



BKP & IPOR

Uitbreiding Zuidpolder & Groen Groeit Mee





ruimtelijke
denkers
wissing

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

BKP & IPOR

Projectnaam:

Uitbreiding Zuidpolder &
Groen Groeit Mee

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

7 mei 2026

An aerial photograph of a rural landscape, featuring a mix of residential buildings, agricultural fields, and trees. The image is overlaid with a semi-transparent green filter. The text 'Inhoudsopgave' is centered in the middle of the image in a large, white, sans-serif font.

Inhoudsopgave

1.	<i>Procedure & werkwijze</i>	6	3.	<i>Inrichting openbare ruimte</i>	34
1.1	Ambitie & doel	7	3.1	Identiteit van de openbare ruimte	35
1.2	Totstandkoming met participatie	8	3.2	Toekomstbestendig bouwen	36
1.3	Supervisie & architectenkeuze	8	3.3	Groen in de openbare ruimte	36
1.4	Status	9	3.4	Watergangen, wadi's & greppels	38
			3.5	Materialisatie bestrating	39
2.	<i>Beeldkwaliteit</i>	10	3.6	Straatmeubilair	40
2.1	Identiteit van de bebouwing	11	3.7	Speelvoorzieningen	41
2.2	Stedenbouwkundige criteria	11	3.8	Bruggen	42
2.3	Architectuur A	16	3.9	Parkeren	43
2.4	Architectuur B	20	3.10	Nutsvoorzieningen	44
2.5	Architectuur C	24	3.11	Profielen	45
2.6	Bedrijventerrein	28			
				Bijlage 1: Aanvullingen erfscheidingen privézijde	59
				Bijlage 2: Groenstructuur	60
				Bijlage 3: Waterhuishouding	61



1. Procedure & werkwijze

1.1 Ambitie & doel

Na de vaststelling van het Masterplan voor de uitbreiding van Zuidpolder in juni 2025, is dit document de uitwerking voor het onderdeel beeldkwaliteit en openbare ruimte.

Voor een zorgvuldige en consequente uitwerking is het noodzakelijk om de beeldregie uit te breiden tot een beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) voor de gebouwen en de uitgangspunten van de openbare ruimte specifiek te maken in een Inrichtingsplan Openbare Ruimte (hierna IPOR). Dit document geeft inzicht in de gewenste identiteit van de wijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de openbare ruimte. Dit wordt in woord en beeld vastgelegd.

In de uitbreiding van Zuidpolder komen zo'n 450-500 nieuwe woningen met de daarbij behorende wegen, groen, water, speelplekken e.d. Het wordt een ontspannen en aangenaam woongebied, als overgang tussen Zuidpolder en het landschap, met een hoge omgevingskwaliteit.

De uitbreiding van Zuidpolder kenmerkt zich door een overgang van een 'traditioneel dorps' woonwijk, met een dorps identiteit, naar een 'landschappelijke' woonwijk, waar de natuur prominent aanwezig is. Tussen de bouwvelden en bouwblokken wordt er veel ruimte voor een robuuste groenstructuur gecreëerd. Juist door de toevoeging van compactere bouwblokken aan de zuidzijde ontstaat er extra ruimte voor het landschap en wordt dit landschap de uitbreiding van Zuidpolder ingetrokken.

De noodzaak van toekomstbestendig bouwen, zoals in het Convenant is bedoeld, wordt in de uitbreiding van Zuidpolder goed zichtbaar.

Deze ambitie krijgt een concrete vertaling in dit BKP en IPOR. Hierin wordt aangegeven hoe de sfeer en de kwaliteit, zoals die in het masterplan zijn verwoord, op een adequate manier in de toekomstige bebouwing en openbare ruimte herkenbaar worden. Dit plan levert aan iedereen die bij

het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is de basis om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te maken.

Dit document is de basis voor de verdere invulling van het verkavelingsplan en de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Daarbij fungeert het als formeel toetsingskader voor de supervisie en de beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de bouwplannen en de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente.

Het is geen star document en kan de lange doorlooptijd van de ontwikkeling van de uitbreiding van Zuidpolder faciliteren met heldere, maar tevens flexibele criteria. Het gaat om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit en niet om het vastleggen van oplossingen.

