



BEELDKWALITEITPLAN - SLINGERBOS  
Ophemert, gemeente Neerijnen

# COLOFON

Beeldkwaliteitplan - Slingerbos  
Ophemert, Gemeente Neerijnen

14 december 2016  
ind01-0252727-01d

Opdrachtgever:  
Gemeente Neerijnen



Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6221 SE Maastricht  
T (043) 3253223  
F (043) 3255996  
E [info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4904 SJ Oosterhout  
T (0162) 487500  
E [info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)



## INHOUD

|   |                                  |    |
|---|----------------------------------|----|
| 1 | INLEIDING                        | 5  |
| 2 | STEDENBOUWKUNDIGE VISIE          | 11 |
| 3 | BEELDKWALITEIT BEBOUWING         | 17 |
| 4 | BEELDKWALITEIT ONBEBOUWD TERREIN | 27 |



# 1

## INLEIDING

### 1.1 DE OPGAVE

De gemeente Neerijnen is bezig met de ontwikkeling van een nieuw woongebied met de naam Slingerbos. Het woongebied is gesitueerd aan de oostzijde van Ophemert en heeft een oppervlakte van bijna 4 ha. Het biedt ruimte aan maximaal 65 woningen.

Ophemert is een landelijk dorp aan de Waal. Kenmerkend zijn de dijken met dijkbebouwing, de fraaie kleine kern met oude bomen, de nabijheid van het kasteel Ophemert (eveneens aan de oostzijde van kern) met opgaand groen en laanbeplanting, de boomgaarden (fruitteelt). Aan de noord- en oostzijde sluit de locatie aan op een landschap van groene kamers nabij het kasteel. Aan de zuidzijde bevindt zich de Waalbandijk. Aan de westzijde ligt het bestaande dorp.

Het op te stellen beeldkwaliteitplan dient de sfeer van het gebied te visualiseren en te beschrijven voor zowel de openbare als private ruimten. Een beeldkwaliteitplan dat aansluit op de dorps sfeer van Ophemert en dat globaal en flexibel is.

*Ophemert*





# 1

## 1.2 KADER BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan is een (compact) document dat concreet inzicht geeft in het gewenste ambitieniveau. Gezien de wens om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen heeft het beeldkwaliteitplan Slingerbos een globaal en flexibel karakter.

De basis voor het beeldkwaliteitplan is de stedenbouwkundige uitgangspuntenkaart. De principes uit deze kaart worden op een vooral beeldende manier verduidelijkt en onderbouwd. Het beeldkwaliteitplan is dan ook een toegesneden mix van foto's, schetsen en teksten die de gewenste sfeer en identiteit van de stedenbouw, architectuur en openbare ruimte inzichtelijk maken.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan dient inspirerend te zijn voor architecten en voor ontwerpers van het openbaar gebied, maar ook begrijpelijk voor leken. Het beeldkwaliteitplan is tevens bedoeld als kader voor beleid en advisering.

In de functie van sturend element bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied heeft het beeldkwaliteitplan drie doelen:

- *Als beleidskader:*  
het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis en de hoofdstructuur van het plangebied.
- *Als ontwerp- en uitvoeringskader:*  
bij de start van het ontwerpproces vormt het plan een basis van concrete aanbevelingen en richtlijnen als leidraad bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
- *Als toetsingskader:*  
bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.

*locatie vanuit het zuidoosten*





# 1

## 1.3 LEESWIJZER BEELDKWALITEITPLAN

Het kader van het beeldkwaliteitplan resulteert in een specifieke opbouw van het document bestaande uit drie hoofdstukken, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen stedenbouwkundige richtlijnen, architectonische richtlijnen en richtlijnen voor de openbare ruimte.

Om de gewenste woonsfeer te bereiken voor de herontwikkeling is het van belang dat de richtlijnen in samenhang tot elkaar beschouwd worden. De stedenbouwkundige richtlijnen zorgen voor de samenhang in het plan.

### *Hoofdstuk 2 - stedenbouwkundige visie*

De gestelde plandoelen zijn samengevoegd in een stedenbouwkundige en landschappelijke visie op de woonbuurt. Het hoofdstuk start met de uitleg van de planfilosofie in het concept. Het doel is om de gewenste kwaliteiten te benoemen en te waarborgen.

Het hoofdstuk sluit af met een principeverkaveling. Het resultaat is een woonbuurt met een duidelijke eigen identiteit.

