bij voorkeur met een indak-systeem
4. Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen staan buiten het zicht van de openbare ruimte en zijn indien noodzakelijk landschappelijk ingepast.
5. Collectieve energievoorziening op buurt of blokniveau wordt gestimuleerd.



Rechts: zonnepanelen met een indak-systeem
Boven: installatie landschappelijk ingepast



Gemeente
Halderberge

