

Made Oost II Fase 1

**Stedenbouwkundige opzet
&
Beeldkwaliteitsplan**

Made

28 maart 2024

SVP

Colofon

The logo for SVP, consisting of the letters 'SVP' in a bold, dark green, sans-serif font.The logo for Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling, featuring a large red 'W' followed by the text 'Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling' in a smaller red font.

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

In opdracht van

Van Wanrooij

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

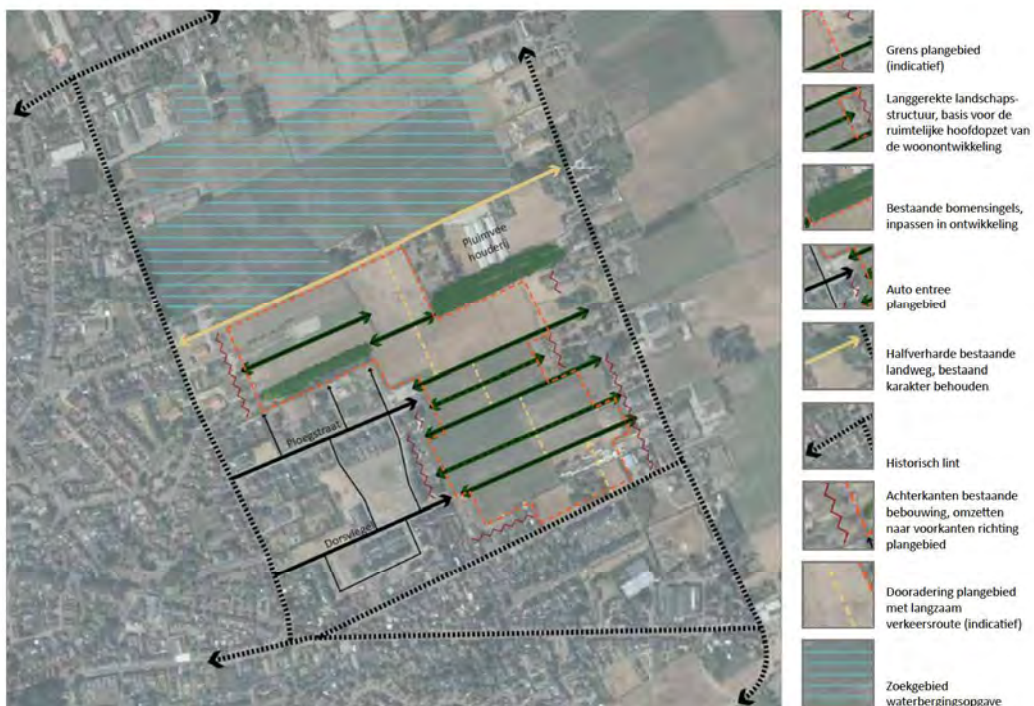
Inleiding	5
Projectgebied Made-Oost II	6
Context	8

Stedenbouwkundige opzet	13
Ambities	15
Ruimtelijke uitgangspunten	18
Dorps en groen	20
Diversiteit in doelgroepen	24
Geïntegreerde duurzaamheid	26

Beeldkwaliteitsplan	29
Houtwallen	30
Groene route	32
Materialisering openbare ruimte	36
Principes geordende openbare ruimte	37
Eenheid in architectuur	38
Bijzondere architectuur	41
Stedenbouwkundige korrel	42
Detallering	44
Overgangen Openbaar - Privé	46



Ligging binnen de gemeente Drimmelen



Kaartfragment uit de 'Aanvulling op de Structuurvisie 2033'

Inleiding

Made-Oost vormt een inbreidingslocatie aan de oostzijde van Made. In de 'Omgevingsvisie 2040 gemeente Drimmelen' (vastgesteld 18-11-2021) wordt het gebied aangewezen als ontwikkellocatie voor woningen. In de afgelopen jaren is de wijk Made Oost ontwikkeld met 150 woningen. Hierop aansluitend zal in een tweetal fasen wederom een impuls gegeven worden aan de woningbouw. Het nu voorliggende plan behelst Made Oost II, fase I, welke voorziet in de bouw van 133 woningen. In een latere fase II zullen hier nog ongeveer 100 woningen bijkomen.

De opgave

Made-Oost II (fase 1 en 2) is een gebied van ruim 8 hectare waar ruimte is voor ongeveer 200 woningen, waarin de richting van het landschap een belangrijk structurerend element is. In het plan dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor groen, landschap en water. Het gebied zal gefaseerd uitgevoerd worden, waarbij begonnen wordt aan de zuidzijde (tussen de Egstraat en de Voorstraat). In een latere fase II zal het noordelijke deel tot aan de Plukmadestraat worden ontwikkeld. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de scope ligt op fase I. Fase II geeft vooralsnog een doorkijk van een mogelijke invulling, maar hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Gevraagd wordt een mix aan woningtypes, zowel huur als koop in verschillende prijscategorieën. Waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen (goedkope- en middeldure woningen). In overeenstemming met de gesloten 'SRBT Woondeal 2022-2026' (vastgesteld 9-3-2023).

Door Van Wanrooy is aan SVP gevraagd om een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen voor dit gebied.

De locatie

Het gebied Made-Oost II fase 1 (hierna fase 1) bevindt zich aan de oostzijde van de eerdere uitbreiding Made-Oost. Het ligt ingeklemd tussen deze nieuwbouwwijk en de achterkanten van de lintbebouwing aan de Voorstraat. Het gebied is aan vrijwel alle kanten ingesloten. In Made-Oost is rekening gehouden met verdere doorontwikkelingen van woningbouw, waardoor er qua ontsluiting goed aangesloten kan worden op de straten de Dorsvlegel en de Ploegstraat. In het noordelijk deel (fase 2) kan er in een later stadium aangetakt worden op de Plukmadestraat en de Voorstraat.

Leeswijzer

In voorliggend document wordt eerst de context en de geschiedenis van de locatie geschetst. Hierop volgt de stedenbouwkundige opzet. Deze wordt uiteengezet aan de hand van ambities en ruimtelijke uitgangspunten.

Het laatste hoofdstuk betreft het beeldkwaliteitsplan, waarin dieper wordt ingegaan op de richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Dit betreft de openbare ruimte, de architectuur en de overgangen tussen openbaar en privé.

Projectgebied Made-Oost II

Plukmadestraat

Ploegstraat

Gerealiseerd
Made-Oost

Dorsvlegel



Totaal:
9,1 hectare

Fase 2
4,5 hectare

Voorstraat

Fase 1
4,6 hectare

Zandstraat

Context

Historie

Made is ooit ontstaan als een verzameling boerderijen net buiten Geertruidenberg. Pas aan het einde van de 18e eeuw werd het losgemaakt van deze stad en ging het een gemeente vormen met Drimmelen.

“De boerderijen stonden op de stadweide (Die Meede) van Geertruidenberg.”

Made kenmerkt zich lange tijd door de vierkante stadsplattegrond, waar onder andere de kerk en de molen centrale plekken zijn. De Kalverstraat (de oostrand van het vierkant) bestaat uit losse bebouwing met daarachter agrarische gronden. Ook de verder naar het oosten gelegen Voorstraat kent een dergelijke bebouwing. Doordat er na de Tweede Wereldoorlog vooral naar het zuidwesten wordt uitgebreid blijft de zone tussen de Kalver- en Voorstraat onbebouwd. Hiermee vormt het gebied een groene weide binnen de bebouwing van Made.

Voorzieningen

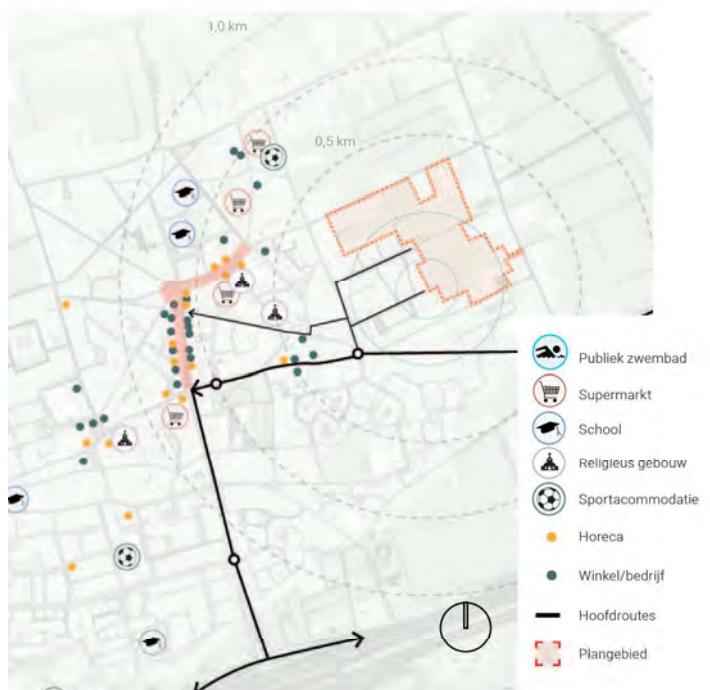
Doordat Made zich voornamelijk heeft uitgebreid in westelijke richting ligt het projectgebied dichtbij de historische kern. Het gebied ligt binnen 1 kilometer van het centrum van Made en de daarbij behorende voorzieningen. Op loopafstand bevinden zich o.a. supermarkten, kinderdagverblijf, basisschool, tenniscentrum, winkels en horeca. Richting het centrum wordt voorzien in aantrekkelijke fiets- en voetgangers routes.