### *Hoofdstuk 3 - Beeldkwaliteit bebouwing*

In hoofdstuk 3 worden de richtlijnen voor de bebouwing en architectuur beschreven. Het hoofdstuk heeft een juridische werking en zal worden toegevoegd aan de welstandsnota van de gemeente Neerijnen. Derhalve wordt ook de systematiek van de welstandsnota van de gemeente Neerijnen gevolgd.

### *Hoofdstuk 4 - Beeldkwaliteit onbebouwd terrein*

In hoofdstuk 4 worden de richtlijnen voor de openbare ruimte beschreven. Deze richtlijnen zijn meer globaal van karakter en geven een algemeen sfeerbeeld.

Bij de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan onder andere de inrichtingsprincipes, de (bestratings)materialen en groenprincipes van het openbaar gebied, de overgang openbaar-privé en de overgang naar het landschap.



# 2

## STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### 2.1 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

*Het uitgangspunt voor Slingerbos is het realiseren van een dorpse woonbuurt met een sterke identiteit. Een buurt waar het goed en prettig wonen is door de ruime opzet, het aanwezige groen en de nabijheid van het landschap.*

#### **Dorpse woonbuurt**

De 'dorpse' woonsfeer voor de buurt wordt bereikt door de ontspannen en ruime opzet van de verkaveling, de eenvoudige opzet van de openbare ruimte, het vele groen en de rijke variatie aan architectuur en woningtypologieën. De kavels en woningen zijn niet strak geordend, maar zijn juist ontspannen ten opzichte van elkaar gegroepeerd, met op enkele plekken accenten.

De dorpse sfeer wordt versterkt door het naadloos aanhechten van de buurt aan het dorp door aansluiting te zoeken op het bestaande verkavelingspatroon en de aansluiting op de bestaande routes (auto en langzaamverkeer) in het dorp.

#### **Landschappelijke context**

Kenmerkend aan een dorpse woonbuurt is het zicht en het contact met het omringende landschap. Voor Ophemert zijn de Waal (dijklichaam, rivier, fruitteelt), het dorp (westzijde, erfbeplanting aangrenzende percelen) en het gebied rond het kasteel van Ophemert (noordzijde, landschap met door opgaand groenomrande weidegronden) landschappelijke aanleidingen die kunnen worden doorvertaald in het stedenbouwkundig ontwerp.

#### **Sterke identiteit**

De sterke identiteit wordt bereikt door een samenhangend ontwerp met sterke ruimtelijke dragers, te weten:

- een groene ader:  
de hoofdroute heeft een ruim en groen profiel, met een golvende beweging worden de verschillende delen van het plan met elkaar verbonden en de zichtrelatie met het landschap gelegd;
- groene entrees:  
beide entrees zijn letterlijk een groene binnenkomeer voor de woonbuurt. Door de prominente situering van het groen wordt de sfeer van de buurt direct neergezet. Bebouwing die zich op de entree richt, heet je welkom in de wijk;
- de groenblauwe zones:  
aan de west- en oostzijde is het groen van het plan geconcentreerd in verlaagde zones. Deze bepalen het beeld van de buitenrand van Ophemert, van de woonbuurt en vormen een fraaie overloop naar het aangrenzende landschap. Op minimaal 1 plaats reikt de oostelijke groenblauwe zone in het woongebied. Bij regenval kan hemelwater in de verlaagde groenzone blijven staan, omdat dit langzaam afgevoerd wordt op het omliggende watersysteem.
- 3 woonsferen:  
Aan de noord- en oostzijde richt het woongebied zich op het omringende landschap. Aan de voet van de dijk bepalen de groene achterpercelen het beeld net als elders aan de dijk. En in het woongebied wordt aangesloten op de typologie van het bestaande dorp.

## 2.2 VERKEERSSTRUCTUUR

De verkeersstructuur van Ophemert is sterk bepaald door de Waal. Het dorp is parallel aan de Waal gegroeid en bestaat uit een lint over de dijk (hoogteverschil) en een parallelle hoofdroute die de agrarische gronden ontsloot (Molenstraat, Blankenbergstraat, Akkerstraat). De locatie is gesitueerd aan de oostrand van het dorp. De Molenstraat vormt de hoofdroute aan de noordkant. De Waalbanddijk, via de Goossen Janssenstraat, de hoofdroute aan de zuidkant.

Slingerbos is een zelfstandige woonbuurt met een eigen verkeerssysteem dat aansluit op de verkeersstructuur van het dorp. Het verkeerssysteem bestaat uit een hoofdroute die centraal door het woongebied loopt. Zoals in par. 2.1 reeds is aangegeven is het een groene hoofdroute.