Als een deelgebied stedenbouwkundig is uitgewerkt, zet de supervisor aanvullende criteria op papier, passend binnen het BKP. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een kaart met waar nodig aanduidingen van accenten, specifieke erfafscheidingen, kapvormen of bouwhoogtes. Ook kan per deelgebied een specifiek inrichtingsplan/beplantingsplan gemaakt worden, of wordt dit meegenomen in het DO/bestek door Civil Support.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing worden de criteria verder uitgewerkt in dit BKP. Deze criteria gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.



Inrichtingsplan Openbare Ruimte

Voor de openbare ruimte wordt per onderwerp de verdere uitwerking toegelicht in het onderdeel IPOR en specifieke keuzes vastgelegd, bijvoorbeeld voor materialisatie, groen in de openbare ruimte, straatmeubilair, nuts en spelen. Ook worden uitgangspunten voor de verdere inrichting van belangrijke facetten in de openbare ruimte vastgelegd, zoals voor de watergangen, greppels en wadi's, parkeren en bruggen. De indeling van de beschikbare openbare ruimte en de keuzes in materialisatie worden daarnaast geconcretiseerd door uitgewerkte profielen, met daarbij een matje van de materialisatie.



1.2 Totstandkoming met participatie

Tijdens de voorbereiding van dit document zijn (toekomstige) bewoners, bezoekers en ondernemers op verschillende manieren geraadpleegd, zoals individuele gesprekken, presentaties en buurtoverleggen. In de participatiebijeenkomst op 10 april 2025 werden de inwoners door de wethouder de 'echte professionals' genoemd, omdat zij de omgeving als geen ander beleven.

Tijdens deze participatiebijeenkomst is veel waardevolle feedback gegeven over de gewenste architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Er is gesproken over de kwaliteiten van de huidige Zuidpolder en het dorp, maar ook over wat er juist nog mist.

Door middel van referentiebeelden is aan de deelnemers gevraagd welke architectuur zij waarderen en welke naar hun idee minder passend is in Eemnes.

Met alle deelnemers is een moodboard gemaakt voor de gewenste inrichting van de groene openbare ruimte en de Groen Groeit Mee-zone.

Deze inbreng hebben we meegenomen in de verdere uitwerking van het masterplan en het BKP en IPOR.

1.3 Supervisie & architectenkeuze

Rol van de supervisor

De supervisor let op de beeldkwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte en zorgt ervoor dat deze goed worden uitgewerkt en passen bij de plannen die eerder zijn gemaakt, zoals het masterplan, BKP, IPOR en de stedenbouwkundige plannen per deelgebied. Het doel is om te helpen bij het maken van een mooie en goed werkende wijk op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Ook stimuleert de supervisor gesprekken over de kwaliteit hiervan.

De supervisor is in opdracht van de gemeente Eemnes verantwoordelijk voor de kwaliteitsregie. Er is afgesproken om wederom met één supervisor voor de uitbreiding van Zuidpolder te werken, namelijk Wissing, de ontwerpers van het masterplan. De supervisie zal worden uitgevoerd door **5.1.2e**.

Werkwijze supervisor & procedure

De betrokkenheid van de supervisor richt zich op de volgende onderdelen:

1. vaststellen van stedenbouwkundige criteria, inclusief beeldkwaliteit
2. startbijeenkomst met de gekozen architecten
3. toetsing van SO, VO, DO en bouwaanvraag
4. afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Kwaliteitsbewaking vindt plaats aan de hand van gesprekken, toelichting op de criteria en de ontwerpen, en beoordeling van de tekeningen, aangeleverd door de architecten. De supervisor schrijft een advies dat naar het projectbureau Zuidpolder en de afdeling vergunningen van de gemeente Eemnes wordt gestuurd.

Tussentijds is er afstemming tussen de supervisor en de

gedelegeerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In het proces van overleggen met architecten kunnen criteria verder worden gepreciseerd. De supervisor zal deze onderdelen specificeren en opnemen in haar advies. Tijdens het ontwerpen van de eerste deelgebieden kunnen keuzes worden gemaakt die als criteria worden opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van latere deelgebieden, bijvoorbeeld een gekozen palet van bakstenen of kozijnkleuren.

De architectenkeuze

De architectenkeuze is vrij, maar bij de architectenkeuze kan aan de supervisor advies worden gevraagd of de gekozen architect passend is voor de gewenste beeldkwaliteit. De ontwikkelende partij of particuliere kavelbouwer gaat zelf over de architectenkeuze.