De kaart van Made rond 1950



Korenmolen Zelderust 1866 (gesloopt in 1918)



Voorzieningen nabij projectlocatie



Ontsluiting met de auto



Verbinding met het openbaar vervoer



Recreatieve fietsroutes

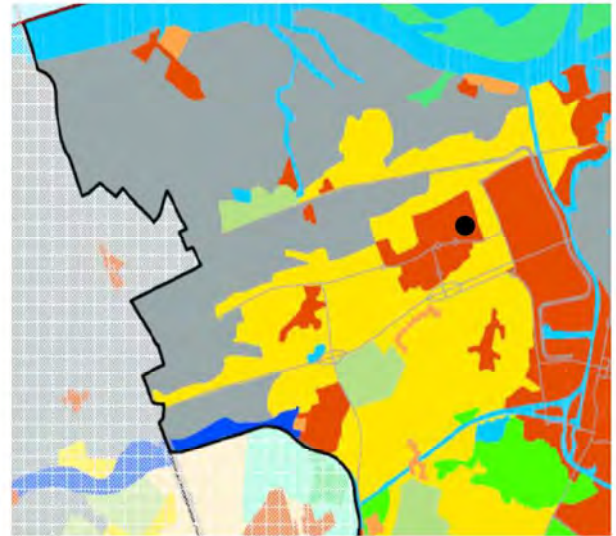
Verkeer

Het gebied is met de auto goed bereikbaar, binnen een paar minuten rijd je de A59 op en steden als Den Bosch, Breda en Tilburg zijn ongeveer een half uur rijden. Het openbaar vervoer daarentegen is minder aantrekkelijk. Met één busverbinding elk half uur is alleen Breda in een half uur te bereiken. Met een e-bike is de afstand naar Breda ook in ongeveer een half uur te overbruggen.

Voor de recreatieve fietser ligt het gebied ideaal met goede verbindingen naar de Biesbosch, Vrachelse Heide en directe aansluitingen op de fietsknooppunten route. Een doorsteek voor fietsers en voetgangers richting de Voorstraat maakt een directe aantakking op het recreatieve netwerk mogelijk.

Landschap

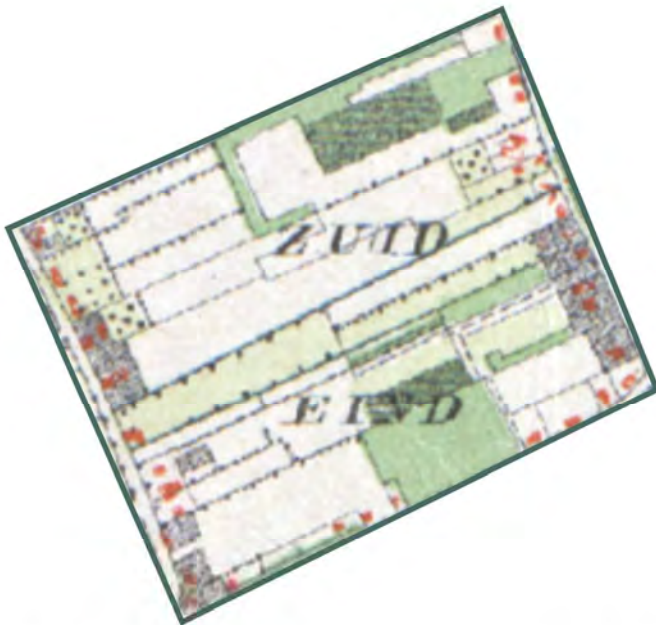
Made is ontstaan op een zandrug en het dorp wordt omringd door zandgebied. De mensen vestigden zich hier om landbouw te bedrijven. De strokenverkaveling haaks op de bebouwingslinten van de Voorstraat en de Kalverstraat vormt de huidige landschappelijke structuur van het gebied. De begrenzingsen tussen de akkers, in de vorm van greppels en houtwallen, vormen de ecologische verbindingen. Door de jaren heen zijn deze grenzen door ruilverkaveling, grotendeels verdwenen. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om deze landschappelijke structuur terug te brengen en te versterken.



- Projectgebied
- Bebouwd gebied
- Zandgebied
- Zeekleigebied
- Veenweidegebied

Landschappelijke ondergronden

(bron: 'Ontwerp Omgevingsvisie Drimmelen, 20-1-2021)



De agrarische strokenverkaveling tussen Kalverstraat, Plukmadestraat, Voorstraat en Zandstraat rond 1900 en 2000



Made Oost Fase 1



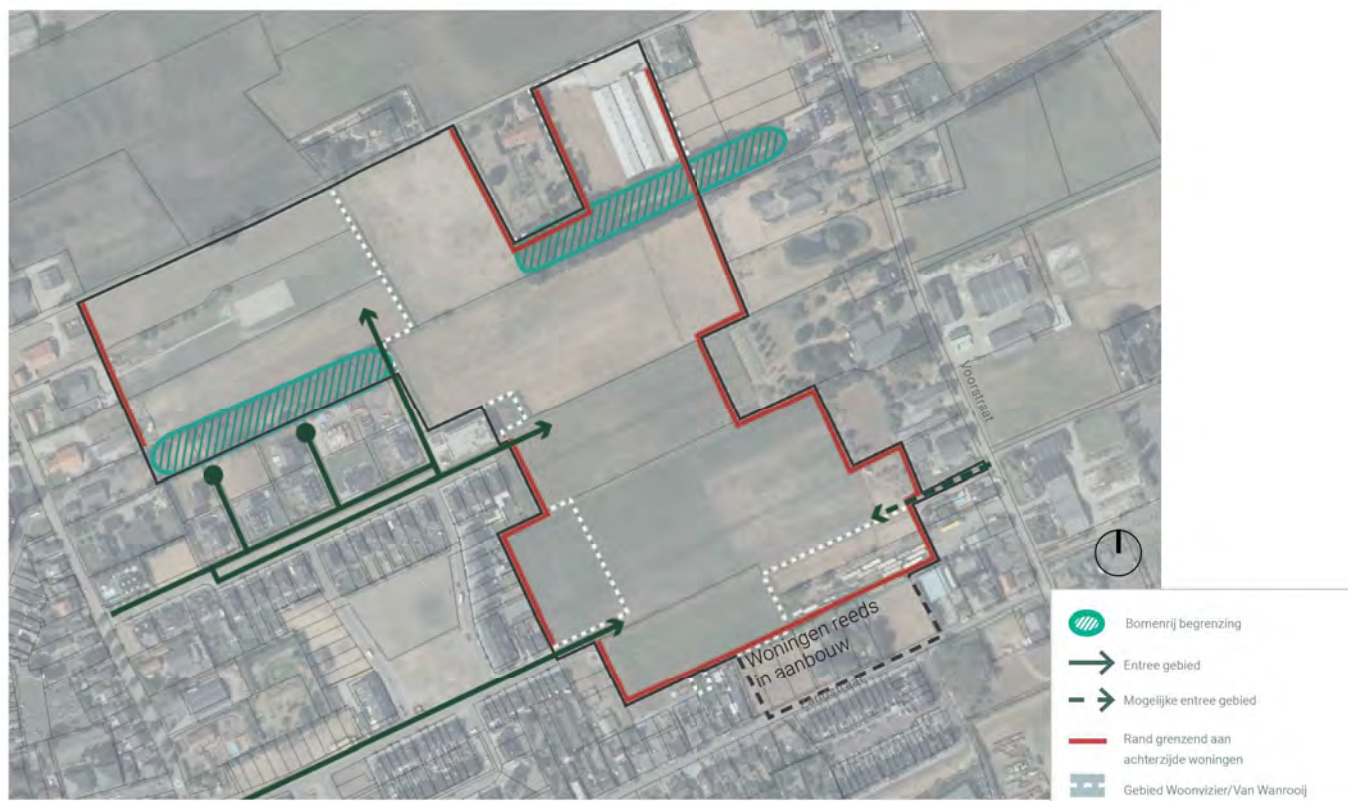
Made Oost Fase 1

Omliggende bebouwing

Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door lintbebouwing van de Voorstraat. Als gevolg ligt het merendeel van de omliggende woningen met de achterzijde richting het plangebied. Ook zijn er weinig doorzichten en verbindingen naar het open landschap aan de oostzijde van Made.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de inmiddels gerealiseerde woonwijk Made Oost. In deze wijk richt de nieuwbouw zich met achter- en zijanten naar het projectgebied van Made Oost II. Uitzondering hierop vormt het appartementenblok aan het einde van de Ploegstraat. Dit gebouw heeft drie woonlagen op een half verhoogde plint. Doordat de bovenste laag iets terug ligt oogt het gebouw niet heel massief. Bij invulling van het gehele carré zal het appartementenblok uiteindelijk centraal gelegen zijn in de wijk.

