



Hasselt Overwaters Beeldkwaliteitsplan

Hasselt Overwaters Beeldkwaliteitsplan

Van Paridon x de Groot
landschapsarchitecten

i.o.v.
AM
Gemeente Zwartewaterland

Concept
8 juli 2021

van Paridon
de Groot



Inhoud

Inleiding	p.7
<u>Deel I Hoofdropzet plan</u>	p.11
1 Ambities	p.14
2 Visie	p.16
3 Plan in vogelvlucht	p.24
<u>Deel II Raamwerk & Samenhang</u>	p.35
1 Water	p.36
2 Ontsluiting	p.42
3 Verhardingsmaterialen	p.56
4 Inrichtingselementen	p.62
5 Groen	p.72
6 Terp	p.84
7 Zichtlijnen en open ruimte	p.88
<u>Deel III Deelgebieden</u>	p.93
Deelgebied 1 Terperf	p.96
Deelgebied 2 Wonen in de Laagte	p.126
Deelgebied 3 Wonen aan de dijk	p.152
Colofon	p.166



Ligging Hasselt Overwaters

Centrum
Hasselt

Inleiding

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan geeft de ruimtelijke kwaliteitskaders weer voor de ontwikkeling van Hasselt Overwaters. Het is een nieuwe landschappelijk woonbuurt, midden in polder Mastenbroek, dicht bij het centrum van Hasselt, grenzend aan natuurgebied De Kolken. Op de locatie van een oorspronkelijk terperf is er de mogelijkheid om nieuwe erfwoningen te ontwikkelen. Aansluitend zijn er vrije kavels voor de ontwikkeling van woningen midden in de natuur, in de laagte van het landschap. Ook is er de mogelijkheid om twee dijkwoningen te realiseren, met zicht over de uiterwaarden en op het nieuwe terperf.

Hasselt Overwaters is een bijzonder gebied met zowel hoge cultuurhistorische, landschappelijke als natuurlijke waarden. De locatie zelf is momenteel vervallen en sleets,

het oude terperf staat al lange tijd leeg. Het doel is om met een zorgvuldige ontwikkeling van woningen en groen de waarden van de locatie te behouden, sterker tot hun recht te laten komen en te versterken.

In het voorliggende Beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijke principes en eisen daarvoor beschreven. Het doel is dat elke woning en elke kavel bijdraagt aan de versterking van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie.

Kader: Ontwikkelingsvisie

De 'Ontwikkelingsvisie

Landschappelijk, waterveilig en duurzaam wonen in Hasselt Overwaters / Mastenbroek' (okt 2019)¹ vormt het kader voor dit beeldkwaliteitsplan. In de ontwikkelingsvisie zijn de achtergronden, ambities en hoofdlijnen van het plan toegelicht.

Aanscherping plan

Op basis van nader onderzoek is het plan, zoals beschreven in de Ontwikkelingsvisie, op een aantal aspecten aangescherpt. Het voorkomen van impact op de natuur en verstoring van het rustige karakter van de woonomgeving rond De Kolken heeft tot de volgende wijzigingen geleid. Ten eerste is een aantal woningen vervallen en de resterende woningen zijn meer geconcentreerd in aansluiting op het bestaande erf. De woningen zullen zo minder verspreid in het landschap komen te liggen.

Ten tweede is de ontsluitingsweg van het Deelgebied Wonen in de Laagte verplaatst van De Kolken naar de huidige landbouwweg, op afstand van het natuurgebied. Auto's en ander verkeer kunnen zo niet meer de natuur in De Kolken verstoren.

Ten derde zal er ten behoeve van de uitwisseling van fauna tussen De Kolken en Polder Mastenbroek aanvullend een

brede natuurstrook aan de westzijde van het plangebied worden aangelegd. Deze natuurstrook zorgt tevens voor een heldere ruimtelijke begrenzing van de ontwikkeling en afstand tot de huidige woningen langs de Driehoek. Ook rond de kavels zullen aanvullend natuurzones worden gerealiseerd. Zowel ter afscherming van De Kolken als ten behoeve van de inpassing van de ontwikkeling in het landschap.

Opzet Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit drie delen: deel I Hoofdozet plan, deel II Raamwerk en Samenhang, deel III Deelgebieden.

Deel I Overzicht plan

In het eerste deel wordt het aangescherpte plan op hoofdlijnen toegelicht, samen met een samenvatting van de ambities en visie.

Deel II Raamwerk & Samenhang

In het tweede deel worden ruimtelijke kwaliteitskaders voor de waterstructuur, de ontsluiting, de verharding en inrichtingselementen, het groen, de terp en belangrijke open ruimtes beschreven. Het raamwerk omvat zowel de publieke ruimte (waar de gemeente verantwoordelijkheid voor draagt) als delen van de kavels die essentieel zijn voor de groene, landschappelijke

¹ De ontwikkelingsvisie is vastgesteld door het college, de raad is geïnformeerd.

kwaliteit van de locatie. Het doel is dat er - door de combinatie van publieke ruimte en de inrichting van de kavels - een robuust, samenhangend landschappelijk raamwerk ontstaat.

Deel III Deelgebieden

In het derde deel worden per deelgebied (Terperf, Wonen in de laagte, Wonen aan de dijk) de beeldkwaliteitseisen voor de kavels beschreven. Het bevat de kaders voor zowel voor de bebouwing als voor de inrichting van de kavels. Voor de onderdelen die van belang zijn voor het raamwerk en de samenhang wordt in dit deel steeds verwezen naar Deel II.

Status BKP

Het beeldkwaliteitsplan is zowel inspiratiedocument als een toetsingskader voor de gemeente.

Het doel van beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de basiskwaliteit voor ontwikkeling van Hasselt Overwaters. Van deze basiskwaliteit kan afgeweken worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een invulling geeft aan de ambities en visie (zoals omschreven in Deel I) en meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het Beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel dan geldt de

algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de visie en ambities van de Ontwikkelingsvisie en omschreven in Deel I.

De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer of beeld weer, of geven toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria.

Deel I

Hoofddopzet plan

Hasselt Overwaters Plankaart

Legenda

Reliëf

-  Terp, huidige situatie (op basis van AHN)
-  Versterking terprand

Bebouwing

-  Nieuwe bebouwing (locatie vast)
-  Nieuwe bebouwing (indicatief)

Bepanting

-  Bos (NNN)
-  Rietland
-  Gras (bloemrijke bermen)
-  Lage vegetatie (voortuin)
-  Hagen
-  Rode beukenl(bestaand)
-  Struweel nieuw / bestaand
-  Grote bomen nieuw / bestaand
-  Boomgaard (fruitbomen)

Ruimte

-  Belangrijke zichtlijnen / openheid
-  Leidingenstrook (geen bomen)

Verharding

-  Hoofdontsluiting (laantje en nieuw landpad)
-  Verharding binnenerf
-  Huidig landpad (beton)
-  Doorgroeibare verharding (grasstenen)
-  Halfverharding (grind) (in tuinen)
-  Vlonders (in tuinen)

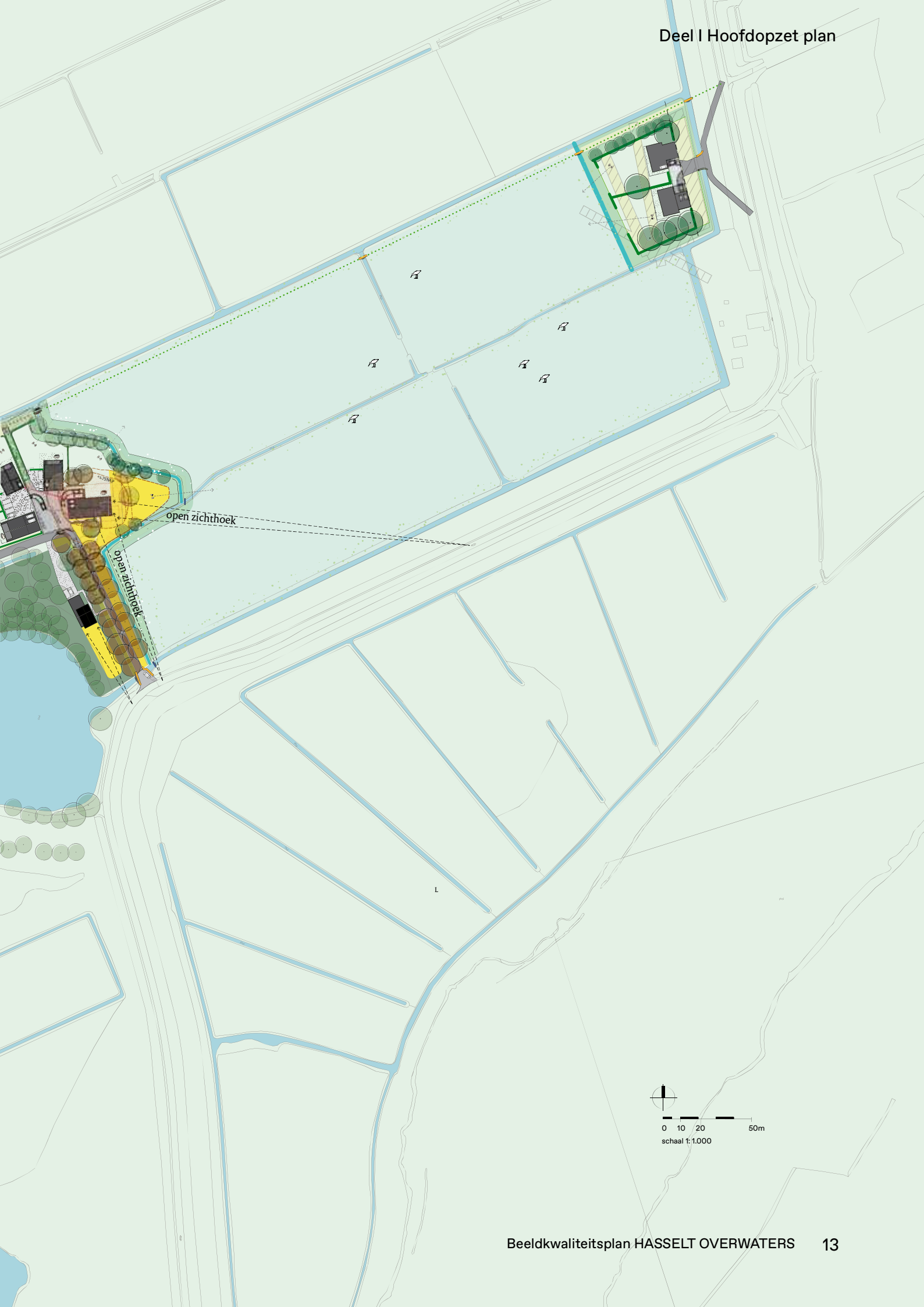
Water

-  Water huidig
-  Water en greppels nieuw
-  Agrarisch natuurgebied met hoger waterpeil

Kunstwerken

-  Kunstwerken (brug, vlonderpad, keerwand, poort)
-  Stuwte

VPxDG i.o.v. AM
10 juni 2021



1 Ambities

In dit deel wordt het plan voor Hasselt Overwaters op hoofdlijnen toegelicht. De ambities zoals beschreven in de Ontwikkelingsvisie, en die hiernaast zijn samengevat, vormen de leidraad voor de planontwikkeling. De achtergronden van het plan zijn te lezen in de Ontwikkelingsvisie.

‘Ontwikkelingsvisie
Landschappelijk, waterveilig en
duurzaam wonen in Hasselt Overwaters /
Mastenbroek. Oktober 2019’

Ambitie 1

Kwaliteitsambitie landschap

De ambitie is dat de ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de zowel de inrichting als het beheer van dit beschermde landschap.

De ambitie is:

- voortbouwen aan de cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten;
- ontwikkelen op basis van de landschappelijke draagkracht van de locatie;
- woningen die zich vanzelfsprekend voegen binnen de landschappelijke structuur;
- recreatieve gebruiksmogelijkheden vergroten;
- rustig woonmilieu ontwikkelen met aandacht voor zonering van functies, geen doorgaand verkeer, etc.;
- natuurlijke kwaliteit van de Kolken behouden en versterken.

Ambitie 2**Behouden en versterken van de natuurkwaliteit**

De natuur is een van de dragende kwaliteiten van dit gebied. Het uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteit van het gebied behouden blijft en waar mogelijk versterkt. Er wordt ingezet op:

- bescherming van het natuurgebied (Natura2000 en Natuur Netwerk Nederland)
- afscherming van het bestaande natuurgebied 'de Kolken' door een extra natuur/groenstrook;
- aanleg van extra begeleidende natuur/groenstroken tussen 'de Kolken' en de open ruimte voor de begeleiding van reeën, vleermuizen, kleine zoogdieren, insecten, etc.
- vorming van een aaneengesloten hoger waterpeil, van goede waterkwaliteit (los van het landbouwsysteem), in 'de Kolken' en de directe omgeving daarvan;
- omvorming van de intensieve weilanden naar extensief beheerde agrarische velden met hoge biodiversiteit (weidevogels).

Ambitie 3**Waterveilig bouwen**

In aansluiting op de wateropgave van de IJssel-Vechtdelta (waar Hasselt Overwaters deel van uit maakt) wordt voorgesteld de locatie waterrobuust te ontwikkelen. De terp is reeds waterveilig. Alle nieuwe woningen worden waterkerend dan wel op waterveilige hoogte gerealiseerd. De ambitie is om in samenhang hiermee een nieuwe woonkwaliteit te realiseren.

Ambitie 4**Duurzaam bouwen**

Vierde uitgangspunt is een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling, vooruitlopend op de toekomstige eisen voor energieneutraal bouwen. Dit vergroot tevens de zelfredzaamheid van bewoners bij een mogelijke overstroming.

2 Visie

2.1 Drie deelgebieden

De ontwikkeling van Hasselt Overwaters bestaat uit drie deelgebieden: (1) Terperf, (2) Wonen in de laagte en (3) Wonen aan de dijk. Elk van deze drie deelgebieden heeft een eigen karakter, waarmee specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van dit gebied worden versterkt.

Deelgebied 1

Herkenbaar terperf, onderdeel van een reeks van terpen

Het terperf is de centrale plek in Hasselt Overwaters. De hogere terp is onderdeel van de reeks historische terpen langs de Driehoek (oude dijk). Terperven zijn kenmerkend voor polder Mastenbroek. De huidige bebouwing is momenteel vervallen en niet van waarde. Op en aan de terp is daarmee ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe erfbebouwing. Dit zal de vorm van krijgen van een nieuw erfensemble dat op eigentijdse wijze refereert aan het agrarisch karakter van de terperven in dit gebied. Uitgangspunt hierbij is behoud van de terp als archeologische waardevol object en versterking van de herkenbaarheid. Door het belang van de uitstraling van het terperf, de samenhang binnen het erfensemble en de relatie met de archeologische waarde van de terp worden er bij het terperf hoge eisen aan de beeldkwaliteit gesteld.

Deelgebied 2

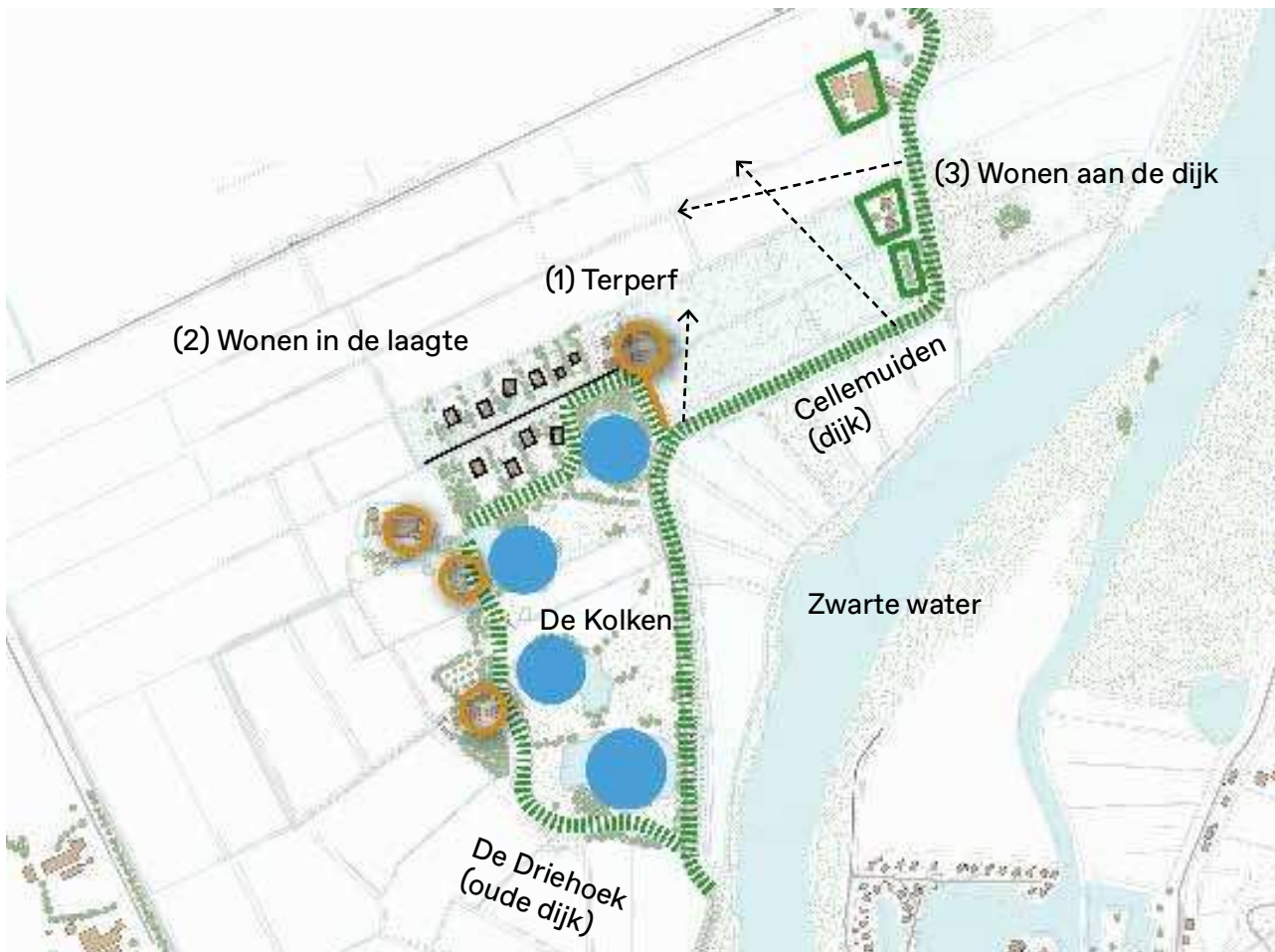
Wonen in de Laagte, gevarieerd woonmilieu in de natuur

De laagte tussen de hogere terperven, zal wordt vernat. Doel is ontwikkeling van een rietrijk gebied met opgaande beplantingen (elzen, wilgen) en bloemrijke graslanden, aansluitend op het natuurgebied De Kolken. De bestaande natuur wordt hierdoor afgeschermd en er ontstaan voor flora en fauna nieuwe verbindingen tussen De Kolken en de graslanden van de polder. Door de vernatting van de laagte, zullen de hogere, droge terperven tevens ruimtelijk meer herkenbaar worden. De nieuwe rietrijke natuur is de basis voor een nieuw woonmilieu. De woningen worden hoger, op palen en vlonders, geplaatst; ze zijn 'te gast' in de natuur. In 'De laagte' is veel ontwerpvrijheid om een 'droomhuis' in de natuur te ontwikkelen. De beeldkwaliteit richt zich vooral op een terughoudend kleurgebruik én de ontwikkeling van groen op de kavel, zodat de woningen gezien van afstand niet opvallen in het landschap.

Deelgebied 3

Dijkwoningen, groene prop langs de dijk

Langs de dijk is er de mogelijkheid om twee bijzondere nieuwe dijkwoningen te realiseren. Met woonvertrekken op de eerste verdieping is er zowel weids zicht over de uiterwaarden van het Zwarte



Voortbouwen aan de cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten

- Reeks van historische terperven als beeldbepalende structuur
- Karakter van de laagte versterken met natuur en ander type woningen (contrast terp)
- Oude rivierdijk om kolkengebied zichtbaar houden & versterken
- Dijkwoningen in aansluiting op bestaande dijkbebouwing
- Behoud open ruimte tussen terperf en dijkwoningen, nieuwe bebouwing aansluitend op natuurgebied De Kolken
- Versterking biodiversiteit (= verhoging ruimtelijke beleving)

Water, het open polder landschap van Polder Mastenbroek. Uitgangspunt is dat de dijkwoningen als een 'groene prop' aan de dijk komen te liggen, aansluitend op de groene erven langs de Cellemuiden. De beeldkwaliteit richt zich bij de dijkwoningen op een zorgvuldige ontwikkeling, die voortbouwt op streekenmerken van bebouwing langs de dijk, en een goede inpassing in het landschap.

2.2 Versterking landschap en natuur

Het behoud en de versterking van de landschaps- en natuurwaarden is een belangrijke doelstelling van de ontwikkeling. Hiervoor worden de volgende typen maatregelen getroffen:

Groenstroken

Om verstoring van de natuur in De Kolken zoveel mogelijk te beperken worden brede natuurstroken aangelegd. Aan de westzijde van het gebied komt een extra brede natuurzone van 30 tot 50 meter, langs de kolken een strook van 10m breed. Aanvullend zullen rond en tussen alle kavels rietstroken met opgaande beplantingen (wilgen, elzen) worden gerealiseerd.

Zowel de opgaande beplantingen als de rietstroken geven beschutting aan reeën, kleine zoogdieren, vogels en insecten. Flora en fauna kan zich zo vrij bewegen tussen De Kolken en de graslanden van Mastenbroek.

Erfnatuur

Rond de erven wordt met grote bomen, een boomgaard, bloemrijk grasland en tuinen de erfnatuur versterkt. Hiermee wordt de landschappelijke karakteristiek versterkt en het diverse groen is aantrekkelijk voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.



Natuurstroken en natuurzones



Behoud en versterking natuurkwaliteit

- Opzetten waterpeil in aansluiting op De Kolken
- Natuurstroken als buffer rond De Kolken en als verbinding tussen De Kolken en het open weidelandschap
- Rietstroken rond alle kavels
- Bloemrijke graslanden met hoger waterpeil tussen de terp en de dijkwoningen
- Versterking van de erfnatuur met bosjes, boomgaarden, tuinen, weides, etc.

Opzetten waterpeilen

Bloemrijke graslanden met hoger waterpeil tussen de terp en de dijkwoningen

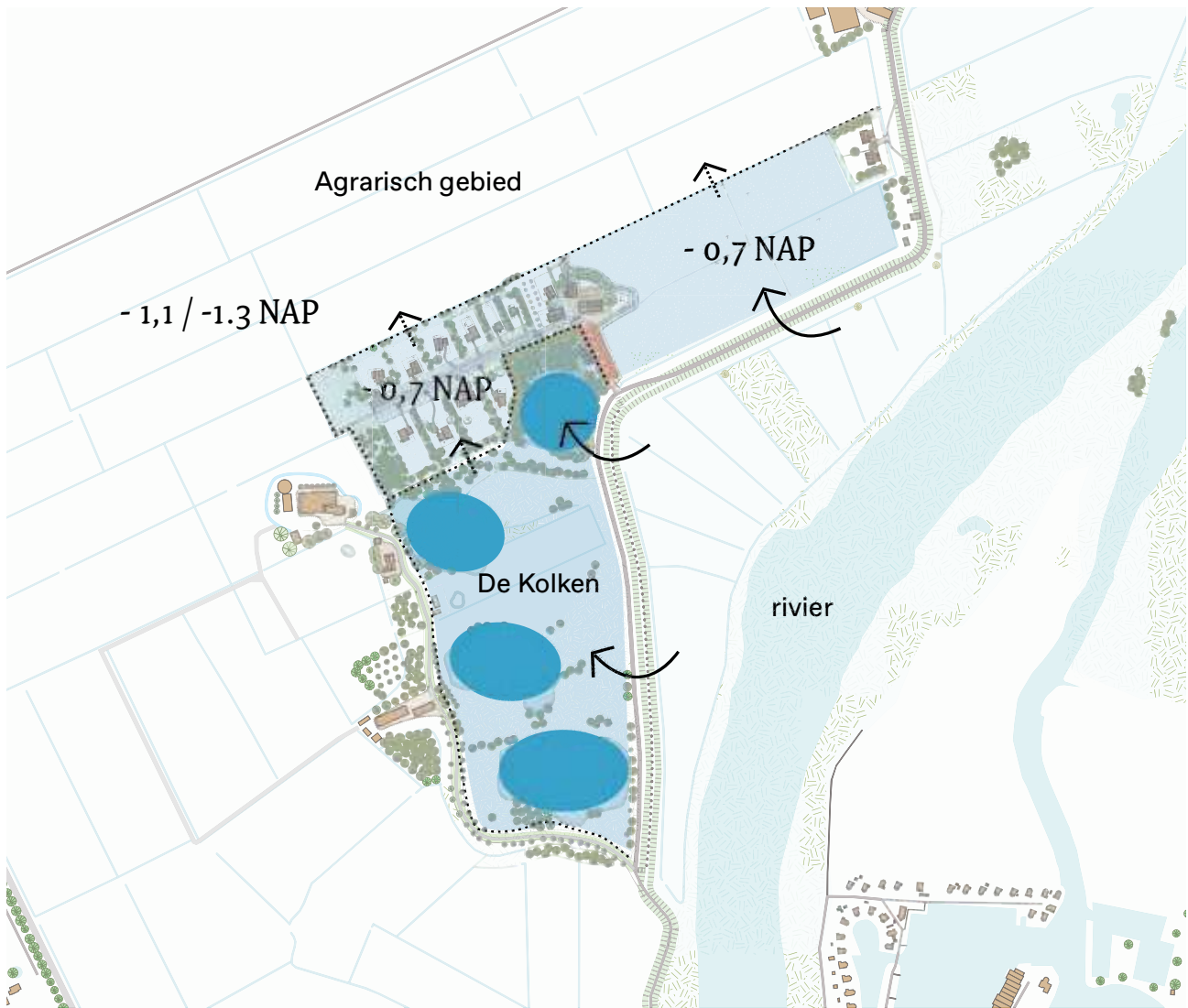
De graslanden tussen het terperf en de dijkwoningen zullen, als onderdeel van de ontwikkeling van Hasselt Overwaters, een hoger waterpeil en een agrarische natuurbestemming krijgen. Met nattere, meer biodiverse graslanden kan dit gebied een ecologische schakel gaan vormen tussen de uiterwaarden en het binnendijkse poldergebied.

2.3 Opzetten waterpeil

Natuurgebied De Kolken wordt gevoed door kwelwater, dat uit de rivier, onder de dijk door omhoog komt. Door de huidige lage landbouwpeilen direct om het gebied heen, wordt er nu water aan het natuurgebied onttrokken. Dit leidt tot verdroging van de kwetsbare natuur in dit gebied.

In het plangebied van Hasselt Overwaters worden de waterpeilen hoger ingesteld, waarmee meer water wordt vastgehouden en verdroging in het natuurgebied wordt voorkomen.

Het opzetten van het waterpeil draagt ook bij aan het verminderen van de bodemdaling (veen) in het gebied, en daarmee ook aan het verminderen van de CO₂ uitstoot (door veenverbranding) in dit gebied.



Opzetten waterpeil

Water als basis

- Opzetten waterpeil in aansluiting op De Kolken
- Hoger waterpeil in agrarisch gebied tussen de terp en de dijkwoningen

2.4 Duurzaam, natuur- en landschapsinclusief bouwen

De woningbouw draagt bij de ambities ten aanzien van duurzaamheid, natuur- en landschapsontwikkeling.

Duurzaam bouwen

Het uitgangspunt is een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling.

- De woningen worden gebouwd met natuurlijke, duurzame materialen.
- Er wordt bijvoorkeur gebouwd in hout. Dit is een duurzaam en licht materiaal, dat prefab kan worden voorbereid. In een houten huis wordt CO₂ vastgelegd.
- Met een prefab bouwsysteem kan verstoring van de natuur tijdens de bouwfase worden beperkt. Houtbouw vermindert daarbij de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase.
- Hasselt Overwaters krijgt geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de CO₂ uitstoot beperkt. Koken kan op basis van electra.
- De daken worden voorzien van zonnepanelen en zonnecollectoren om zelf te voorzien in duurzame stroom en warmte. Ook kunnen (collectieve) warmte pompen worden aangelegd. Grondwaterwarmte pompen kunnen in de zomer de woningen ook prettig koel houden.

Bouwen met water

Alle woningen wordt gebouwd op waterveilige hoogte en zijn aangepast op het ideale waterpeil voor behoud van het laagveen. De woningen in de laagte worden boven maaiveld gebouwd op vlonders en palen. De woningen op de terp staan op waterveilige hoogte, de woningen aan de terp krijgen een waterdichte plint. Bij de dijkwoningen worden de woonfuncties op de eerste verdieping gesitueerd. Alle woningen zijn zo waterveilig en anticiperen op de hoge grondwaterpeilen in het gebied. Uitgangspunt is een waterveilige hoogte van 0,80 m + NAP.

Natuur- en landschapsinclusief bouwen

Alle kavels dragen bij aan de realisatie van de natuurdoelstellingen, middels het anticiperen op de hogere waterpeilen, de aanleg en het beheer van rietstroken, bomen, bos, bloemrijk grasland en erfplantingen.



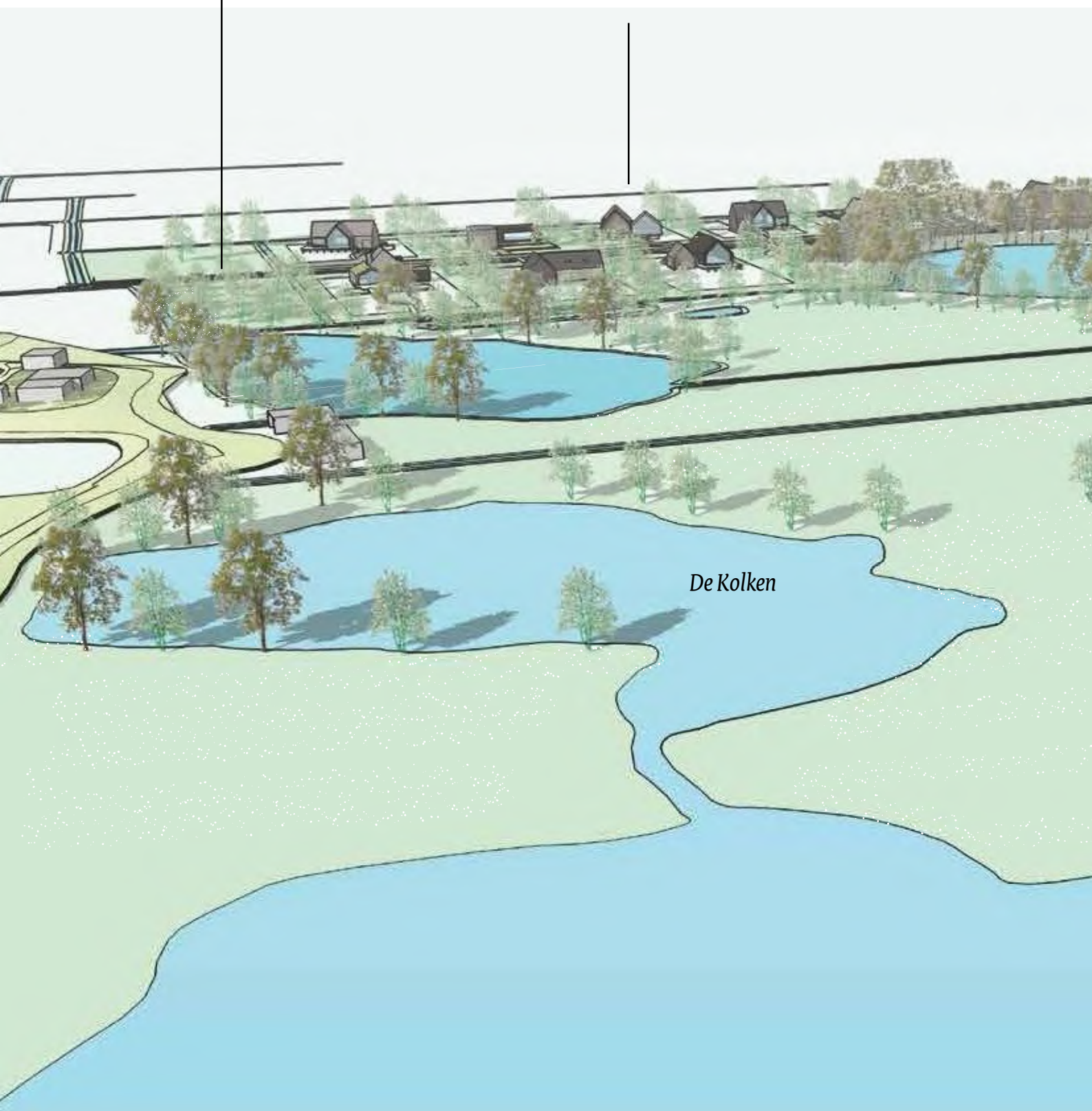
Voorbeelden houtbouw

3 Plan in vogelvlucht

Zicht vanaf De Kolken

Brede natuurstrook

Wonen in de Laagte
Aansluitend op de natuur
van De Kolken.



Terperf

Rood laantje aan
de dijk.