Begeleiding individuele bouw

Voor de uitgifte van individuele vrije sector kavels en de toetsing van de bouwaanvragen zal er per kavel een kavelpaspoort worden gemaakt. Hierin stelt de supervisor de criteria voor desbetreffende kavel. Dit bestaat uit een samenvatting van het BKP, wat betrekking heeft op de kavel en een tekening 1:200 met bouwvelop, ontsluiting en oriëntatie.

De opdrachtgever is vrij om een architect te kiezen, onder de voorwaarde dat deze is vermeld in het Architectenregister. Tijdens het ontwerptraject is er één adviesgesprek tussen de individuele opdrachtgever (inclusief de architect) en de supervisor. Verdere begeleiding van de supervisor dient door de opdrachtgever zelf te worden georganiseerd en bekostigd.

Beheersfase

In de beheersfase, als (delen van) de uitbreiding van Zuidpolder is(/zijn) gerealiseerd, dient de intrinsieke waarde van de gerealiseerde beeldkwaliteit te worden gewaarborgd door de Welstandsnota Eemnes of de toekomstige beleidsregel Beeldkwaliteit.

Ook het omgevingsplan dient na de bouwfase een rol te vervullen in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit.

1.4 Status

Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het plangebied van de uitbreiding van Zuidpolder worden gerealiseerd, evenals de openbare ruimte. Nadat dit document is vastgesteld, wordt het gebruikt bij het ontwerp, de toetsing en de vergunningverlening van de bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte.

Het BKP en IPOR hebben een relatie met andere planvormen en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling, zoals het omgevingsplan, de individuele bouwplannen, maar ook de woningbehoefte en woningdifferentiatie. Omdat het plan een lange looptijd heeft, dient er rekening te worden gehouden met de nodige flexibiliteit in de realisatie, of zelfs wijzigingen die op momenten in de planvorming noodzakelijk mochten blijken.

Dit document kan op verschillende manieren een formele status verkrijgen als beleidsdocument. Dit is nodig omdat het plan wordt gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen.

Het BKP dient als beleidsregel te worden vastgesteld door de gemeenteraad, zodat het na vaststelling gekoppeld kan worden aan het omgevingsplan. Daarbij kan het totale document gekoppeld worden aan het omgevingsplan/BOPA en als open norm opgenomen worden in de regels.

Dit document moet zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en moet bekendgemaakt worden aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Het BKP en IPOR vormen de basis bij de bouwplanontwikkeling om de ambitie, sfeer en intentie van de uitbreiding van Zuidpolder te realiseren.

Door de supervisor zal worden aangegeven of de stedenbouwkundige criteria (regels) goed worden geïnterpreteerd en eventuele afwijkingen zullen tussen de supervisor en de initiatiefnemer worden doorgenomen.

Eén en ander kan zich onder meer voordoen bij het zoeken naar een goede afstemming tussen het ambitieniveau van de beeldkwaliteit en de duurzaamheidsdoelstellingen of het financieringsniveau waarbinnen bouwplannen tot ontwikkeling komen. De financiële uitvoerbaarheid kan immers aanleiding geven om op een andere manier dan de opgenomen 'criteria' invulling te geven aan de ambitie.



2. Beeldkwaliteit

2.1 Identiteit van de bebouwing

De uitbreiding van Zuidpolder vormt de zuidelijke afronding van Eemnes en sluit qua structuur en beeldkwaliteit aan op zowel het bestaande dorp als het open polderlandschap. Er is een geleidelijke overgang van 'traditioneel dorps' in het noorden, met klassieke vormgeving en materialen, naar 'landschappelijk wonen' in het zuiden, met een moderner karakter en natuurlijke materialen. Als verbindend element voor de hele uitbreiding vormen overwegend licht gekleurde materialen de basis. Dit zorgt voor samenhang, sluit goed aan bij de gewenste (landschappelijke) sfeer en gaat hittestress tegen.

Deze overgang is vertaald in 3 identiteitssferen van noord naar zuid:

- A: traditioneel dorps karaktereigenschappen met een eigentijdse vertaling
- B: overgang van de traditioneel dorps naar landschappelijk wonen
- C: landschappelijk wonen met moderne bebouwing en groen tot aan de gevel

Naast de overgang in identiteit van noord naar zuid is er ook een overgang van een hogere dichtheid aan de Zuidersingel naar een lagere dichtheid richting de Wakkerendijk. Dit samen verdeelt de uitbreiding van Zuidpolder in 10 woonvelden.