De omgang met de randen vraagt in dit gebied dus om veel aandacht.



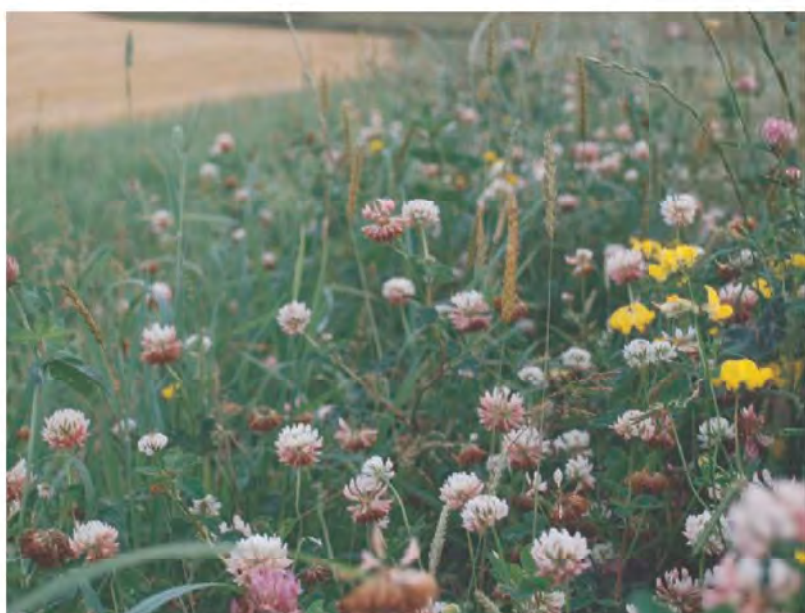
Stedenbouwkundige opzet



Dorps en groen



Diversiteit in
doelgroepen



Geïntegreerde
duurzaamheid



Ambities

Bij de ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt ligt de kans om dit tot een bijzondere en hoogkwalitatieve plek te maken. We stellen hierbij een drietal ambities centraal, die zich richten op de leefkwaliteit en toekomstbestendigheid van de buurt.

1. Dorps en groen

Aan de basis van het ontwerp ligt het landschap en de daarbij behorende structuren. In de nieuwe buurt komt een sterk raamwerk van groen op basis van de bestaande structuren. Passend bij de locatie aan de rand van het dorp, wordt ook de groenbeleving versterkt: we willen dat alle bewoners aan het groen wonen. Behalve dat dit een unieke woonkwaliteit is voor het individu, wordt het ook ingezet voor de gemeenschap. Door een sterk netwerk van gemeenschappelijk groen met goede ontmoetingsplekken, bouwen we aan de sociale cohesie.

2. Diversiteit in doelgroepen

Een gezonde buurt is een gemixte buurt: een buurt waar verschillende type woningen zorgen voor een breed aanbod. Het aanbod is passend voor mensen met verschillende portemonnees, verschillende leeftijden en verschillende leefstijlen. Zo kunnen niet alleen diverse doelgroepen bediend worden, maar is er ook de mogelijkheid voor ontmoeting tussen verschillende groepen. En daarmee komt er ruimte om in de toekomst door te groeien in de eigen buurt.

3. Geïntegreerde duurzaamheid

In deze tijd kan het niet anders dan duurzaamheid hoog op de agenda te zetten. Voor dit plan betekent dit dat klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit heel belangrijk zijn en door de groenstructuur als basis te nemen wordt een goed fundament gelegd om hier invulling aan te geven. Zo ontstaat er een doorgaande groenstructuur die als ecologische verbinding dient voor dieren, maar ook een schaduwrijke wandelroute biedt aan mensen. Met de aanleg van greppels en wadi's wordt er niet alleen mogelijke wateropslag gecreëerd, maar ontstaan er ook interessante verblijfsplekken (voor mens en dier) en natuurlijke speelaanleidingen. Daarnaast worden er nestkasten voor vogels en vleermuizen opgehangen en insectenhôtels geplaatst.

Verder wordt er aandacht besteed aan energie, sociale duurzaamheid, gezondheid en materiaalgebruik. Zo zorgen we voor een toekomstbestendige buurt.



Fase 2



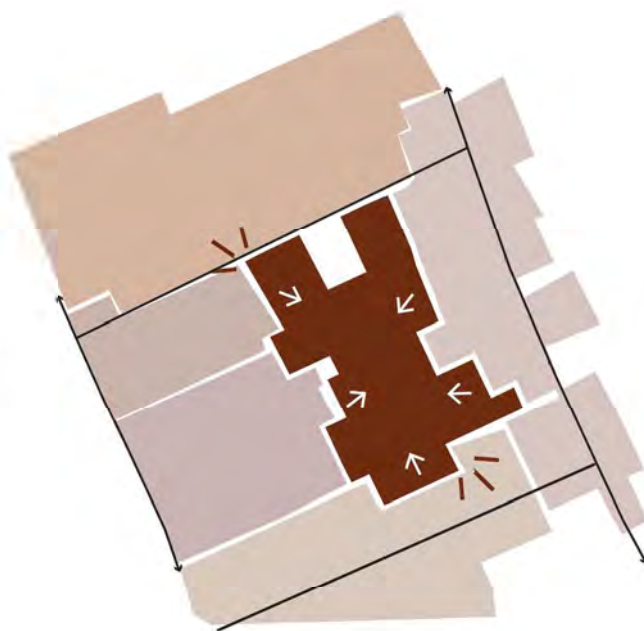
Fase 1

Ruimtelijke uitgangspunten

Aan de hand van de ambities, de analyse en visie-documenten (o.a. de Omgevingsvisie en de Structuurvisie) zijn er een aantal uitgangspunten opgesteld waaraan de toekomstige ontwikkeling moet gaan voldoen.

Binnengebied met nieuwe identiteit

Het gebied ligt ingekaderd tussen bestaande bebouwing, die grotendeels met achterzijdes van woningen naar het plangebied liggen. Omwille van samenhang om het buurtgevoel te stimuleren zal Made Oost II een eigen identiteit krijgen. Zo zorgen we dat het geen 'achterwijkje' wordt. Deze samenhang is terug te vinden in de architectuur en de structuur van de wijk.



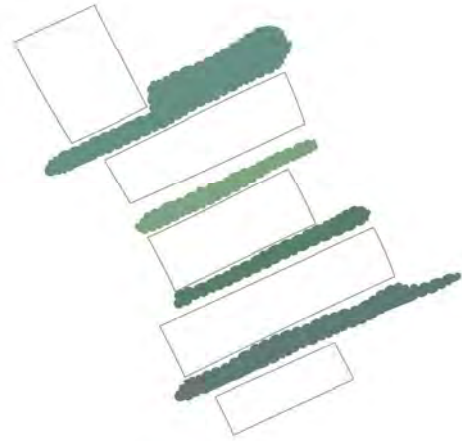
Aansluiting op omliggende buurten

De hoofdontsluitingen van het gebied komen via Made Oost I en de Voorstraat. Het plan richt zich grotendeels naar binnen maar aan het einde van de Ploegstraat gaat het juist een sterke verbinding aan. Het appartementenblok aan de rand vormt hierdoor een schakel tussen Made Oost I en Made Oost II. Ook bij de Plukmadestraat richt het plan zich naar buiten en komen erven gericht op deze weg.



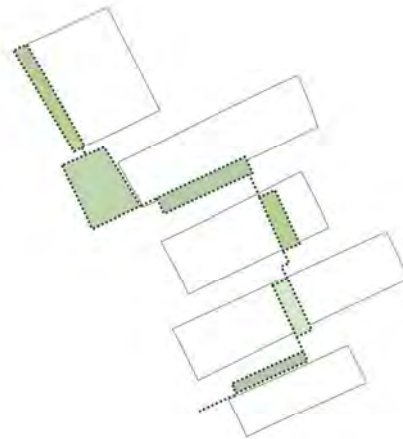
Houtwallen als structurerend element

De landschappelijke oost-west richting in de huidige ondergrond vormt de basis voor de ontwikkeling. Deze wordt gevormd door stevige groenruimtes (met bomen en greppels) die het gebied in oost-westelijke richting ecologisch verbinden en in noord-zuidelijke richting juist in verschillende velden onderverdeeld.