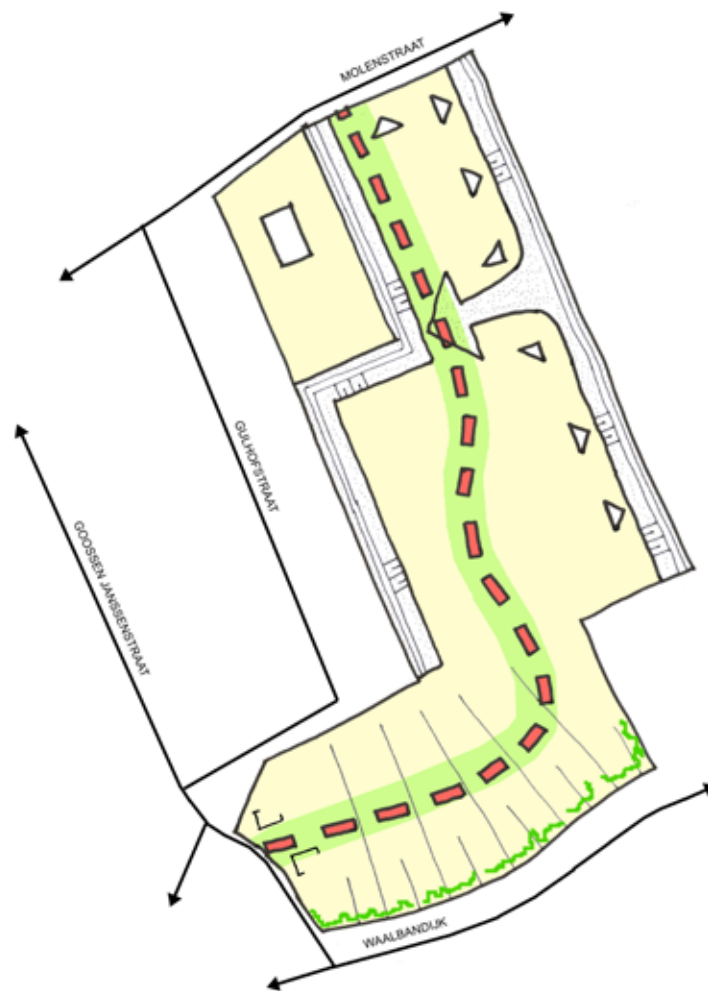
Vanaf de centrale route ontsluiten woonstraten het overige woongebied. Hierbij is het hoofdprincipe, dat er geen doodlopende straten worden aangelegd: de straten zijn lusvormig of maken verbinding tussen de hoofsroute en het bestaande dorp.

Aan de hoofdroute en de woonstraten is minimaal aan één zijde een voetpad gesitueerd.

De bedoeling is, om een straatprofiel te krijgen dat past in de rand van een klein dorp: geen verhoogde trottoirs, geen inrichting die er 'bedacht' uitziet. Dus zeker bomen langs de straat, maar geen strakke boombegeleiding. Afgestrooid asfalt voor de rijbaan met een loopstrook van elementenverharding.



# 2



## 2.3 PARKEREN

### Parkeernormering

De gemeente Neerijnen hanteert als parkeernorm, dat voor elke woning in twee parkeerplaatsen wordt voorzien.

### Parkeeroplossing

Het uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Op deze manier wordt de hoeveelheid blik op straat geminimaliseerd, zodat er ruimte is voor groen in de openbare ruimte.