Systematiek

Het BKP is onderverdeeld in twee niveaus, stedenbouwkundig en architectonisch. De stedenbouwkundige criteria gelden voor de gehele wijk. De architectonische criteria verschillen per sfeer en worden daarom in aparte paragrafen besproken. Binnen deze paragrafen zijn er specifieke criteria voor benedenbovenwoningen en appartementen opgenomen voor onder andere balkons en galerijen.

2.2 Stedenbouwkundige criteria

Deze criteria gelden voor de hele wijk en worden aangevuld door de architectonische criteria per sfeer.

Woonvelden

Binnen elke identiteitssfeer liggen 3 of 4 woonvelden. Binnen de woonvelden is een variatie aan woningen opgenomen, waarbij de exacte invulling nu nog niet bekend is. Per woonveld is er een duidelijke eenheid in architectuur, kleurstelling en materiaalgebruik. Elk woonveld is daarmee een duidelijk geheel en als een eigen eenheid te herkennen. Binnen een woonveld ontstaat variatie tussen de woningen door verschillen in kaprichting, gedraaide kappen, volume en lengte. Door de toevoeging van accentkleuren en materialen kunnen accenten worden aangebracht binnen de woonvelden in aansluiting op de stedenbouwkundige structuur.

Architecten & variatie

De variatie in architectuur zit dus in de verschillende woonvelden. In tegenstelling tot de huidige Zuidpolder zal er minder variatie in een woonveld zijn.

Dit houdt in dat er per woonveld 1 of 2 architecten werken aan een gezamenlijk plan en dat voor het veld ernaast juist weer 1 of 2 andere architecten worden gekozen. Van belang is dat er voldoende verschil is tussen de woonvelden, maar er wel samenhang is per identiteit, zodat de 3 sferen goed afleesbaar blijven. De vrije kavels vormen hierop een uitzondering, omdat hier per kavel een architect door de initiatiefnemer wordt gekozen.

In overleg met de supervisor wordt de variatie in architectuur besproken en beoordeeld.



Bouwhoogtes, accenten & dakvorm

Bouwhoogte per bouwveld

De gemiddelde bouwhoogte is 3 tot 4 lagen. Aan de zuidwestzijde aan het landschap (C1, C2 en westelijke veld C3), is een bouwhoogte van 5 lagen mogelijk, met een accent tot maximaal 6 lagen in het woonveld C1.

Accenten

Cruciale plekken in de stedenbouwkundige structuur worden vormgegeven met verbijzonderingen in de gebouwen. Deze dienen als blikvanger of accent en als oriëntatiepunten in de wijk. Dit wordt gedaan door zowel accenten in de bouwhoogte als accenten in de architectuur.

Voorbeelden van dergelijke plekken zijn eindpunten van zichtlijnen, als markering van een ruimte en op hoeken. De vormgeving van deze accentwoningen vraagt om extra aandacht en dus aanvullende criteria. Deze aanvullende voorwaarden worden per woonveld voorafgaand aan de ontwikkeling door de supervisor opgesteld.

Dakvormen

Het toepassen van verschillende dakvormen ondersteunt de overgang van het 'traditioneel dorpse' richting het 'landschappelijk wonen' sfeer. In woonvelden A worden voornamelijk zadeldaken* toegepast terwijl in woonvelden C hoofdzakelijk platte daken aanwezig zijn. In woonvelden B is er een mix aanwezig en kan juist de afwisseling zorgen voor extra accentvorming. Voor de nok en goothoogte is het omgevingsplan leidend.

* Twee tegen elkaar geplaatste hellende dakschilden die elkaar in de nok snijden

Oriëntatie & hoeken

- Woningen zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte. Dit kan de straat zijn, het landschap, of een groen collectief hof. Alle hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.
- In het straatbeeld zijn ter plaatse van hoeksituaties blinde kopgevels niet toegestaan. Beide gevels moeten volwaardig met gevelopeningen ontworpen zijn. Op deze kopgevels worden overhoeks elementen toegepast, zoals verspringingen in het verticale en horizontale vlak, eventueel het omzetten van raampartijen en erkers en de situering van de entree.
- Bij voorkeur worden de ingangen van hoekwoningen en vrijstaande woningen in de zijgevel geplaatst.