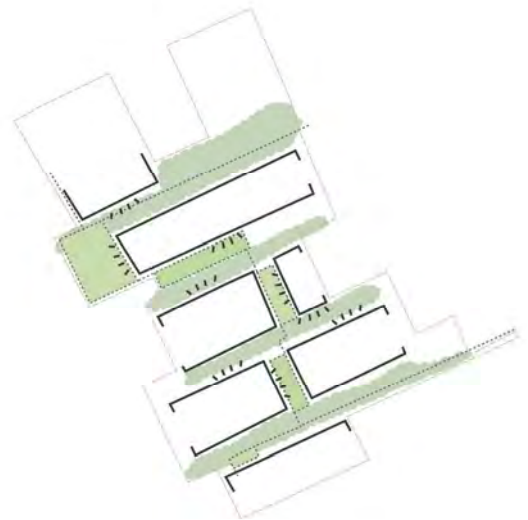
Groene verbindende route voor voetgangers

In zuid-westelijke richting loopt een 'ketting' van groene ruimtes door alle velden en legt zo de verbinding. Een langzame verkeersroute zorgt zo voor een fysieke connectie door het hele plan. Dit zorgt voor uitnodigende ommetjes in de buurt en garandeert een groene openbare ruimte in elk deelgebied. Bovendien verbindt het de groene houtwallen ecologisch aan elkaar. Deze route kent een informeel karakter.



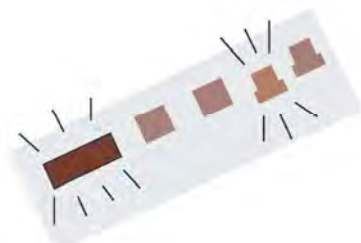
Adressen aan het groen

Het landschap is de drager van het stedenbouwkundig plan. Iedereen woont in- en aan het landschap, een unieke woonkwaliteit. Dit kan verschillen van speelse groene veldjes met speelgelegenheid, tot meer intieme houtwallen tot openbare groene pleintjes.



Eenheid en diversiteit in de architectuur

De buurt is een eenheid. Het plan kent een architectuurbeeld dat een grote mate van samenhang vertoont. Alle woningen zijn 'familie' van elkaar. De samenhang versterkt zo het buurtgevoel, en zorgt bovendien voor rust in de opzet. Binnen deze architecturfamilie kent het plan een rijke diversiteit. Elke gebouwkorrel verschilt onderling van elkaar. Verbijzonderingen in de panden liggen door het plan verspreid, passend bij het dorpse karakter.



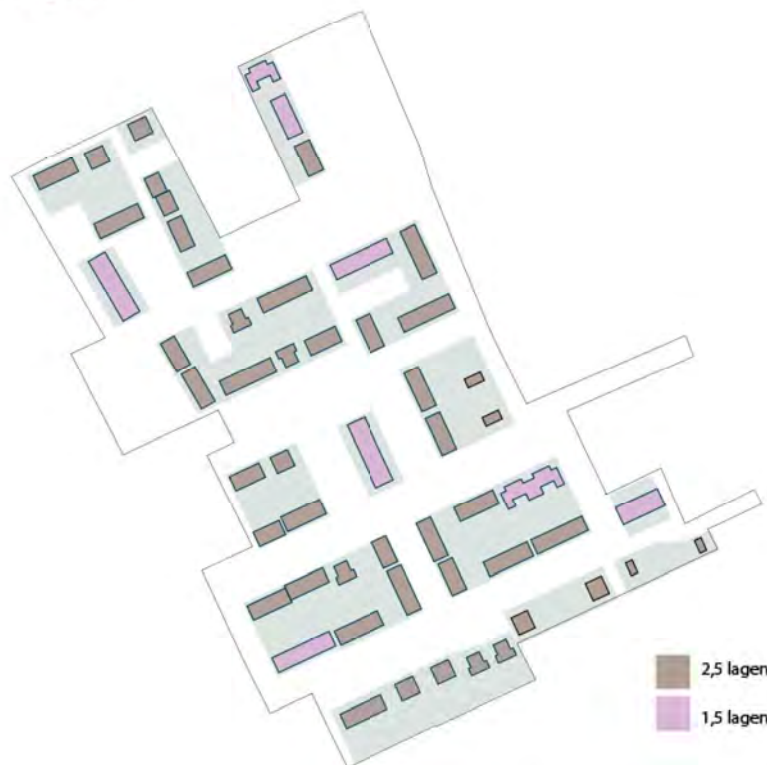
1. Dorps en groen

Het gebied krijgt een dorps en groen karakter. Het dorpse karakter sluit aan bij de woon-sfeer in Made en doordat het landschap aan de basis staat van het ontwerp komt dit duidelijk naar voren in het woongebied. Ook de woningen die niet direct aan een houtwal staan hebben direct contact met het groen doordat de woonstraten met bomen worden ingericht.

We passen een aantal principes toe die in dienst staan van de dorpse maat en schaal:

1. Een structuur van bebouwing
2. Een groen straatbeeld wordt gevormd door ruime profielen en de inpassing van bomen in de straten
3. We maken ruimte voor ontmoeting
4. De drempel tussen publiek en privaat wordt verzacht en zorgt daarmee voor meer informaliteit
5. Het programma is in de basis grondgebonden, variërend van 1 tot 2 lagen met kappen

gebouwhoogten



1. Een losse structuur van bebouwing: door geen dichte bouwblokken te maken en verspringingen op te nemen in lange bouwblokken



2. Een groen straatbeeld wordt gevormd door ruime profielen en de inpassing van bomen in de straten

3. We maken plekken met verschillende karakters waar ruimte is voor ontmoeting

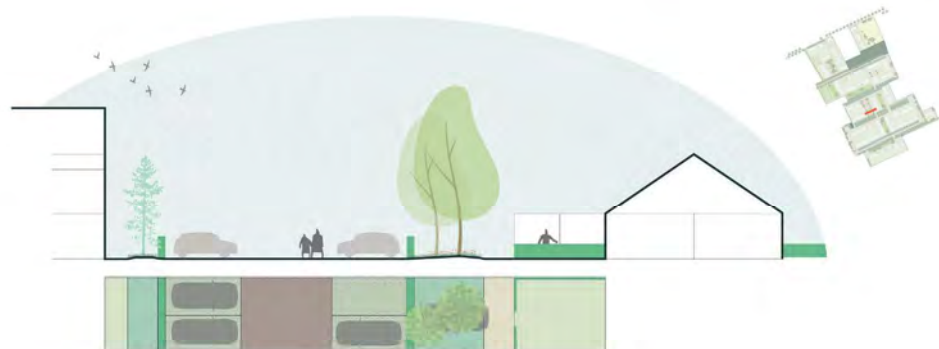
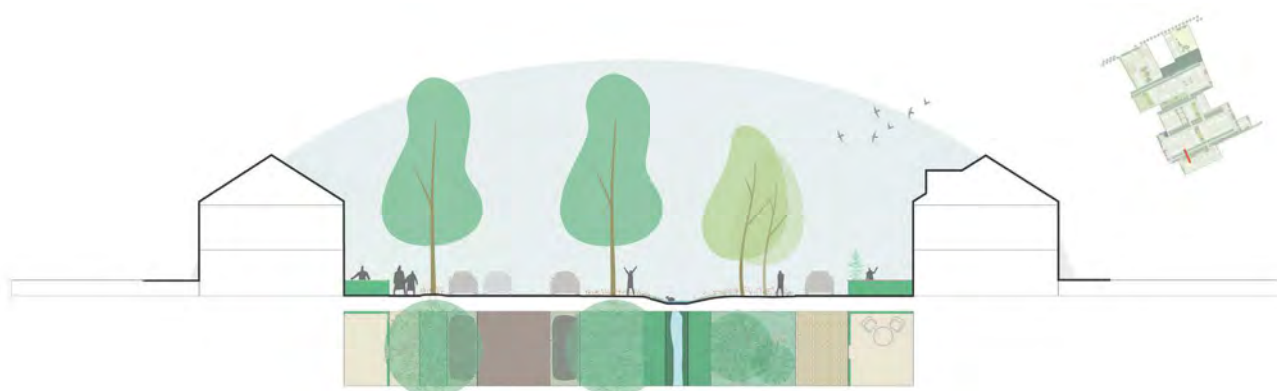


4. De drempel tussen publiek en privaat wordt verzacht en zorgt daarmee voor meer informaliteit, bijvoorbeeld door inpassing van ondiepe voortuinen met een lage haag.