Agrarische natuur

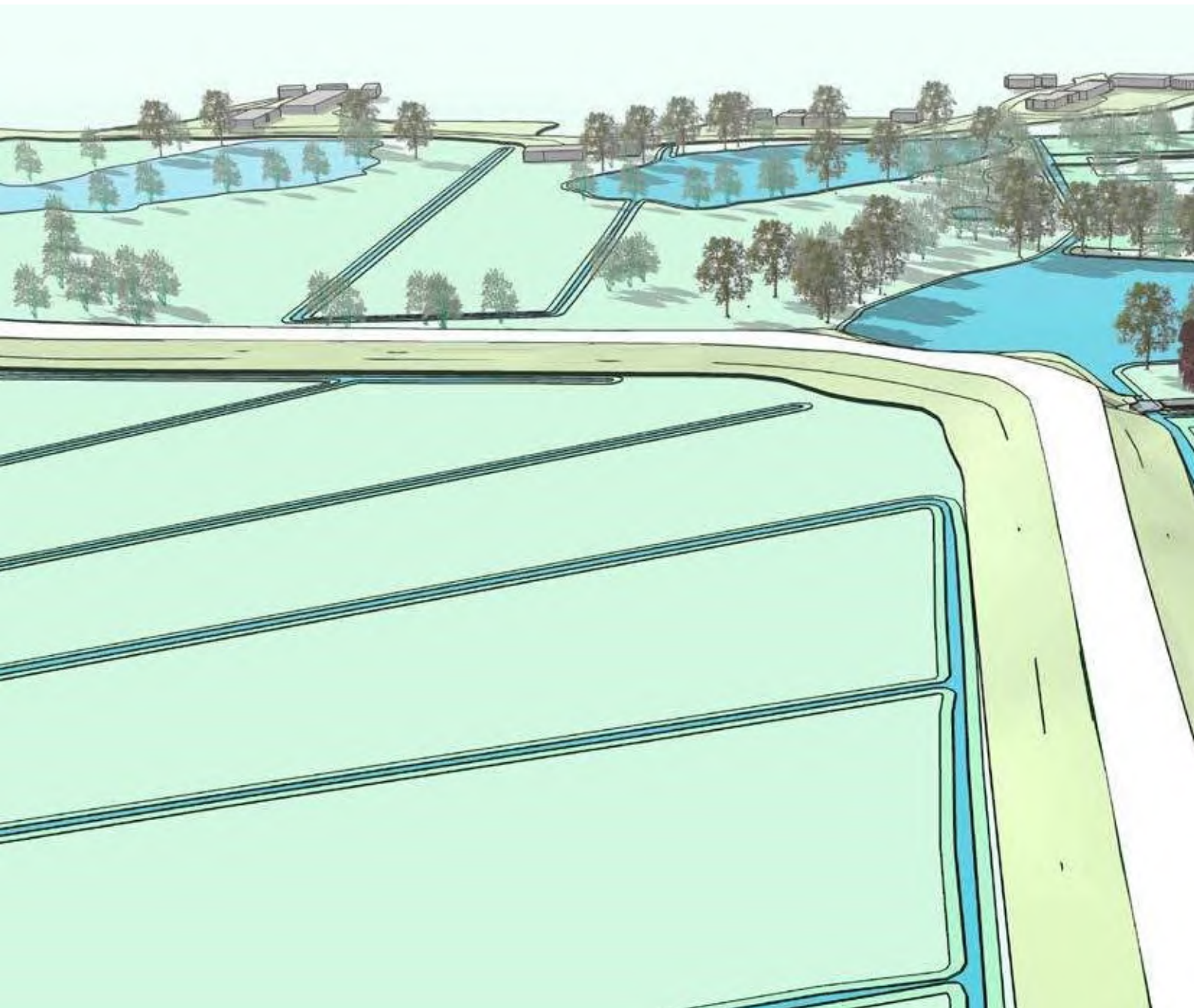
Biodivers grasland met
weidevogels.

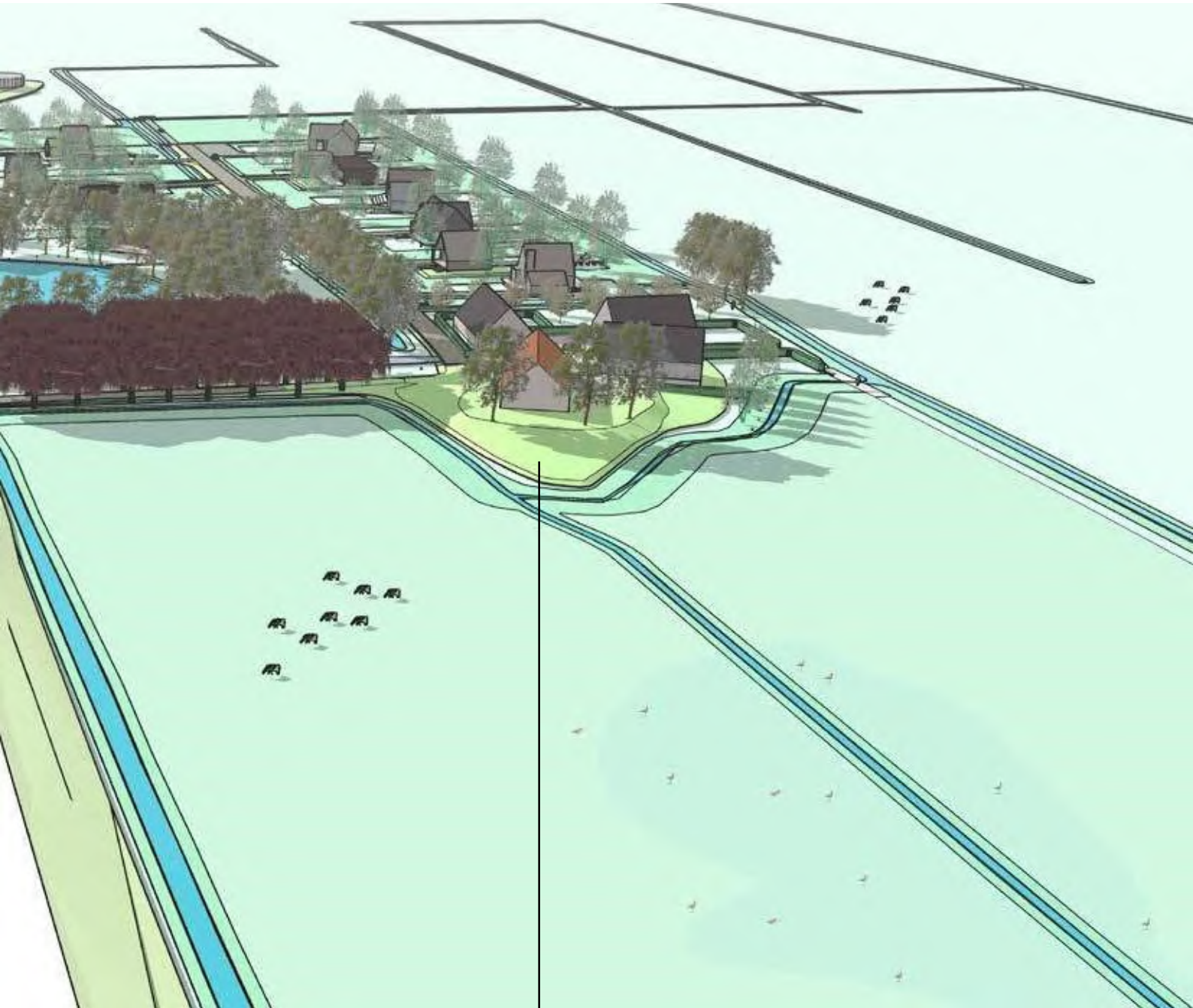
Dijkwoningen

Als groene prop
aan de dijk.



Zicht op terperf





Terperf
Nieuw beeldbepalend
woonensemble op en rond
de terp, met rood laantje,
boomgaard en erfbosje en
natte voet rond de terp.

Zicht op terperf vanaf Mastenbroek



Tuinpad

Kleinschalig wandelpad langs het rode laantje, over het binnenerf, langs het tuinpad, via de weilanden naar de dijkwoningen



Bosje

Een sloot met landschappelijke beplantingen scheidt het terperf van de woningen in de laagte. Het vormt een vanzelfsprekende overgang tussen de deelgebieden.

Wonen in de laagte

Wonen in de natuur, in de laagte van het landschap

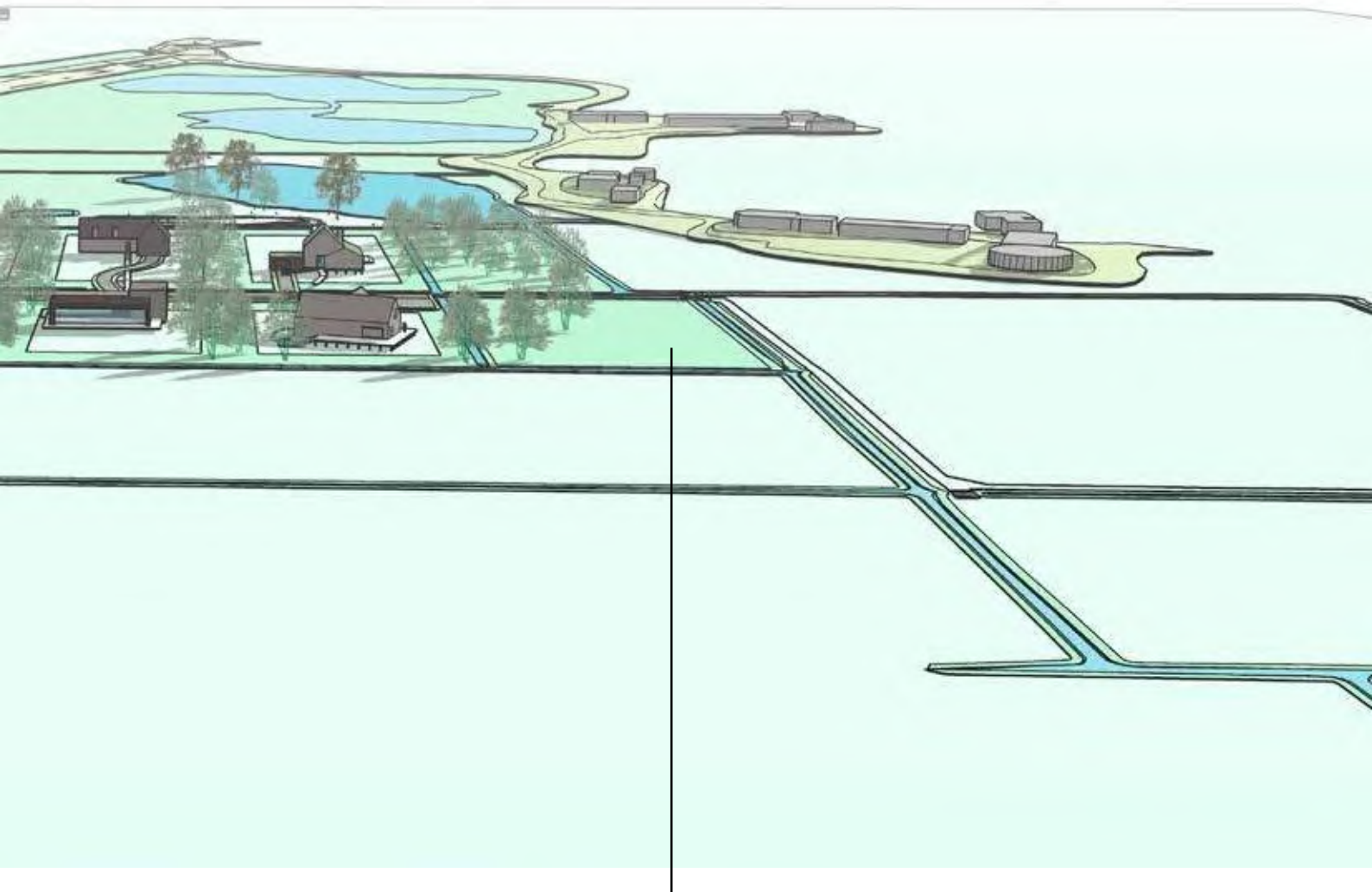
Zicht vanuit de polder



Terperf

Wonen in de laagte

Ontspannen wonen in de natuur van de laagte. Vrije kavels met woningen in een zwarte kleur vallen weg tussen de bomen. Langs de rand ligt een brede rietstrook met bomen die de woningen inpast in het landschap.

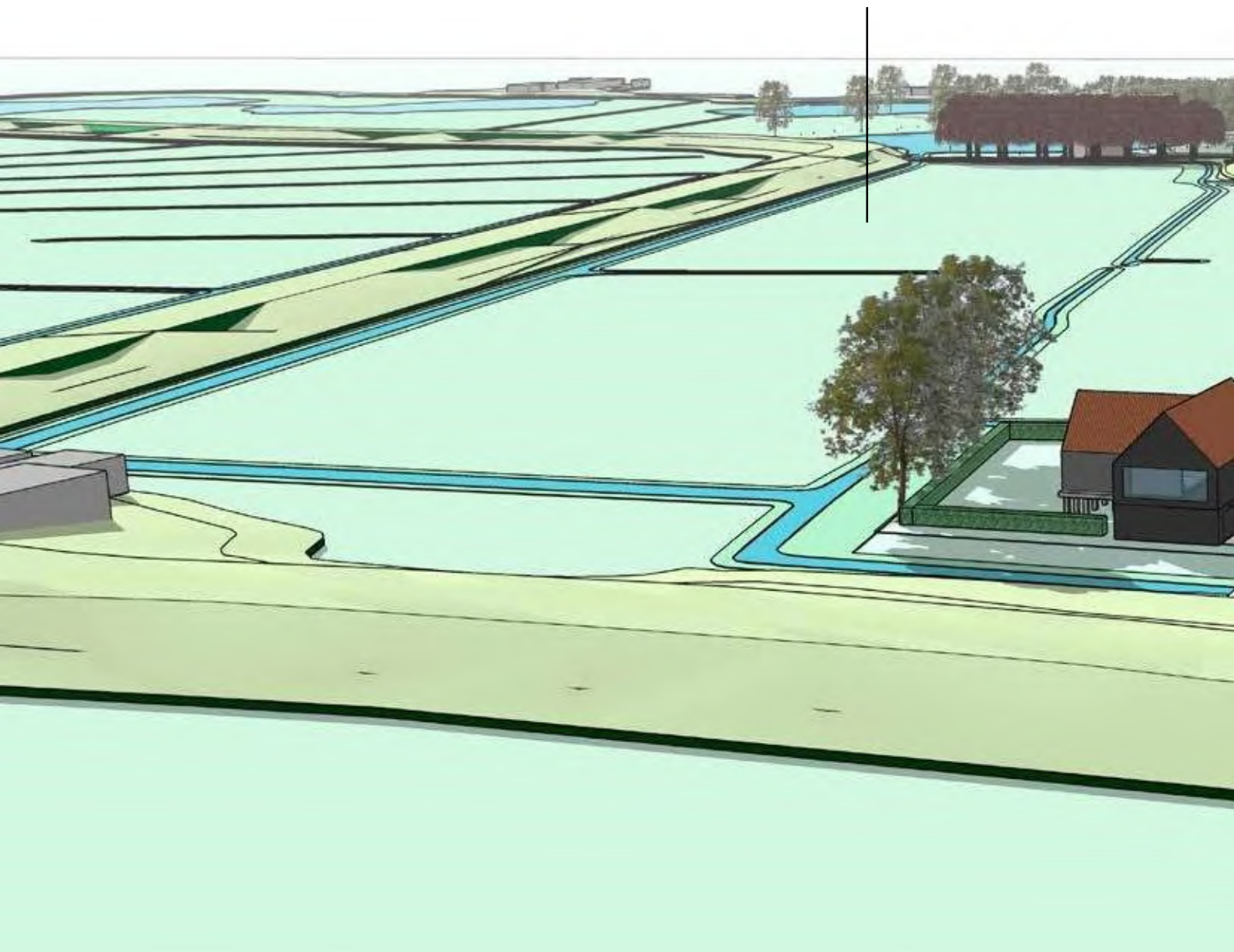


Brede natuurstrook
Natuurstrook begrenst
het gebied en verbindt
De Kolken met de
open polder.

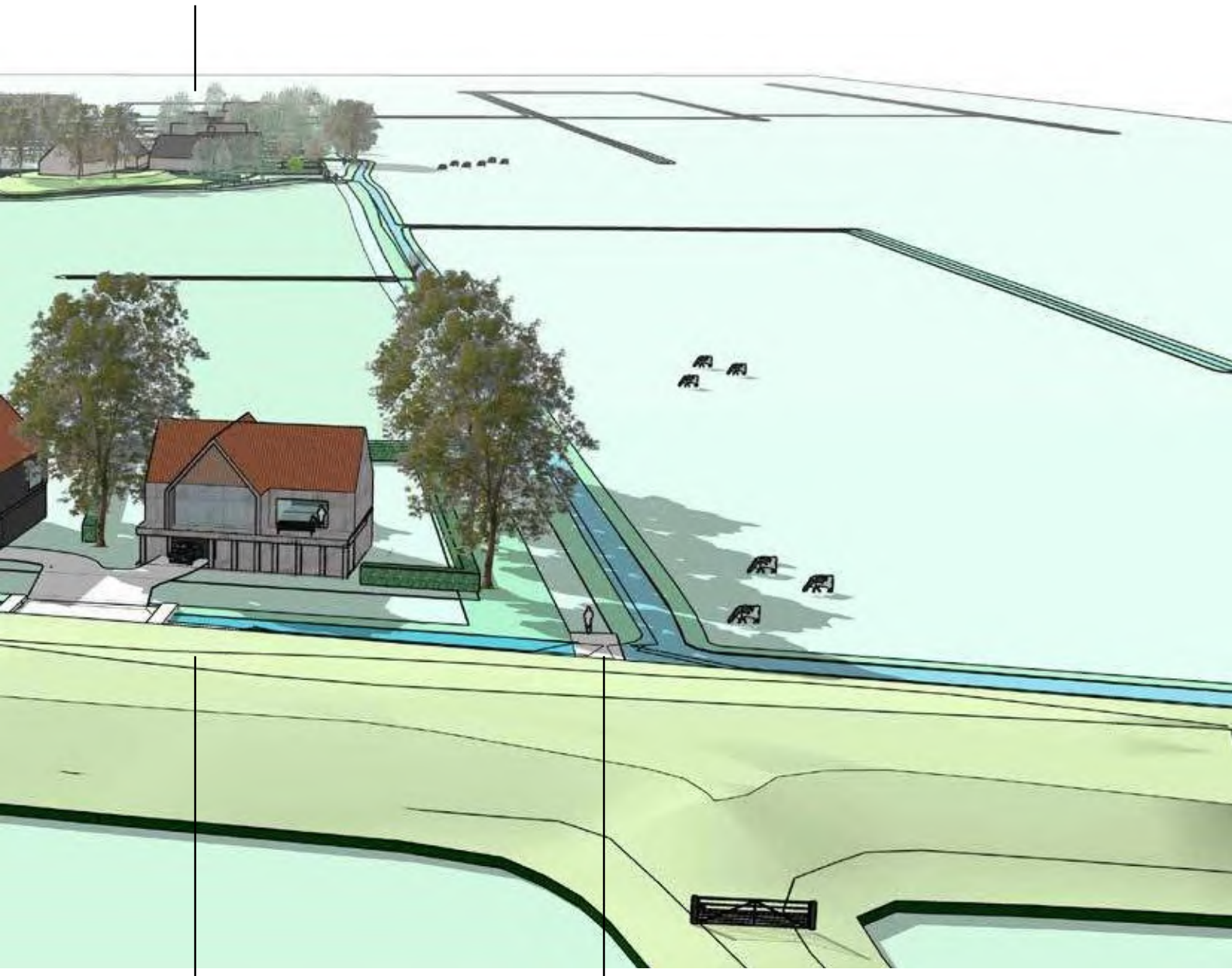
Zicht vanaf de dijkwoningen

Weidegebied

Hoge waterpeilen, biodiverse
graslanden en weidevogels



Zicht op terperf



Dijkwoningen
Met woonvertrekken
op de eerste verdieping
zicht over de dijk,
uiterwaarden en
polderruimte.

Weidepad
Door het landschap,
opengesteld na het
broedseizoen.

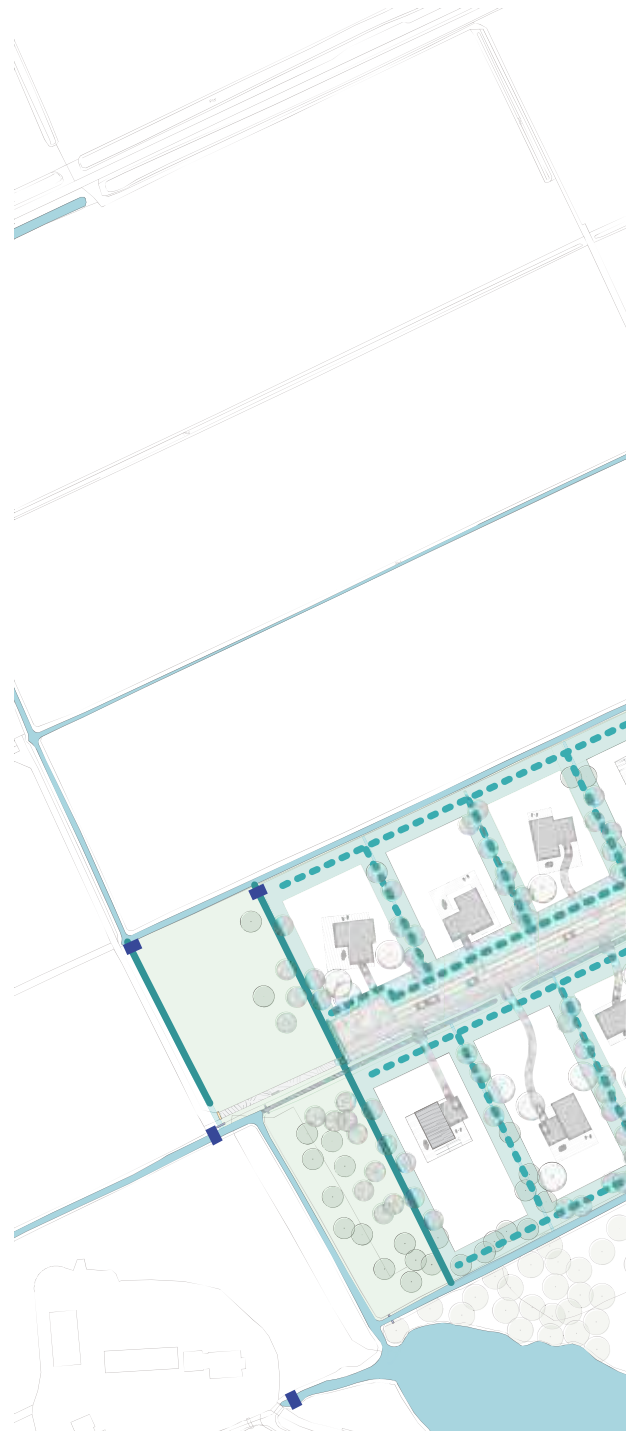
Deel II

Raamwerk & samenhang

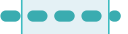
1 Water

Maatregelen in het watersysteem zijn de basis voor natuurontwikkeling in het gebied, behoud van het veenpakket en een ruimtelijke scheiding tussen kavels en functies.

De kaart hiernaast biedt een overzicht van de maatregelen. Op de volgende pagina's worden de maatregelen nader toegelicht en uitgewerkt in beeldkwaliteitseisen.





-  Water huidig
-  Terpsloot (deels huidig water)
-  Terpsloot (deels nieuw te graven)
-  Sloten (nieuw)
-  Greppels / Verlaagd maaiveld
-  Stuwte (peil - 0,70 NAP)
-  Weiland met verhoogd peil

Principes water

1.1 Opzetten waterpeil / stuwijtjes

Het waterpeil wordt vastgehouden tot een waterpeil van - 0,70 m NAP. Dit is peil van 20 tot 60 cm onder maaiveld. Het opzetten van het peil draagt bij aan het voorkomen van verdroging van natuurgebied De Kolken, een hoge natuurkwaliteit in het nieuwe woongebied, het verminderen van de bodemdaling (veen) in het gebied, het verminderen van de CO₂ uitstoot door veenverbranding.

Ten behoeve hiervan worden een aantal kleine stuwijtjes in de afwaterende sloten geplaatst.

Beeldkwaliteitseisen stuwijtjes

1.1.1 dwarsschot in de sloot, met inkeping in het midden t.b.v. afvoer middendoor de sloot

1.1.2 peil inkeping: - 0,70 NAP

Zie ook § 4.1 Familie van houten inrichtingselementen



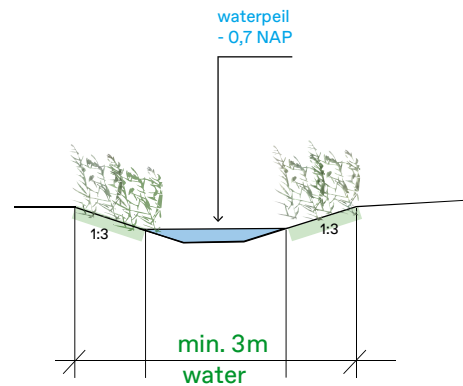
Voorbeeld stuw in sloot

1.2 Sloten

Ten behoeve van de afwatering worden een aantal bestaande watergangen versterkt en nieuwe sloten gegraven.

Beeldkwaliteitseisen

- 1.2.1 Met de aanleg van sloten zo mogelijk aansluiten op bestaande sloten, greppels en laagtes in het gebied.
- 1.2.2 De sloten zijn watervoerend, breedte en diepte worden hierop afgestemd.
- 1.2.3 De minimale breedte van het wateroppervlak van de sloten is 3 meter.
- 1.2.4 De sloten krijgen taluds van 1:3 of flauwer, ten behoeve van de ontwikkeling van rietkragen langs het water.



Principe sloten
Minimale maatvoering

Principes water

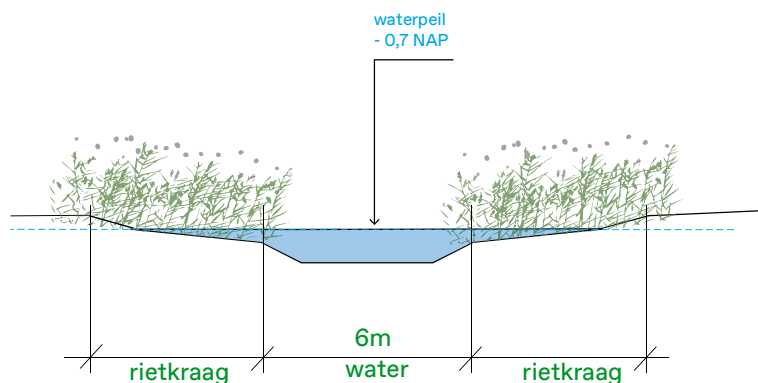
1.3 Terpsloot

Langs de voet van de terp wordt de bestaande sloot en laagte vergraven tot een herkenbare terpsloot met brede rietkragen aan weerszijde. Middels de aanleg van een 'natte voet' wordt de hoogte van terp ruimtelijk meer herkenbaar en Daarbij ontstaat samen met de nieuwe natuur in de laagte. Alleen waar de terpsloot het grondlichaam van de terp raakt ontbreekt de rietkraag aan de terpszijde.

Beeldkwaliteitseisen

- 1.3.1 Met de aanleg van de terpsloot wordt zo veel mogelijk aangesloten op de bestaande sloten en laagtes in het gebied.
- 1.3.2 De nieuwe terpsloot vormt samen met de rietkragen een vloeiende aaneengesloten water- en groenstructuur.
- 1.3.3 De terpsloot heeft een wateroppervlak van minimaal 6 meter breed.
- 1.3.4 De terpsloot krijgt aan weersijden flauwe talud ten behoeve van rietkragen van minimaal 5 meter breed, met uitzondering waar de terpsloot het grondlichaam van de terp raakt.
- 1.3.5 De aanleg van de terpsloot wordt afgestemd met de archeoloog.

Zie ook § 5.1 Rietland met opgaande beplantingen en § 6 Terp



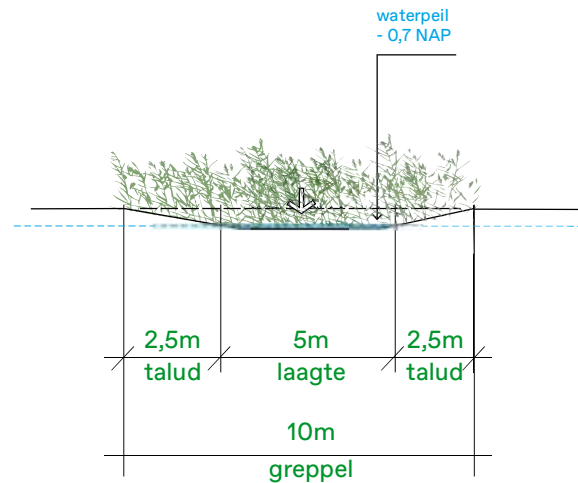
Principe terpsloot
Minimale maatvoering

1.4 Greppels en laagtes

Tussen de kavels worden, ten behoeve van de erfscheiding en realisatie van natuurverbindingen, brede greppels gegraven. Met het afgraven wordt de bovenste toplaag van de bodem verwijderd, waarmee ook de meststoffen (fosfaat/stikstof) worden verwijderd. Het verlaagde maaiveld met schralere grond biedt de basis voor natuurontwikkeling in de greppels.

Beeldkwaliteitseisen

- 1.4.1 In de greppels wordt de toplaag van de bodem verwijderd en de grond uitgegraven tot net boven het waterniveau (peil ca - 0,6 NAP).
- 1.4.2 Met flauwe oevers wordt een overgang gemaakt naar het huidige maaiveldniveau.
- 1.4.3 De greppel kan begroeien met riet en opgaande beplantingen. **Zie ook § 5.1 Rietland met opgaande beplantingen**



Principe greppel
Minimale maatvoering

2 Ontsluiting

De kaart hiernaast biedt een overzicht van het ontsluitingssysteem. Op de volgende pagina's worden eerst het systeem nader toegelicht. Daarna zijn er principeprofielen van de wegen en paden. Deze zijn de uitgewerkt in beeldkwaliteitseisen.





Legenda

	Hoofdontsluiting / Het rode laantje (ca 3,5 m)		Binnenerf
	Opstelplaats laantje		Entree's woningen aan het erf
	Hoofdontsluiting / Landpad (ca 4,5 m)		Entree's woningen aan het erf
	Parkeerstrook		Erfpad
	opritten (situering indicatief)		Struinp pad
	Pleintje (keerlus autoverkeer)		Dijkpad

Principes ontsluiting

2.1 Ontsluitingssysteem

Hoofdontsluiting

Hasselt Overwaters (deelgebied 1 & 2) wordt ontsloten via het huidige rode beukenlaantje. De ontsluitingsweg loopt vervolgens langs het Terperf via het Landpad naar de woningen in de laagte. Aan het eind van het landpad wordt in de vorm van een 'pleintje aan de natuur' een keerlus gemaakt.

De dijkwoningen worden via een nieuw Dijkpad in de het talud van de dijk ontsloten.

De terpwoningen worden direct vanaf het binnenerf ontsloten. In de laagte kunnen bewoners, aansluitend op het Landpad, een eigen erfpad realiseren. De twee dijkwoningen maken een gedeelde erftoegang naar het Dijkpad.

Parkeren

Uitgangspunt is dat auto's zo min mogelijk het beeld gaan bepalen. Alle kavels worden zo ingericht dat er op eigen terrein, bijvoorkeur binnen het bouwvolume, geparkeerd wordt. Per woning dient rekening te worden gehouden met ruimte voor twee auto's. Langs het Landpad wordt een strook ten behoeve van bezoekersparkeren aangelegd.

Wandel/Struinpaden

Vanaf het Terperf wordt in de vorm van een Weidepad een wandel/struinp pad naar de dijkwoningen gerealiseerd. Hiervoor wordt aansluitend op het binnenerf een Tuinpad tussen de tuinen aangelegd.

Dit pad loopt als graspad verder langs de sloot, door de weilanden. Het Weidepad is het buiten het broedseizoen opengesteld voor wandelaars. Aanvullend kan er door de boomgaard een klein wandelpaadje worden aangelegd. Ook de natuurstrook kan via het oude landpad toegankelijk worden gemaakt.

Principes ontsluiting

2.2 Principeprofiel

Het rode laantje

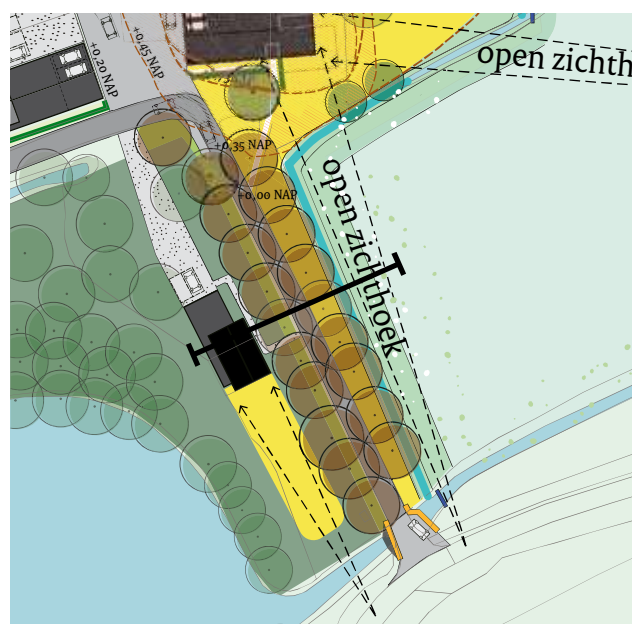
Beeldbepalend voor de locatie is het beukenlaantje naar het erf. Het laantje bestaat uit een mix van rode en groene beuken. Het laantje wordt in stand gehouden, waar mogelijk worden de groeiomstandigheden verbeterd. Concreet betekent dit dat er geen beuken gekapt mogen worden en dat het betonnen pad wordt vervangen door een gebakken klinkers.