- Bij appartementenblokken is het belangrijk dat ze alzijdig georiënteerd zijn, waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen de prominente en minder prominente gevels. Hierbij is het belangrijk dat de invulling van de plinten zo open en levendig mogelijk is.

Nuances in de rooilijnen

- De woningen aan de straat volgen met hun voorgevel de richting van de belangrijkste openbare ruimte. Hiermee wordt de structuur versterkt.
- Als gebouwen in het groen liggen, wordt de huidige kavelrichting als richting aangehouden, waarbij het landschap en de voetpaden vrij en vloeiend om de gebouwen heenlopen en juist niet deze richting aanhouden.
- De afstand van de woningen tot de voorerfgrenzen



wisselt om de wijk een ontspannen karakter te geven

- Woningen aan de straat hebben een diepe groene voortuin.
- Woningen aan het groen hebben juist een klein terras of vlonder.
- Bij rijen kan een verspringing in de rooilijn worden toegepast om een afwisselend straatbeeld en accentvorming te realiseren.

Duurzaamheid & toekomstbestendig bouwen

In het convenant toekomstbestendig bouwen zijn criteria opgenomen voor de bebouwde omgeving met betrekking tot de volgende thema's:

1. Energie:

- Energiebehoefte (BENG 1)
- Primaire-fossiele energie (BENG 2)
- Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)

2. Circulariteit:

- MPG-score
- Herkomst materialen
- Materiaalgebonden CO₂-uitstoot
- Losmaakbaarheid
- Aanvullende HNN-indicatoren (zoals adaptief vermogen, hergebruikpotentie)

3. Duurzame mobiliteit:

- Fietsstallingsruimte in woongebouwen
- Laadinfrastructuur voor woningen en woongebouwen

4. Klimaatadaptatie:

- Waterberging privaatterrein
- Waterneutraal bouwen
- Schade voorkomen en beperken bij overstromingen
- Drinkwaterverbruik per persoon
- Infiltratieneutraal bouwen
- Binnentemperatuur in gebouwen

- Schade door bodemdaling beperken
- Hittebestendigheid van gebouwen

5. Gezonde leefomgeving:

- Toxiciteit in materialen
- Geluidskwaliteit in de woning
- Luchtkwaliteit en kookafzuiging
- TOjuli (oververhitting)

Begroeide gevels en groene daken

Een groen dak of een groene gevel zorgt voor een extra groene leefomgeving en een vergroting van de biodiversiteit. Daarnaast dragen deze bij aan een demping van de binnentemperatuur en zorgen ze voor een betere luchtkwaliteit. Vooral groene daken hebben invloed op het energieverbruik, maar spelen ook een rol in de opvang van regenwater.

Bij de keuze en plaatsing van begroeide gevels en groene daken dient rekening gehouden te worden met:

- Gevels (deels) begroeid met klimplanten passen in het dorps beeld.
- Planten bij groene gevels zijn grondgebonden (met de wortels in de bodem en niet in bakken of panelen aan de gevel).
- Gevels moeten goed worden onderhouden, want bij een gevel in goede conditie, is het schaderisico minimaal tot niet.

Natuurinclusief ontwikkelen

Naast natuurinclusief ontwikkelen van de openbare ruimte, moet er ook voldoende aandacht voor zijn bij de gebouwen en bijbehorende erven. Zo moeten er in de woningen nestgelegenheden worden geïntegreerd en kan dit ingezet worden als accent of verbijzondering van de woningen. Begroeide gevels en daken dragen bij aan de natuurinclusiviteit.

Bij de tuininrichting moet rekening worden gehouden met nestgelegenheden, voeding en toegankelijkheid, bijvoorbeeld door de toepassing van hagen in plaats van schuttingen.