5. Het programma is in de basis grondgebonden, variërend van 1 tot 2 lagen met kappen



Ruime profielen met ruimte voor ontmoeting



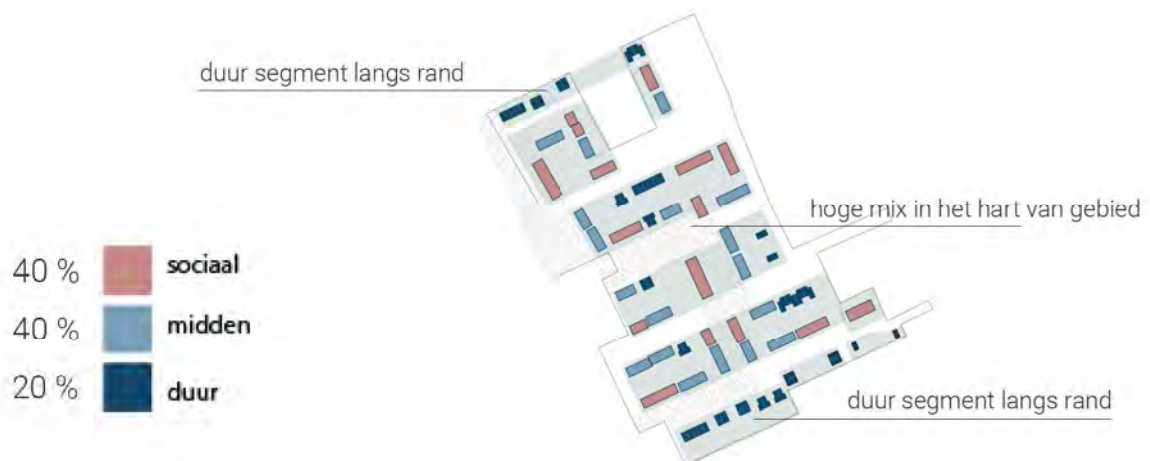


2. Diversiteit in doelgroepen

Gemixt wonen

In Made Oost II is plek voor een diverse groep, van jong tot oud. Om een gezonde balans te houden, en tegelijkertijd tegemoet te komen aan de grote vraag naar sociale woningen is gekozen voor een balans van

40% sociaal, 40% midden segment en 20% duur segment. De goedkope en midden segment woningen liggen dichters naar het hart van de buurt waar een hogere dichtheid gewenst is.



Diversiteit in bouwtypologieën

Er komen grondgebonden woningen in verschillende varianten: tweekappers, rijwoning en rug-aan-rug woningen. Deze komen in verschillende prijsklassen.



3. Geïntegreerde duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. We lichten graag toe wat we hieronder verstaan in dit plan. Aan de basis van het ontwerp liggen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. Daarnaast kijken we naar energie, sociale duurzaamheid (gemeenschapszin), gezondheid en materiaalgebruik. We schetsen hieronder wat we onder deze begrippen verstaan.



Natuurinclusiviteit

Voor natuurinclusiviteit kijken we naar de waarde die het plan brengt voor de natuur, zowel in de omgeving als op de locatie. Dit betreft flora en fauna en kan worden teruggevonden in verschillende elementen van het plan: bomen, bebouwing, beplanting, inrichting openbare ruimte en water. De bestaande boom- en haagstructuren worden behouden en versterkt binnen de nieuwe ontwikkeling, zodat de ecologische verbindingen beter worden. Nieuwe bomen en planten zijn inheems en ondersteunen hiermee de lokale biodiversiteit. Er komen nestkasten voor vogels en vleermuizen en insectenhotels om het leefgebied van de dieren te vergroten. Bij voorzieningen aan gebouwen dient er rekening gehouden te worden met de oriëntatie (zuidgevels zijn bijvoorbeeld geschikt voor bijen, hommels en vlinders en de oostgevels zijn meer geschikt voor diverse vogelsoorten) en hoogte van kasten en grootte van de openingen (dit verschilt per soort). Erfafscheidingen bij de woningen worden vorm gegeven met groene hagen. Bebouwing kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurwaarde, met daken en dakranden voor het nestelen van vogels. Buitenverlichting wordt afgestemd op fauna.



Klimaatbestendigheid

Klimaatbestendigheid kent overlap in maatregelen met natuurinclusiviteit. Het hoofdbelang is om te zorgen dat het plan in de toekomst ook goed functioneert en een gezonde, mooie buurt blijft. Daarom denken we na over hittestress, hevige piekbuien en waterschaarste. Dit omvat onder andere: het minimaliseren van verharding om water goed te laten weglopen zonder de riolen over te belasten, en het aanplanten van nieuwe bomen en struiken voor verkoeling tegen hittestress en het vasthouden van water door de wortels. In het beplantingsplan is een lijst opgenomen met de in te passen bomen en planten. Daarnaast dient de verharding in privé-tuinen geminimaliseerd te worden en wordt aangeraden regentonnen te plaatsen. In combinatie met het uitdragen van de maatregelen in de openbare ruimte wordt er zo meer bewustwording gecreëerd.



Materialisering

De woningen voldoen aan de nieuwe BENG eisen. Daarnaast is de ambitie om circulair en natuurvriendelijk

materiaal te gebruiken in de openbare ruimte en de bebouwing. Natuurlijke materialen sluiten aan bij de beoogde uitstraling. Bovendien heeft lokaal materiaal de voorkeur. Deze materialen hebben niet alleen minder impact op het milieu, maar zijn ook gezonder voor de bewoners.



Energie

De woningen moeten aardgasvrij worden gebouwd. De energievoorziening is duurzaam en maakt zoveel

mogelijk gebruik van energiebronnen uit de directe en wijdere omgeving. Mogelijkheid is een collectieve voorziening te maken. Alternatief is dit op te lossen met de best beschikbare technieken. Woningen zijn energie-efficiënt en houden rekening met de stand van de zon.



Sociale duurzaamheid

In de brede zin draait sociale duurzaamheid om het streven om de leefkwaliteit van mensen te verbeteren, in huidige en

toekomstige generaties. In dit plan verstaan we hieronder het streven naar sociale cohesie (aantrekkelijke, veilige ontmoetingsplekken in de openbare ruimte) en zorgen voor een gezonde diversiteit in doelgroepen.



Gezondheid

De inrichting van Made Oost II stimuleert beweging en ontmoeting, om bij te dragen aan een 'positieve gezondheid'. Ook kent het

ruimte voor rust en natuur. Een gezonde leefomgeving wordt mede gecreëerd door een hoge biodiversiteit met veel groen. De buurt moet voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn.



Beeldkwaliteitsplan

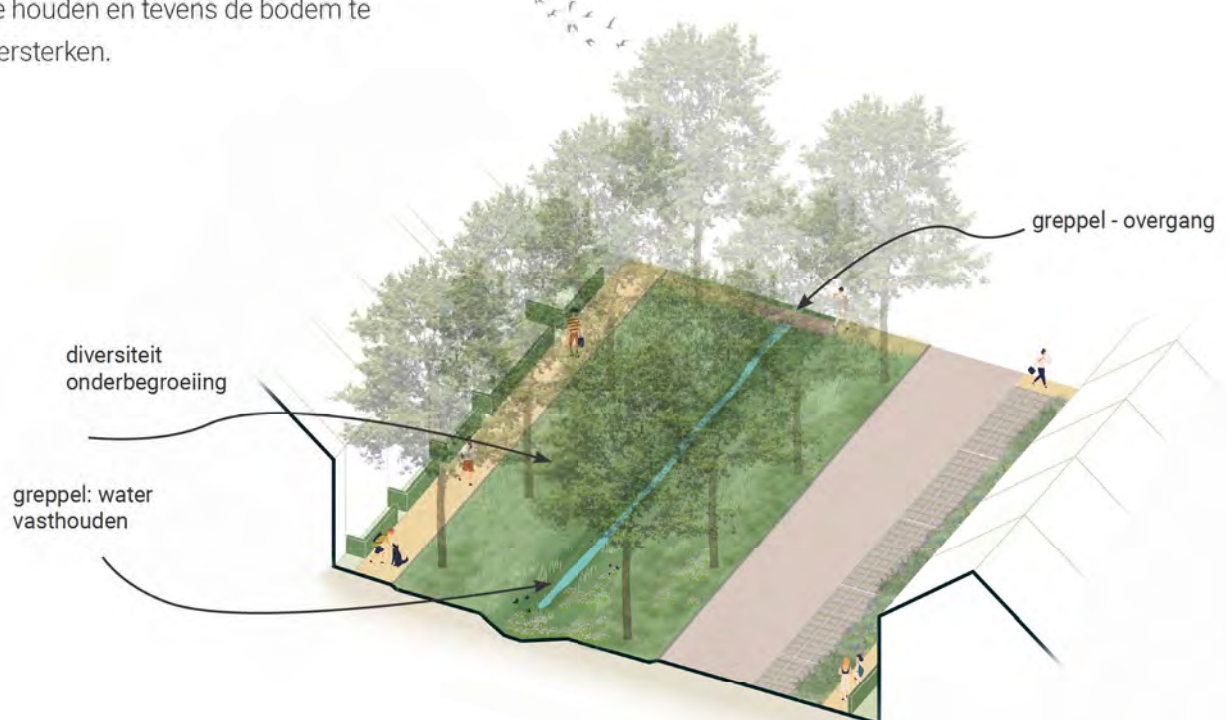
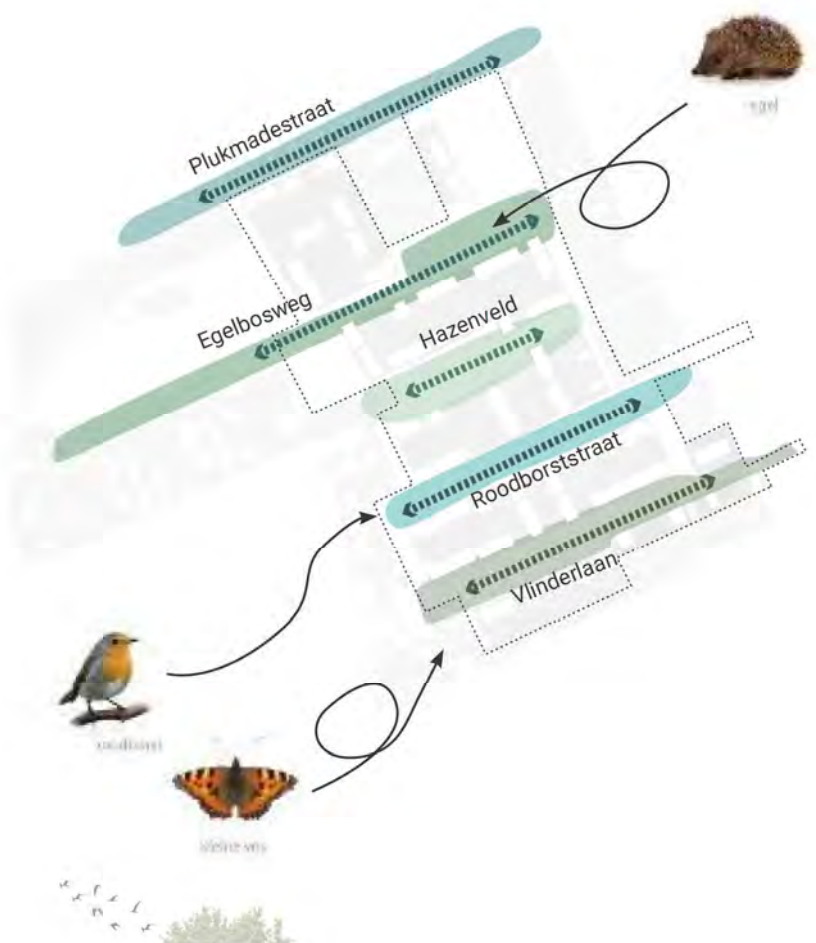
Houtwallen