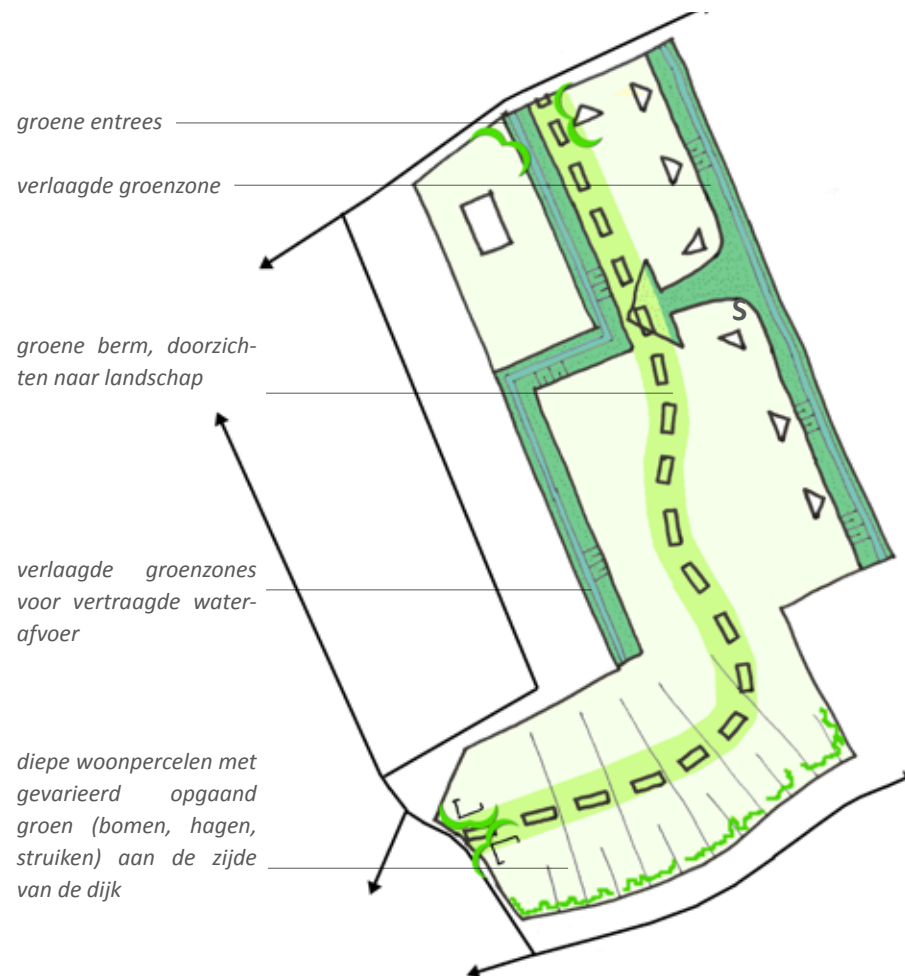
Voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen (categorie duur) dienen minimaal twee opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden (excl. garage). Voor de kavels is een dubbele oprit of lange oprit mogelijk. Een dubbele oprit bestaat uit twee opstelplaatsen naast elkaar, een lange oprit uit twee opstelplaatsen achter elkaar.

Het bezoekersparkeren zal in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit kan zonder problemen worden opgenomen in het gekozen straatprofiel.

Voor rijenwoningen wordt het parkeren geconcentreerd in een parkeerhof of parkeerboulevard. In rijen wordt bij de eindwoningen in een opstelplaats op eigen terrein voorzien.



# 2



## 2.4 GROENSTRUCTUUR

De groenzones aan de west- en oostzijde hebben een natuurlijk karakter. Het groen krijgt een informele en natuurlijke inrichting. Eventuele paden bestaan uit halfverharding of struipaden. Er worden geen inrichtingselementen (banken, prullenbakken, verlichting) geplaatst. Op enkele plekken is er natuurlijke aanleiding aanwezig voor kinderen om te spelen. De vegetatie wordt geënt op de in de omgeving voorkomende landschapstypen en wordt extensief beheerd.

Bijna alle woonstraten hebben een enkelzijdige berm (4,0 m). In deze berm is ruimte voor verspreide bomen en boomgroepen (geen laanbeplanting). De bermen worden voorzien van een natuurlijke bermvegetatie. Het beheer is extensief.

Vanaf de Waalbandijk kijk je van boven op het woongebied. Hier liggen de woningen met ruime achterpercelen naar de kruin van de dijk. Afstand tussen de Waalbandijk en de achterpercelen ontstaat doordat het talud van de dijk niet binnen de woon- of tuinbestemming betrokken wordt. Door de ruime perceelsmaat is situering van opgaand groen op de achterpercelen goed mogelijk.

Onder het plangebied ligt een kleipakket dat niet aangetast mag worden vanwege kwel. Aan weerszijden van het plangebied worden daarom groenblauwe zones gerealiseerd. Deze zones bestaan uit taluds (verhouding 1:5) waarin het regenwater in het verlaagde deel kan blijven staan. Dit water wordt langzaam afgevoerd naar de bestaande watersystemen. Een deel van de watergang die centraal in het noordoostelijke deel van het plangebied ligt, wordt gedempt en vervangen door een infiltratieriool.



## BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### 3.1 WELSTANDSNOTA NEERIJNEN

De welstandsnota is in 2012 geëvalueerd en aangepast. De aangepaste versie is digitaal bevroegbaar via de website van de gemeente.

#### **Algemene welstandscriteria**

De algemene welstandscriteria worden ontleend aan het vakmanschap van het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp, alsmede aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen. De algemene welstandscriteria zijn onder te verdelen in:

- Het bouwwerk sociaal – cultureel: Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als verwijzingen en associaties zorgvuldig zijn gebruikt en uitgewerkt.
- Het bouwwerk en omgeving: Het gebouw of de wijziging aan het gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van die omgeving en er de juiste houding in aanneemt.
- Het bouwwerk op zich: Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, als het toont 'wat het is', hoe het gemaakt is en hoe het is samengesteld, en als het tegelijk beantwoordt aan eigen compositieregels van de architectuur.

#### **Welstandscriteria**

In de welstandsnota wordt aan de volgende aspecten getoetst:

- plaatsing/situering;
- massavorm/compositie massaonderdelen;
- gevelopbouw en gevelindeling;
- detaillering, materiaal en kleur

#### **Welstandscriteria per woonsfeer**

Voor het beeldkwaliteitplan Slingerbos wordt per te onderscheiden woonsfeer een beschrijving gegeven, deze bestaat uit:

- een algemene beschrijving van de woonsfeer;
- afbakening van de woonsfeer;
- welstandscriteria;
- verduidelijking met referentiebeelden.

Indien er tegenstrijdigheden tussen de criteria en de gebruikte referentiebeelden zijn, dan prevaleert de tekst.



## DE WOONSFEREN:

### 1 WONEN AAN DE BUITENRAND



### 2 DORPSKAVELS



### 3 WONEN AAN DE DIJK



# 3

## 3.2 DE WOONSFEREN

Slingerbos heeft een eenvoudige en heldere opzet, waarin drie woonsferen zijn te onderscheiden.

### Dorpskavels

De aanhechting met het dorp wordt gekenmerkt door kavels die variëren in grootte. Hier is ook ruimte voor bebouwing in een iets hogere intensiteit, dan in de andere deelgebieden die zich aan de buitenrand van het dorp bevinden.

De kavels en bebouwing sluiten aan op de schaal en maat van de bestaande bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een individueel karakter, zowel qua verschijningsvorm (kapvorm, stijl, detail, materiaal) als positie op de kavel (rooilijn, compositie hoofdgebouw-bijgebouwen).

De hoofdroute van het plan geeft in sterke mate betekenis aan het dorps karakter van Slingerbos. Daarom is bewust gekozen voor een enigszins vloeiend verloop van het straatprofiel, een groene inrichting van het profiel (berm met wadi, bomen niet als strakke begeleiding, maar verspreid).

### Wonen aan de buitenrand

Vanuit de buitenrand is er contact met het aangrenzende landschap. Woningen oriënteren zich op het landschap. De bebouwing heeft een losse opzet.

De losse opzet van de bebouwing wordt bewerkstelligd door

- een mix van rijtjeswoningen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen;
- de variatie in kavel vorm (breedte, diepte, oppervlakte);
- de verspringende rooilijn (diepte, richting)
- kleinschaligheid (bij grotere bebouwing opdeling in volumes die zich van elkaar onderscheiden)

- kapvorm (richting, helling, vorm)
- materiaal (dak, gevels).

Er is voor de toekomstige bewoners veel keuzevrijheid. De variatie en individualiteit die hierdoor ontstaat is een belangrijke drager voor de gewenste dorps woonsfeer. Afhankelijk van de vraag wordt de exacte invulling van de kavels bepaald. Om een al te bonte verschijningsvorm te voorkomen wordt vooral gestuurd op een eigentijds en lokaal gebonden, dorps en landelijke stijl en traditionele materialen.

### Wonen onderaan de dijk

Het uitzicht vanaf de dijk op het dorp laat in de bestaande situatie een gevarieerd en groen beeld zien. Voor woningen onderaan de dijk is het plezierig als vanaf de dijk er enige afstand is en de tuinen niet open en bloot zijn.