Biobased bouwen en hernieuwbare materialen

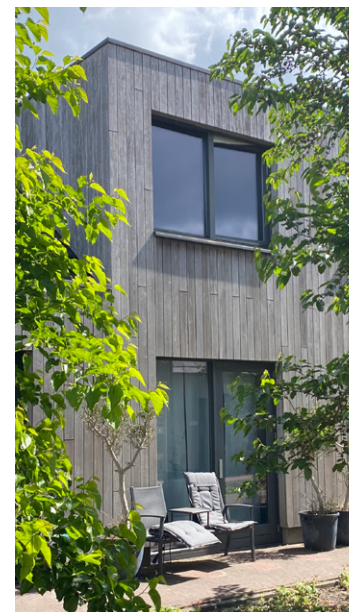
De toepassing van biobased bouwen wordt binnen Uitbreiding Zuidpolder actief gestimuleerd door financiële vergoeding voor ontwikkelaars die het convenant toekomstbestendig bouwen toepassen. Door het gebruik van biobased en hernieuwbare materialen wordt invulling gegeven aan de ambities van het convenant toekomstbestendig bouwen en het zorgt voor CO₂-opslag, minder stikstofuitstoot en een gezonder leefklimaat.

Zonnepanelen en installaties

Bij de toevoeging van zonnepanelen en installaties is het belangrijk dat deze de beeldkwaliteit niet aantasten.

Zonnepanelen in de kap liggen altijd in een rechthoekig vlak in het dak in een zorgvuldige compositie met andere elementen in het dakvlak zoals dakdoorvoeren, dakkapellen en dakramen. Zonnepanelen op platte daken worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken vanaf de openbare ruimte, door positionering en eventueel doortrekken van de gevel.

Buitenunits van installaties staan altijd uit het zicht, bij voorkeur achter de woning, achterdakvlak of als onderdeel van de architectuur. Bij plaatsing naast de woning, staat deze op de grond en moet dit in de tuinrichting worden meegenomen.



Erfscheidingsen

Voor de uitbreiding van Zuidpolder wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de erfscheidingen zijn van groot belang voor de beleving van de openbare ruimte. Met de verschillende keuzes in erfscheidingsen wordt aangesloten op de beoogde overgang. Het 'traditioneel dorps' karakter in het noorden bestaat uit geschoren hagen, afgewisseld met hekjes en lage penanten. Het 'landschappelijk wonen' karakter in het zuiden wordt versterkt door een combinatie van houten hekwerken, palen en pergola's en natuurlijke hagen.

Geschoren hagen

Geschoren hagen zijn de traditionele hagen die we kennen als erfscheiding. Deze hagen worden intensief beheerd, waardoor ze een herkenbare strakke uitstraling hebben. Dit soort hagen passen goed bij het dorpse karakter. Geschoren hagen worden vaak in één soort aangeplant. Hiervoor kan gekozen worden uit één van de onderstaande of hiernaast getoonde haagsoorten.

Natuurlijke gemengde hagen

Om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter van woonvelden B en C, worden hier natuurlijke hagen (ook wel bekend als wilde hagen) als erfscheiding geïntroduceerd. Dit zijn losse, gemengde hagen van inheemse struiken, die minder intensief worden gesnoeid. Natuurlijke hagen zijn schuilplaatsen en voedselbron voor verschillende diersoorten.

Een natuurlijke gemengde haag bestaat uit een mix van de volgende soorten:

- Veldesdoorn (*Acer campestre*)- 25%
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)- 25%
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)- 25%
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)- 25%

Voorzijde en openbare zijkanten

De erfscheidingsen aan de voorkant zijn maximaal 1 meter hoog en bestaan uit een haag, eventueel aangevuld met penanten/palen of een hekje. De lage erfscheiding wordt om de hoek doorgezet. Als de zijgevel ook aan het openbaar gebied ligt, dan in ieder geval tot de helft, maar bij voorkeur over de gehele zijgevel. Pas daarna wordt er een hoge erfscheiding toegepast.

Bij niet openbare zijtuinen wordt de lage erfscheiding tot de voorgevel doorgetrokken.

Achterzijde

Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen, worden in verband met de privacy hoge erfscheidingsen voorgesteld. Dit geldt ook bij de parkeerterreinen.

Belangrijk is dat er in een aansluitende openbare ruimte, bijvoorbeeld een voet- of fietspad of een parkeerterrein wordt gekozen voor één soort hoge groene erfscheiding, een begroeid hekwerk of een haag. Dit zorgt voor eenheid en samenhang in de openbare ruimte. Door voor groene erfscheidingsen te kiezen kan het dorpse en landschappelijke beeld worden versterkt.

Tuininrichting

Tuingroen draagt ook bij aan de beoogde dorpse en landschappelijke sfeer, maar is ook heel belangrijk voor de benodigde klimaatadaptatie en vergroting van de biodiversiteit. Helaas valt hier minder op te sturen. Wel kunnen de bewoners worden geïnformeerd over deze waarde van hun tuininrichting.