Biodivers en kleurrijk

In het ontwerp zorgen de houtwallen voor een sterk definiërende structuur in de buurt. Door deze elk onderling te laten verschillen zorgen we voor verscheidenheid in identiteit. Daarnaast staan ze in dienst van de biodiversiteit.

In het ontwerp hebben de houtwallen de volgende eigenschappen:

- Elke houtwal heeft een eigen biotoop, met een eigen boomtype of combinatie van boomtypen. (Dit principe dient verder uitgewerkt te worden door een ecooloog en/of landschaparchitect)
- Deze biotopen hebben een rijke biodiversiteit, gesteund door hogere onderbegroeiing met diverse beplanting.
- Er zijn greppels (wadi's) om water vast te houden en tevens de bodem te versterken.





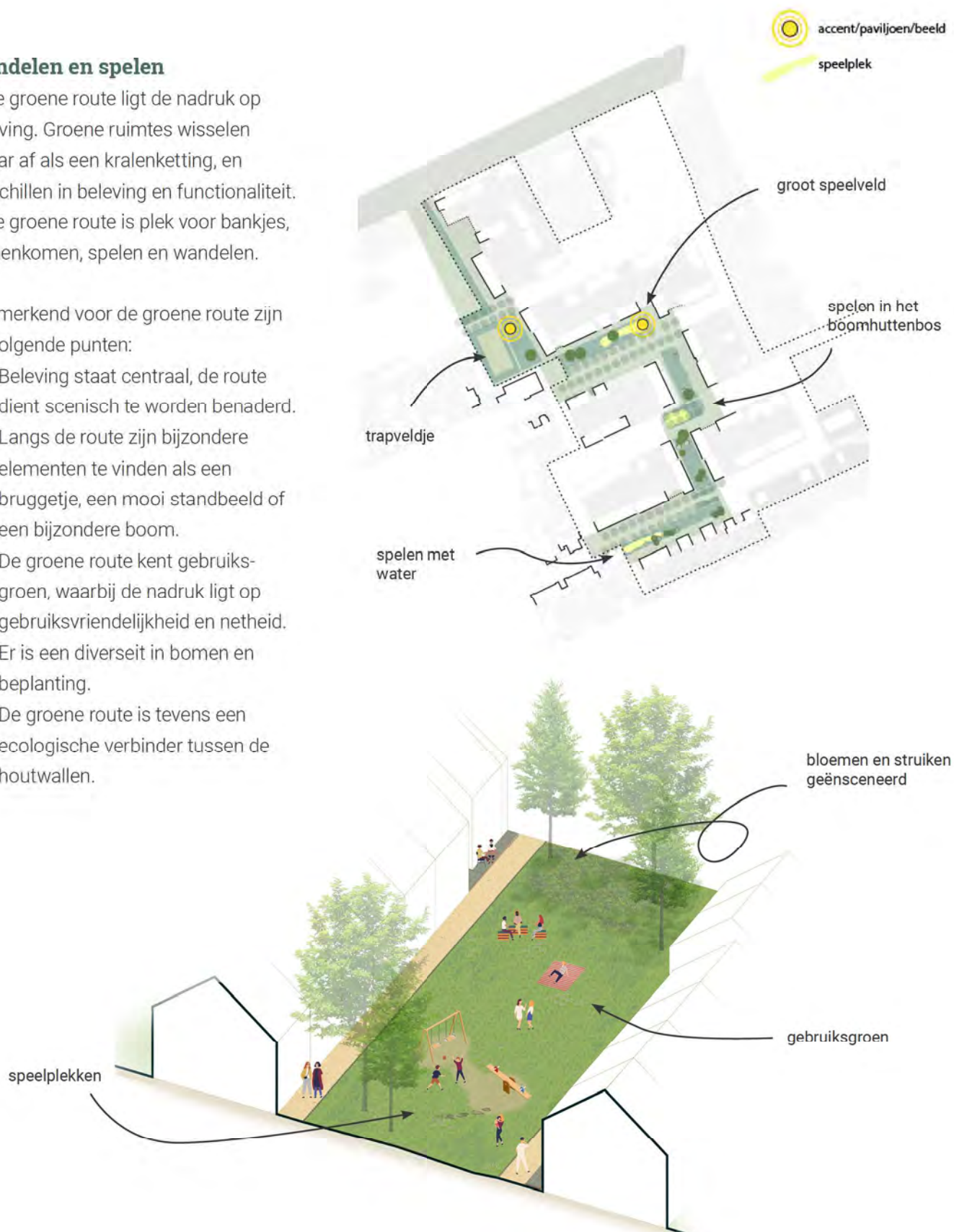
Groene route

Wandelen en spelen

In de groene route ligt de nadruk op beleving. Groene ruimtes wisselen elkaar af als een kralenketting, en verschillen in beleving en functionaliteit. In de groene route is plek voor bankjes, samenkomen, spelen en wandelen.

Kenmerkend voor de groene route zijn de volgende punten:

- Beleving staat centraal, de route dient scenisch te worden benaderd.
- Langs de route zijn bijzondere elementen te vinden als een bruggetje, een mooi standbeeld of een bijzondere boom.
- De groene route kent gebruiksgroen, waarbij de nadruk ligt op gebruiksvriendelijkheid en netheid.
- Er is een diversiteit in bomen en beplanting.
- De groene route is tevens een ecologische verbinder tussen de houtwallen.





Speelplekken

Er is een diversiteit aan speelplekken, waarbij natuurlijke elementen als basis voor spel worden genomen. Denk aan een boomhuttenplek, een waterspeelplek of een zandbak. De indeling van de speelplekken kan in samenwerking met de kinderen uit de buurt gemaakt

worden, een methode die in Made vaker is toegepast.

Voor de speelplekken geldt in de basis:

- natuurlijke materialen
- speelplekken voor verschillende leeftijden



Voorbeeld speelplek met water



Voorbeeld speeltuin natuurlijke materialen

Accenten/objecten

Op de route zijn verschillende elementen opgenomen die een accent vormen. Zij zijn van waarde voor de beleving, en worden een herkenningspunt voor de buurt. Hierbij geldt dat het wel accenten

moeten zijn die passend zijn bij de identiteit van de buurt. De nadere uitwerking van de objecten dient in samenspraak met de gemeente en de ontwikkelaar te gebeuren. Ook hier kunnen de toekomstige bewoners een rol spelen.