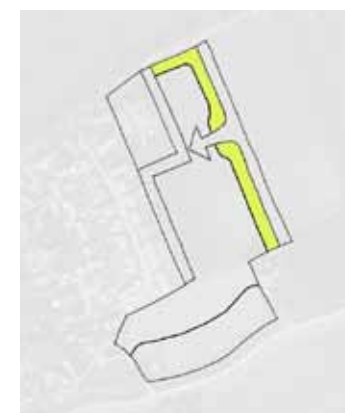
Voor wonen onderaan de dijk ligt het daarom voor de hand om hier overwegend diepere woonpercelen te situeren, waardoor er ruimte is voor opgaand groen op de achterpercelen. Omdat het tevens de rand van het dorp betreft is het voorts wenselijk om de bebouwingsdichtheid beperkt te houden en te zorgen voor een rand met een dorps uitstraling:

- vooral vrijstaande woningen
- variatie in bebouwing en perceelsbreedte (individualiteit)
- verspringende rooilijn



## WONEN AAN DE BUITENRAND

- halfvrijstaande en vrijstaande woningen
- rijtjeswoningen
- ruime en groene kavels
- variatie en keuzevrijheid



### 3.3 WELSTANDSCRITERIA - WONEN AAN DE BUITENRAND

#### **Plaatsing/situering/karakteristiek:**

- A1 De minimum en maximum maten voor bouwwerken zijn conform het bestemmingsplan;
- A2 De positie van het hoofdbouw op de kavel varieert (asymmetrische positionering, verspringende rooilijnen) en/of de nokrichting van het hoofdgebouw varieert (parallel aan of haaks op openbare ruimte);
- A3 Variatie in de kavelbreedtes en bouwvormen is wenselijk om een gevarieerd straatbeeld te bereiken;
- A4 Het hoofdgebouw en aan- en bijbouwen vormen een samenhangende compositie. Bij halfvrijstaande woningen is onderlinge afstemming in de compositie noodzakelijk.

#### **Massavorm/compositie massaonderdelen:**

- B1 Woningen moeten zich in verschijning van elkaar onderscheiden: zij dienen individualiteit uit te stralen.
- B3 Er wordt gevarieerd met de toepassing van langs- en dwarskappen en goot- en nokhoogtes;
- B4 De hoofdvolumes zijn eenvoudig (rechthoekige grondslag, eenvoudige kapvorm), duidelijk onderscheid met ondergeschikte bouwdelen;
- B5 Het karakter van de bebouwing aan de buitenrand is kleinschalig. Bij grotere bebouwing wordt deze opgedeeld in volumes die zich van elkaar onderscheiden;
- B5 Ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers, dakkapellen, aanbouwen, carport, garage) dienen zich te voegen naar het hoofdvolume (bescheiden plastic, ondergeschikt aan gevel- en dakvlak);
- B6 Op stedenbouwkundige markante punten ruimte voor afwijkingen in vorm, gebaar en materiaal.

#### **Gevelopbouw en gevelindeling:**

- C1 Bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte, bij hoeksituaties is sprake van tweezijdige oriëntatie;
- C2 dorpse en landelijke bouwstijlen;
- C3 ingetogen architectuur.

#### **Detailtering, materiaal en kleur:**

- D1 Toepassing van subtiele detailleringen in het metselwerk (b.v. rollagen, afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging en schoorsteen.
- D2 Hoofd materiaal van het hoofdvolume is metselwerk in ingetogen natuurlijke tinten of keimwerk / stucwerk;
- D3 Toevoegingen en accenten met baksteen, wit gekeimde bakstenen of andere materialen (hout, stucwerk) zijn mogelijk;
- D4 Schuine daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen in antraciet- of roodtinten of in de vorm van rieten daken;
- D5 Natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D6 Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.
- D7 Zorgvuldige detailtering.



## DORPSKAVELS

- aaneengebouwde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen
- groene erfafscheidingen



### 3.4 WELSTANDSCRITERIA - DORPSKAVELS

#### Plaatsing/situering/karakteristiek:

- A1 De minimum en maximum maten voor bouwwerken zijn conform het bestemmingsplan;
- A2 Stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen: rooilijnen, hoofdrichting gebouwen, accenten (hoogte, vorm, kaprichting) op elkaar afstemmen;
- A3 Mix van korte rijen (maximaal 5 aaneengebouwd) half-vrijstaande en vrijstaande woningen.
- A4 Het hoofdgebouw en aan- en bijbouwen vormen een samenhangende compositie.
- A5 Eenheid binnen de bouwblokken

#### Massavorm/compositie massaonderdelen:

- B1 Gebouwen stralen collectiviteit uit, daarbinnen is ruimte voor een individuele invulling;
- B3 Overwegend langskappen;
- B4 Eenvoudige hoofdvolumes voor de blokken, beperkt toepassen ondergeschikte bouwdelen;
- B5 Op stedenbouwkundig markante hoeken ruimte voor variatie in kap (dwars, vorm, hoogte) en meer ruimte voor ondergeschikte bouwdelen (entreepartij, erker, aanbouw).