Beeldkwaliteitseisen

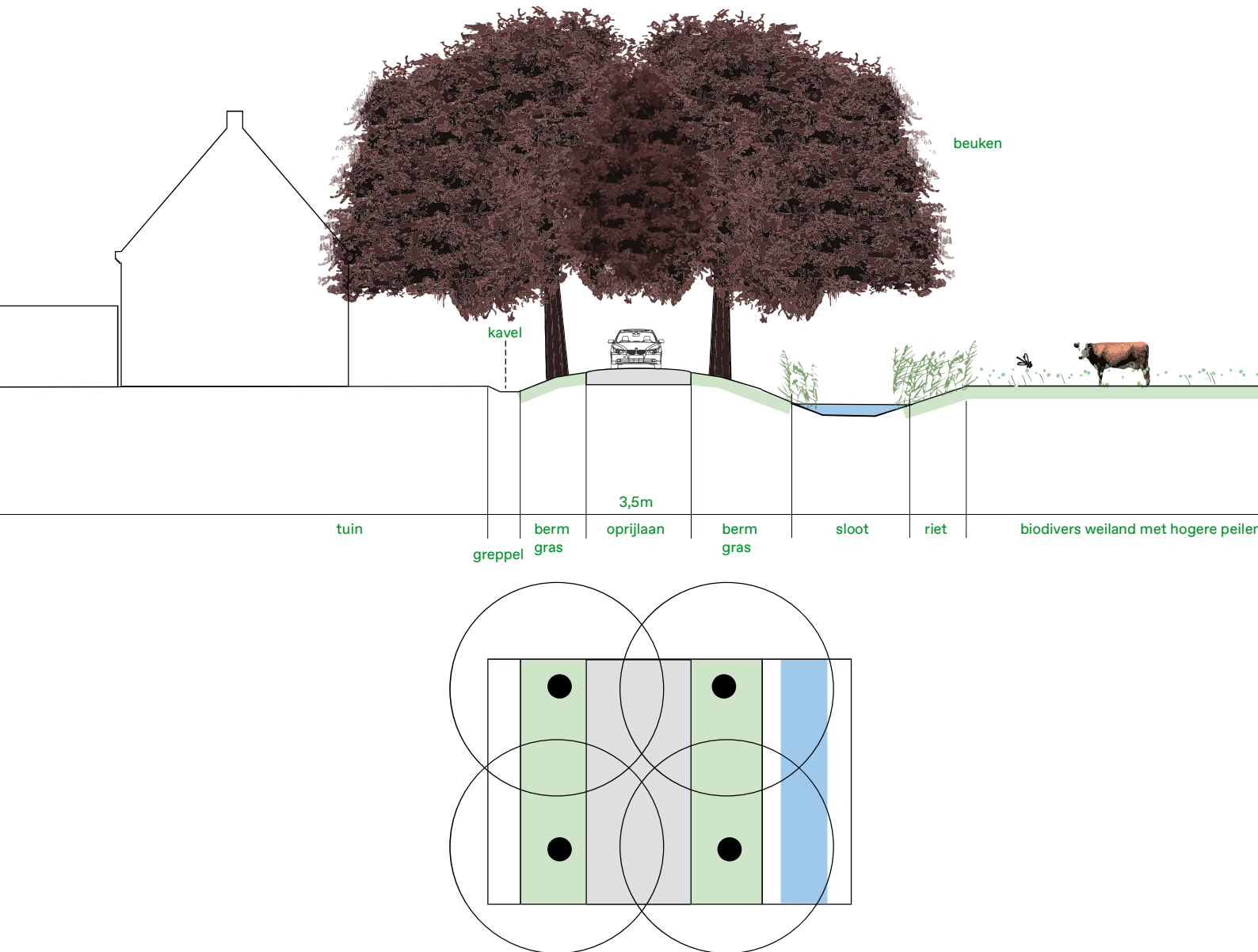
- 2.2.1 Handhaven huidige beuken, verharding of funderingen mag de bomen niet schaden.
- 2.2.2 Eventuele gaten in de laanbeplantingen aanvullen met nieuwe rode beuken
- 2.2.3 Verharding maximaal huidige verhardingsbreedte, ca 3,5m breed
- 2.2.4 Handhaven en herstraten schuin pad naar boerderij
- 2.2.5 Materiaal: gebakken klinkers.
Zie ook § 3.1. Toevoeging van meer rode klinkers in het mengsel, karakter rood laantje versterken.
- 2.2.6 Tonrond straten, weg vrij afwaterend op de bermsloten.
- 2.2.7 Geen molgoot of zichtbare kantopsluiting.



Huidige rode laantje



Locatie



Principeprofiel het rode laantje

Principes ontsluiting

2.3 Principeprofiel

Binnenerf

De inrichting van het binnenerf sluit aan op het materiaal van het oprijpad. Door een lichter kleurmengsel toe te passen wordt het erf gemarkeerd ten opzichte van de hoofdontsluiting. Het binnenerf wordt in zijn geheel verhard, zodat er een 'gemeenschappelijke vloer' tussen de erfgebouwen ontstaat. Dit versterkt de samenhang tussen de verschillende erfgebouwen van het terperf.

De verharding loopt van gevel tot gevel, waarbij er langs de erfgebouwen een grindstrook cq. grindkoffer wordt aangelegd t.b.v. van waterafvoer en infiltratie. In de aansluitende, private te verharde delen wordt ook grind toegepast.

In de verharding wordt het hoogteverschil van de terp zorgvuldig, vloeiend ingestraat. De taluds volgen de afgeronde hoofdgrondvorm van de terp.

Beeldkwaliteitseisen

2.3.1 Binnenerf van gevel tot gevel verharden, als 'gemeenschappelijke vloer'.

2.3.2 Het talud van de terp zorgvuldig en vloeiend bestraten, volgende aan de afgeronde hoofdvorm van de terp. [Zie omschrijving § 6 Terp.](#)

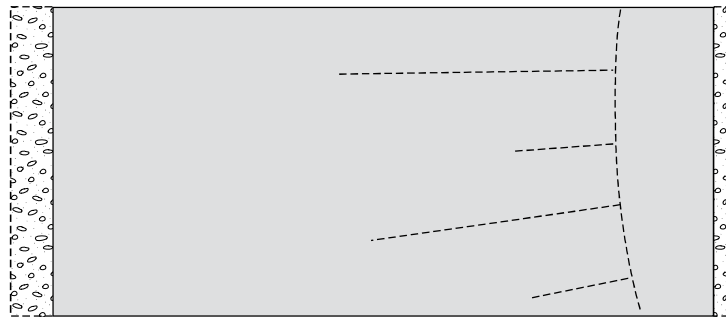
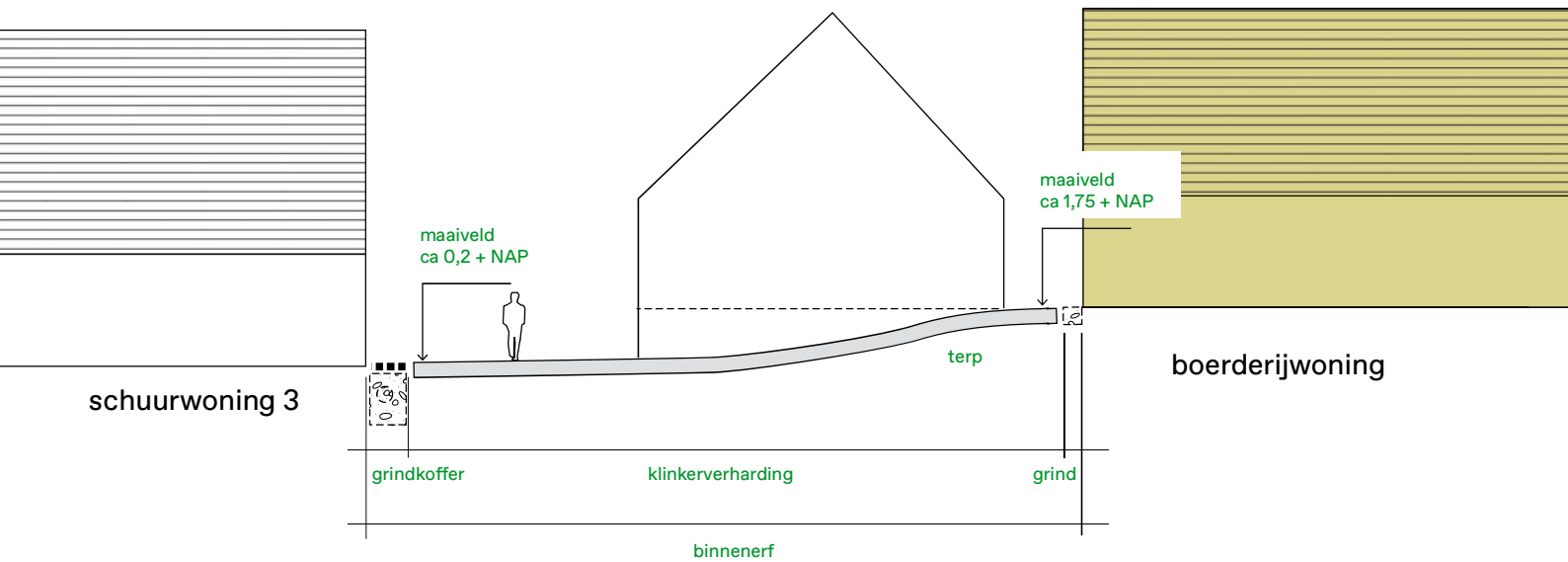
2.3.3 Bovenop de terp ligt het maaiveld op ca 1,75+NAP. Het laagste punt van het binnenerf ligt op ca 0,2+NAP.

2.3.4 Er wordt op het binnenerf één bestratingspatroon toegepast. De terp wordt niet gemarkeerd door een ander patroon, kleur, molgoot e.d.

2.3.5 Langs de erfgebouwen worden grindstroken (grindkoffers) aangelegd.

2.3.6 Materiaal: gebakken klinkers. [Zie omschrijving § 3.1 gebakken klinkers. In een lichtere kleursortering dan de ontsluitingsweg.](#)

- Grindstroken langs de woningen. [Zie § 3.3 grind.](#)



Principeprofiel binnenerf terp



Locatie



Principes ontsluiting

2.4 Principeprofiel

Tuinpad

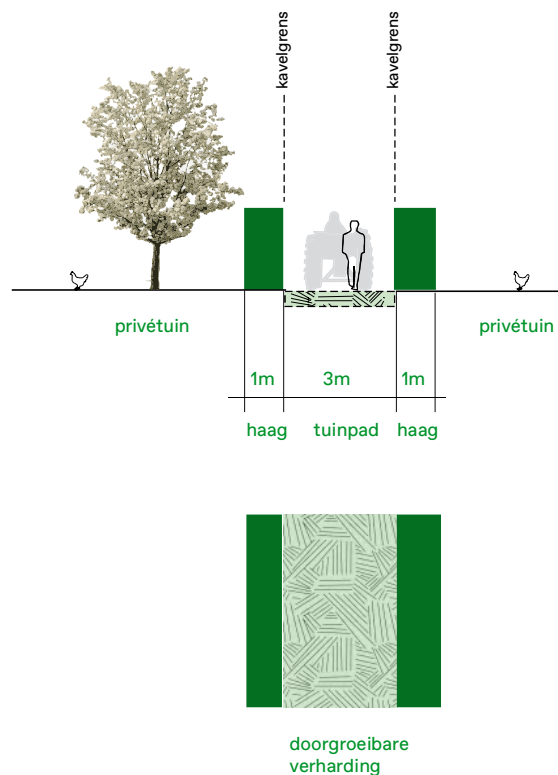
Als schakel tussen het Binnenerf en het Weidepad wordt het Tuinpad aangelegd. Het Tuinpad ligt tussen de hagen van de aanliggende tuinen en is zo breed dat deze gebruikt kan worden met een kleinere trekker, bijvoorbeeld voor het onderhoud van de tuinen en sloten.

Beeldkwaliteitseisen

2.4.1 Breedte pad ca 3 meter, toegankelijk voor een kleine trekker t.b.v. onderhoud.

2.4.2 Hagen aan weerszijde (op de kavels) **Zie omschrijving § 5.6 Groen/Hagen**

2.4.3 Verhardingsmateriaal: doorgroeibare verharding (grasstenen), kleurmengsel aansluitend op binnenerf. **Zie omschrijving § 3.2 Doorgroeibare verharding.**



Principeprofiel

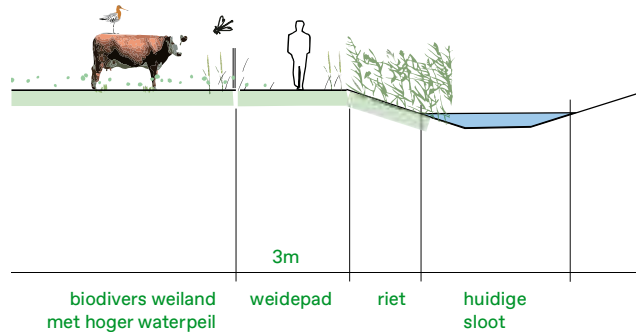


Locatie

2.5 Principeprofiel

Weidepad

Langs de bestaande sloot wordt een graspad / struipad aangelegd. Dit pad kan enkele malen per jaar gemaaid worden om de bruikbaarheid te borgen. Bij beweiding kan een tijdelijke veekering worden toegepast.



Principeprofiel

Beeldkwaliteitseisen

2.5.1 Graspad, gemaaid gras

2.5.2 Breedte pad ca 3 meter, toegankelijk voor een kleine trekker t.b.v. onderhoud

2.5.3 Indien afrastering noodzakelijk, geen prikkeldraad toepassen, maar houten palen met glad draad of een flexibel weideraster.



Voorbeeld gras/struipad langs een sloot



Locatie

Principes ontsluiting

2.6 Principeprofiel

Landpad

De ontsluitingsweg door de laagte volgt het licht gebogen tracé van het huidige kavelpad. Het huidige pad wordt vervangen door een nieuwe ontsluitingsweg met daarlangs een strook verharding voor bezoekersparkeren. Ten behoeve van de benodigde drooglegging wordt deze weg op een lage kade van ca. 40 cm ten op zichte van het huidige maaiveld aangelegd. De huidige greppel wordt verbreed tot een watervoerende sloot. De huidige insteek van de greppel is de uitzetlijn. De bermen langs de ontsluitingsweg worden ingericht met bloemrijk grasland. De oevers van het water en de laagtes worden ingericht met rietland.

Beeldkwaliteitseisen

2.6.1 Het landpad volgt het tracé van het huidige, licht gebogen kavelpad

2.6.2 De weg is maximaal 4,5 meter breed, de parkeerstrook ca 2,3 meter breed.

2.6.3 Peil van de verharding is ca 0,1 + NAP (ca 80 cm drooglegging).

2.6.4 Aan weerszijde van de weg worden bermen van ca 2,0 meter breed aangelegd.

2.6.5 De bermen worden ingericht met bloemrijk grasland. [Zie omschrijving § 5.8 bloemrijk gras](#)

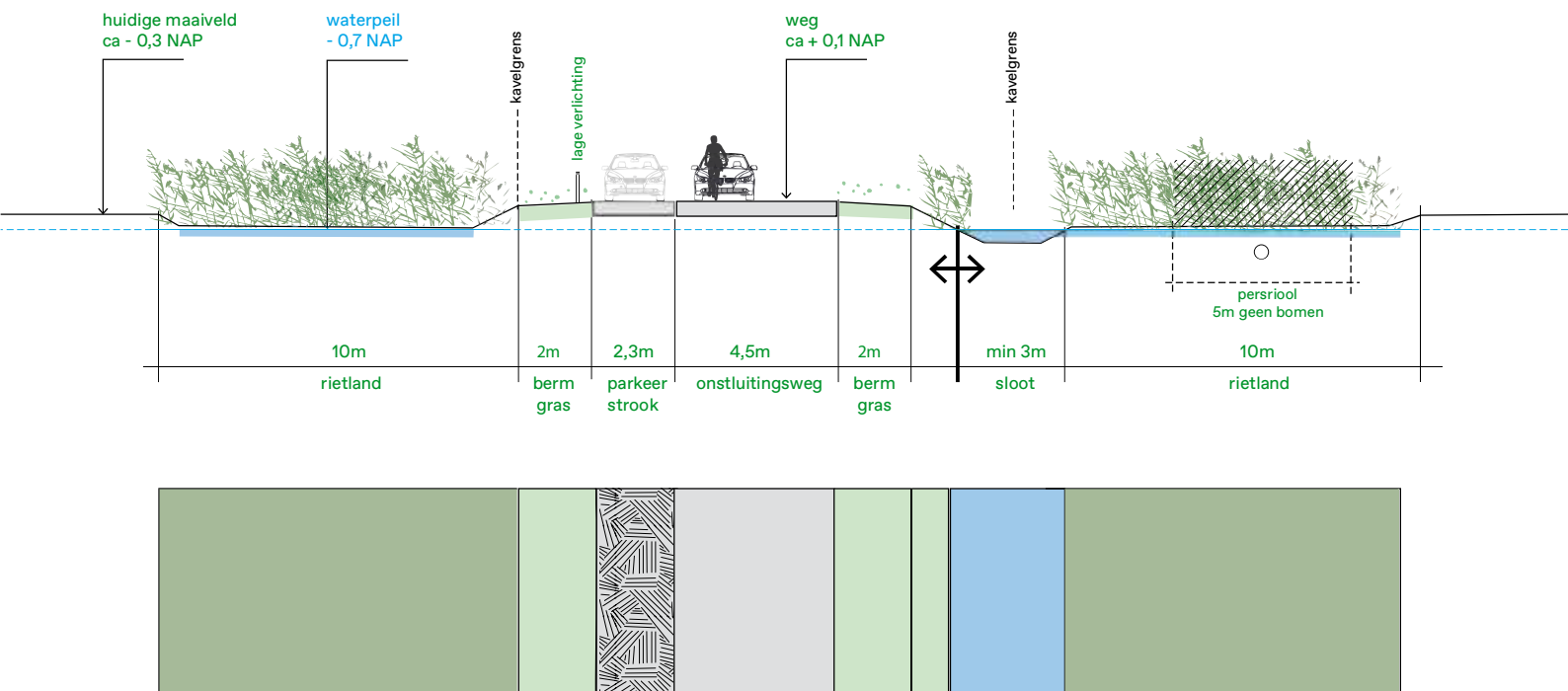
2.6.6 De bestaande sloot wordt verbreed tot minimaal 3 meter wateroppervlak. Zie ook omschrijving [Zie omschrijving § 1.2 Water / sloten](#).

2.6.7 Aan weerszijde van de weg wordt (langs het water) een brede rietstrook aangelegd, als onderdeel van de kavels. Langs de weg komen geen opgaande beplantingen. [Zie § 7.2 Zichthoeken](#)

2.6.8 Verhardingsmateriaal weg: gebakken klinkers. [Zie omschrijving § 3.1. donker kleurmengsel](#).

Parkeerstrook: doorgroeibare verharding (grasstenen). [Zie § 3.2, zelfde kleurmengsel als de weg](#).

2.6.9 Tonrond profiel, vrij afwaterend richting de sloot en rietstroken.



Principeprofiel



Locatie



Bestaand kavelpad

Principes ontsluiting

2.7 Principeprofiel

Pleintje aan de natuur

Aan het einde van het Landpad wordt als beëindiging een pleintje aangelegd. Het verharde vlak wordt zo gedimensioneerd dat het gebruikt kan worden om te keren door bijvoorbeeld de afvaldienst, de postbezorging en nooddiensten. Door de benodigde keerlus als 'pleintje' uit te voeren, kan de verharding tevens benut worden als speel- en ontmoetingsruimte door de bewoners.

Het pleintje wordt uitgevoerd in grasstenen, aansluitend op de verharding van de ontsluitingsweg en parkeerstrook. Het heeft daardoor een informele, natuurlijke uitstraling.

De rand aan de brede natuurstrook wordt opgesloten met een keermuur. De keermuur voorkomt dat in het donker de sloot kan worden ingereken. Met een zitrand erop kan deze muur tevens als zitplek fungeren. Vanaf de rand is er zicht over de nieuwe brede natuurstrook en de daarachter gelegen polderruimte.

De keermuur wordt gemaakt van een stapeling van het betonafval dat vrijkomt uit het huidige landbouwpad. Tussen de kieren in de stapelmuur kunnen amfibieën overwinteren. Een deel van de bovenkant van de keermuur wordt afgedekt met een houten zitrand.

Beeldkwaliteitseisen

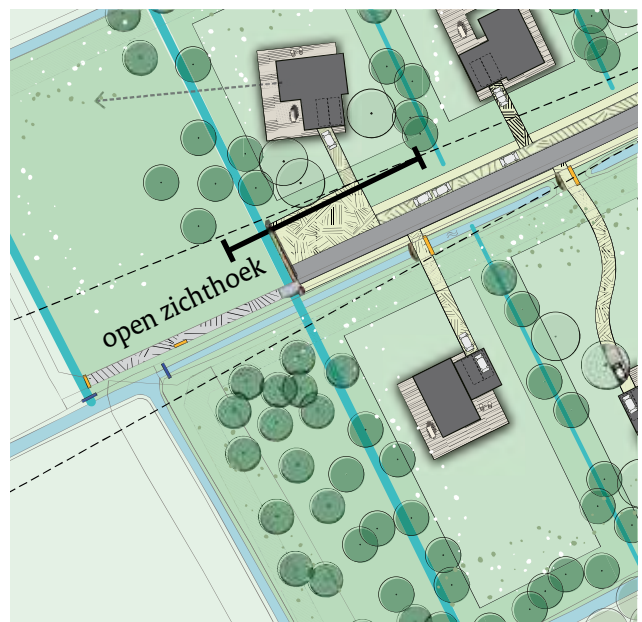
2.7.1 Pleintje van ca 10 × 20 meter, aansluitend op de verharding van de ontsluitingsweg.

2.7.1 Peil ca + 0,1 NAP

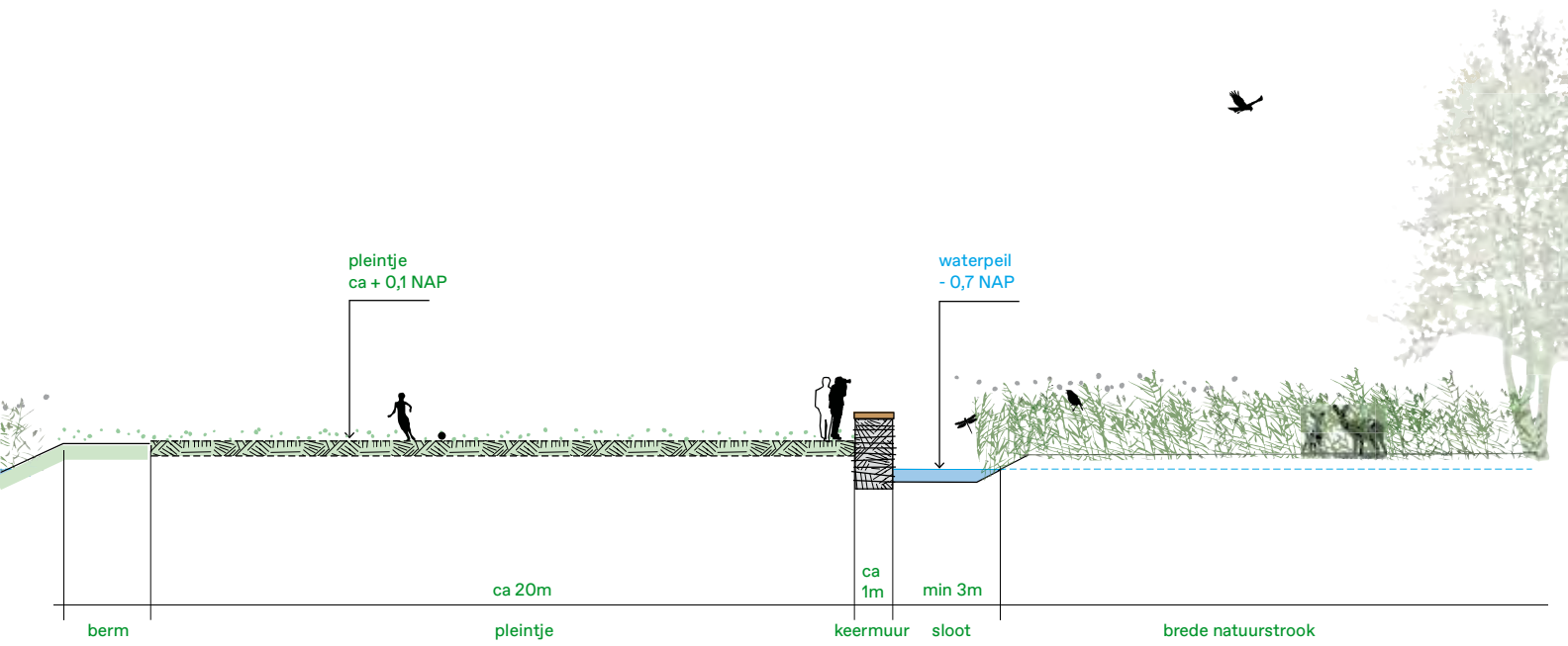
2.7.2 Materiaal: doorgroeibare klinkers. **Zie § 3.2. Zelfde kleurmengsel als de landweg.**

2.7.3 Keermuur: breedte ca 1 meter, hoogte ca 50 cm boven maaiveld van het pleintje.

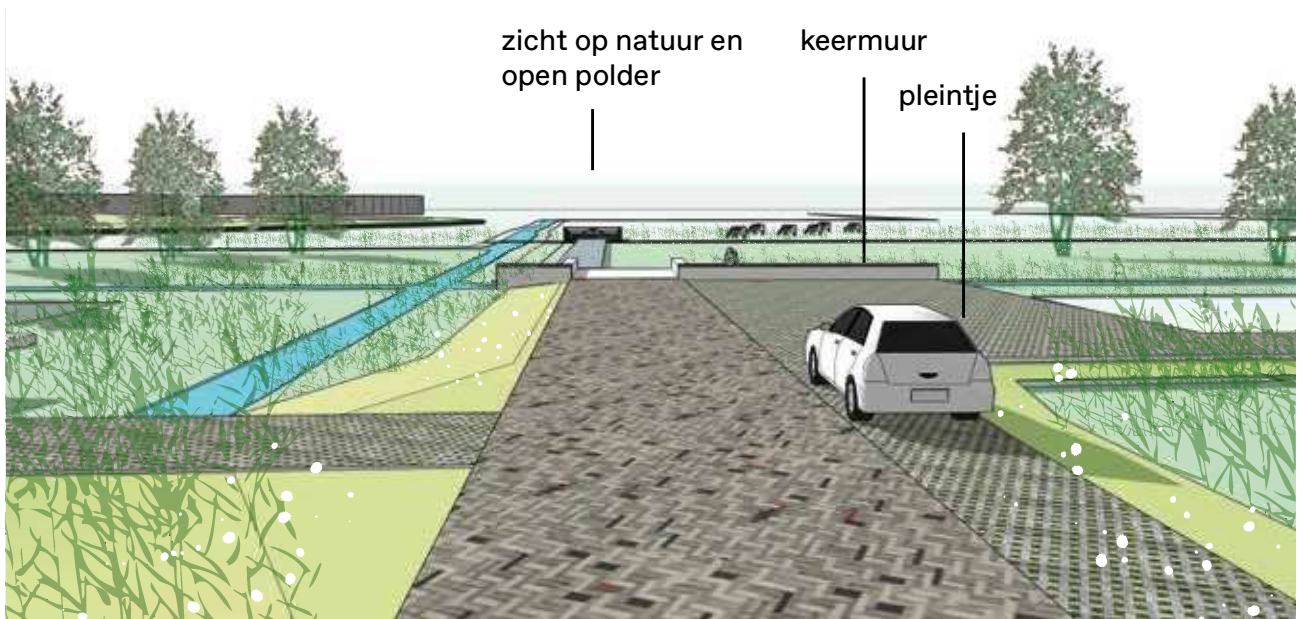
2.7.4 Materiaal muurtje: stapelmuur van betonafval uit huidig kavelpad, afdekrand van hout. **Zie ook § 4.1 Familie van houten inrichtingselementen**



Locatie



Principeprofiel

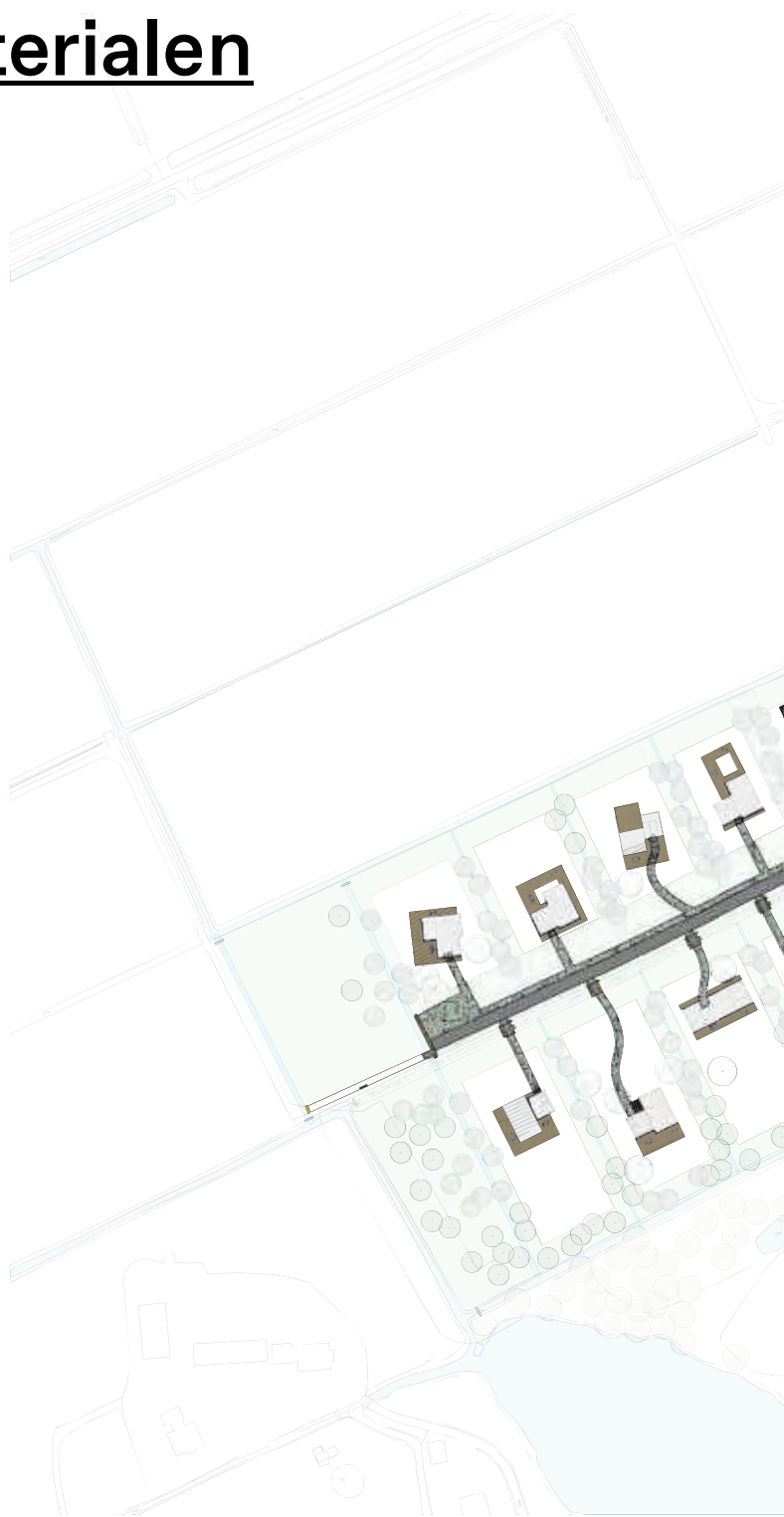


Impressie

3 Verhardingsmaterialen

De verharding bepaalt in belangrijke mate de sfeer en het gebruik van het gebied. Met de keuze van de verhardingsmaterialen wordt het cultuurhistorische en natuurlijke karakter van Hasselt Overwaters versterkt. Ten behoeve van de samenhang binnen het plangebied is het uitgangspunt een beperkt aantal hoofdmaterialen toe te passen.

Op de volgende pagina volgt een overzicht van de hoofdmaterialen met de beeldkwaliteitseisen. De materialen worden zowel in de publieke als private ruimte toegepast.





Legenda

-  Gebakken klinkers
-  Doorgroeibare verharding / grasstenen (situering opritten indicatief)
-  Bestaand landpad
-  Hout (situering indicatief)
-  Grind (situering indicatief)

Principes verhardingsmaterialen

3.1 Gebakken klinkers

Het cultuurhistorische karakter komt tot uitdrukking door de toepassing van gebakken klinkers. Uitgangspunt is de toepassing van een kleurmengsel (met verschillende grijs tinten en aantal roodbruine klinkers), waarmee subtiel onderscheid kan worden gemaakt tussen de verschillende verharde delen en gebruiksfuncties. Sommige delen zijn wat grijszer, andere wat roder. Grijs refereert aan het agrarisch karakter en past bij het grind en vergrijzende hout, rood is de kleur van het rode laantje en de rode dakpannen.

De verschillende te beklinkerende delen zijn: (1) het rode laantje, (2) het binnenerf, (3) het landpad, (4) dijkpad.

Beeldkwaliteitseisen

3.1.1 Gebakken klinkers

3.1.2 Kleurmengsel, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in de verschillende delen

3.1.3 Gemeleerde licht grijze kleur, met donkere en rode accenten



Grijs - zwart - rood gemeleerde gebakken klinkerverharding

3.2 Doorgroeibare verharding / (grasstenen)

De parkeerstrook langs het Landpad, het Ppleintje aan de natuur en het Tuinpad op het terperf worden verhard met doorgroeibare verharding (grasstenen). Het natuurlijke, informele karakter van het gebied wordt hiermee versterkt. Er wordt een minimale verharding toegepast. Het materiaal bestaat uit de dezelfde gebakken klinkers als in de hoofdonthuizing, alleen open gestraat, zodat de verharding met gras kan doorgroeien, zoals bij grasstenen.

De verschillende open te bestaten delen zijn: (1) de parkeerstrook langs het landpad, (2) pleintje aan de natuur, (3) het tuinpad (aansluitend op het binnenerf)

Beeldkwaliteitseisen

3.2.1 Gebakken klinkers, *idem* § 3.1

Gebakken klinkers

3.2.2 Open bestratingverband

3.2.3 Goed maaibaar en beloopbaar



Open gestrate gebakken klinkers



Beeld: doorgroeibare verharding

Principes verhardingsmaterialen

3.3 Grind

Op het terperf wordt - aansluitend op het verharde binnenerf - grind toegepast. Het grind refereert aan het agrarisch karakter van erven in de omgeving.

Met de toepassing van grind wordt de overgang gemarkeerd tussen het publieke binnenerf en de private terpkavels.

Langs de erfbebouwing wordt een grindstrook aangelegd, die tevens als infiltratiekoffer voor regenwater uitgevoerd kan worden. Op de terpkavels wordt grind toegepast om op te parkeren en als loopstrook rond de erfgebouwen. Ook bij de dijkwoningen wordt grind toegepast.