Voorbeeld object: zonnewijzer



Voorbeeld object: paviljoen



Voorbeeld object: kunst

Door- en overgangen houtwallen

De houtwallen vormen een belangrijk structurend element in de wijk, daarom dienen ze zo consequent mogelijk aanwezig zijn. Dat wil zeggen dat de boomstructuur niet onderbroken mag worden, de plek waar de autoweg de houtwal doorkruist vormt een uitzondering. Daarnaast vormt de greppel (wadi) een kenmerkend element van de houtwal, ook deze dient zo min mogelijk onderbroken te worden. Uitzonderingen hierop vormen de autowegen en de groene route. Hier kan de greppel onderbroken worden of indien nodig vanuit de waterafvoer een duiker worden aangelegd. Ook een voetgangersbrug behoort tot de mogelijkheden (in fase 1 is dit nu één keer ingetekend). Een dergelijke brug dient een houten railing te hebben, passend bij de houtwal. Indien er buiten de groene route en de autowegen overgangen gewenst zijn worden deze informeel ingepast, dat wil zeggen: uitgevoerd in hout en maximaal één railing. Het kan bijvoorbeeld een loopplank zijn of een speelelement.

Referenties loopbrug groene route



Referenties buiten groene route



Materialisering openbare ruimte

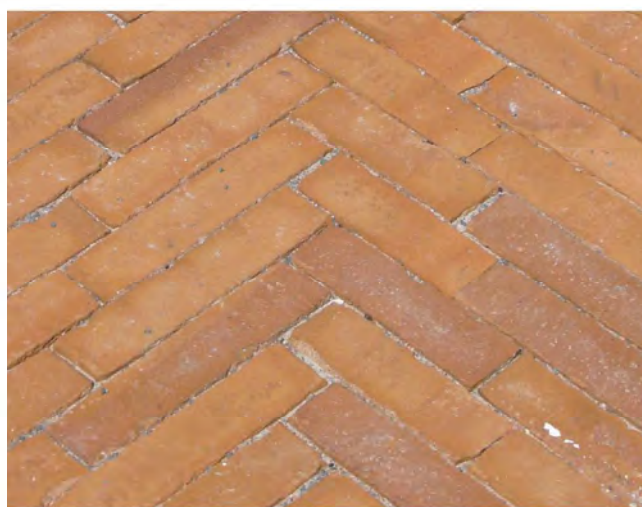
Net als bij de de architectuur geldt voor de openbare ruimte dat de materialisering eenheid uit moet stralen. Hierbij krijgt het gebruik van circulair en/of lokaal materiaal de voorkeur. Natuurlijke materialen sluiten aan bij de beoogde uitstraling die hieronder is weergegeven.

Deze referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerindicatie, het geeft een indruk van wat het mogelijk gaat worden.

De uiteindelijke kleurstelling van de standaard gebakken straatklinkers kan nog enigszins afwijken.



Bestrating wegen



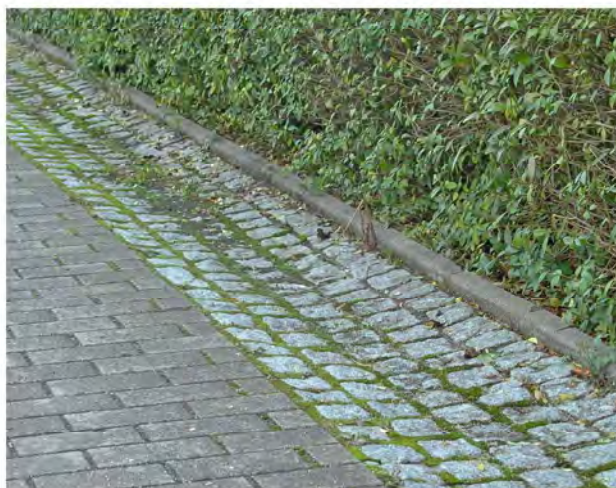
Bestrating stoep



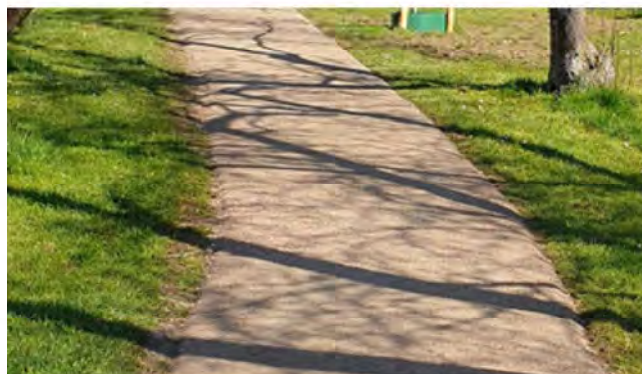
Bestrating parkeren



Materiaal paden langs houtwallen



Goot langs weg



Paden groene route

Principes geordende openbare ruimte

Principes ondergronds afval

Ondergrondse containers worden netjes wegwerkt in het straatbeeld:

- niet op straathoeken in het zicht
- niet voor entrees woningen
- uitlijnen met parkeren
- 'verstoppert' met bijvoorbeeld groene hagen.



Principes parkeren

Parkeervelden worden met zorg ontworpen. Groen wordt ingezet voor de groene kwaliteit van de buurt en om hittestres tegen te gaan. Er wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de volgende middelen:

- bomen tussen/rondom parkeren
- groenvakken
- waar mogelijk halfverharde tegels
- hagen toepassen rondom parkeerplekken.



Verlichting

Verlichting wordt netjes weggewerkt in het straatbeeld. Dit dient te worden uitgelijnd met andere objecten op de stoep. Er wordt rekening gehouden met lokale fauna bij het ontwerp van de openbare verlichting.



Eenheid in architectuur

De architectuur van de woningen vormt een eenheid: alles is familie van elkaar. Daarbij dient de wijk herkenbaar te zijn ten opzichte van de directe omgeving, daarom is gekozen voor een eigen onderscheidende beeldtaal.

Materialisering gevel

Voor de gevels gelden de volgende regels:

- lichte aardse tonen, roze baksteen
- 1 of 2 soortgelijke baksteentypen

- diversiteit in metselverbanden, de richting van het metselwerk, diktes en kleuren van voegen en het toevoegen van reliëf
- spel van licht en schaduw



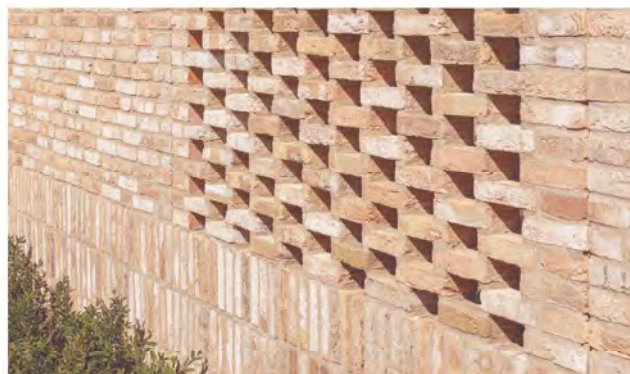
Baksteen: lichte aardse toon, roze met gelige gloed



Referentie materiaalverbanden



Referentie materiaalverbanden



Referentie materiaalverbanden

Materialisering dak

Ook de daken dragen bij aan de eenheid in de wijk. Er worden antraciet-kleurige dakpannen toegepast.

Dit vormt een fijne combinatie met de gevels en contrasteert niet met eventuele zonnepanelen op het dak.



Referentie dakpan antraciet

Dorpse uitstraling

Om de dorpse uitstraling te verwezenlijken gelden de volgende regels:

- merendeel van de daken heeft een kap
- woningen kennen verschillende nok- en dakhoogten en kaprichting
- rooilijnen van woningen met voortuin mogen onderling verspringen, mits binnen 1 meter van getekend plan