#### Gevelopbouw en gevelindeling:

- C1 Bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte, bij hoeksituaties is sprake van tweezijdige oriëntatie;
- C1 Hoogwaardige ingetogen baksteenarchitectuur met een eigentijdse dorpse vertaling;

#### Detailtering, materiaal en kleur:

- D1 Toepassing van subtiele detailleringen in het metselwerk (b.v. rollagen, afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging en schoorsteen.
- D2 Zorgvuldige detaillering.
- D3 Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk ingetogen natuurlijke tinten of keimwerk / stucwerk;
- D4 Toevoegingen en accenten met baksteen, wit gekeimde bakstenen of andere materialen (hout, stucwerk) zijn mogelijk;
- D5 Schuine daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen in antraciet- of roodtinten of in de vorm van rieten daken;
- D6 Natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D7 Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.



## WONEN AAN DE DIJK

- vrijstaande woningen
- riante groene kavels
- individueel



# 3

## 3.5 WELSTANDSCRITERIA - WONEN AAN DE DIJK

### Plaatsing/situering/karakteristiek:

- A1 De minimum en maximum maten voor bouwwerken zijn conform het bestemmingsplan;
- A2 De positie van het hoofdbouw op de kavel varieert (asymmetrische positionering, verspringende rooilijnen) en/of de nokrichting van het hoofdgebouw varieert (parallel aan of haaks op openbare ruimte);
- A3 Grote variatie tussen kavels, veel individuele vrijheid;
- A4 Het hoofdgebouw, aan- en bijbouwen en buitenruimten vormen een samenhangende compositie, rondom gebouwen dient voldoende erf te zijn.

### Massavorm/compositie massaonderdelen:

- B1 Gebouwen dienen individualiteit uit te stralen;
- B2 Variatie aan langs- en dwarskappen, kapvormen, goot- en nokhoogtes. Geen platte daken;
- B3 Ruim opgezette, eenvoudige hoofdvolumes (rechthoekige grondslag, eenvoudige kapvorm), duidelijk onderscheid met ondergeschikte bouwdelen;
- B4 Ruimte voor toevoegingen van ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers, daklijsten, goten, luifels, schoorstenen, dakkapellen, aanbouwen, carport, garage), mits passend bij hoofdvolume;
- B5 Aandacht voor relatie vanuit de woning met buitenruimte en de dijk;
- B6 Op stedenbouwkundige markante punten ruimte voor afwijkingen in vorm, gebaar en materiaal.

### Gevelopbouw en gevelindeling:

- C1 Bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte, bij hoeksituaties is sprake van tweezijdige oriëntatie;
- C2 dorpse en landelijke bouwstijlen, knipoog naar lokale bouwvormen (bv een woning die refereert aan een schuur);
- C2 ingetogen architectuur met een eigentijdse vertaling van traditionele materialen en details, ruimte voor individualiteit;

### Detailtering, materiaal en kleur:

- D1 Toepassing van subtiele detailleringen in het metselwerk (b.v. rollagen, afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging en schoorsteen.
- D2 Zorgvuldige detaillering.
- D3 Hoofd materiaal van het hoofdvolume is metselwerk ingetogen natuurlijke tinten of keimwerk / stucwerk;
- D4 Toevoegingen en accenten met baksteen, wit gekeimde bakstenen of andere materialen (hout, stucwerk) zijn mogelijk;
- D5 Schuine daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen in antraciet- of roodtinten of in de vorm van rieten daken;
- D6 Natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D7 Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.



DEELGEBIEDEN  
OPENBAAR GEBIED:

GROENBLAUWE RAND

DE WOONSTRATEN

DE HOOFDROUTE

DE DIJKZONE

# 4

## BEELDKWALITEIT ONBEBOUWD TERREIN

### 4.1 DE DEELGEBIEDEN OPENBAAR GEBIED

Slingerbos heeft een heldere opzet. Qua hoofdstructuur en verschijningsvorm van de openbare ruimte zijn er vier deelgebieden te onderscheiden.