Toepassing grind: (1) grindstroken/ infiltratiekoffers rond de erfgebouwen, (2) verharding aansluitend op het binnenerf, (3) verharding bij de dijkwoningen

Beeldkwaliteitseisen

3.3.1 Grind, rond riviergrind

3.3.2 Kleur: grijs gemêleerd



Grijs gemêleerd grind



Voorbeeld grindstrook langs erfgebouw

3.4 Hout

In de laagte, op de kavels en in de natuur, wordt zoveel als mogelijk gebruikt gemaakt van houten vlonders als verhardingsmateriaal. Ook de bruggen en andere inrichtingselementen zijn zoveel mogelijk van hout. De toepassing van hout benadrukt het natuurlijke, natte karakter van het gebied.

Toepassing hout: (1) toegangspaden en terrassen bij kavels in de De Laagte, (2) inrichtingselementen (bruggen ed)

Beeldkwaliteitseisen

3.4.1 Hout

3.4.2 Kleur: vergrijzend hout

3.4.3 Toepassing van duurzame gecertificeerde materialen

Zie ook § 4.1 Familie van houten inrichtingselementen



Houten vlonders (vergrijzend hout)

4 Inrichtings- elementen

In het plangebied worden verschillende inrichtingselementen gerealiseerd, deels in de publieke ruimte, deels in de private ruimte.

Uitgangspunt is een samenhangende vormgeving die het natuurlijk karakter van Hasselt Overwaters versterkt en de overgangen tussen de verschillende deelgebieden benadrukt.





Legenda

-  bruggen hoofdontsluiting
-  bruggen kavels
-  vonders
-  stuwen
-  keermuur
-  orientatieverlichting

Principes inrichtingselementen

4.1 Familie van houten inrichtingselementen

Uitgangspunt is de ontwikkeling van een familie van inrichtingselementen, in een samenhangende vormgeving die het unieke, natuurlijke karakter van Hasselt Overwaters versterkt en de overgangen tussen de verschillende deelgebieden benadrukt.

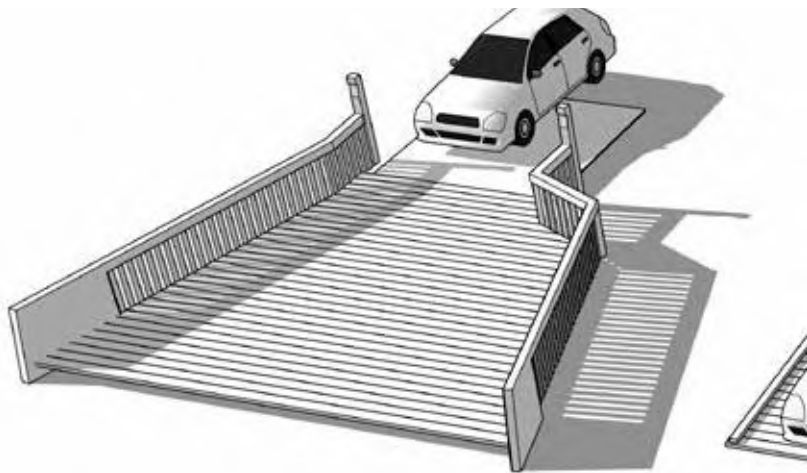
Beeldkwaliteitseisen

4.1.1 Samenhangende vormgeving inrichtingselementen, door houtsoort en vormgeving.

4.1.2 Beeldtaal: robuuste, landelijke vormgeving. Moderne uitstraling. Niet rustiek.

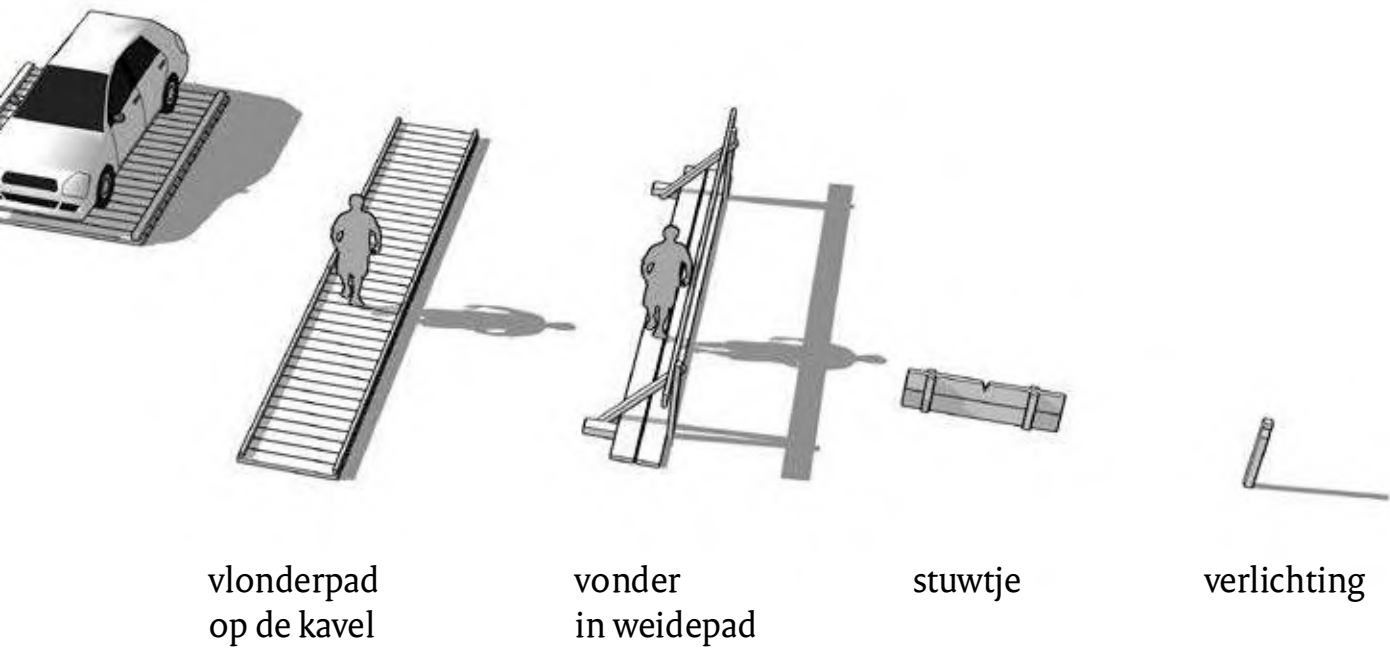
4.1.3 Middels de vormgeving worden de verschillende karakters deelgebieden en overgangen tussen de deelgebieden versterkt.

4.1.3 Hoofdmateriaal: hout. **Zie § 3.4 Hout.**



bruggen in
hoofdontsluiting

lage bruggen
in de laagte



Familie van houten inrichtingselementen

Principes inrichtingselementen

4.2 Bruggen hoofdontsluiting

In het gebied worden in de hoofdontsluiting drie bruggen of brugdammen opgenomen, die overgangen tussen de deelgebieden markeren.

Beeldkwaliteitseisen

4.2.1 Brug 1: De brug markeert de entree van Hasselt Overwaters, aan de dijk, bij het rode laantje. Hier is een markante brug gewenst die ook een opstelplaats aan de laan biedt en het verkeer ruimtelijk begeleidt.

4.2.1 Brug 2: De brug markeert de overgang tussen het terperf en de de laagte. Uitgangspunt is een platte of licht gebogen brug met leuning.

4.2.3 Brug 3: De brug markeert de overgang naar de natuur. Deze wordt in samenhang met de keermuur ontworpen. Zie omschrijving § 2.7 Pleintje aan de natuur.

4.2.4 De bruggen maken deel uit van de Familie van houten inrichtingselementen. Zie omschrijving § 4.1



Huidige brug in het rode laantje



Voorbeeld van houten brug met markante witte wangen



Principe brug 1



Principe brug 1



Principe brug 2

Principes inrichtingselementen

4.3 Lage bruggen kavels

Naar de kavels in de laagte en de dijkwoningen krijgen een brug/dam over de sloot aldaar. Uitgangspunt is de vormgeving van platte, lage bruggen, zonder railing langs de brug, zodat er duidelijk onderscheid is met de bruggen in de hoofdontsluiting.

Beeldkwaliteitseisen

4.3.1 Vormgeving: lage, platte bruggen, zonder railing

4.3.2 De bruggen maken deel uit van de Familie van houten inrichtingselementen. **Zie omschrijving § 4.1**



Voorbeeld platte houten brug

4.4 Vonders

In het Weidepad zijn vier vonders benodigd over bestaande en nieuwe sloten. De vonders kunnen een plank over de sloot zijn met een railing. In afstemming op het beoogde beheer kunnen enkele vonders ook breder worden uitgevoerd (ca 3 m) om het Weidepad met een kleine trekker te kunnen maaien.

Beeldkwaliteitseisen

- 4.4.1 Loopplank met railing of een lage brug zonder railingen over de sloot. **Zie §4.3 lage bruggen kavels.**
- 4.4.2 Breedte vonders afstemmen op gebruik en beheer van het Weidepad.
- 4.4.3 De bruggen maken deel uit van de Familie van houten inrichtingselementen. **Zie omschrijving § 4.1**



Voorbeeld houten vonder



Impressie vonder in Weidepad

Principes inrichtingselementen

4.5 Verlichting

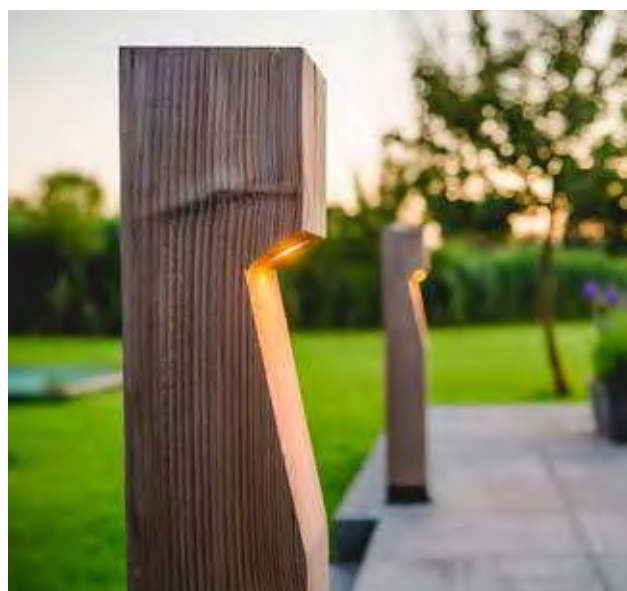
De verlichting wordt terughoudend vormgegeven, om de natuur niet te verstoren en het karakter zo landelijk en natuurlijk mogelijk te houden. Er wordt alleen orientatieverlichting toegepast langs de rode laan, bij de entree van het terperf en bij de opritten naar de woningen.

Beeldkwaliteitseisen

4.5.1 Zo min mogelijk verlichting, alleen lage oriëntatieverlichting op paaltjes waar noodzakelijk

4.5.2 Toepassing van vleermuisvriendelijk armaturen

4.4.3 De verlichting maakt deel uit van de Familie van houten inrichtingselementen. [Zie omschrijving § 4.1](#)



Voorbeeld lage, houten orientatieverlichting

5 Groen

Natuur en erfbeplantingen vormen de basis voor het nieuwe landschappelijke woonmilieu van Hasselt Overwaters. Hiervoor wordt het bestaand groen gekoesterd en nieuw groen ontwikkeld.

De kavels dragen in belangrijke mate bij aan het groene, landschappelijk karakter van het gebied. In deze paragraaf wordt het totaalbeeld toegelicht, samen met de vereiste beeldkwaliteiten. In het volgende deel wordt ingezoomd op de bijdrage van de verschillende kavels binnen de deelgebieden.





Legenda

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|--|
| | Rood Beukenlaantje | | Rietland met opgaande beplantingen |
| | Grote bomen (bestaand / nieuw) | | Bos / Rietland / bloemrijk grasland (op kavel) |
| | Boomgaard | | Kolkbosje |
| | Hagen | | |
| | Gazon /voortuin | | |
| | Bloemrijk gras | | |

Principes groen

5.1 Rietland met opgaande beplantingen

De lage delen van het landschap, de natuurstroken, de oevers van de sloten en greppels worden overwegend ingericht met rietland, in combinatie met opgaande beplantingen zoals elzen, wilgen. Doel is een zoveel mogelijk aaneengesloten (ruimtelijk doorgaand) natuurlijk landschap te creëren, waar de woningen te gast zijn. Met opgaande beplantingen tussen de woningen kan privacy en meer beslotenheid worden gerealiseerd.

Het rietland met opgaande beplantingen wordt zowel in de laagte ontwikkeld (direct aansluitend op de Kolken), als rond de voet van de terp. Ook de tuinen langs de dijk worden ingepast met een brede rietstrook langs de tuinen.

Beeldkwaliteitseisen

5.1.1 Rietland met opgaande beplantingen zoals elzen en wilgen aansluitend op het natuurbeeld van De Kolken.

5.1.2 Delen van het rietland mag geen opgaande beplanting. **Zie zichtlijnen en ruimte § 7**

5.1.3 Maaiveld ten behoeve van het rietland afgraven tot rond het waterpeil. **Zie ook § 1.4 Water/greppel en laagtes**

5.1.4 Beheer wordt afgestemd op behoud rietland en versterking biodiversiteit. Uitgangspunt is een combinatie van zomer- en wintermaaien. Zomermaaien versterkt de biodiversiteit van het riet; wintermaaien versterkt de groeikracht van het riet.



De Kolken
Rietland met opgaande beplantingen



Voorbeeld gebruik rietland

Principes groen

5.2 Kolkbosje

Uitgangspunt is behoud van het bestaande boscomplex en de bomenrand langs de kolk. Het bosgebied, de beplantingsrand en de kolk zelf vallen onder de NNN.

Er is mogelijkheid voor de ontwikkeling van een meer gelaagd bos met grote bomen, een struikenlaag en ondervegetatie. In open plekken kunnen daarvoor struiken en opgaande bomen worden aangeplant.

Beeldkwaliteitseisen

5.2.1 Behoud bosgebied

5.2.2 Soorten uit PNV Potentieel natuurlijke vegetatie (es, els, wilg eik, lijsterbes)

Inspiratie

- Natuurlijke bosbeplanting
- Verrijking onderlaag met struiken en vegetatie, aansluitend op PNV



Huidig bos



Beeld: rijke onderbegroeiing



Huidig bos rond de kolk

Principes groen

5.3 Rood beukenlaantje

Het rode laantje met beukenbomen is beeldbepalend voor deze lokatie. Uitgangspunt is behoud van het laantje. De weg mag niet verbreed worden en met fundering wordt rekening gehouden met de bomen. Om beschadigingen te voorkomen gaan tijdens de ontwikkeling van Hasselt Overwaters de bouwstromen om de laan heen.

Beeldkwaliteitseisen

5.3.1 Behoud laantje met rode beuken. **Zie ook omschrijving principeprofiel § 2.2**

5.3.2 Eventuele gaten in de boomstructuur aanvullen met nieuwe rode beuken.



Huidig rood laantje

5.4 Erfbomen

Erven worden gekenmerkt door een aantal grote erfbomen op het erf. Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van de erven als groene proppen in het landschap.

Op en rond de terp staan nu al verschillende grote bomen. De waardevolle bomen worden behouden en aangevuld door een aantal nieuwe grote erfbomen. Dit kunnen verschillende soorten zijn, die passen het streekeigen erfkarakter. De coniferen en bomen in slechte staat worden gekapt. Aanbevolen wordt door een bomenexpert een nadere waardebeoordeling en selectie van bomen rond de terp uit te voeren.

Bij de nieuwe dijkwoningen worden nieuwe grote erfbomen geplant.

Beeldkwaliteitseisen

5.4.1 De terp en de dijkwoningen worden ruimtelijk versterkt door behoud en aanplant van een aantal grote erfbomen.

5.4.2 Kap van niet kenmerkende, niet waardevolle en/of vervallen beplantingen op en rond de terp.

5.4.3 Toepassing van kenmerkende streekeigen soorten: linde, paardenkastanje, noot, zomereik, es, iep.



kap coniferen

behoud grote,
beeldbepalende bomen



Nadere selectie van waardevolle en te kappen bomen rond de terp.

Principes groen

5.5 Boomgaard

Op de flank van het terperf wordt een nieuwe hoogstamboomgaard aangelegd, met appel- en perenbomen.

Tussen de hoogstamfruitbomen kunnen naar wens lagere fruitsoorten worden geplant, zoals bessen, pruimen of laagstamfruit.

De boomgaard begrenst het erf en vormt de overgang naar de woningen in de laagte.



Boomgaard

Beeldkwaliteitseisen

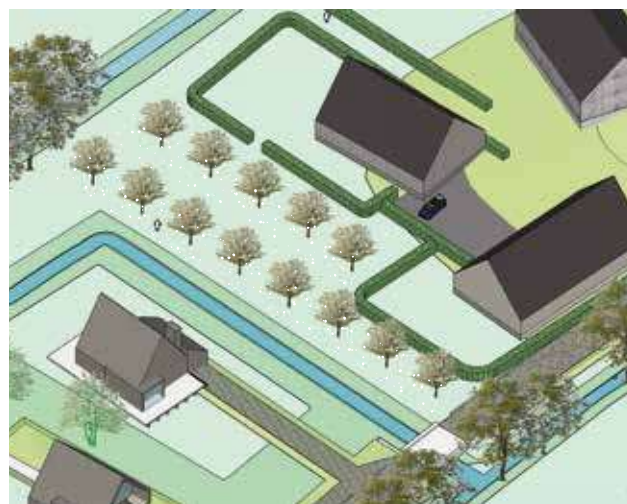
5.5.1 Hoogstam fruitbomen, appels en of peren. Streekeigen fruitrassen.

5.5.2 Lage fruitsoorten kunnen worden ingemengd, indien deze niet de groei van de hoogstam fruitbomen belemmeren.

5.5.3 Minimaal twee rijen bomen (waar mogelijk)

5.5.4 Afstand tussen de hoogstambomen ca 10 meter

5.5.5 De ruimte onder de fruitbomen wordt ingericht met bloemrijk grasland. **Zie ook § 5.8 Bloemrijk grasland.**



Locatie boomgaard



Voorbeeld boomgaard

5.6 Hagen

De tuinen van de terp- en dijkwoningen worden begrensd door hagen. Voor de hagen worden streekeigen soorten toegepast.

Beeldkwaliteitseisen

5.6.1 Hagen rond de tuinen van de terpwoningen en dijkwoningen, waar aangegeven.

5.6.2 Toepassing van streekeigen soorten: liguster en meidoorn.



Voorbeeld ligusterhaag



Voorbeeld meidoornhaag

Principes groen

5.7 Gazon / voortuin

De voorkant en entree naar het terperf toont zich aan de omgeving. De laan, de zij- en voortuin van de nieuwe boerderijwoning en de voortuin van het huis aan de laan worden daarvoor als basis ingericht met gazon. Met lage beplantingen kunnen deze delen ook als siertuin worden ingericht.

Beeldkwaliteitseisen

5.7.1 De entree naar het terperf, de voortuin van het huis aan de laan en zichtkant van de terp worden ingericht met gazon.

5.7.2 Delen van het gazon kunnen inricht worden als siertuin.

Inspiratie

- In de siertuin kunnen streekeigen soorten worden toegepast.
Bijvoorbeeld: stinze flora (bollen) in een voorjaarsweide, vaste planten (bijvoorbeeld margriet, pioenroos, monnikskap, toort) en sierheesters (bijvoorbeeld boerenjasmijn, hortensia, sering en rozen).
- Zie voor meer inspiratie: 'Steekeigen huis en erf, Polder Mastenbroek, Oversticht, 2004'



Locatie kort gras/voortuin



Gazon /voortuin

5.8 Bloemrijk gras

De meer informele open ruimte rond het terperf en de bermen langs de wegen en struinpaden worden ingericht met bloemrijk grasland. Bloemrijk grasland verhoogt de biodiversiteit van het gebied. Het is goed voor insecten, bodemleven, vogels en kleine zoogdieren.

Beeldkwaliteitseisen

5.8.1 Bermen langs de weg en de boomgaard worden ingericht met bloemrijk grasland.

5.8.2 Toepassing: streekeigen grasmengsel, geschikt voor buitengebied. Geen exoten.

5.8.2 Afstemming beheer op behoud en ontwikkeling soortenrijkdom grasland.



Voorbeelden bloemrijk gras

6 Terp

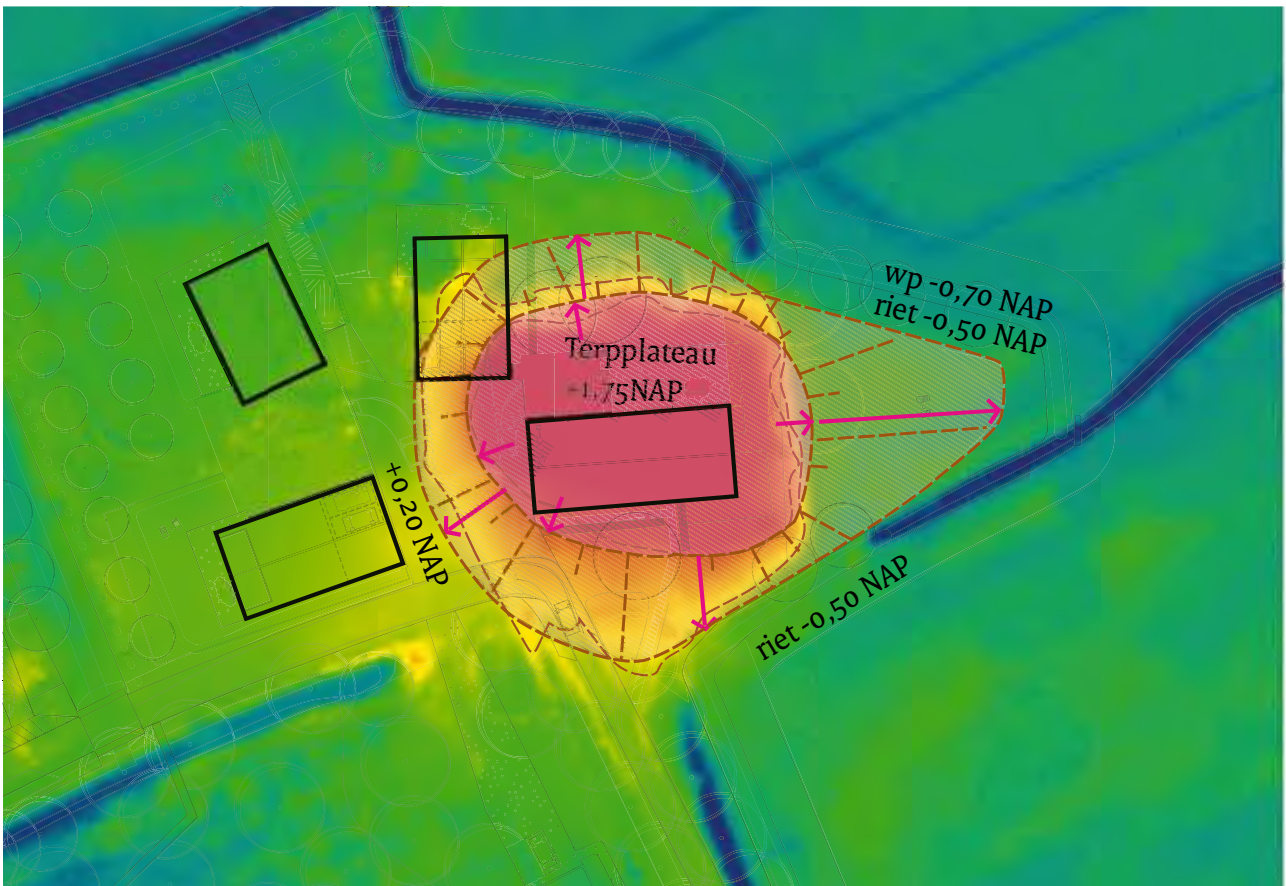
De terp is een archeologisch waardevol monument. Deze dient behouden en beschermd te worden. In deze paragraaf worden daar de principes en eisen voor beschreven.



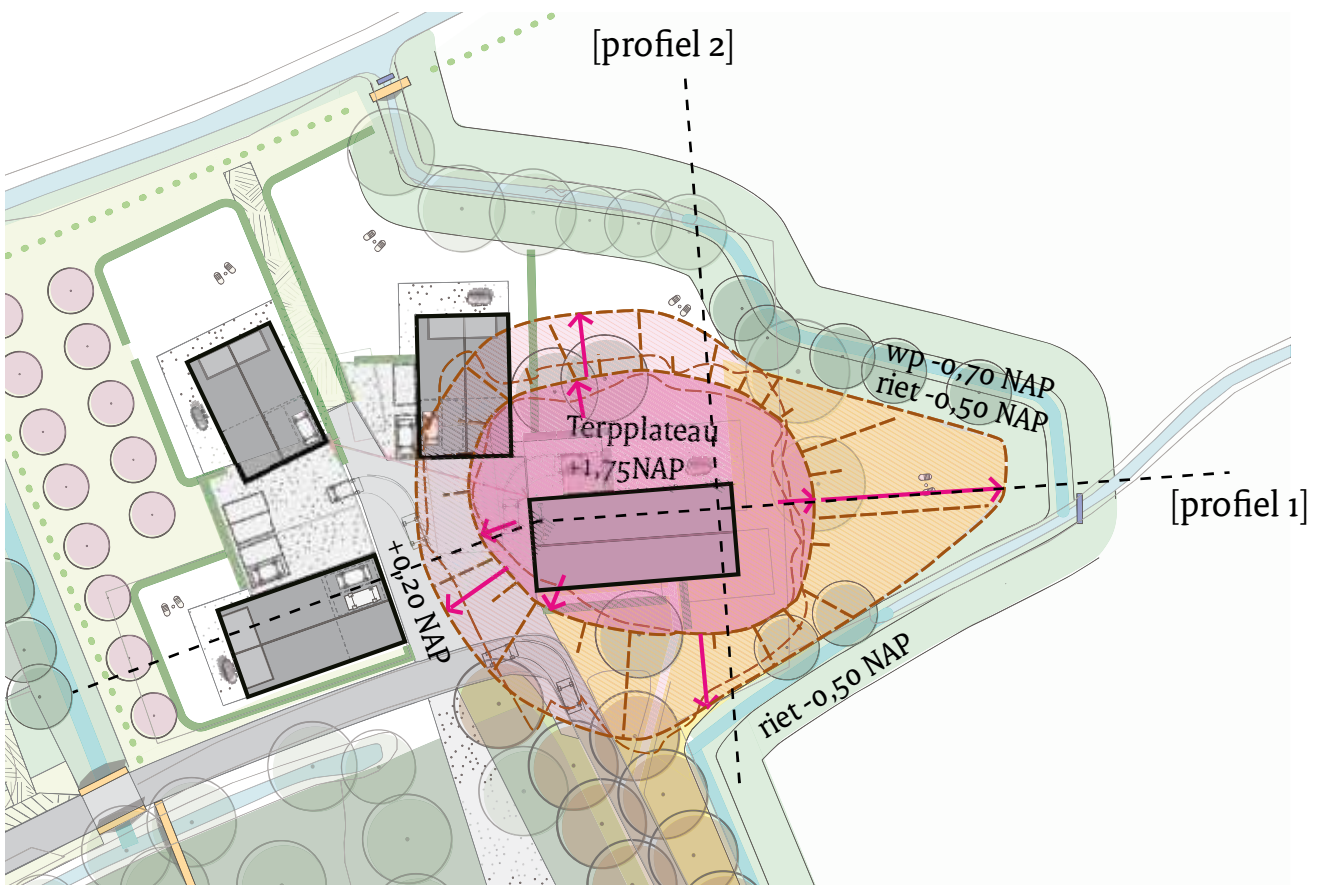
Huidige terprand, deels vergaven en verzakt

Legenda

	Terpplateau
	Terptalud
	Huidige begrenzing
	Versterking en verbreding terp(talud)
	Locatie nieuwbouw op/aan de terp



Terp op de hoogtekaart
(bron: www.ahn.nl)



Terp maatregelen

Principes terp

6.1 Terp

Ruimtelijk is het doel de historische betekenis van de terp meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Hierbij is een zorgvuldig behoud, herstel en versterking van de zichtbaarheid het uitgangspunt. De te treffen maatregelen zijn:

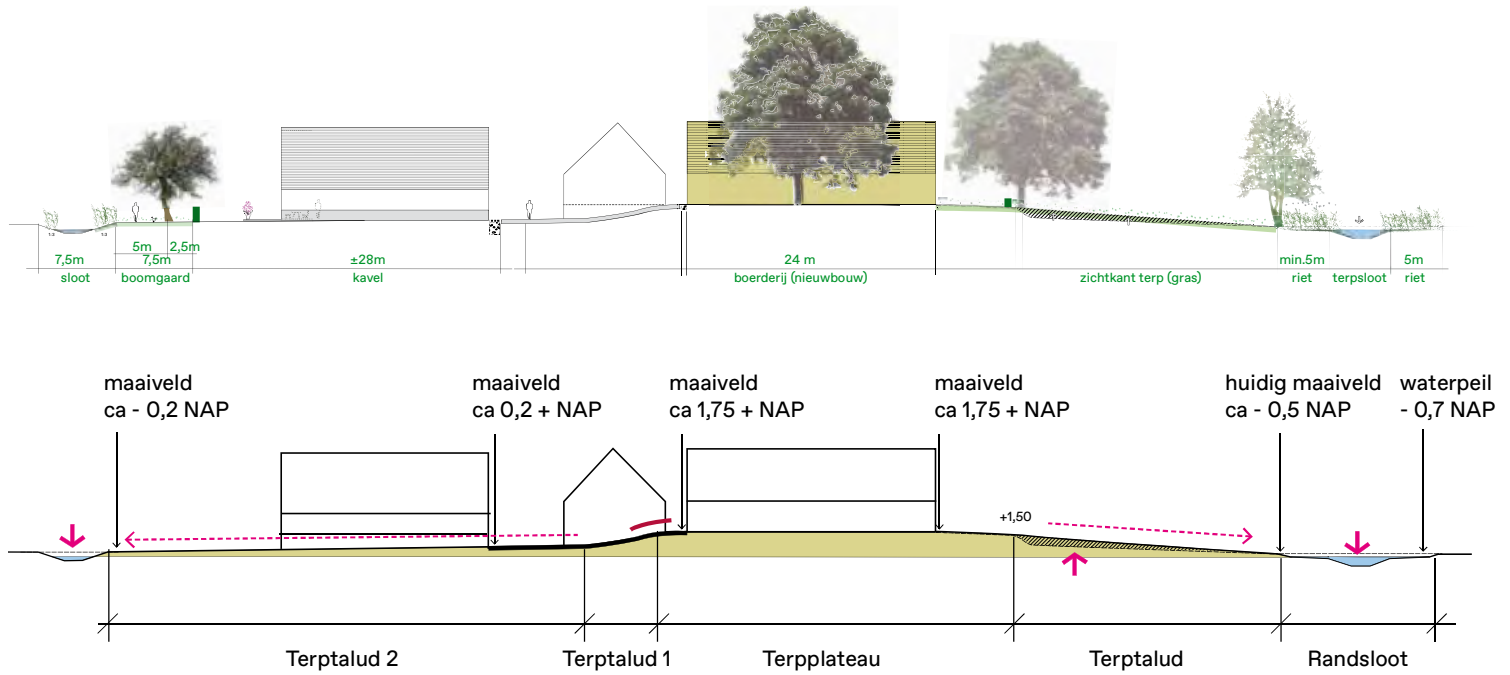
- 1 Aanvulling van de lagere, verzakte delen van de terp en terprand.
- 2 Versterking van de zichtbaarheid en bruikbaarheid van terp door de terprand breder en flauwer te maken (zie kaart).
- 3 Langs de voet van de terp wordt een terpsloot aangelegd met een brede rietkraag. De vrij gekomen grond kan worden benut om de terprand aan te vullen.

Beeldkwaliteitsseisen

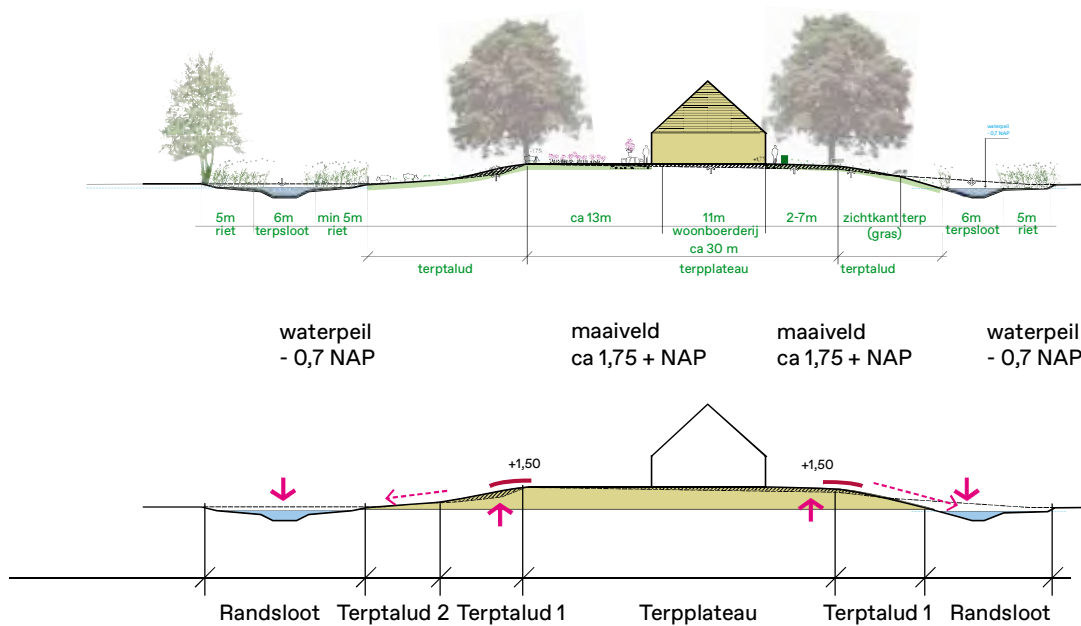
- 6.1.1 Behoud en bescherming van de archeologische waarde van de terp
- 6.1.2 Uitvoering werk onder archeologische begeleiding
- 6.1.3 Aanvullen verzakte terptaluds
- 6.1.4 Versterking van de ruimtelijke herkenbaarheid van de terp
- 6.1.5 Terpplateau aanvullen, zodat er rond de boerderij een herkenbare terp ontstaat. Het hoogste punt is ca 1.75+NAP (het huidige hoogste deel van de terp), naar de randen van het plateau loopt de hoogte iets af (zie principeprofielen).
- 6.1.6 Terptalud rondom aanvullen tot aangegeven stippellijn (zie kaart vorige pagina).
- 6.1.7 De overgang van het plateau naar het talud wordt vloeiend vormgegeven.
- 6.1.8 De huidige randsloot wordt hersteld en gecontinueerd, tot een terpsloot met rietkragen. [Zie § 3.1 Terpsloot](#)

Verder:

- Zichtkant wordt open gehouden met gazon. [Zie § 5.7 Gazon](#)
- Op de terprand worden grote bomen behouden / geplant. [Zie § 5.4 Grote erfbomen](#)
- Het binnenerf wordt zorgvuldig gestraat. [Zie § 2.2 Binnenerf](#)



Principe profiel 1
(zie ook kaart pagina hiervoor)



Principe profiel 2
(zie ook kaart pagina hiervoor)

Legenda

- ↓ afgraven
- ↑ terp aanvullen (ophogen)
- vloeiend afronden
- geleidelijk af laten lopen

7 Zichtlijnen & open ruimte

Ruimtelijke relaties, openheid, doorzichten zijn - tot slot - van belang om samenhang binnen Hasselt Overwaters te creëren. De inrichting van de groene ruimte, met weilanden, bloemrijk gras en rietlanden vormt daarvoor de basis. Doel is tussen de bomen door altijd zicht op of doorzicht naar het open weidelandschap te creëren. Daarbij zijn een aantal specifieke zichthoeken van belang om open te houden.