Referentie woningen met verschillende kaprichtingen



Referentie woning met (gedraaide) kap



Referentie variatie in kaprichtingen en rooilijnen



Referentie woningen met gedraaide kappen



Referentie variatie in nok- en goothoogtes



Referentie variatie in goothoogtes en rooilijnen

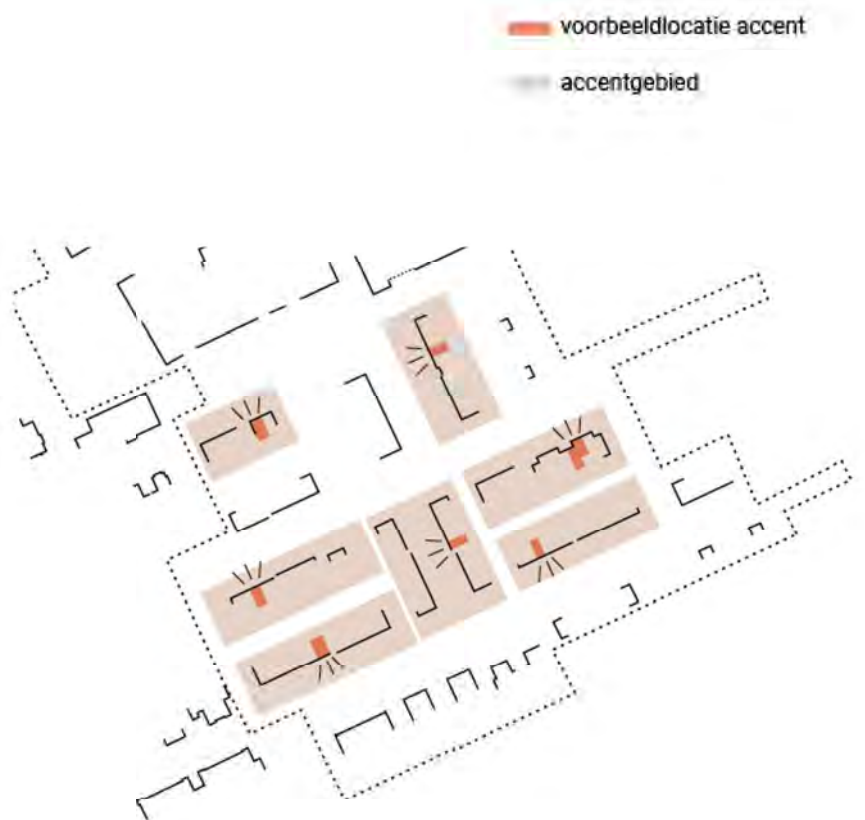


Accent in materiaal, passend bij kleurstelling woning: hout

Bijzondere architectuur

Accentwoningen liggen verspreid over het plan en kennen een verbijzondering in de architectuur. De woningen hoeven niet op een stedenbouwkundig interessante te plek te liggen, maar juist op onverwachte plekken. Hiervoor geldt:

- De accenten worden als ensemble ontworpen. Dat wil zeggen dat de accenten onderling niet veel verschillen.
- Verbijzondering zit in ieder geval in een materiaal accent, toe te voegen in grote vlakken/gevels/verdiepingen
- Materiaalsoort mag variëren maar dient wel in rustige aardse tonen te zijn, passend bij basisbaksteen
- Andere mogelijke afwijkingen kunnen zijn de dakvorm, afwatering, dakpan, entree of ramen.
- Per accentgebied één accent realiseren.



Accent in materiaal: beton

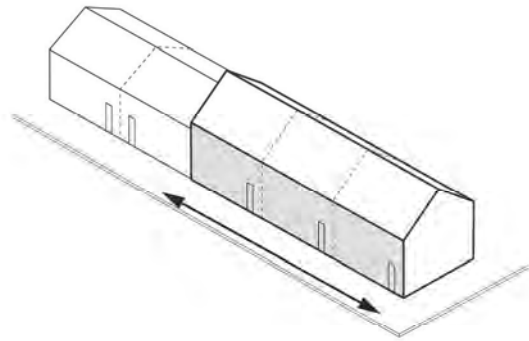


Accent in materiaal: dakpan

Stedenbouwkundige korrel

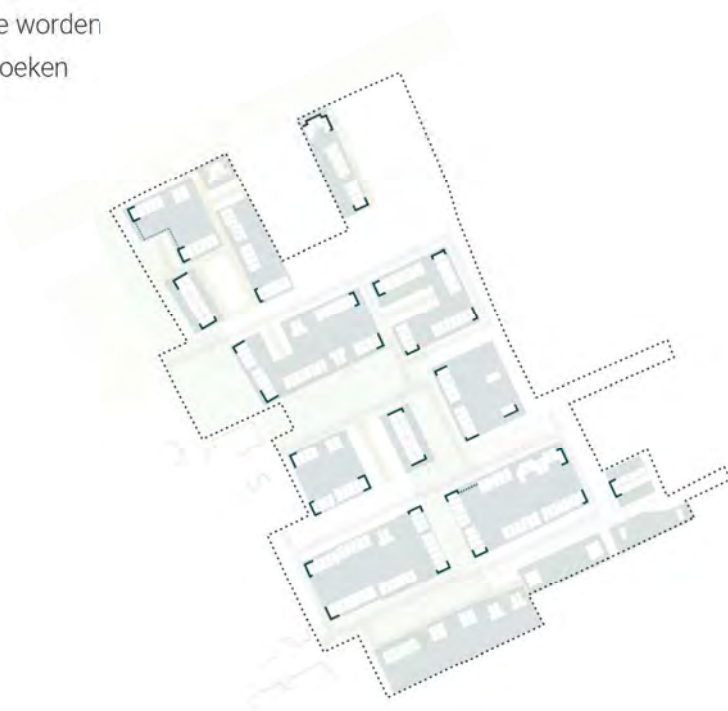
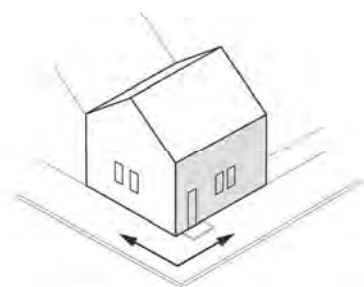
Korrelgrootte

Het plan kent 3 korrelgroottes. De basiskorrel varieert tussen de 2 en 5 woningen. Dit kunnen ook rijen zijn van 5+ woningen, die visueel worden opgesplitst. Daarnaast zijn er rug-aan-rug woningen die als een eenheid dienen te worden ontworpen (zie ook accentwoningen op voorgaande pagina). En tot slot liggen er aan de noord en zuidrand woningensembles die een korrelgrootte van maximaal 5 kennen.



Overhoeks ontwerpen

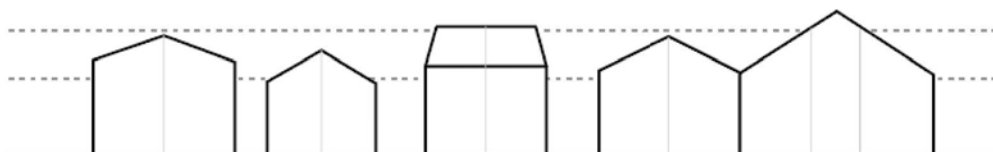
Op straathoeken dienen woningen overhoeks te worden ontworpen. Op de kaart is aangegeven welke hoeken dat minimaal zijn.



Nokhoogte en dakhoogte

Dorpen kennen van oudsher veel vrijstaande en onderling verschillende woningen. Om variëteit in de woning-

bouw te maken, dient de nokhoogte en dakhoogte optisch te verschillen van naastliggende korrel.



Detaillering

Dakrand

Samenhang in de architectuur komt ook naar voren in de dakrand: alle dakgoten zijn in kleur gelijk aan de dakpannen (antraciet) of grijs, en springen niet in het oog. Ze vormen een eenheid met het dak.



Referentie dakrand



Referentie dakrand



Referentie dakrand

Kozijnen

Kozijnen zijn in kleur gelijk aan of donkerder dan gevel, of massief hout.



Referenties kozijnen donkerder dan gevel



Referentie kozijn grijs



Referentie deurkozijn hout



Referentie kozijnen hout

Zonnepanelen

Indien zonnepanelen worden toegepast gelden de volgende eisen:

- Kleur zonnepanelen in zwart/donkerblauw
- Geïntegreerd of op het dak, maar wel als 1 vlak



Voorbeeld verkeerd gelegde zonnepanelen



Voorbeeld goed gelegde zonnepanelen

Vogel en insectenkasten

Er worden vleermuis- vogel- en insectenkasten opgenomen in de architectuur en in de openbare ruimte. Welke diersoorten er precies bediend worden en op welke plek moet nader onderzocht worden door een ecooloog.

Hiervoor geldt:

- integraal opgenomen in de architectuur/ontwerp openbare ruimte
- passend bij beeldkwaliteit en architectuur



vogelkast



vogelkast



vleermuiskast



vogelkast



insectenhotel



bijenkast

Overgangen Openbaar - Privé

De overgangen van openbaar naar privé zijn dorps: we maken groene overgangen en zachte randen. Er is onderscheid in overgangen langs de groene route en de rest van het gebied.

Langs de groene route is de overgang enigszins formeel. Voortuinen en delftse stoepen worden meegenomen in het ontwerp. Aan de achterzijde maken we sterke hoeken, en combineren we hagen met baksteen. Bergingen worden netjes opgenomen in het plan.

In de rest van plangebied is er meer vrijheid en wordt informaliteit en diversiteit gestimuleerd. Voor alle hagen geldt dat we inheemse plantsoorten kiezen.



Voortuin langs groene as

- haag tot 1,1 m
- haagsoort eenduidig, inheemse plant



Delftse stoep

- betegelde stoep
- meenemen in ontwerp woning



Zij-en achtertuin grenzend aan groene route

- hoeken mee ontwerpen
- haag en/of haag icm stenen muurtje



- berging en erfafscheiding meenemen met ontwerp woning
- haag van inheemse plantsoort



Voortuin standaard

- haag tot 1,1 m, evt icm hekwerk
- haagsoort vrije invulling, mits inheemse plantsoort



Zij-en achtertuin grenzend aan openbare ruimte

- hogere erfafscheiding
- haagsoort vrije invulling, mits inheemse plantsoort