#### **De hoofdroute**

De continuïteit in de inrichting van het hoofdprofiel is van belang voor de eenheid. De rijbaan wordt uitgevoerd in klinkers (baksteen of betonsteen met een baksteenuiterlijk (bijv. MBI Retron) in een donkere kleur (mangaan, antraciet of donkerbruin). Het profiel ligt op één niveau, er zijn geen hoge banden aanwezig. De loopstrook wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, de opritten (in de berm, tussen de haag) in betonmateriaal (grijs).

#### **De overige woonstraten**

Voor de woonstraten worden dezelfde materialen gebruikt. De eenzijdige groenstrook biedt ruimte voor parkeervakken (betonmateriaal) en bomen.

Waar parkeerhoven worden toegepast, worden deze in betonmaterialen uitgevoerd. Op strategische plekken worden de hoven aangekleed met groen (hagen, bomen).

#### **De groenblauwe rand**

De groenblauwe rand krijgt een natuurlijke inrichting met gebiedseigen beplanting. In de rand is een verlaagde groenzone gelegen waar hemelwater in kan blijven staan en vertraagd afgevoerd wordt naar het omliggend watersysteem. De verlaagde groenzone is ook een informele speelplek voor kinderen. Eventuele paden in de verlaagde groenzone worden als halfverharding uitgevoerd.

#### **De dijkzone**

Deze valt buiten het plangebied van Slingerbos. Hier wordt op de dijk de bestaande situatie gecontinueerd. Het beeld wordt mede bepaald door de diepe woonpercelen van Slingerbos aan de zijde van de dijk met veel ruimte voor groen.



## DE HOOFDRUTE EN WOONSTRATEN

- rijbaan: gebakken materiaal of gelijkwaardig (bijv. MBI Retron), donker (mangaan, antraciet, donkerbruin).
- betonstenen opritten en parkeeroplossingen
- wegprofiel:
  - ruimte voor bomen
  - verlichting
  - groenstrook
  - voetpad in gebakken materiaal
- parkeerhoven:
  - efficiënt parkeren
  - hagen en bomen



# 4

## DE GROENBLAUWE RAND

- wateropvang:
  - af en toe nat in de greppel
- landschap:
  - natuurlijk beheer
  - gebiedseigen soorten
  - bomensingels
- gebruik:
  - (half)verharde paden
  - informeel spelen



*natuurlijke paden*



*centrale speelplek*



*natuurlijke vegetatie*



## VARIATIES IN HAAGSOORTEN



*Beukenhaag (Fagus Sylvatica)*



*Liguster (Ligustrum ovalifolium)*



*Veldesdoorn (Acer Campestre)*  
landschappelijke beplanting



*hoge haag*



*lage haag*

## INSPIRATIEKADER TUINEN



# 4

## 4.2 OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR: HAGEN

Voor Slingerbos geldt de verplichting tot het toepassen van hagen op de overgang privé-openbaar. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- lage haag:
  - aan de voorzijde voor de voorgevel;
  - ca. 0,40 m breed en maximaal 0,80 m hoog;
  - Beukenhaag, Liguster of Veldesdoorn.
- hoge haag:
  - aan een deel van de zijkant wanneer deze grenst aan het openbaar gebied;
  - ca. 0,80 m breed en maximaal 2,00 m hoog;
  - Beukenhaag, Liguster of Veldesdoorn.

Hekwerken zijn alleen toegestaan als onderdeel van de haag (ten behoeve van afsluitbaarheid van de tuin), en dienen dan gesitueerd te worden aan de tuinzijde van de haag of in de haag (dus niet zichtbaar vanaf de straat).

## 4.3 INSPIRATIEKADER TUININRICHTING

Het doel van het inspiratiekader tuininrichting is om ontwikkelaars en toekomstige bewoners te wijzen op de specifieke landelijke en groene sfeer die wordt nagestreefd in Slingerbos en vooral hoe zij zelf daarin een belangrijke bijdrage kunnen leveren.

De uiteindelijke inrichting van tuinen is een taak van de bewoners. Hier kan veel bereikt worden in de sfeer en daarmee de belevingswaarde van de buurt. De taak is aan de bewoners zelf.

Naast de hagen als overgang van privé naar openbaar, kunnen deze haagsoorten ook als erfafscheiding worden toegepast tussen de achtertuinen onderling of als inpassing van het parkeren op eigen terrein.

Daarnaast is het een optie om bomen op het eigen perceel te plaatsen, met name in voortuinen en zijtuinen leveren ze een belangrijk beeld bij aan de wijk als geheel en in de achtertuinen dragen zij bij aan het groene beeld onderaan de dijk. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van gebiedseigen beplantingssoorten en (fruit)bomen.