Legenda

-  open weiland, open relatie met uiterwaarden
-  bloemrijk grasland
-  gazon
-  rietland, langs randen en op kavels
-  open zichthoecken
-  leidingenstroken

Principes zichtlijnen en open ruimte

7.1 Zichthoeken

Ten behoeve van de oriëntatie in het gebied is het open houden van een aantal specifieke zichten van belang:

- (1) en (2) zicht op de terp en de boerderijwoning vanaf de dijk Cellemuiden en de entree bij de rode laan.
- (3) zicht op de woning aan de laan, langs de rode beuken, vanaf de dijk Cellemuiden en entree en de entree bij de rode laan.
- (4) Komend vanaf het terperf, langs de Landweg, naar de natuur en het open weidelandschap.

Beeldkwaliteitseisen

7.1.1 De specifiek aangegeven zichthoeken vrij houden van bomen en andere opgaande beplantingen

7.2 Leidingenstroken

In het gebied lopen een aantal leidingen die vrijgehouden moeten worden van beplantingen. Het betreft een strook van 2,5 meter aan weerszijde van de leiding. Hierop mogen geen bomen of struiken geplant worden.

Beeldkwaliteitseisen

7.2.1 De leidingenstroken vrijhouden van bomen en hoge struiken.



Voorbeeld open rietland met doorzichten naar de omgeving



Voorbeeld zicht tussen de bomen door op het terptalud en boerderij



Deel III

Deelgebieden

Deelgebieden

In dit deel worden per deelgebied de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de kavels beschreven. Dit omvat zowel eisen ten aanzien van de bebouwing, als voor de inrichting van de kavels.

Er zijn binnen Hasselt Overwaters drie deelgebieden met ieder hun eigen karakteristiek:

- (1) Terperf
- (2) In de laagte
- (3) Dijkwoningen.

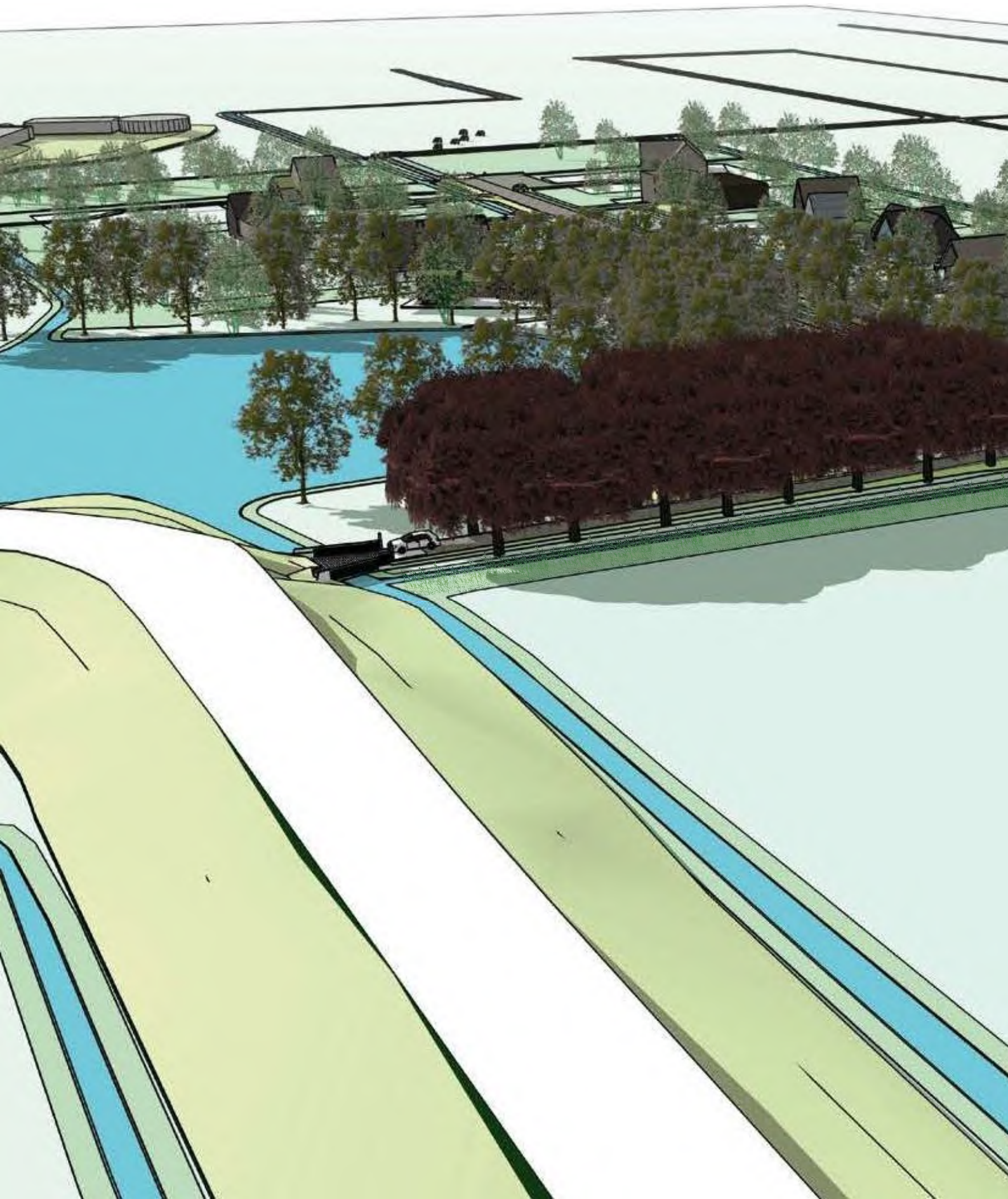
De beeldkwaliteitseisen worden per deelgebied toegelicht. Voor de planonderdelen die relant zijn voor de samenhang wordt steeds verwezen naar de betreffende paragrafen in het voorgaande deel.





Deelgebied 1

Terperf





Deelgebied 1

Terperf

Op en rond de terp kunnen vijf kavels ontwikkeld worden:

- 1 boerderijwoning hoog op de terp
- 3 schuurwoningen op en aan de terp
- 1 huis aan de laan

De kavels gaan met elkaar een samenhangend erfensemble vormen: met elkaar vormen de kavels één erf. De boerderijwoning vormt het nieuwe hoofdgebouw van het ensemble, de schuurwoningen hebben een meer terughoudende vormgeving. De woning aan de laan vormt de entree naar het erf.

Ook bij de inrichting van de kavels is de samenhang tussen de kavels van belang. Elke kavel maakt een deel van het erfkarakter: de voorkant van het erf is open en heeft vooral een sierfunctie, aan de zijkant van het erf liggen de boomgaard en (groenten) tuinen, aan de achterkant en langs de randen en terpsloot is het beeld meer landschappelijk en natuurlijk.

De beeldkwaliteitseisen op de pagina's hierna dragen zorg voor de agrarische karakteristiek van de woningen en de samenhang tussen de verschillende volumes en kavels.



Overzicht kavels

Beeldkwaliteitseisen

T.1 Locatie bebouwing

T.1.1 De aangeheelde, versterkte terpvorm vormt het uitgangspunt voor de plaatsing van de nieuwe erfgebouwen. **Zie eisen § 6.1 Terp.**

T.1.2 De hier aangegeven maaiveldhoogtes zijn het uitgangspunt voor het bepalen van de vloerpeilen van de erfgebouwen. **Zie principeprofielen op volgende pagina.**

T.1.3 De boerderij staat bovenop de terp, de schuurwoningen staan in het terptalud, op de overgang van hoog naar laag.

T.1.4 De erfgebouwen staan aan het binnenerf.

T.1.5 De bouwlocaties van de boerderij en het huis aan de laan liggen vast.

T.1.6 Voor de schuurwoningen is van belang dat deze aan het binnenerf staan. Voor schuurwoningen 1 en 3 liggen ten behoeve hiervan de rooilijnen vast. Schuurwoning 2 mag tot maximaal 25 meter afstand van de boerderij worden geplaatst. Zie ook naast staande tekening: 'locaties erfgebouwen'.

Legenda

Reliëf

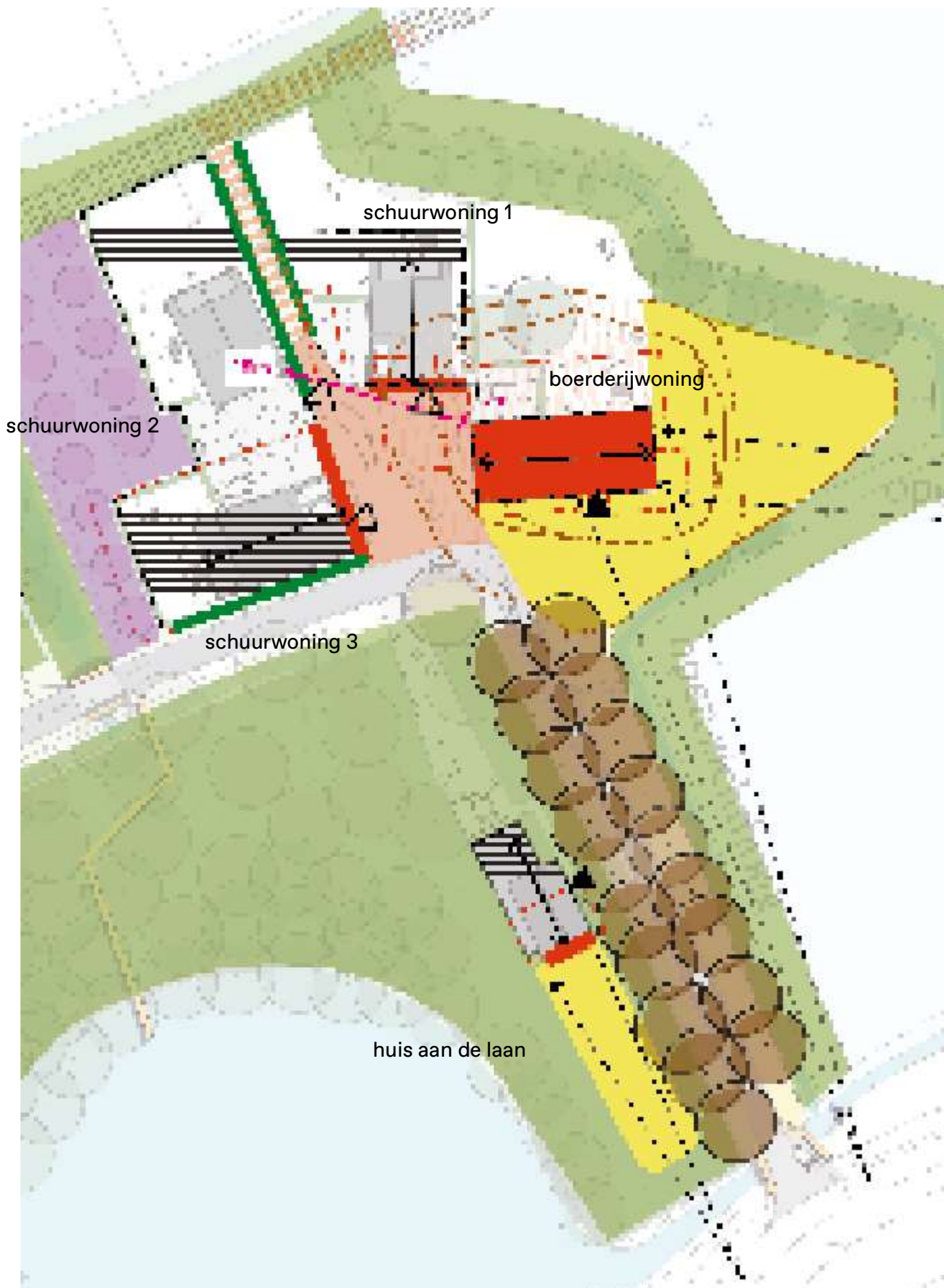
-  Terp huidig
-  Terp versterking

Bebouwing

-  Contouren huidige bebouwing
-  Begrenzing bouwvlak
-  Locatie en omvang hoofdgebouw/boerderij vast
-  Bebouwing met rooilijn aan het binnenerf
-  Nokrichting vast
-  Maximale afstand tussen hoofdgebouw en schuurwoning (25m)
-  Voordeur in zijgevel
-  Voordeur aan binnenerf

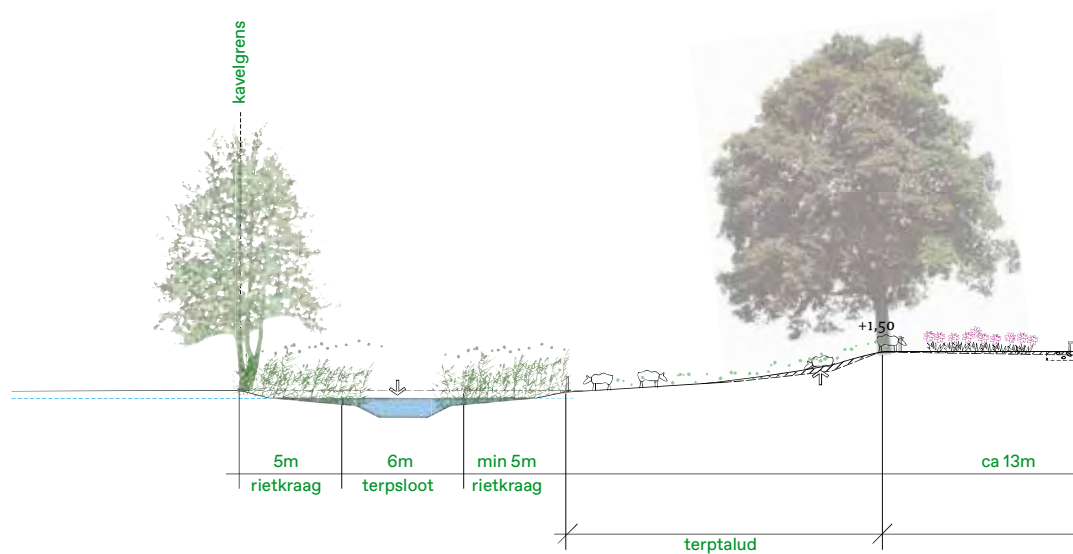
Verharding/Ontsluiting

-  Ontsluitingsweg
-  Binnenerf
-  Tuinpad

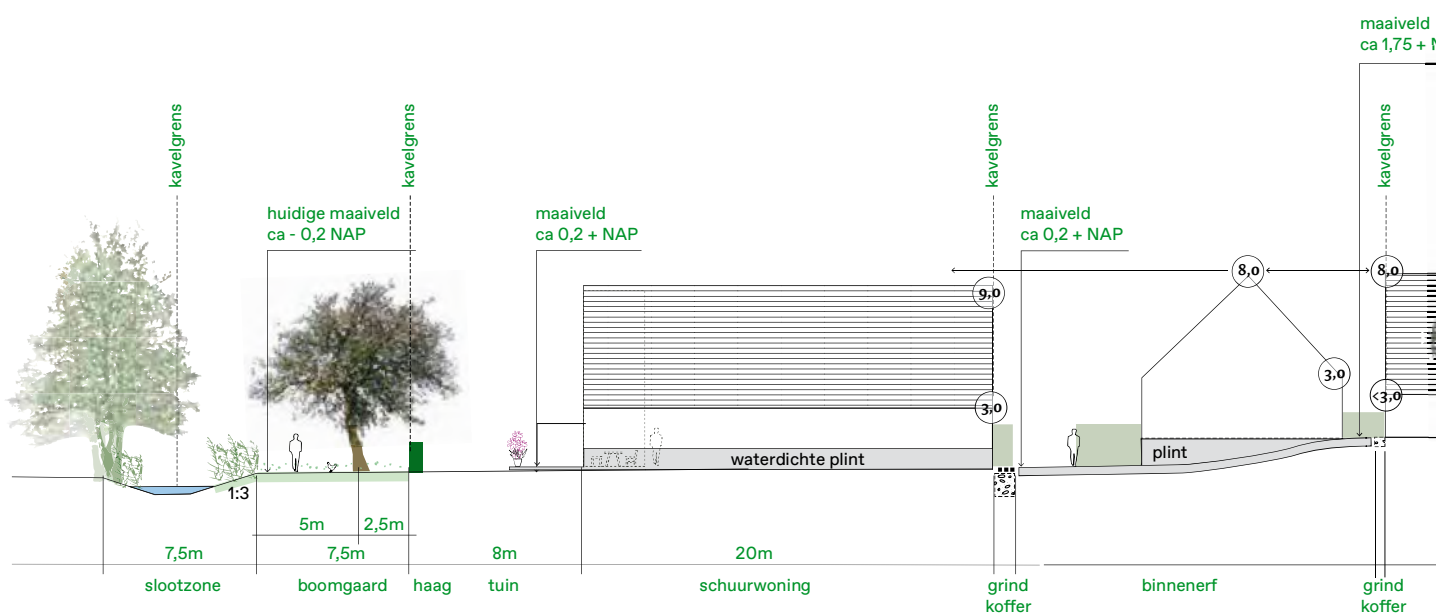


Locatie bebouwing

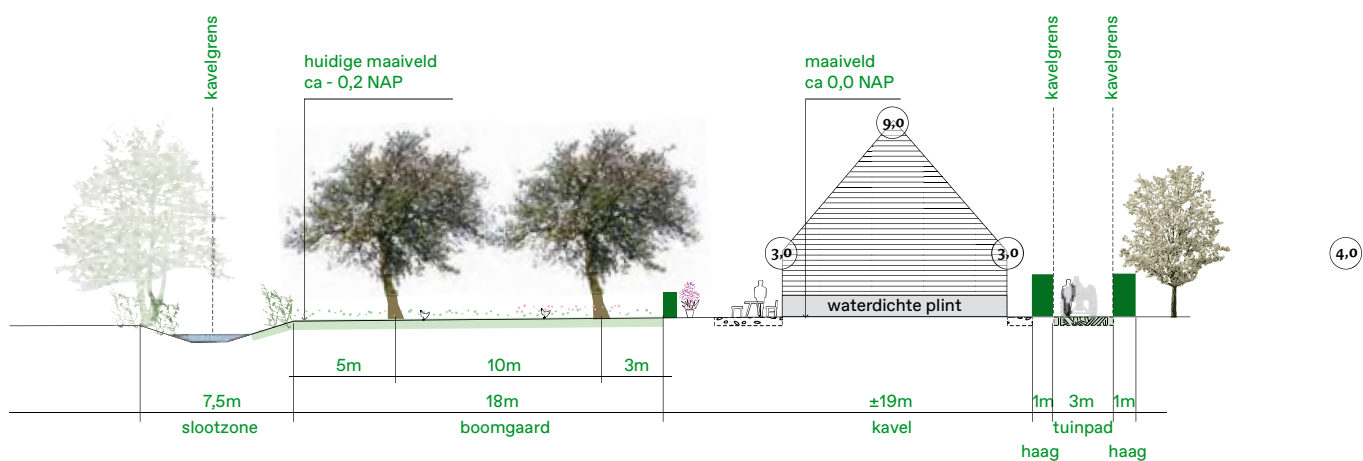
Principeprofielen terperf



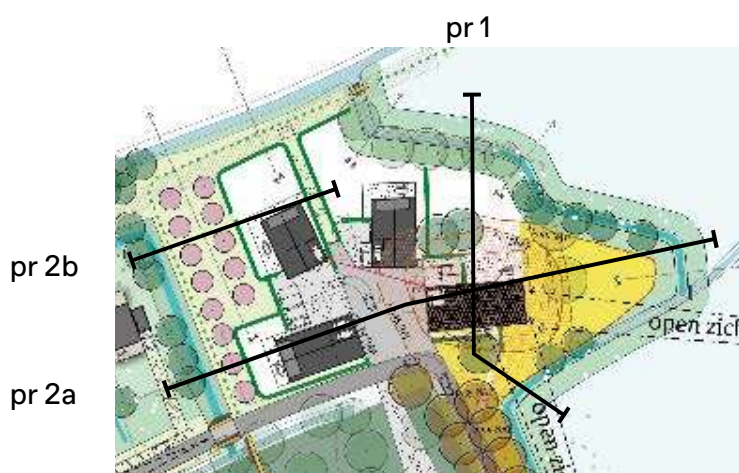
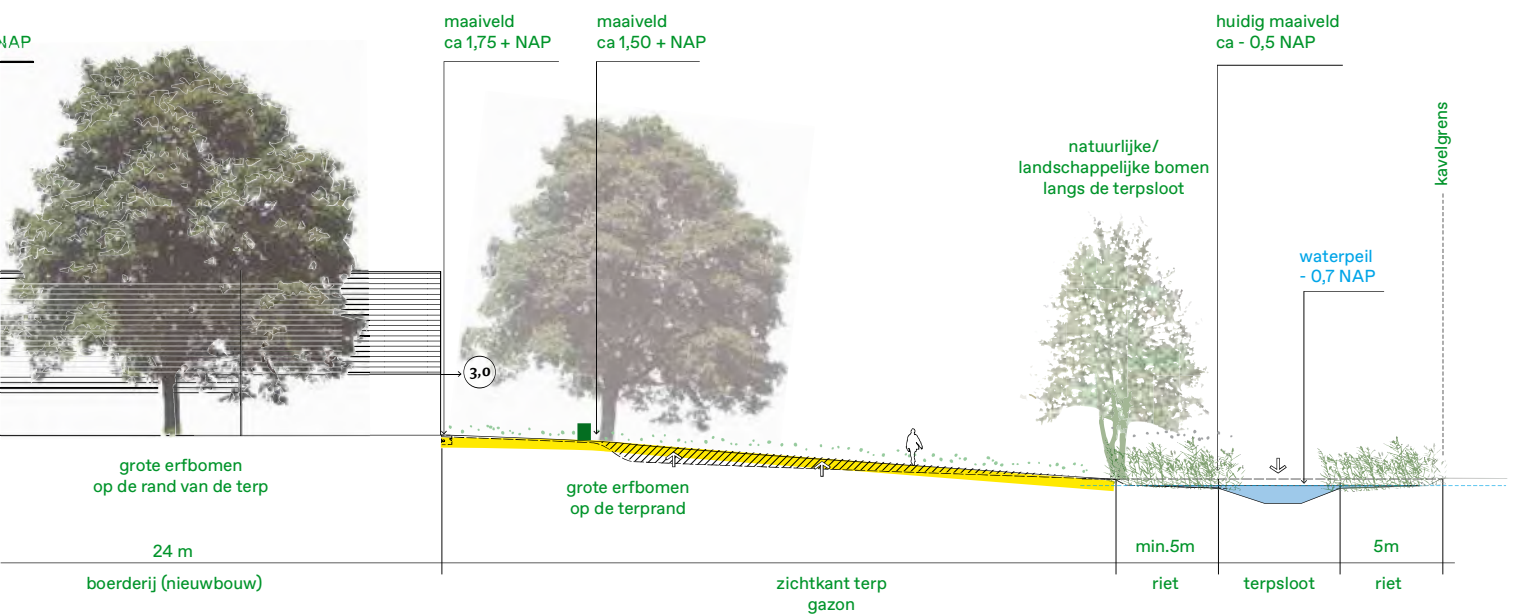
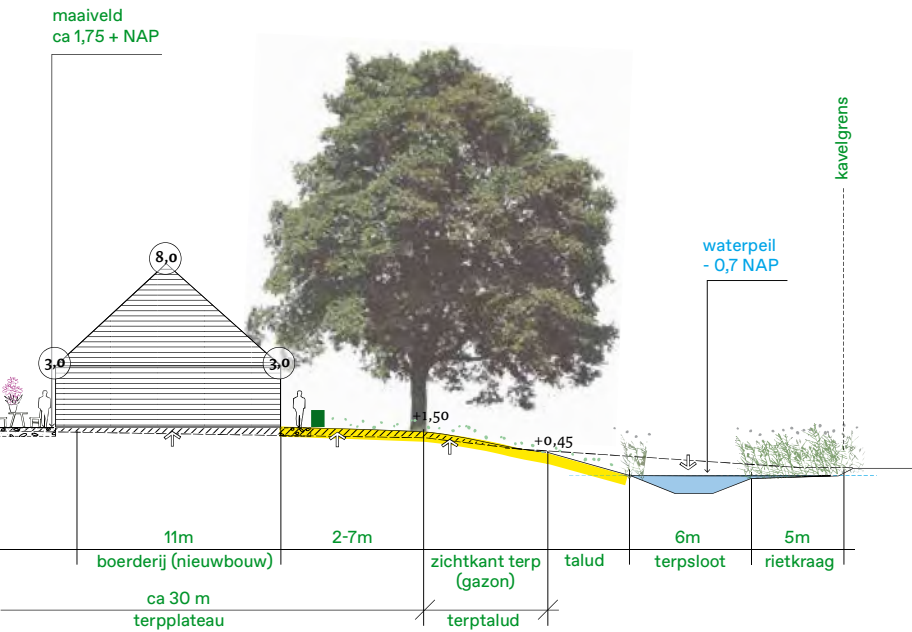
Profiel 1



Profiel 2a



Profiel 2b



Overzicht profielen

Beeldkwaliteitseisen

T.2 Bouwvolumes

T.2.1 De verschillende erfgebouwen vormen samen een ruimtelijk samenhangend 'ensemble' van gebouwen.

T.2.2 Alle gebouwen hebben een schuin zadeldak. Er worden geen wolfseinden, lessenaarsdaken of andere dakvormen toegepast.

T.2.3 De nokrichting van alle erfgebouwen ligt vast, met uitzondering van schuurwoning 2.

T.2.4 Op het terperf zijn de bouwvolumes met maximale bouw- en goothoogtes voorgeschreven. De bouwvolumes mogen niet groter zijn, maar ook niet kleiner. Zie omschrijving op pagina hiernaast.

T.2.5 De bouw- en goothoogtes zijn gedefinieerd t.o.v. de hoogte van het binnenerf waar het gebouw aan grenst.

T.2.6 Bij schuurvolumes kan het hoogteverschil vanaf het binnenerf tot het omliggende maaiveld benut worden voor een extra bouwvolume. (NB Extra volume nader te bepalen in afstemming op archeologie)

T.2.7 In alle bouwvolumes wordt minimaal 40% gereserveerd voor 'de deel' met aantoonbaar ruimte voor alle benodigde functies, zoals parkeren, berging, energieinstallaties.

T.2.8 Buiten de voorgeschreven volumes mogen er (op termijn) geen schuren, bergingen, uit- of aanbouwen gebouwd worden. Niet nu en niet op een ander moment in de tijd.

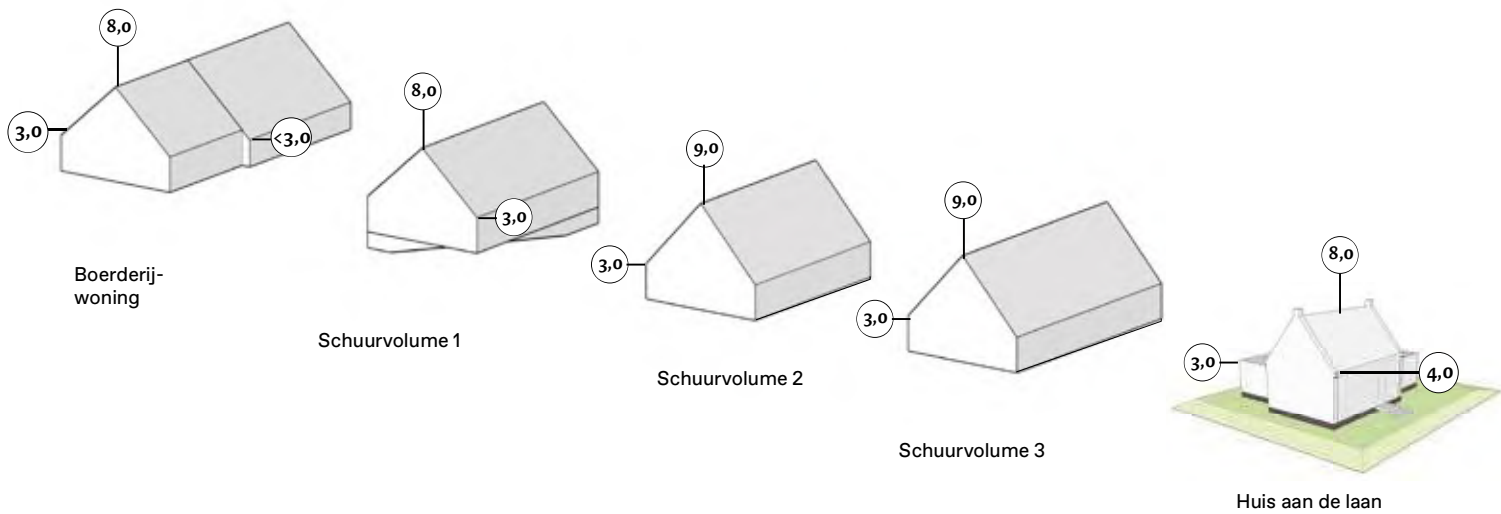
Huis aan de laan

T.2.9 Het huis aan de laan bestaat uit een samengesteld volume: een huis bestaande uit één verdieping met een schuin zadeldak en een lage, platte aanbouw.

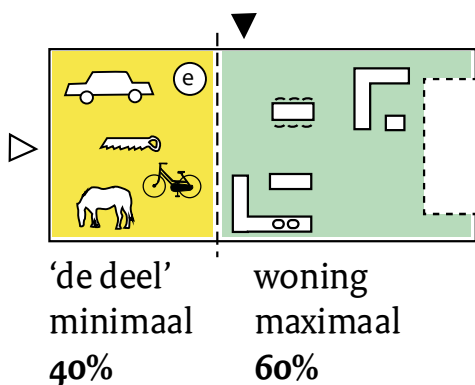
T.2.10 Nokrichting van het huis ligt vast, deze ligt parallel aan laan.

T.2.11 Het huis een volume van maximaal 380 m³. Daarbij mag een lage aanbouw gerealiseerd worden van maximaal 315 m³.

T.2.12 Het vloerpeil van het huis ligt op een waterveilige hoogte van van 0,80 m + NAP. Het huis wordt op hoogte geplaatst door een combinatie van een lage terp en een stevig basement. **Zie principe.** Het vloerpeil van de aanbouw sluit aan op de hoogte van de terp.



Eisen bouwvolume				
	bouwvolume (minimaal en maximaal)	footprint	dakhoogte (maximaal)	gothoogte (maximaal)
boerderijwoning	1.500 m ³	10 × 11 m (voorhuis) 14 × 12,5 m (deel)	8 m	3m (voorhuis), goot van 'de deel' lager
schuurvolumen 1	1.030 m ³ (exclusief extra hoogte tot de terp van ca 180 m ³)	17 × 11 m	8m	3m (t.o.v. aan de hoge kant van de terp, extra hoogte aan de lage kant van de terp)
schuurvolumen 2	1.050 m ³	16 × 11 m	9 m	3 m
schuurvolumen 3	1.320 m ³	20 × 12 m	9 m	3 m
huis aan de laan	380 m ³ (huis), aanbouw van max 315 m ³	7,2 × 9 m (huis)	8 m (t.o.v. vloerpeil)	4 m (t.o.v. vloerpeil)



Eisen bouwvolumes, dak- en gothoogtes

Beeldkwaliteitseisen

T.3 Vormgeving volumes

T.3.1 Er is binnen het terperf een duidelijk onderscheid tussen de vormgeving van de boerderij (hoofdgebouw), de bijgebouwen (schuurwoningen).

T.3.2 Bij de boerderij wordt onderscheid gemaakt in een voorhuis en een 'deel'. Het voorhuis heeft allure en toont zich aan de omgeving. Het onderscheidt van 'de deel' in materiaalgebruik, schaal van de ramen, detaillering en verfijning van de gevel.

T.3.3 'De deel' van de boerderij en de schuurwoningen worden terughoudend vormgegeven als robuuste, landelijk volumes met grote beeldbepalende dak- en gevelvlakken, geïnspireerd op boerenschuren. Ramen zijn of heel groot (opgenomen in de gevel- of dakvlakken) of juist heel klein (als stalramen).

T.3.4 De hoofdvorm van de schuur met het beeldbepalende dak wordt niet aangetast. De benodigde voorzieningen voor entree's, daglichttoetreding, veranda's, terrassen, privacy, etc. worden binnen het volume opgelost of als happen uit het volume vormgegeven.

T.3.5 'De deel' ligt aan het binnenerf, de overige (woon)functies aan de tuin en landschapszijde.

T.3.6 Alle erfgebouwen hebben een entree aan het binnenerf. Hoge 'staldeuren' geven hier toegang naar 'de deel'.

T.3.7 De boerderij heeft een voordeur in de zijgevel.

T.3.8 Bij het ontwerp van de schuurwoningen wordt rekening gehouden met een waterveilige hoogte van 0,80 m + NAP. De schuurwoningen hebben tot die hoogte een waterdichte of waterafsluitbare plint.

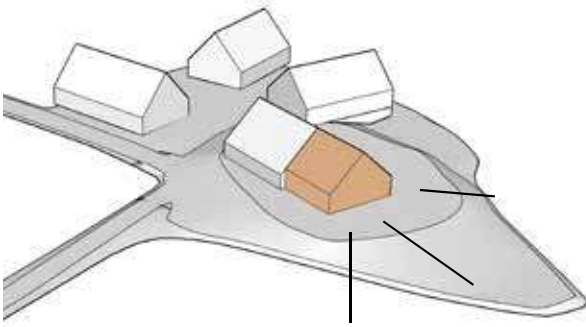
T.3.9 De erfgebouwen worden alzijdig vormgegeven en hebben geen 'achterkanten', van alle kanten zijn ze zichtbaar in het landschap.

Huis aan de laan

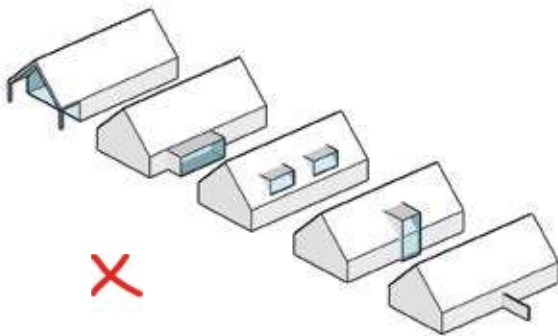
T.3.11 Het huis toont zich aan de open ruimte aan de weg.

T.3.12 De voordeur zit in de zijgevel aan de laan.

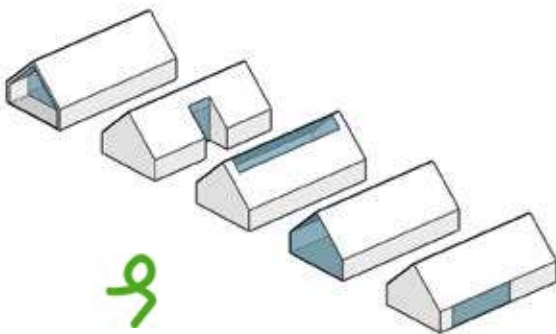
T.3.13 De achterdeur zit aan de zijde van de uitbouw, aan het entreepad aan het binnenerf.



Onderscheid tussen het voorhuis van de boerderij en de schuurwoningen



> Geen uit-, aan of opbouwen ..



> Benodigde ruimtes en hoogte in de buitengevel worden 'als happen' uit de volumes gehaald. Ramen worden als grote vlakken opgenomen in de gevel- of dakvlakken

De hoofdvorm van de schuur met het beeldbepalende dak wordt niet aangetast



Voorbeeld onderscheid tussen de boerderij en de schuurwoningen (arch. Franz Ziegler)



Voorbeelden: de hoofdvorm van de schuur met het beeldbepalende dak wordt niet aangetast.

Beeldkwaliteitseisen

T.4 Materialen en details

De terpwoningen worden gematerialiseerd met natuurlijke materialen en lichte kleuren. De terpwoningen zullen daarmee enigszins oplichten vanonder de donkere rode beukenlaan. Met de lichte kleuren is de terp tevens ruimtelijk onderscheidend van de donkere woningen in de laagte.

Uitgangspunt is ‘Duurzaam, natuur- en landschapsinclusief bouwen’ zie Deel I § 2.4

Voorhuis boerderij

T.4.1 Materiaal gevel: baksteen in een gemêleerde blonde kleur (licht grijs of licht bruin).

T.4.2 Dak: zwart of rode dakpannen, aansluitend op kleur boerderij langs de dijk (zie ook **Dijkwoningen**).

T.4.3 Geen glanzende of kunststof materialen.

T.4.4 Zorgvuldige vormgeving van ‘woningdetails’ zoals ramen, luiken, schoorsteen, voordeur, met rode of witte accenten.

T.4.5 Dakramen, dakranden en zonnepanelen worden zorgvuldig in de dakvlakken geïntegreerd. Geen dakoverstekken, tenzij die ontstaan door plaatselijke inhammen in de gevel of bij gootloze daken.

T.4.6 Moderne bouwstijl, geen traditionele architectuur

T.4.7 Materialen en detaillering afstemmen op het Huis aan de laan.



Voorbeeld gemêleerde blonde gevelsteen



Voorbeeld voorhuis boerderij in lichte, gemêleerde baksteen (Architect: Schipper Douwes architecten, Delden)

Beeldkwaliteitseisen

Materialen en details

Schuurwoningen en deel boerderij

- T.4.8 Eenvoudige, ingetogen materialen, geïnspireerd op boerenschuren.
- T.4.9 Materiaal gevel: vergrijzend hout, onbehandeld of licht grijs gebeitst.
- T.4.10 Dak: vergrijzend hout of zwart dak.
- T.4.11 Dakramen, dakranden en zonnepanelen worden zorgvuldig in de dakvlakken geïntegreerd.
- T.4.12 De schuurwoningen worden zorgvuldig gedetailleerd, waarbij hoofdvorm beeldbepalend blijft.
- T.4.13 Details zijn van hout of zwart.
- T.4.14 Er worden geen overstekende dakranden of boeiboorden toegepast, geen witte daklijsten of andere opvallende details, goten en afvoerpijpen ontbreken of worden zorgvuldig weggewerkt achter de gevel, ook ventilatieroosters en technische installaties worden weggewerkt binnen de hoofdvorm. Geen glanzende of kunststof materialen. Geen dakoverstekken, tenzij die ontstaan door plaatselijke inhammen in de gevel of bij gootloze daken.
- T.4.15 Moderne bouwstijl, geen traditionele architectuur.



Voorbeeld hout
onbehandeld



Voorbeeld houten grijs
gebeitst
(beelden: Korteknie
Stuhlmacher Architecten)



Vergrijzend houten schuurwoningen
Voorbeeld: Architect Cor Kalfsbeek



Voorbeelden vergrijzend hout. Ramen en deuren zijn of heel groot (opgenomen in de gevel- of dakvlakken) of juist heel klein (als stalramen). Voorzieningen als terrassen worden opgenomen binnen de volumes.

Beeldkwaliteitseisen

Materialen en details

Huis aan de laan

T.4.16 Huis materialiseren en vormgeven in samenhang met voorhuis van de boerderij. De aanbouw wordt vormgegeven in samenhang met de schuurwoningen.

T.4.17 Materialen huis: baksteen in een gemêleerde blonde kleur, zwart dak of rode dakpannen. Zorgvuldige vormgeving van 'woningdetails' zoals ramen, luiken, schoorsteen, voordeur, met rode of witte accenten.

T.4.18 Huis: In de voor- en achtergevel is een markant schoonsteen opgenomen.

T.4.19 Het huis heeft een trapje voor de voordeur waarmee aansluiting wordt gemaakt op maaiveldhoogte.

T.4.19 Eventuele dakkapellen zijn klein en zijn ondergeschikt aan de dakvlakken vormgegeven.

T.4.19 Aanbouw: laag met plat dak, in hout (onbehandeld of licht grijs gebeitst) en/of glas.

T.4.21 Zonnepanelen zijn zorgvuldig geïntegreerd in de dakvlakken.



Voorbeeld gemêleerde blonde gevelsteen, samenhang met voorhuis boerderij



Voorbeeld houten aanbouw, grijs gebeitst
(beeld: Korteknie Stuhlmacher Architecten)



Voorbeeld huis met kenmerkende schoonstenen in de voor- en achtergevel en lage, platte aanbouw.



Voorbeelden glazen uitbouw



Voorbeeld huis met schoorstenen, kleine dakkapellen, deur in zijgevel

Beeldkwaliteitseisen

T.6 Inrichting kavels

Met elke kavel wordt een deel van het erfkarakter gerealiseerd. Rond de boerderij heeft de inrichting een meer formeel karakter en is zicht op de boerderij van belang; achter zijn de erfbeplantingen meer landschappelijk en natuurlijk. Het zichtbaar en herkenbaar maken van de terp is bij alle kavels een belangrijk uitgangspunt.

In de voorgaande deel zijn de beeldkwaliteitseisen die van belang zijn voor de samenhang nader omschreven. Bij de beeldkwaliteitseisen wordt naar dit deel verwezen.

T.6.1 De kavels van het terperf vormen samen een samenhangend erfkarakter.

T.6.2 Alle kavels worden zo ingericht dat er op eigen terrein, bijvoorkeur binnen het bouwvolume, geparkeerd wordt. Per woning dient rekening te worden gehouden met ruimte voor twee auto's.

T.6.3 Op de kavels mogen geen schuren of andere bouwwerken worden opgericht, naast de erfbebouwing zoals omschreven. Voor alle benodigde voorzieningen, opslag en materieel wordt ruimte gereserveerd in 'de deel'.



Voorbeeld van boerderij op terp 'voor'



Voorbeeld van meer landschappelijke en natuurlijke beplantingen 'achter', langs de terpsloot en langs de randen van het erf.

T.6.A Inrichting kavel boerderijwoning

De boerderij staat prominent op de terp, de zichtkanten worden ingericht met gazon. Delen hiervan kunnen ingericht worden als siertuin of weide met voorjaarsbollen. De terp wordt gemarkeerd door grote erfbomen in de rand van het boventalud en een terpsloot met riet en landschappelijke beplantingen lang de voet van de terp. De voordeur wordt gemarkeerd door een geklinkerd voetpad aan de rode laan, waar nu (ongeveer) ook een schuin pad ligt. Aansluitend op het binnenerf worden de verharde delen verder in grind uitgevoerd. Op de aangeduide locaties kan met hagen kan privacy en afscheiding worden gerealiseerd.

Zie voor omschrijving
beeldkwaliteitseisen:

- Terpsloot. Zie § 1.3
- Ontsluiting. Zie § 2
- Verhardingsmaterialen. Zie § 3.1 (pad naar de deur), § 3.3 grind (rond gebouw en parkeerplaats)
- Rietstrook langs de terpsloot § 5.1
- Grote bomen op de terp. Zie § 5.4
- Hagen. Zie § 5.6
- Gazon voortuin Zie § 5.7



Kavel

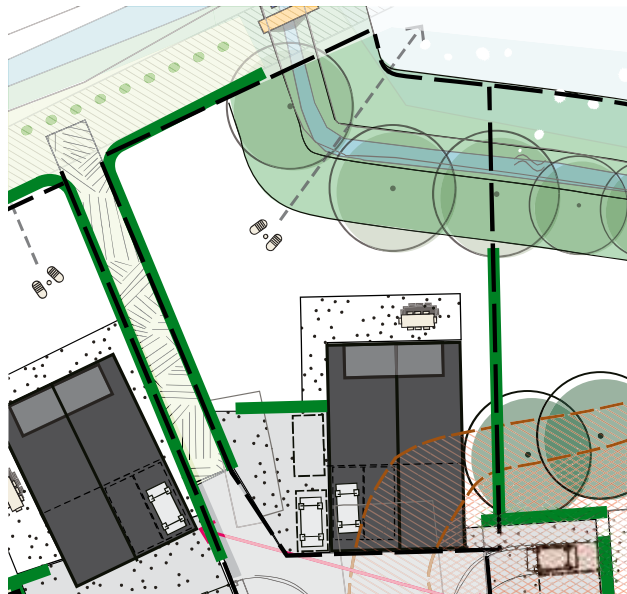
Beeldkwaliteitseisen

T.6.B Inrichting kavel schuurwoning 1

Schuurwoning 2 staat aan de flank van de terp, op de overgang van hoog naar laag. Uitgangspunt is dat hoogteverschil vloeiend op de kavel wordt opgevangen, volgende aan de vorm van de terp. Langs rand van de kavel wordt een deel van de terpsloot met riet en landschappelijke beplantingen aangelegd, aansluitend op de kavel rond de boerderijwoning. Langs het tuinpad wordt een haag aangeplant. Deze mag naar wens hoog of laag zijn. De benodigde verharding wordt aansluitend op het binnenerf uitgevoerd in grind. Op de aangeduide locaties kan met hagen kan privacy en afscheiding tussen de kavels worden gerealiseerd.

Zie voor omschrijving
beeldkwaliteitseisen:

- Terpsloot. Zie § 1.3
- Ontsluiting. Zie § 2
- Verhardingsmaterialen. § 3.3 grind (rond gebouw en parkeerplaats)
- Rietstrook langs de terpsloot § 5.1
- Hagen. Zie § 5.6
- Terp. Zie § 6.1



Kavel



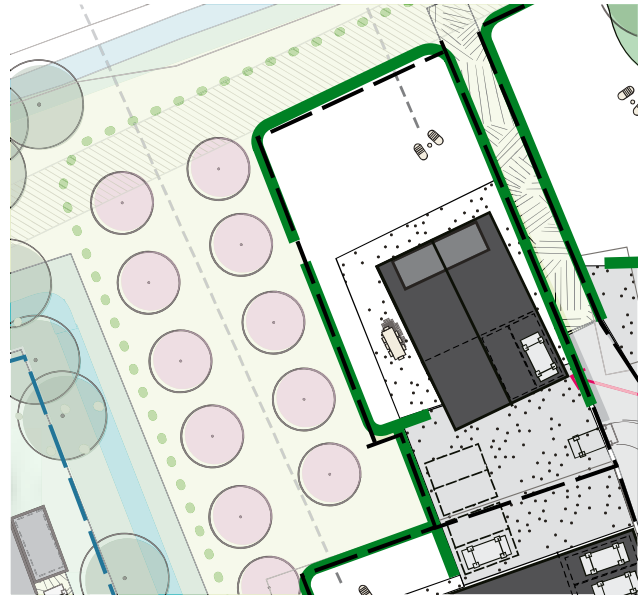
Voorbeeld benutting extra
hoogte voor relatie met tuin
en landschap

T.6.C Inrichting kavel schuurwoning 2

De kavel van schuurwoning 2 ligt op de flank van de terp, met een flauwe overgang van het hoger gelegen binnenerf naar de randen van de kavel. Het hoogteverschil wordt vloeiend op de kavel opgelost. Langs het tuinpad en langs de kavel wordt een haag aangeplant. Deze mag naar wens hoog of laag zijn. De benodigde verharding wordt aansluitend op het binnenerf uitgevoerd in grind.

Zie voor omschrijving
beeldkwaliteitseisen:

- Ontsluiting. Zie § 2
- Verhardingsmaterialen. § 3.3 grind (rond gebouw en parkeerplaats)
- Hagen. Zie § 5.6
- Terp. Zie § 6.1



Kavel

Beeldkwaliteitseisen

T.6.D Inrichting kavel schuurwoning 3

De kavel van schuurwoning 3 ligt op de flank van de terp, met een flauwe overgang van het hoger gelegen binnenerf naar de rand van de kavel langs de sloot. Het hoogteverschil wordt vloeiend op de kavel opgelost.

Langs het Landpad en langs de randen van de kavel wordt een haag aangeplant. Deze mag naar wens hoog of laag zijn. De benodigde verharding wordt aansluitend op het binnenerf uitgevoerd in grind.

Zie voor omschrijving
beeldkwaliteitseisen:

- Ontsluiting. Zie § 2
- Verhardingsmaterialen. § 3.3 grind (rond gebouw en parkeerplaats)
- Hagen. Zie § 5.6
- Terp. Zie § 6.1



Kavel

T.6.E Inrichting kavel

Huis aan de laan

De kavel het huis aan de laan ligt in het bos. Het bos is NNN gebied, dit dient behouden te blijven. Er mogen geen bomen worden gekapt, behalve voor het maken van een toegangspad vanaf de ontsluitingsweg naar de achterzijde van de woning. De ruimte voor de woning wordt vrijgemaakt van beplantingen en inricht met gazon of lage siervegetaties. beplanting. Vanaf de laan wordt een met klinkerpadje een entree naar de voordeur in de zijgevel gemaakt.



Kavel

Zie voor omschrijving
beeldkwaliteitseisen:

- Ontsluiting. Zie § 2
- Verhardingsmaterialen. § 3.3 grind (rond gebouw en parkeerplaats)
- Kolkbosje. Zie § 5.2
- Gazon / voortuin. Zie § 5.7
- Zichtlijnen. Zie § 7.1

Impressies

Boerderijwoning



- Zicht op terp
- Open gazon in de zij- en voortuin (zichtzijde van de boerderij)
- Grote bomen op de terprand
- Rietzone met landschappelijke beplantingen langs de terpsloot

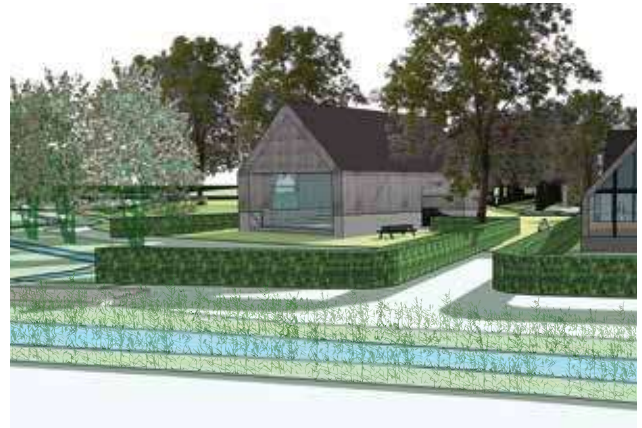


- Zicht vanaf de laan
- Schuin beklinterd pad naar de voordeur
- Begeleidende hagen langs de deel, naar de voordeur
- Open gazon in de zij- en voortuin (zichtzijde van de boerderij)
- Rietzone langs de terpsloot

Schuurwoning 1



- Schuurwoning in de flank van de terp, aan het binnenerf
- Hagen markeren de overgang naar privé



- Huis op hoogte, vloeiende overgang van het hoogteverschil in de tuin
- Hagen rond de tuin, langs het Tuinpad
- Riet en landschappelijke beplantingen langs de terpsloot
- Grote boom in de tuin

Impressies

Schuurwoning 2



Impressies

- Hagen rond de tuin
- Zicht op boomgaard en landschap



Schuurwoning 3



- Schuurwoning aan het binnenerf
- Hagen rond de tuin

- Hagen rond de tuin
- Zicht op boomgaard en landschap

Impressies

Huis aan de laan



- Gazon / voortuin voor het huis
- Bos blijft behouden

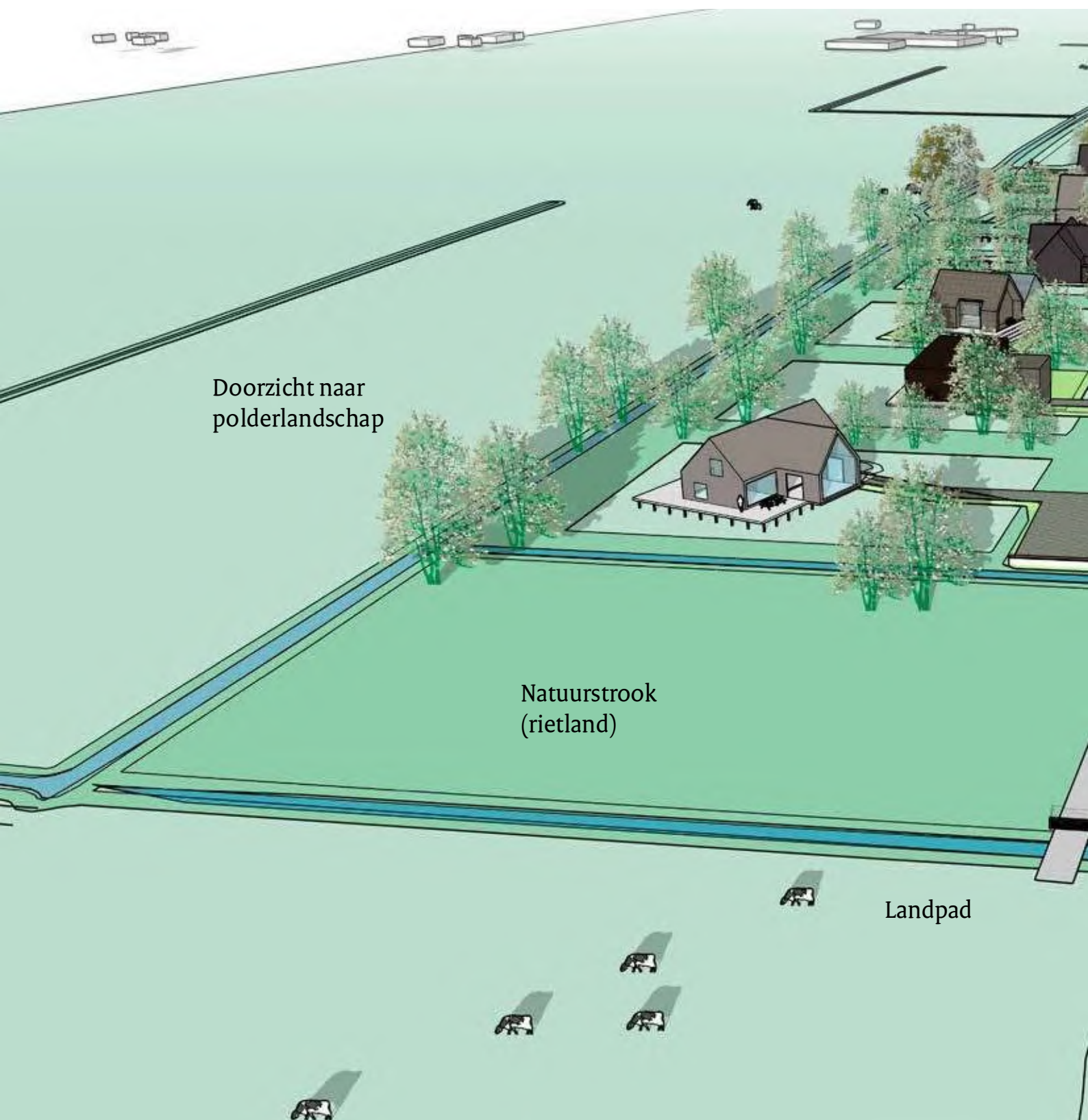


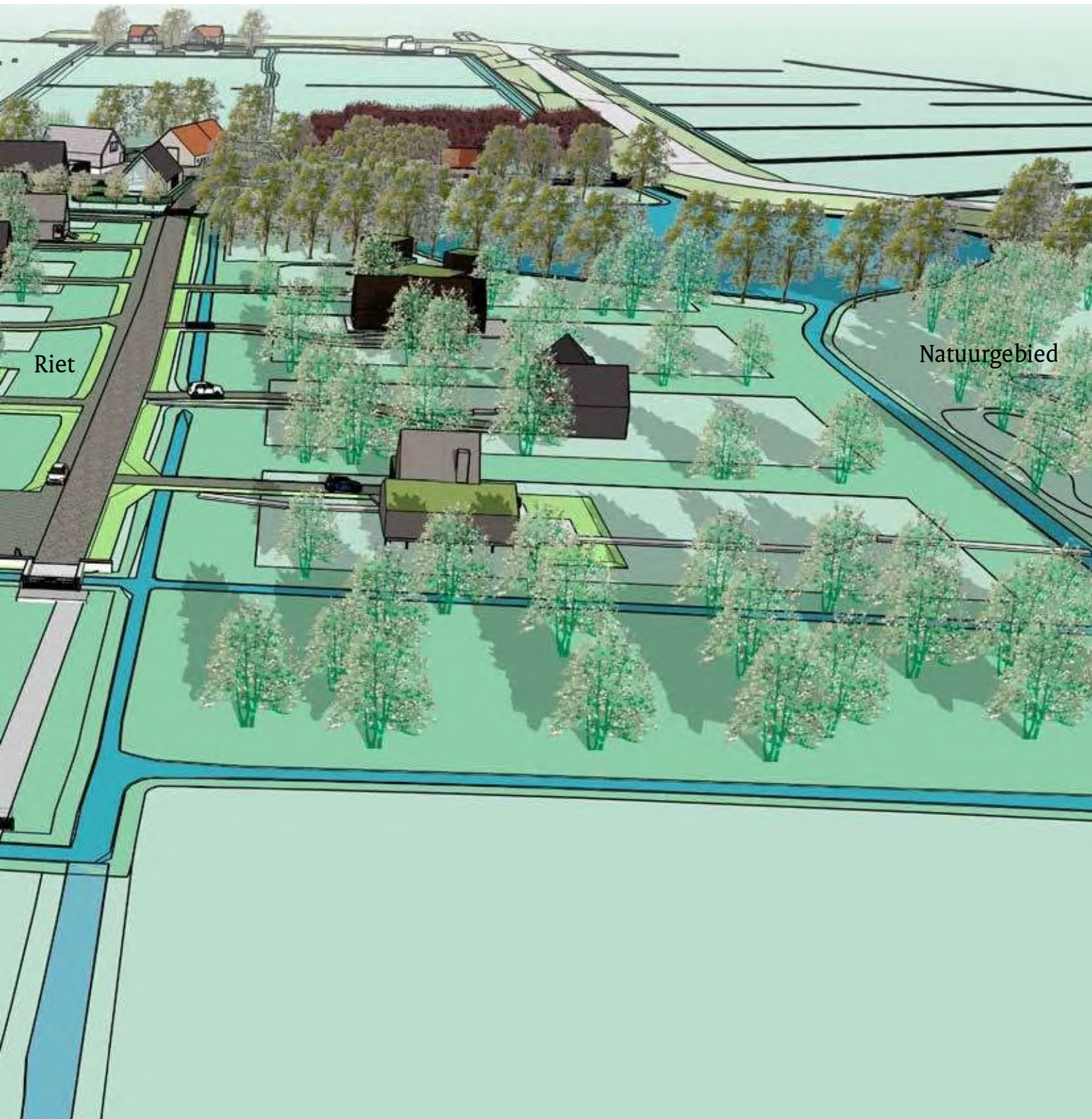
- Zicht vanaf de kolk

Deelgebied 2

Wonen in de

laagte





Deelgebied 2

Wonen in de laagte

In het deelgebied 'Wonen in De Laagte' wordt aangesloten op de kwaliteit van het aanliggend natuurgebied De Kolken. Het grootste deel van de ruime kavels wordt natuurlijk ingericht. Het streefbeeld is de ontwikkeling van een samenhangend een half open, rietrijk landschap met daarin een aantal, op afstand van elkaar, vrij geplaatste woningen. Bewoners worden aangemoedigd om de kavels in dit deelgebied zo natuurlijk mogelijk in te richten en de woningen zo te ontwerpen dat ze een maximale relatie met de natuur aan gaan.

Alle woningen worden terughoudend vorm gegeven, in een zwarte kleur. Het zwart sluit aan op de kenmerkende zwarte schuren in de omgeving. Gezien vanuit de omgeving vallen de donkere woningen wat terug in het landschap, ook in de winterperiode als de bomen geen blad hebben. Er is in dit deelgebied verder veel ontwerpvrijheid. Vorm, hoogte en dakvorm van de woningen zijn vrij. De zwarte kleur draagt zorg voor samenhang binnen het gebied en een goede inpassing in het landschap.

Het natte, natuurlijke karakter van het gebied wordt versterkt door de plaatsing van de woning op hoogte en vlonderterrassen. Tussen de

woningen worden geen schuttingen of afscheidingen geplaatst.

Met de gerichte plaatsing van bomen, veranda's aan de woning en vlonderterrassen kunnen private plekken in het natuurlandschap worden gecreëerd. Door het ontbreken van erfscheidingen is er vanuit alle woningen een weidse natuurbeleving en zicht op of doorzicht naar het open polderlandschap.



Wonen 'te gast' in de natuur



Zicht op de natuur.



Huis op hoogte, los van het maaiveld

Beeldkwaliteitseisen

L.1 Locatie

L.1.1 De woningen worden geplaatst binnen de aangegeven bouwvlakken, binnen de omkadering van rietstroken.

L.1.2 De woningen worden niet op een vaste rooilijn geplaatst: de woningen worden steeds iets naar voren of naar achteren geplaatst ten opzichte van naast gelegen woningen. De woningen mogen gedraaid worden.

	Eisen bouwvolume			
	bouwvolume (minimaal en maximaal)	footprint	dakhoogte (maximaal)	goothoogte (maximaal)
wonen in de laagte - groot	600 m ³ + 300 m ³ (max 70m ²)	-	-	-
wonen in de laagte - kleiner	450 m ³ + 150 m ³ (max 40m ²)			

Eisen bouwvolumes



Kavels

Beeldkwaliteitseisen

L.2 Bouwvolume

- L.2.1 Er zijn twee typen kavels. Op de grote kavels is ruimte voor de maximaal 600 m³ woonvolume, plus maximaal 300 m³ (max 70 m²) aan bijgebouwen.
- L.2.2 Op twee kleinere kavels is ruimte voor 450m³ woonvolume, plus maximaal 150 m³ (max 40 m²) aan bijgebouwen.
- L.2.3 De woning en de bijgebouwen vormen een samengesteld volume. Woning en bijgebouwen staan direct tegen elkaar of vormen samen één bouwvolume.
- L.2.4 Het is niet toegestaan om naast de aangegeven bouwvolumes andere gebouwen of bouwwerken op de kavel te plaatsen.

L.3 Vormgeving

- L.3.1 Woning en de bijgebouwen worden in samenhang met elkaar ontworpen in één bouwstijl.
- L.3.2 Het vloerpeil van de woningen ligt op + 0,80 m NAP.
- L.3.3 Het vloerpeil van de bijgebouwen ligt tussen + 0,1 NAP (de hoogte van het erfpad en landpad) en + 0,80 m NAP.
- L.3.4 De woningen worden op palen of vlonders geplaatst, los van het maaiveld, ze zijn 'te gast in de natuur'. L.3.4 Loggia's, veranda's, vlonders en terrassen worden meeontworpen met de woning.
- L.3.5 Moderne bouwstijl, geen

traditionele architectuur.

- L.3.6 Vorm, bouwhoogte en dakvorm van woningen is vrij.

L.4 Materialen en detaillering

- L.4.1 Gevel: zwart hout, zwart plaatmateriaal of groene gevel.
- L.4.2 Dak: zwart hout, zwart plaatmateriaal of grasdak.
- L.4.3 Zonnepanelen (zwart) worden zorgvuldig geïntegreerd in de dakvlakken.
- L.4.4 Details zijn zwart of van (onbehandeld) hout. Details zijn in vormgeving ondergeschikt aan het totale zwarte beeld van de woning.
- L.4.5 Er worden geen opvallende details toegepast zoals witte daklijsten, witte kozijnen of andere opvallende details. Goten en afvoerpijpen ontbreken of worden zorgvuldig weggewerkt achter de gevel. Ventilatioeroosters en technische installaties worden weggewerkt binnen de hoofdvorm. Geen dakoverstekken, tenzij die ontstaan door plaatselijke inhammen in de gevel of bij gootloze daken.
- L.4.6 Dakramen, dakranden en zonnepanelen worden zorgvuldig in de dakvlakken geïntegreerd.
- L.4.7 Vlonders en terrassen zijn van (vergrijzend) hout of grijs beton.

Uitgangspunt is 'Duurzaam, natuur- en landschapsinclusief bouwen' zie Deel I § 2.4



Bouwworm is vrij.
Voorbeeld van woning met plat dak. Het breed raam biedt weids zicht over landschap.
(Schipper Douwes Architecten, Delden)



Woonhuis en bijgebouw in samenhang ontworpen, ze worden vormgegeven als een samenhangend, samengesteld volume



Bouwworm is vrij.
Voorbeeld woning met afgerond dak



Voorbeeld (Architect Chris Collaris, woning in Ouder Amstel)

Beeldkwaliteitseisen



Voorbeeld woning met grasdak.
Gebouw voegt zich in de natuur. Breed raam
biedt weids zicht over landschap.
Inpanding, pivaat terras door terugvallend
gevel. Grijs betonnen terras/vlonder.
(referentie: Fillie Verhoeven Architects)



Inspiratie

In de tuin / op de kavel mogen geen
tuinafscheidingen worden geplaatst. Locatie
van woning, de bouwvorm en plaatsing
van bijgebouwen kunnen worden benut om
private plekken aan de woning met zicht op
het landschap te creëren.

Voorbeeld private plek aan de woning, door
gevel onder de kap terug te laten vallen



Voorbeeld inpandige private plek onder de kap

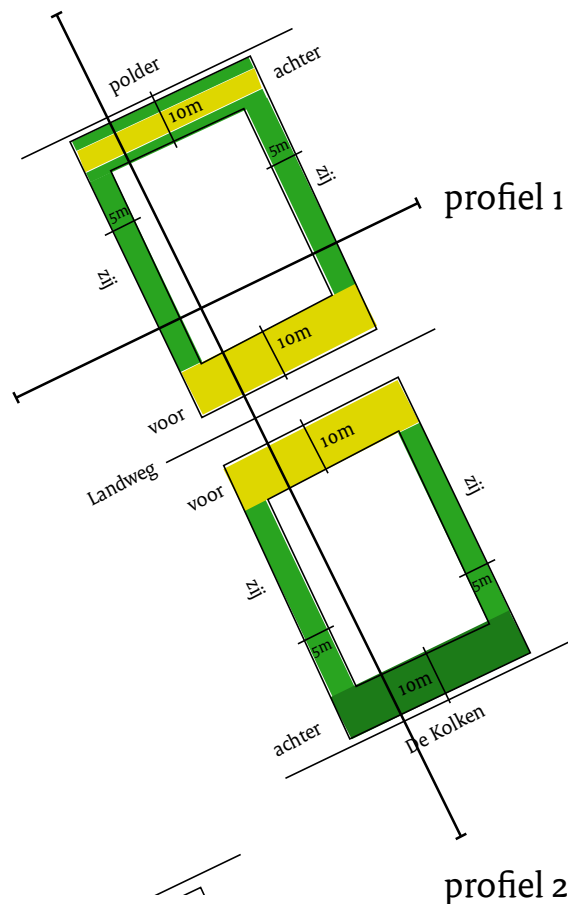
Voorbeeld inpandige private plek aan de woning, door 'hap' uit het gebouw te nemen

Beeldkwaliteitseisen

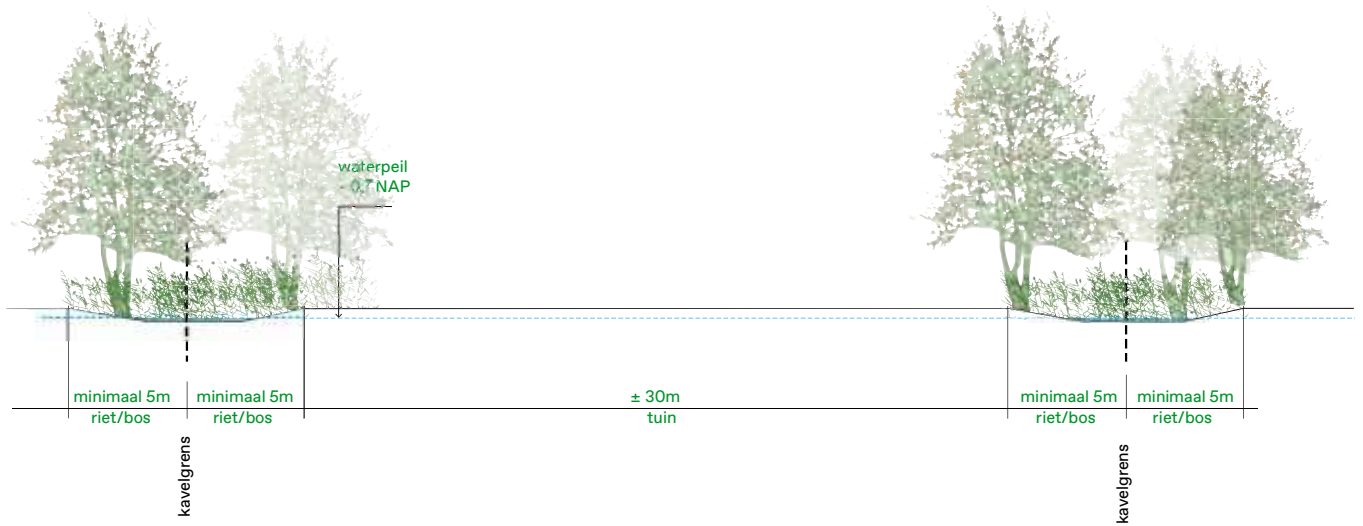
L.5 Inrichting kavel

Rietstroken

- L.5.1 De randen van de kavels worden ingericht met rietland en/ of opgaande beplantingen. **Zie eisen in § 5.1 groen / rietland met opgaande beplantingen.**
- L.5.2 In alle stroken wordt de toplaag van de bodem verwijderd en de grond uitgegraven tot onder het waterniveau (peil ca - 0,9 NAP). **Zie eisen § 1.4 Water/ Greppels en laagtes**
- L.5.3 Aan de voor- en achterzijde van de kavels zijn de stroken minimaal 10 meter breed, langs de zijkanten zijn de stroken minimaal 5 meter breed.
- L.5.4 De stroken aan de voorkant van de kavels, langs de Landweg, worden opgehouden van opgaande beplantingen, evenals de leidingenstroken.
- L.5.5 De strook aan de achterzijde, langs natuurgebied de Kolken wordt voorzien van dichte opgaande beplantingen, ter afscherming van het natuurgebied.



Rietstroken rondom de kavel

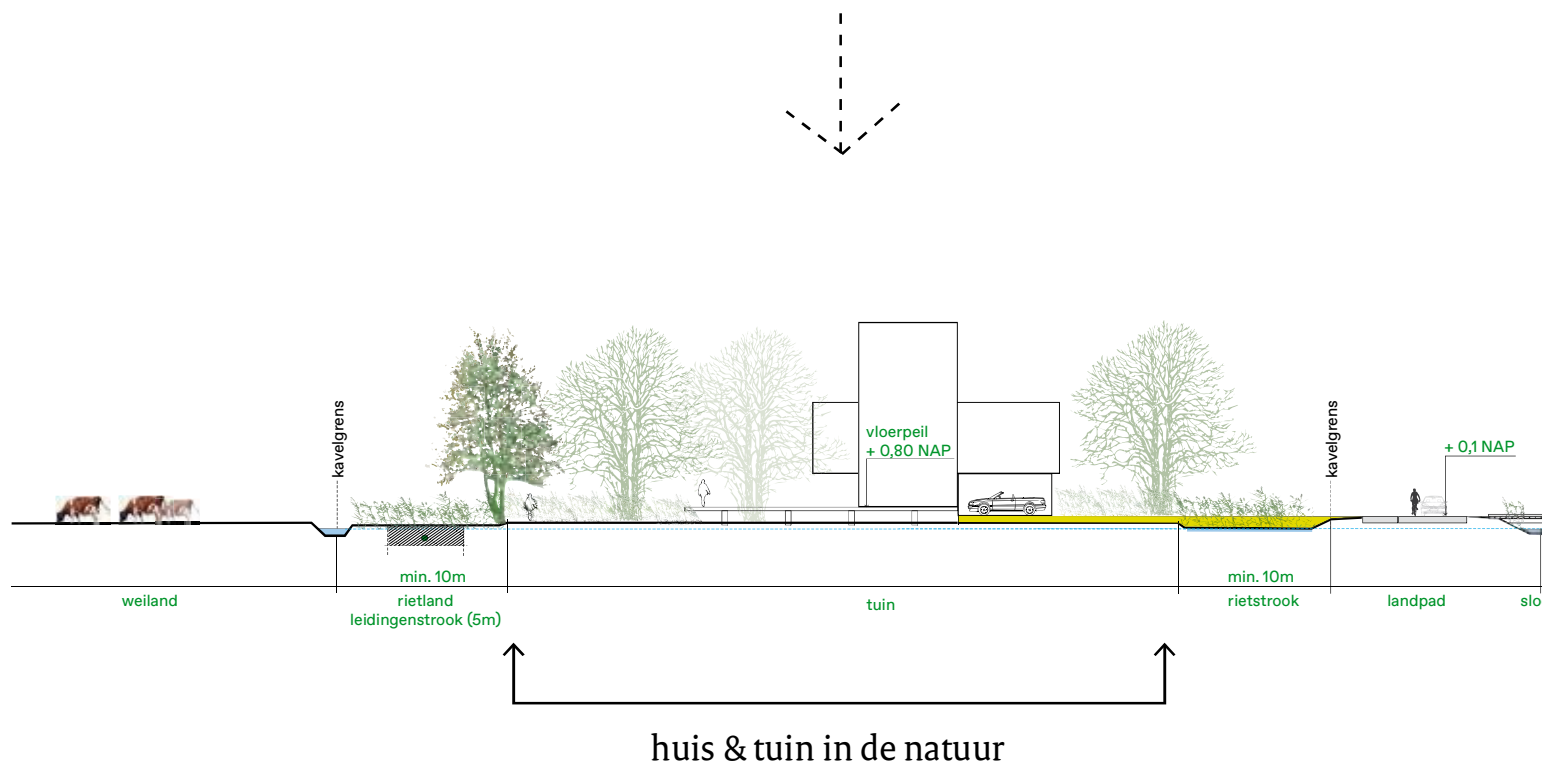


Eisen rietstroken zijkanten
- profiel 1

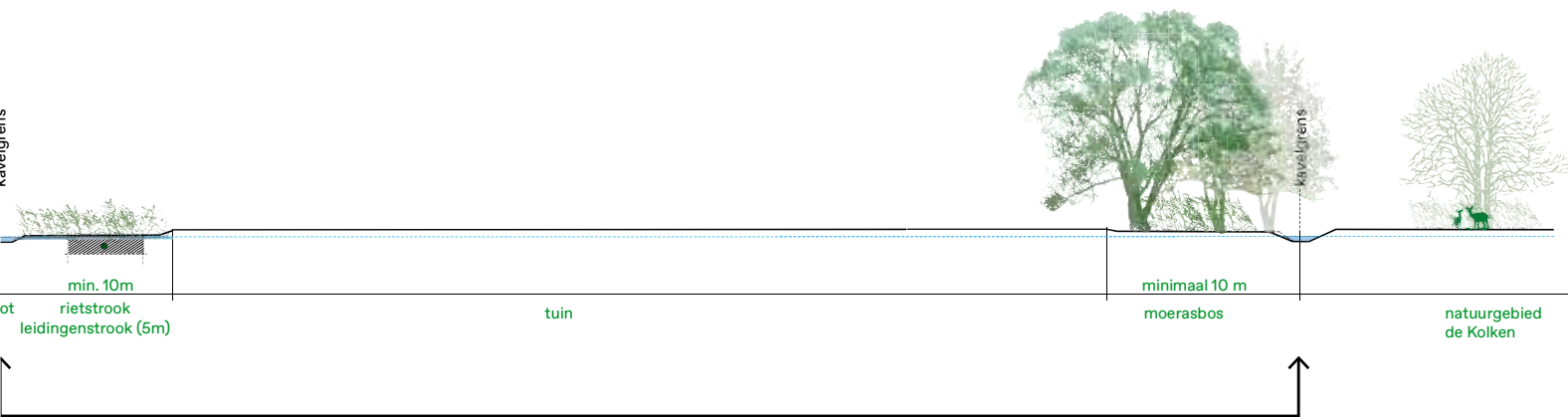
Beeldkwaliteitseisen



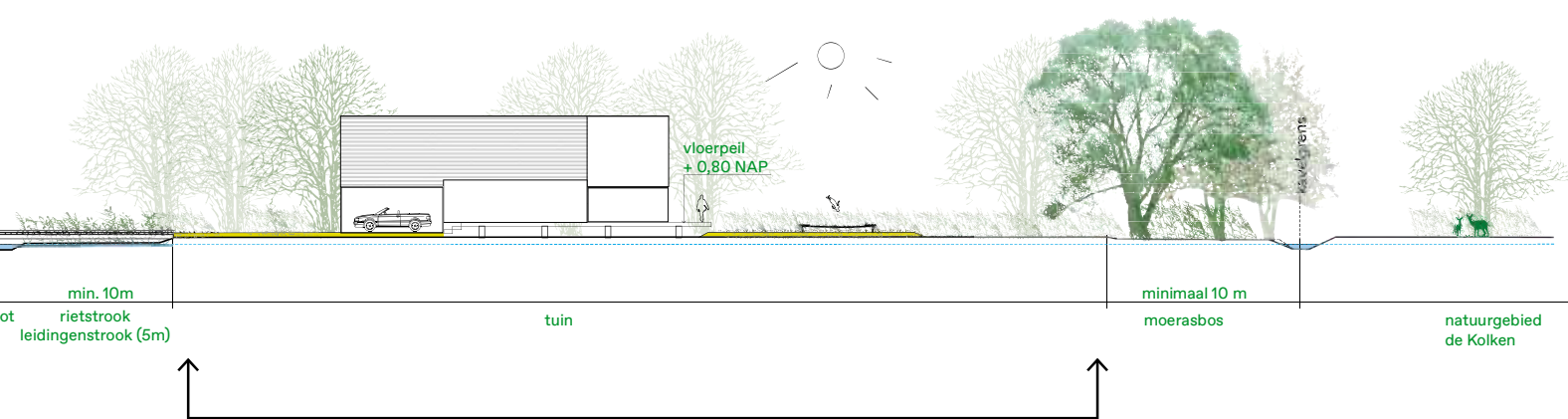
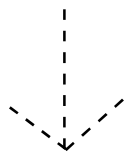
Eisen rietstroken voor- en achterkanten
- profiel 2



Inspiratie aansluiting op woningen en tuinen
- profiel 2



kavels zuidrand, aan de Kolken



huis & tuin in de natuur

Beeldkwaliteitseisen

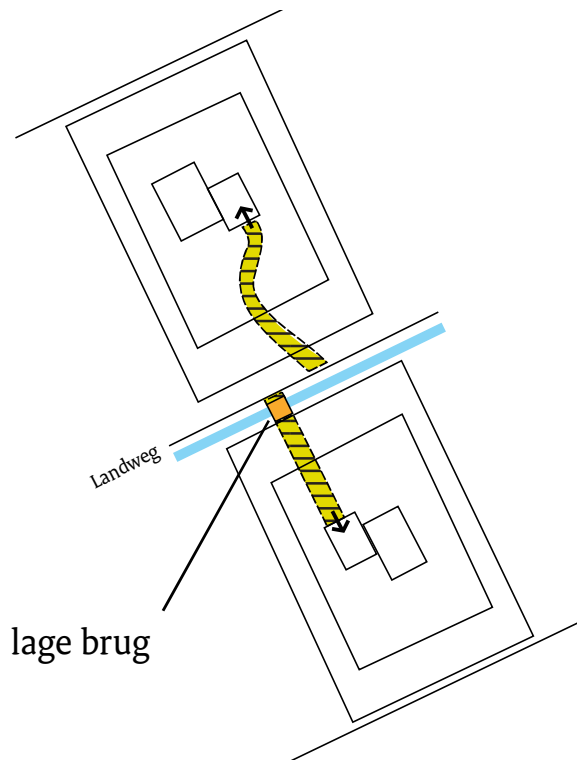
Erfpaden

L.5.6 Tussen de woning en de landweg wordt een erfpad gerealiseerd, die toegang geeft tot de woning. Het Erfpad is een smal pad door de natuur en maximaal 4,5 meter breed. Zie principeprofielen erfpaden.

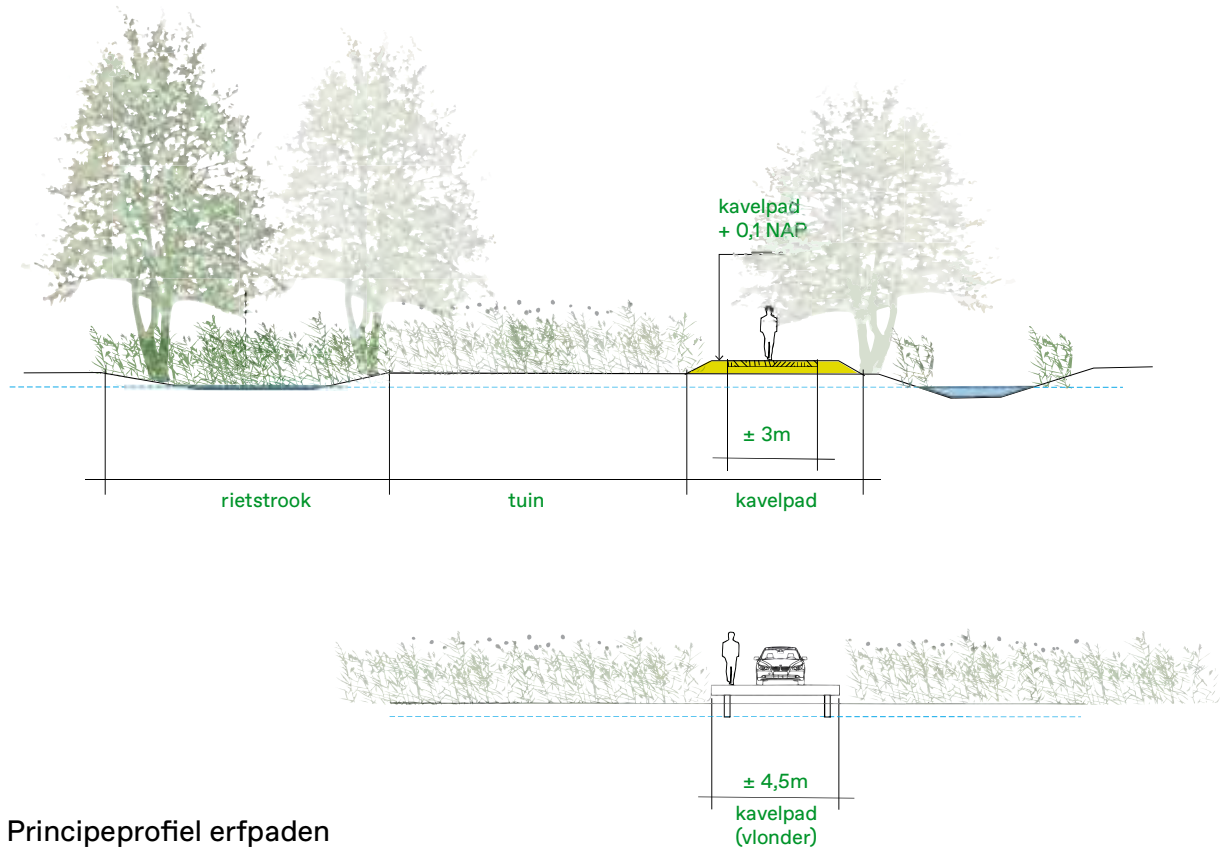
L.5.7 Het erfpad kan worden uitgevoerd als een lage kade met doorgroeibare verharding. Zie omschrijving § 3.2 Verhardingen/grasstenen, als houten vlonderpad Zie § 3.4 Verhardingen/hout of betonnen vlonderpad (licht grijs).

L.5.8 De zuidelijke kavels realiseren over de sloot in het erfpad een lage toegangsbrug. Zie § 4.3 Bruggen kavels

L.5.9 Het peil van de kade of vlonderpad is ca + 0,1 NAP, aansluitend op de hoogte van het Landpad. (Deze hoogte biedt voldoende drooglegging voor de nattere omstandigheden in het gebied.)



Eisen erfpaden



Principeprofiel erfpaden



Voorbeeld doorgroeibare verharding als erfpad

Voorbeeld vlonderpaden en lage houten brug

Beeldkwaliteitseisen

Inrichting tuin (binnen de rietstroken)

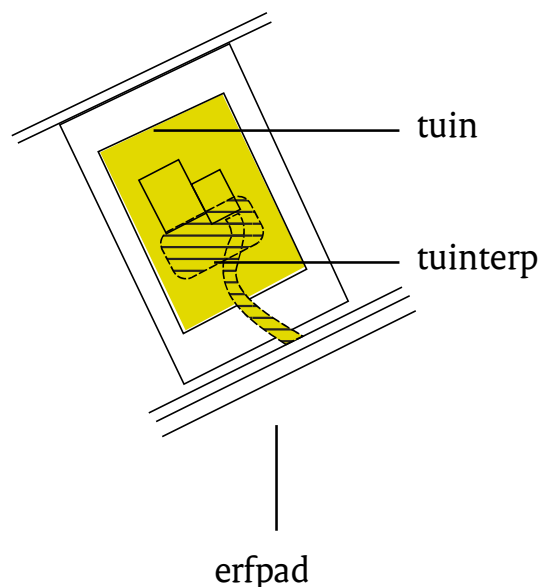
L.5.10 De uit de rietstroken vrijkomende grond mag (gedeeltelijk) worden benut voor het realiseren van een kade voor het erfpad en een eventuele tuinterp.

L.5.11 De maximale hoogte van tuinpaden en/of tuintermen is ca + 0,1 NAP (zelfde hoogte als de toegangsweg door de laagte, biedt voldoende drooglegging met de nattere omstandigheden in het gebied).

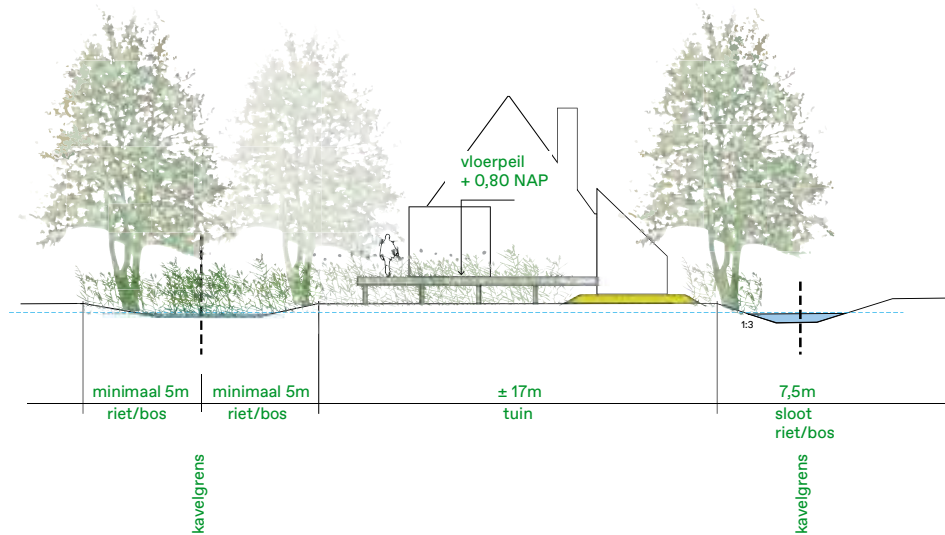
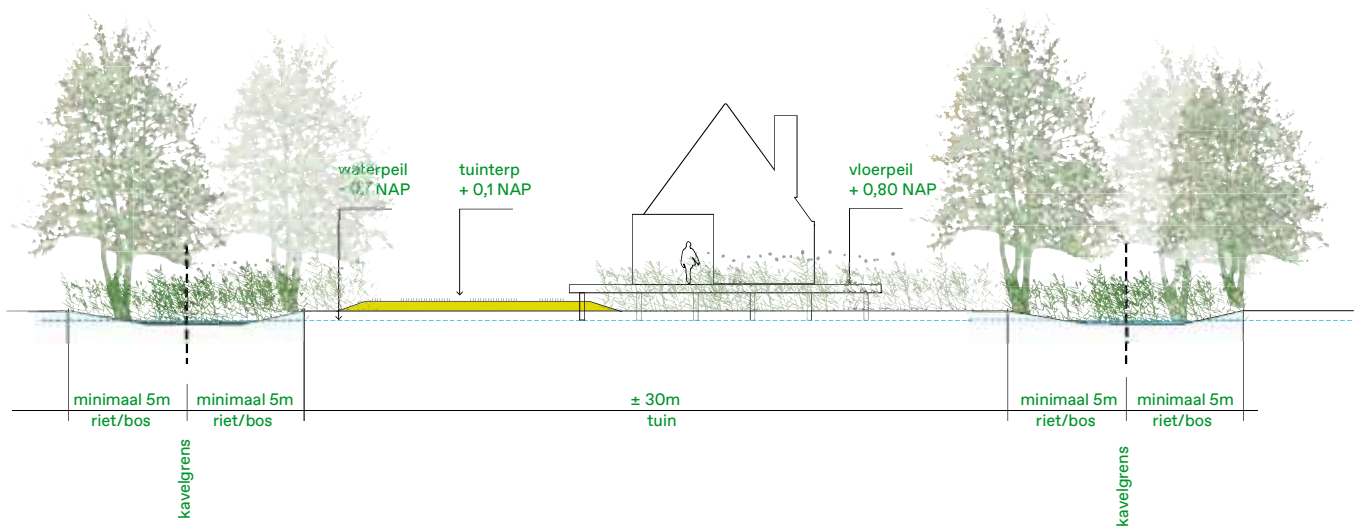
L.5.12 Van de tuin (de oppervlakte binnen de rietstroken) mag maximaal 20% worden opgehoogd t.b.v. een tuinterp en/of erfpad.

L.5.13 In de tuin/ op de kavel mogen geen erfafscheidingen worden geplaatst, zoals hagen, schuttingen, muren, etc.

L.5.14 Alle kavels worden zo ingericht dat er op eigen terrein, bijvoorkeur binnen het bouwvolume, geparkeerd wordt. Per woning dient rekening te worden gehouden met ruimte voor twee auto's.

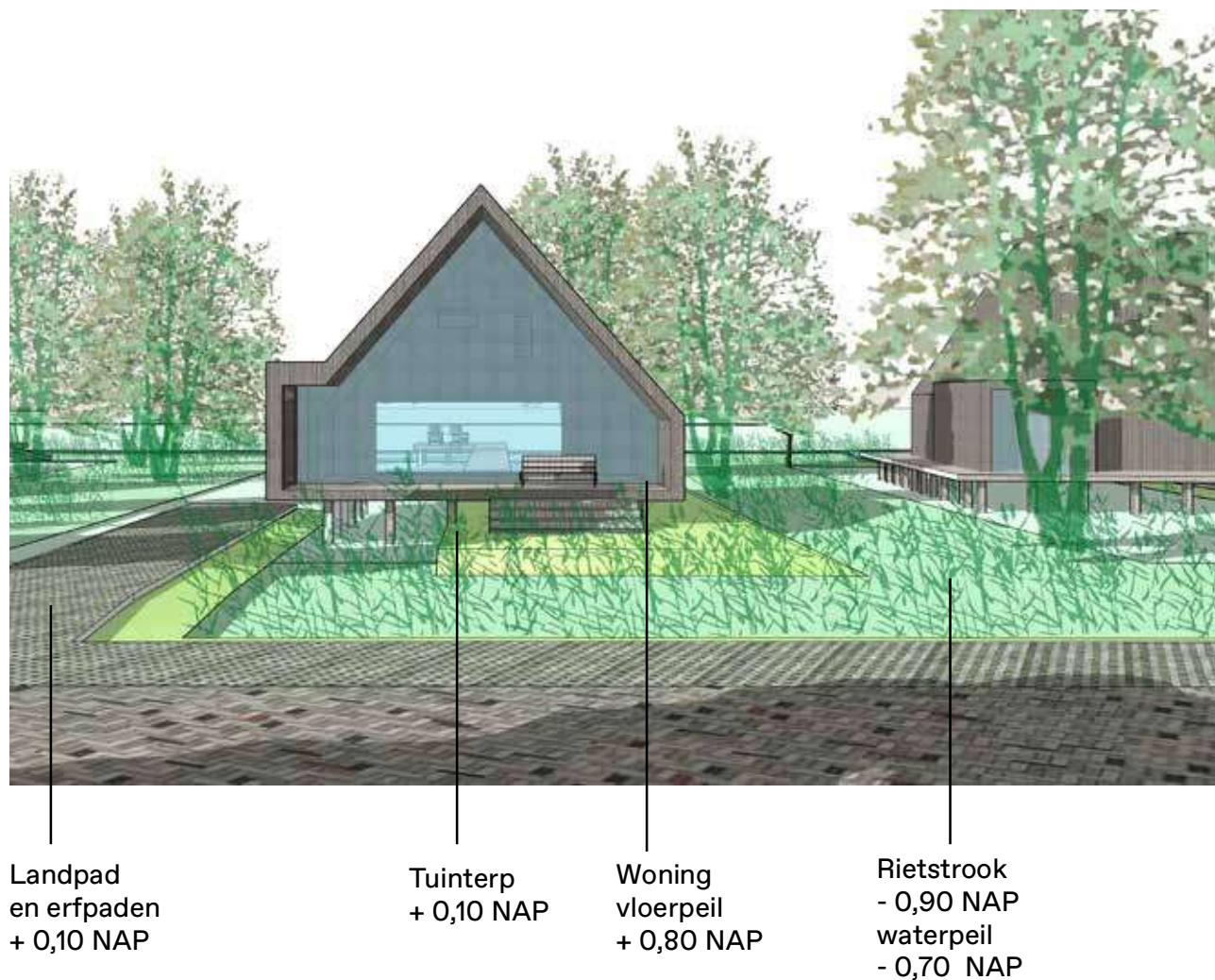


Eisen inrichting kavel



Voorbeeld tuinterp. Door de hogere ligging kan deze bijvoorbeeld gebruikt worden als grasveld, groenten- of siertuin.

Beeldkwaliteitseisen



Overzicht peilen wonen in de laagte



Landpad
en erfpaden
+ 0,10 NAP

Woning
vloerpeil
+ 0,80 NAP

Bijgebouw
vloerpeil
+ 0,10
tot + 0,80 NAP

Rietstrook
- 0,90 NAP
waterpeil
- 0,70 NAP

Impressies

De natte, rietrijke inrichting met verspreide bomen wordt doorgezet naar de rest van de kavel. Deze kan worden ingericht als rietland (aansluitend op de rietstroken en de natte natuur van De Kolken), bos (aansluitend op de bossen van De Kolken) of bloemrijk grasland (aansluitend op de bloemrijke weides in de uiterwaarden). De woning staat zo echt midden in de natuur.

Met vlonderpaden, gemaaide graspaden, kunnen routes door de natuur worden gemaakt met zitplekken of terrassen aan het landschap. Met tuinterpen en waterpartijen kunnen binnen de natuur bijzondere plekken worden gerealiseerd, aan de woning, of juist aan het landschap.



Woning in rietland



Rietland



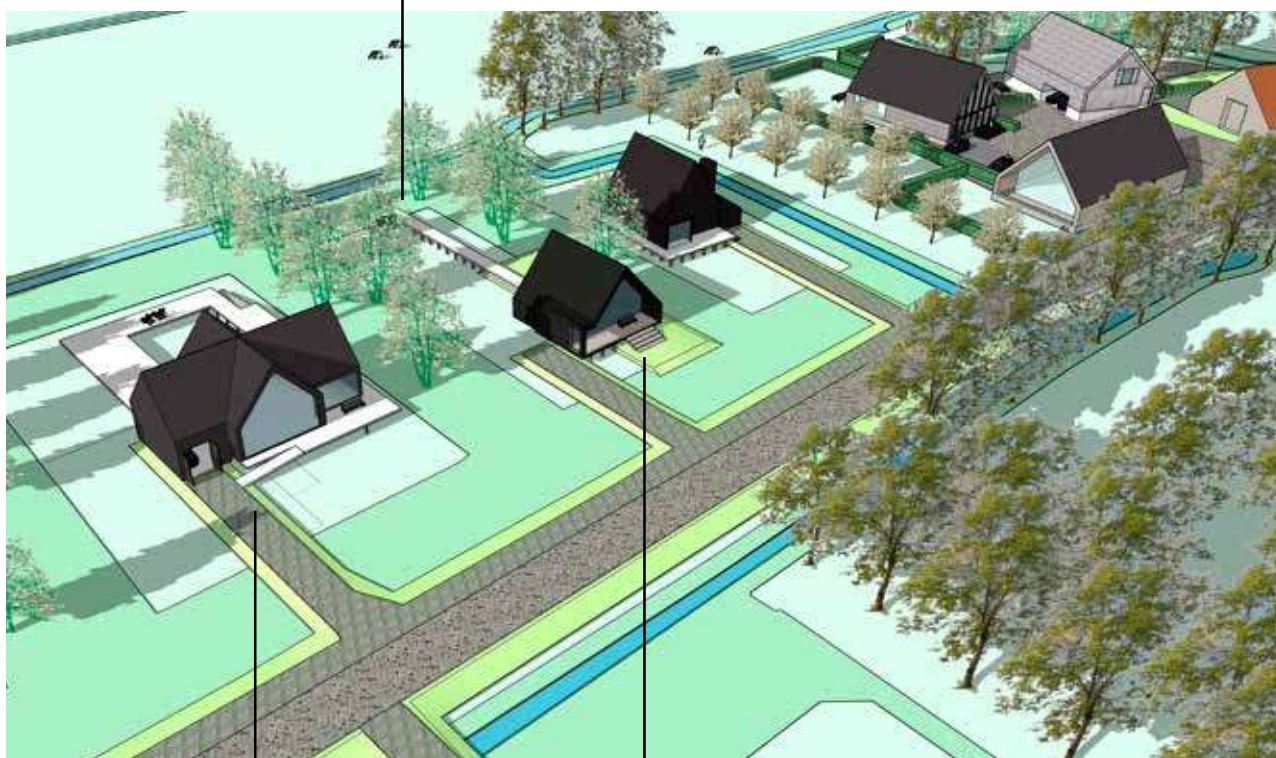
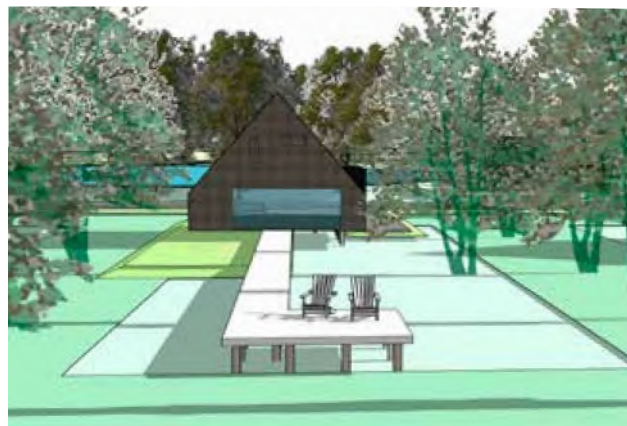
Bloemrijk grasland



Voorbeelden van vlonderpaden en terrassen op de kavel, in het landschap

Impressies

Zitplek aan het
landschap



Voorbeeld
aansluiting van
verschillende
niveau's



Twee kleinere kavels
en woningen in
aansluiting op het
terperf

Zitplek met
tuinterp voor
het huis,
in de zon

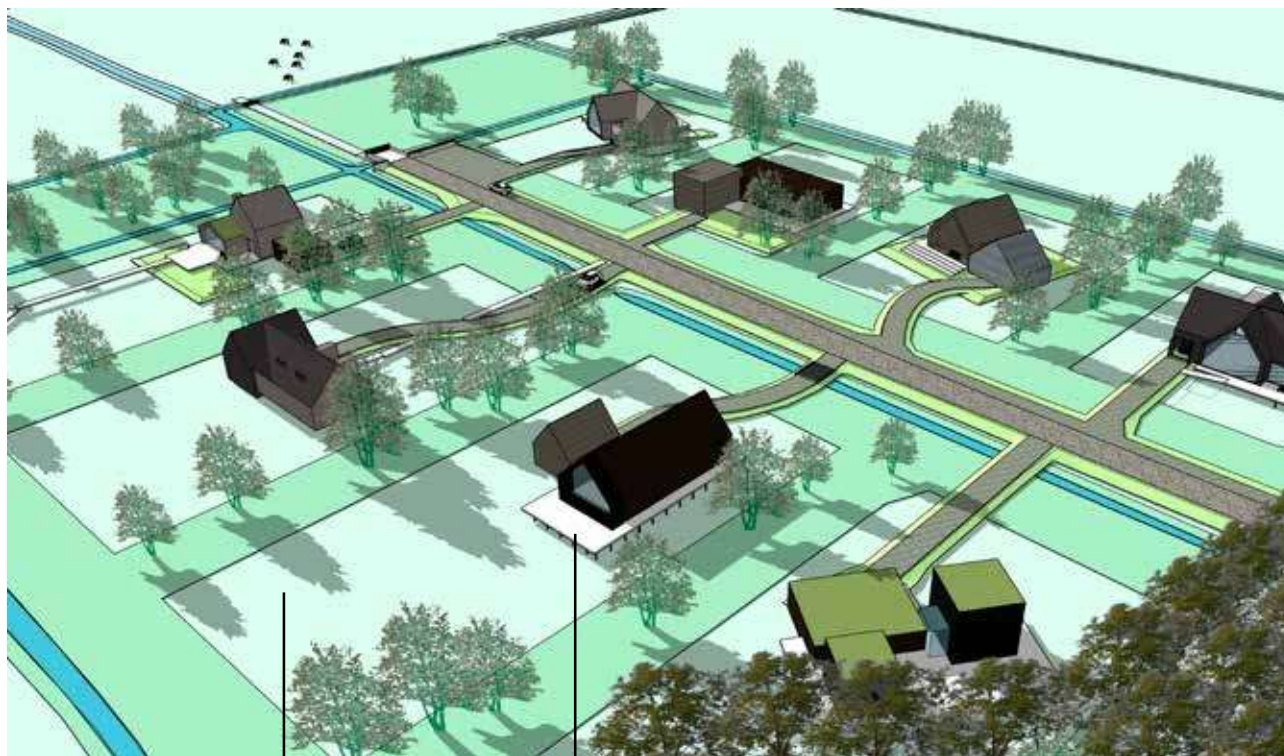
Impressies



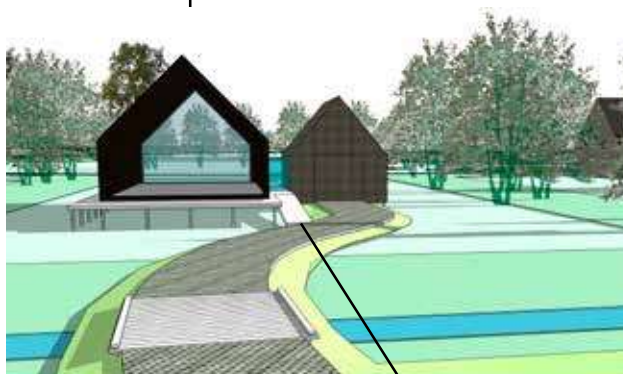
Woning
georiënteerd op
het uitzicht

Vlonderterrass
aan de woning,
rond vijver of tuin

Impressies



Extra diepe kavels aan de Kolken



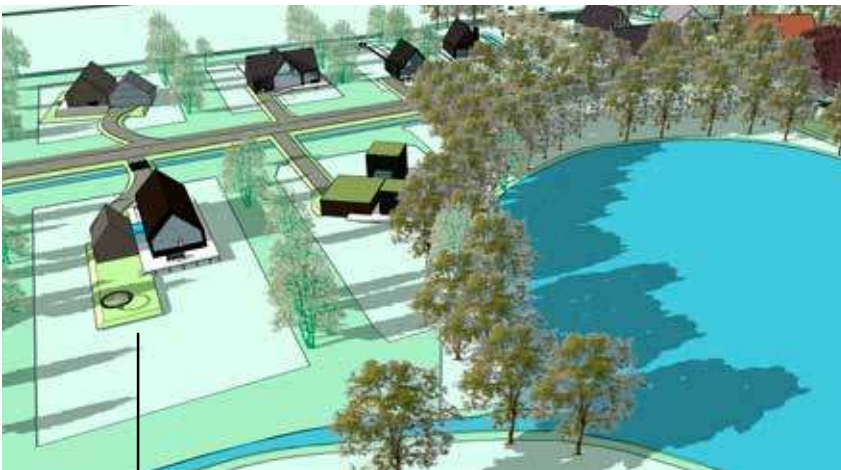
Huis op vlonderterras

Lage brug markeert de entree naar de kavel over de sloot

Voorbeeld verbinding met doorzicht tussen woning en bijgebouw

Impressies

Woning aan de brede
natuurstrook en
kolken, midden in de
natuur



Voorbeeld erfpad op
graskade naar garage,
houten vlonderpad
door het rietlandschap
naar voordeur

Voorbeeld woning
met vlonderterras
en tuinterp met
speelplek, rondom in
de natuur

Deelgebied 3 Wonen aan de dijk



struinp
door het land



Deelgebied 3

Wonen aan de dijk

In aansluiting op bestaande dijkbebouwing is er ruimte voor de bouw van twee nieuwe, bijzondere dijkwoningen, met zicht over de uiterwaarden, het Zwarte Water en polder Mastenbroek. Met een struinpad door de weilanden zijn de dijkwoningen verbonden met het terperf.

Met de dijkwoningen wordt voortgebouwd op de kenmerkende bebouwing op- en onderlangs de rivierdijken van het Zwarte Water, en specifiek de naast gelegen dijkboerderij met rode pannen en een dikke prop beplantingen op het erf.

De dijkwoningen sluiten aan op bestaande dijkbebouwing. Rond de woningen blijft het kenmerkende zicht op de open ruimte en polder bestaan. De ruimte tussen de dijkwoningen en het terperf krijgt met de ontwikkeling een nieuwe bestemming voor agrarische natuur en weidevogels. Vanuit de dijkwoningen is hier prachtig zicht op.



Naastgelegen dijkboerderij met rode dakpannen en een dikke prop beplantingen op het erf.



Nieuwe woningen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan de aanpalende boerderij langs de dijk. De woningen worden ingepast als groene prop in het landschap.

Beeldkwaliteitseisen

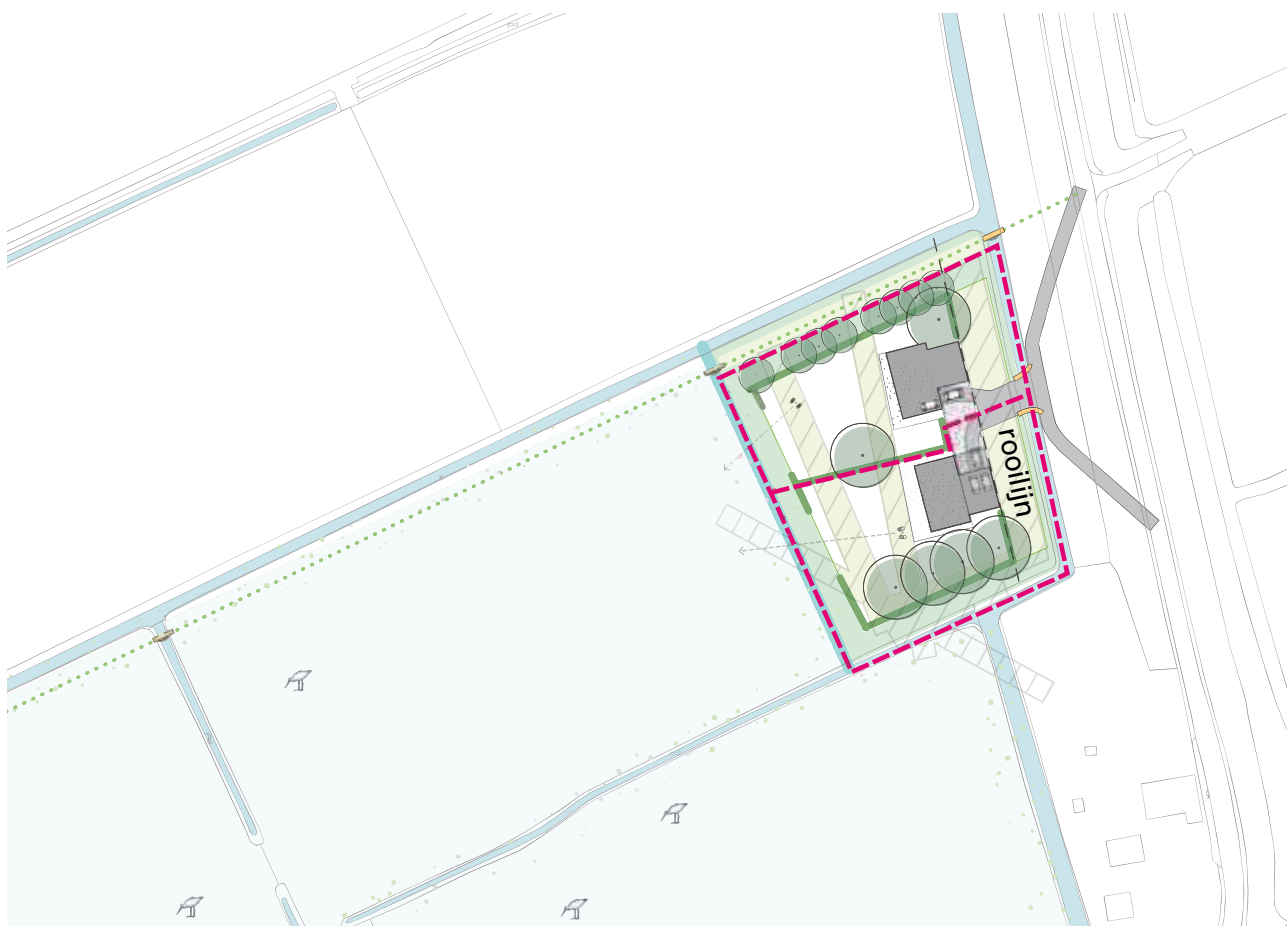
D.1 Locatie

D.1.1 De dijkwoningen worden aan de voet van de dijk geplaatst, parallel aan of haaks op de richting van de dijk.

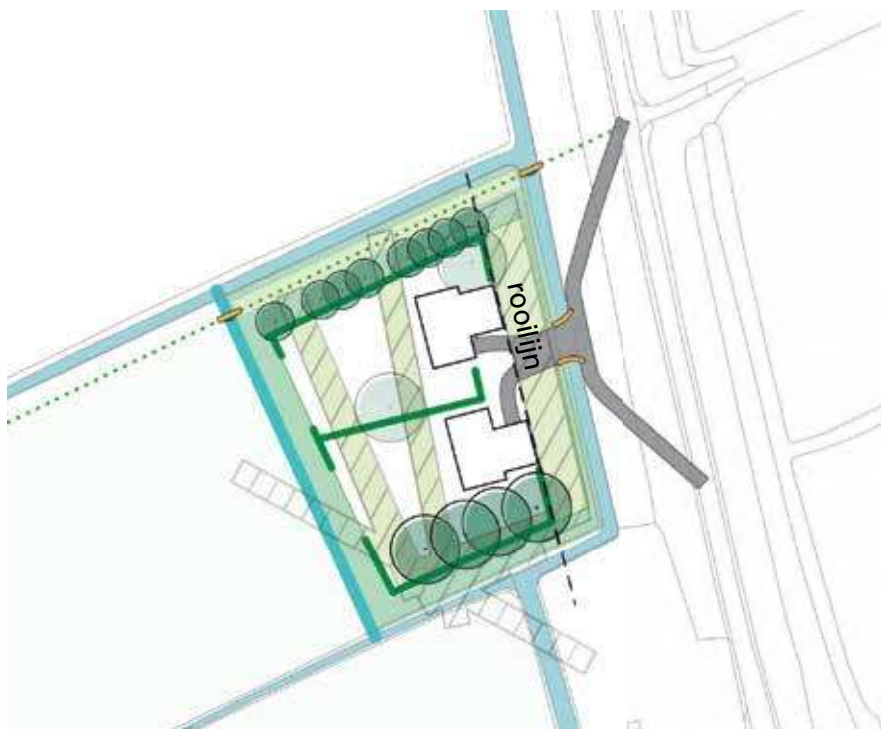
D.1.2 De voorgevel van de woningen wordt geplaatst op de aangegeven rooilijn.

D.1.3 Bij de positionering van de gebouwen wordt rekening gehouden met ruimte voor een gezamenlijke oprit.

D.1.4 De leidingenstroken moeten worden vrijgehouden van bebouwing. Dit is bepalend voor de achtergrens van de woningen.



Kavels



- Locatie bebouwing
- tegen de rooilijn
 - leidingenstroken vrij van bebouwing

Beeldkwaliteitseisen

D.2 Bouwvolume

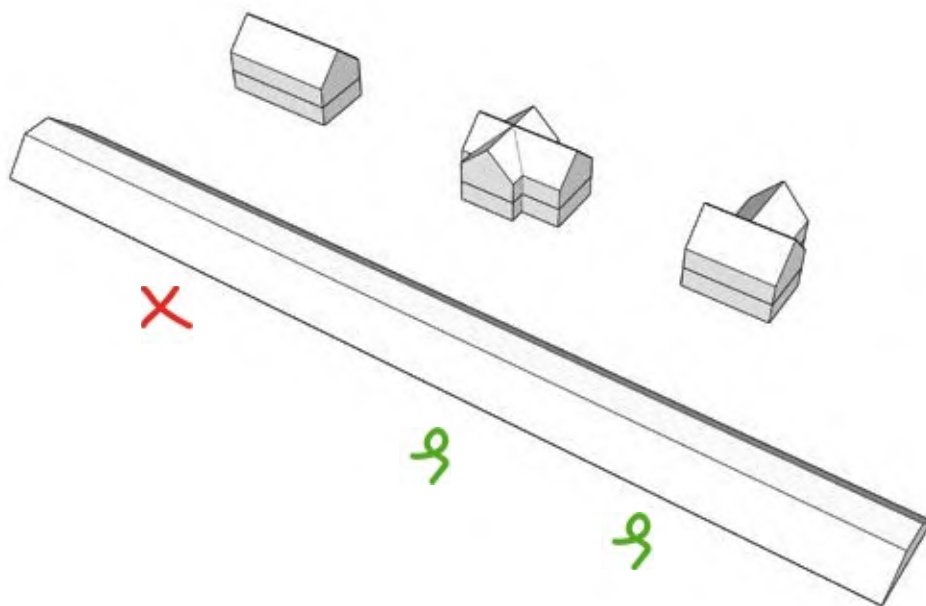
D.2.1 Het bouwvolume is per kavel maximaal 750 m³ woonvolume, plus maximaal 450 m³ bijgebouwen.

D.2.2 De woning en de bijgebouwen worden vormgegeven als één samenhangend gebouw, bestaande uit twee verdiepingen plus een schuine kap. De woning staat als het ware óp de bijgebouwen.

D.2.3 Het is niet toegestaan om de woning en bijgebouwen los naast elkaar te bouwen of om naast het aangegeven bouwvolumes andere gebouwen of bouwwerken te bouwen.

D.2.4 Het gebouw wordt vormgegeven als een samengesteld volume, met een kruisdak of een T-dak. Hiermee worden de verschillende richtingen in het landschap benadrukt en het grote bouwvolume geleed. Er worden geen wolfseinden of andere dakvormen toegepast.

D.2.5 De dakhoogte is maximaal 10 meter, de goothoogte maximaal 6 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld bij de rooilijn.



Samengesteld volume met kruisdak of T-dak.

	Eisen bouwvolume			
	bouwvolume (minimaal en maximaal)	footprint	dakhoogte (maximaal)	goothoogte (maximaal)
dijkwoningen	750 m ³ woning + 450 m ³ bijgebouwen	-	10 m	6 m

Eisen bouwvolume

Beeldkwaliteitseisen

D.3 Vormgeving volumes

D.3.1 Het onderscheid tussen de woning en de begane grond met de bijgebouwen is ruimtelijk visueel: de laag van bijgebouwen vormen het basement van de woning. **Zie naast staand schema.**

D.3.2 Op de begane grond komen de functies van de bijgebouwen (parkeren, berging, opslag).

D.3.3 De begane grond verdieping wordt overstroomingbestendig vormgegeven en ingericht.

D.3.4 Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich de woonfuncties.

D.3.5 Het gebouw legt ruimtelijk een relatie met de dijk en het omliggende landschap.

D.3.6 Veranda's en loggia's worden samenhangend met het gebouw vormgegeven.

D.3.7 Moderne bouwstijl, geen traditionele architectuur.

D.4 Materialen en details

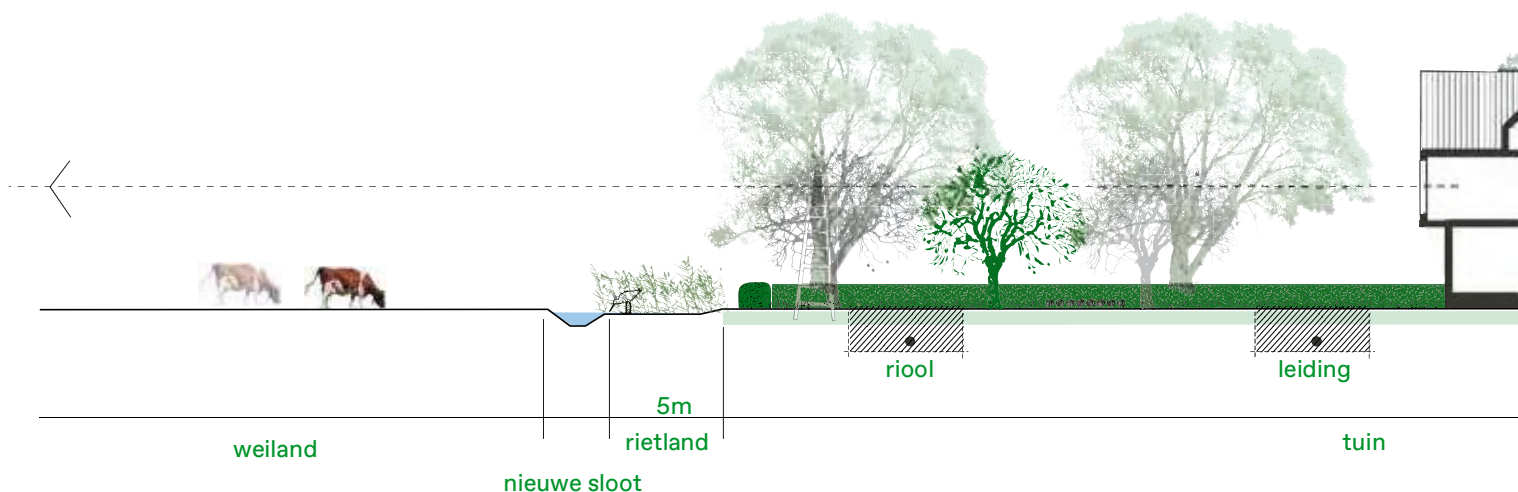
D.4.1 Materiaal dak: rode dakpannen, aansluitend op kleur buurboerderij.

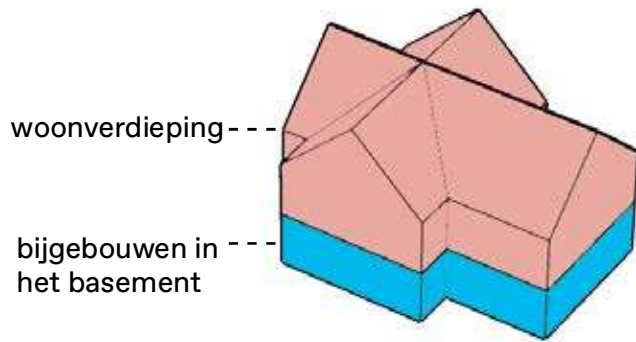
D.4.2 Materiaal gevel: baksteen (gemêleerde blonde kleur, in aansluiting op terperf), vergrijzend of zwart hout.

D.4.3 Zonnepanelen worden zorgvuldig geïntegreerd in de dakvlakken.

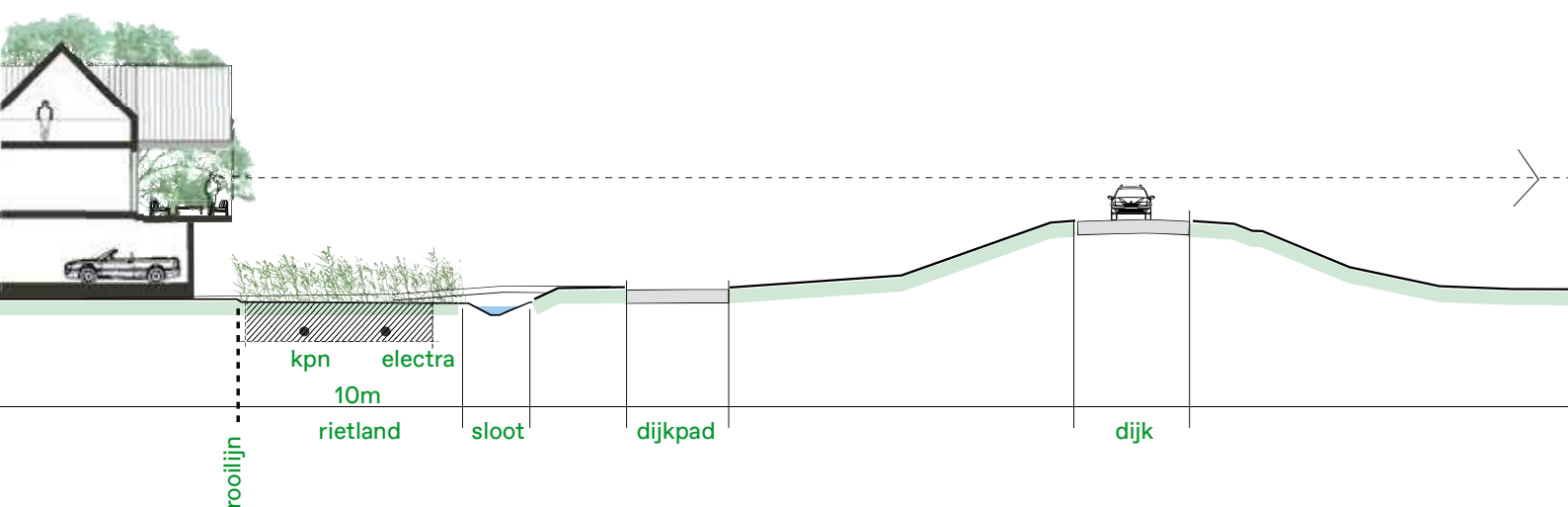
D.4.4 Geen glanzende of kunststof materialen.

Uitgangspunt is 'Duurzaam, natuur- en landschapsinclusief bouwen' zie Deel I § 2.4

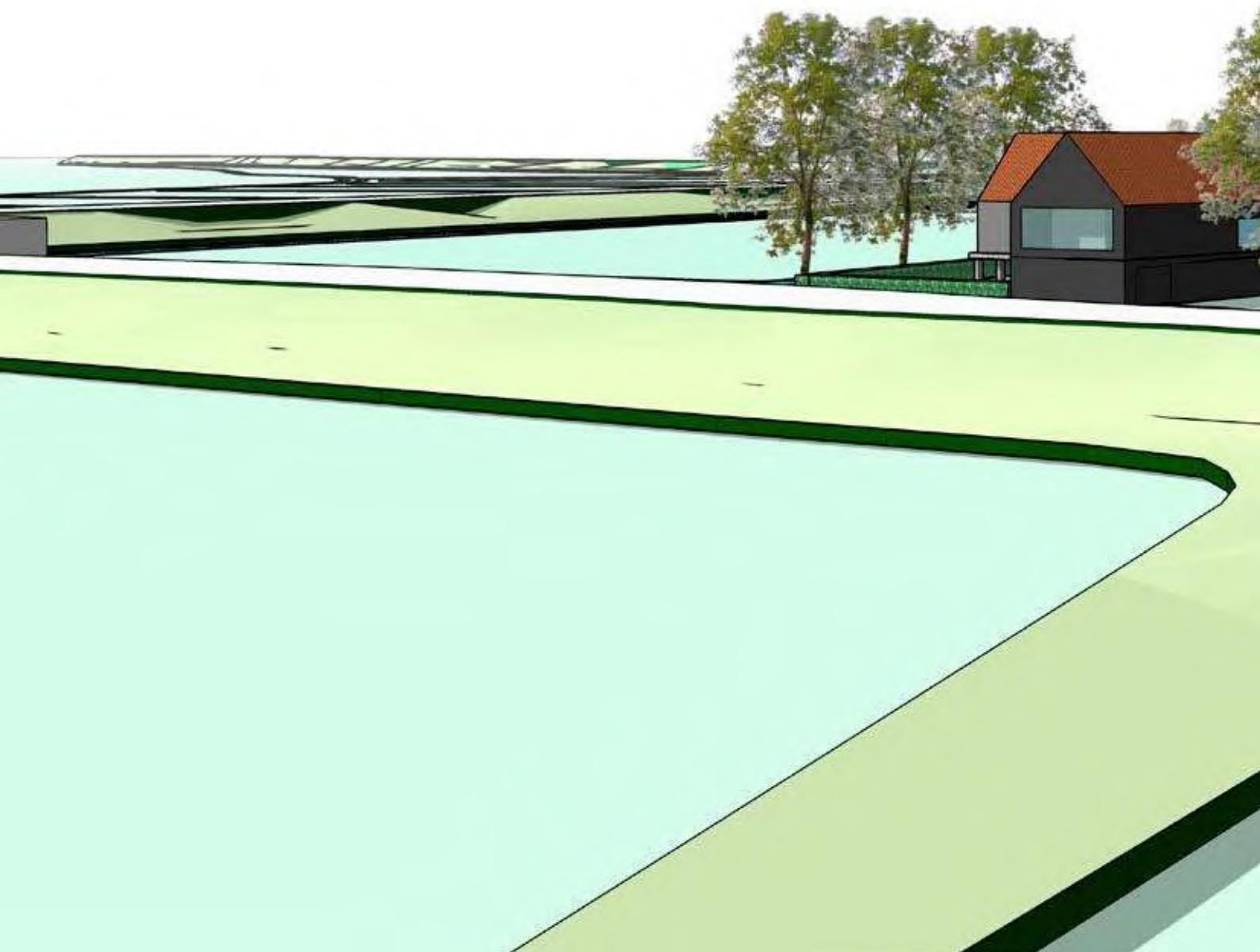


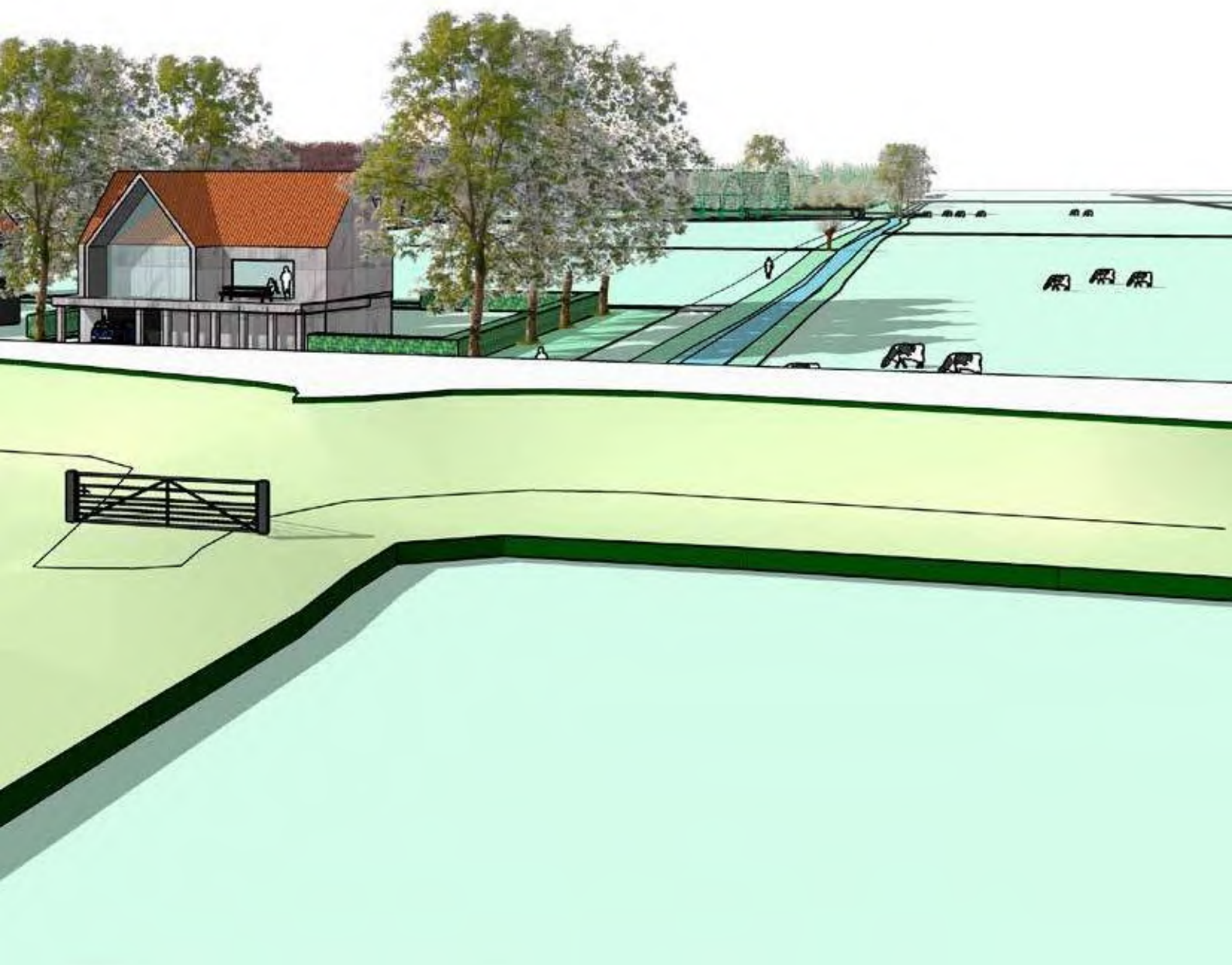


Indeling volumes



Beeldkwaliteitseisen





Beeldkwaliteitseisen

D.5 Inrichting kavel

Water

D.5.1 De kavels worden begrensd een nieuwe sloot aan de achterkant. [Zie omschrijving § 1.2 Water/sloten](#)

Ontsluiting, verharding en inrichtingselementen

D.5.2 Aansluitend op het dijkpad wordt een gezamenlijk lage brug over de sloot gemaakt. [Zie omschrijving § 4.3 Bruggen kavels](#)

D.5.3 De twee kavels hebben een gedeelte een oprit naar de twee woningen.

D.5.4 De oprit wordt uitgevoerd in gebakken klinkers (aansluitend op het dijkpad), doorgroeibare verharding of grind. [Zie omschrijving § 3.1, 3.2, 3.3 Verharding](#)

D.5.5 De Kavels worden zo ingericht dat er op eigen terrein, bijvoorkeur binnen het bouwvolume, geparkeerd wordt. Per woning dient rekening te worden gehouden met ruimte voor twee auto's.

Groen

D.5.6 Langs de randen van de kavels worden rietstroken aangelegd. Aan de voorkant (langs de dijkvoet) is deze strook 10 meter breed, aan de achter- en zijkanten 5 meter breed. Tussen de kavels is geen rietstrook voorzien. [Zie omschrijving § 1.4 Greppels en laagtes en § 5.1 Rietland](#)

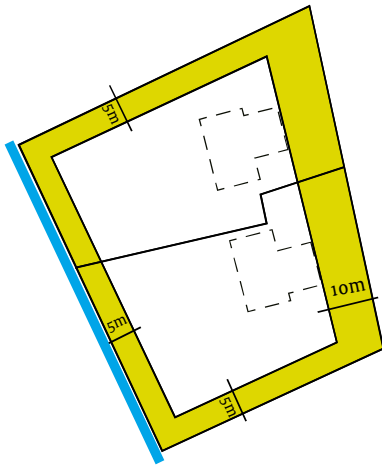
D.5.7 De twee woningen worden als een 'groene' prop in het landschap ingepast.

D.5.8 In de rietstroken waar geen leidingen liggen worden bomen geplant, ten behoeve van de inpassing van het erf. Aan de achterzijde kan open gehouden worden, ten behoeve van het uitzicht over het landschap. [Zie schema naast staande tekening.](#)

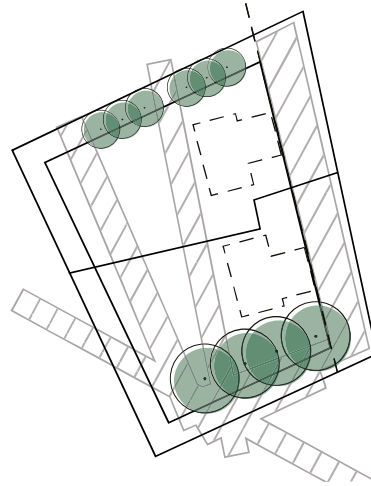
D.5.9 Langs de randen van de tuinen worden hagen aangeplant, met vensters die zicht geven over het landschap. [Zie omschrijving § 5.6 Hagen.](#)

D.5.10 Op de kavels worden langs de randen een aantal grote erfbomen aangeplant. Eventueel in combinatie met lagere bomen zoals fruitbomen en/of knotwilgen. [Zie schema naast staande tekening. Zie omschrijving § 5.4 Grote erfbomen](#)

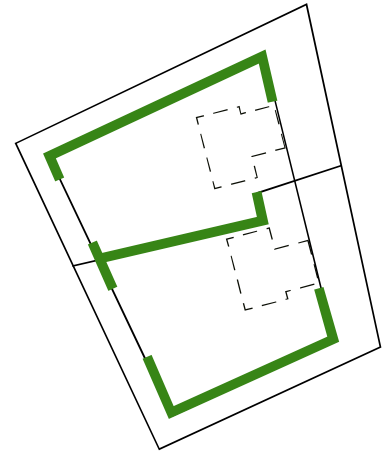
D.5.11 De leidingenstroken worden vrijgehouden van opgaande beplantingen (bomen en struiken).



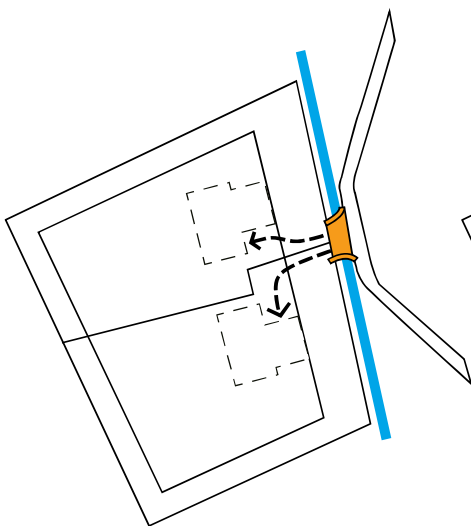
Nieuwe sloot en rietstroken



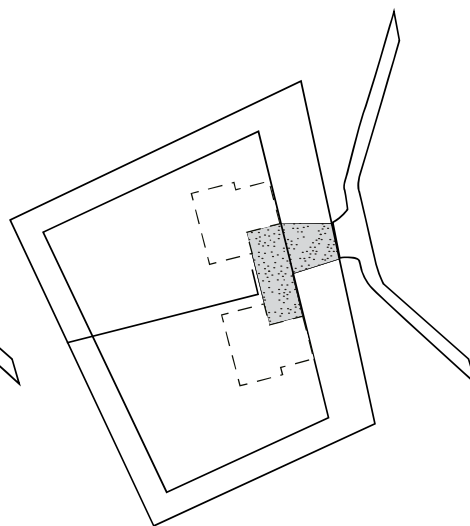
Opgaande beplanting in rietstroken en grote erfbomen (minimaal)



Hagen



Lage brug over de sloot



Gedeelde oprit

Eisen inrichting kavel

Colofon

Opdrachtgever

AM

Begeleiding

Gemeente Zwartewaterland

Ontwerp en beeldkwaliteitsplan

Van Paridon x De Groot

landschapsarchitecten

Datum

8 juli 2021

© Van Paridon x de Groot

landschapsarchitecten, Amsterdam