Beukenhaag (Fagus sylvatica)



Haagbeuk (Carpinus betulus)



Taxus (Taxus baccata)



Veldesdoorn (Acer campestre)



Liguster (Ligustrum vulgare)



Hulst (Ilex aquifolium)



2.3 Architectuur A

Identiteit

Woonvelden A grenzen aan de huidige Zuidpolder. Deze hebben traditioneel dorpse karaktereigenschappen, maar wel met een meer eigentijdse vertaling en gebruik van overwegend licht gekleurde materialen. Er wordt een minder rijke detaillering toegepast ten opzichte van Zuidpolder. De dorpse principes, zoals houten delen en raamverdelingen, gelden nog wel. Dit zorgt voor een traditionele dorpse identiteit met een moderne twist. Hiervan zijn ook in de bestaande Zuidpolder voorbeelden te vinden. Zo verbindt het de Zuidpolder met de uitbreiding van Zuidpolder, maar krijgt het wel een unieke identiteit.

Woningtypes

- A1: Een mix van rijwoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen.
- A2: Exclusief vrijstaande woningen.
- A3: Rijwoningen in de vorm van hofjes en korte rijtjes gecombineerd met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Architectonische criteria

Ontwerpers worden uitgedaagd de dorpse sfeer eigentijds te interpreteren, waarbij de kernwaarden vanuit Zuidpolder herkenbaar blijven, maar niet letterlijk worden gekopieerd.

Incidenteel is bij de vrijstaande woningen in woonveld A2 moderne architectuur mogelijk.

Massa

- Duidelijke/eenvoudige (samengestelde) hoofdvormen met een kap zijn bepalend voor de gewenste dorpse sfeer.
- Bebouwing is hoofdzakelijk 2 lagen met een kap.
- Het hoogteaccent in woonveld A1 wordt gemaakt door een 4e bouwlaag.
 - Deze wordt als kap, terugliggend of ondergeschikt uitgevoerd.
- De nokrichting bij de rijen is evenwijdig aan de straat en kan als accent gedraaid zijn of een andere vorm hebben.
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven of zijn onderdeel van een samengesteld volume.
- De architectonische kwaliteit van bijgebouwen sluit aan op de stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik van het hoofdgebouw.
- Bij tuinhuisjes, garages en schuren met platte daken is een groen dak verplicht (bv. kruidenrijk sedum).

Gevels

- Gevels hebben een traditionele gevelindeling.
- Door middel van bijvoorbeeld erkers, dakkapellen en detailleringen wordt de massa verbijzonderd.
- De gevels worden verlevendigd door toevoegen van plasticiteit, bijvoorbeeld door gevelopeningen met terugliggende kozijnen en dakoverstekken.
- Ramen hebben bij voorkeur een onderverdeling en zijn horizontaal gelijnd.
- (Kop)gevels die zichtbaar zijn, worden extra verbijzonderd door de toepassing van erkers, een luifel boven de voordeur, accentuering van de entree in het metselwerk, een gedetailleerde dakoverstek of meeontwerpen dakkapel.

Daken

- Dakvorm is een zadeldak, eventueel doorgetrokken naar onderliggende bouwlaag.
- Daken hebben een dakoverstek, tenzij er sprake is van een topgevel.
- De dakrand wordt aangezet met een licht gekleurde dakrand en/of gootklossen.
- Dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak, of zijn onderdeel van de totale vormgeving van de woning.



Detaillering

- Eenvoudige maar verfijnde detaillering.
 - De details in de bebouwing zijn wel traditioneel van origine, maar minder rijk in vormgeving.
 - Geen overdadige ornamenten, wel aandacht voor bijvoorbeeld kozijnprofielen, dakranden en entrees.
 - Per volume kiezen voor een aantal details en daarmee geen overvloed aan detaillering.
- Traditionele elementen, zoals verdiept voegwerk, speklagen, luiken en luifels kunnen in een hedendaagse vormgeving terugkomen in het ontwerp .
- Indien er een architectonisch accent gevraagd wordt, dan kan dit bijvoorbeeld door (een combinatie van):
 - De kap in een andere nokrichting.
 - Een andere dakvorm of samengestelde kap.
 - Een verspringing in de rooilijn.
 - Bijzondere raampartij, erker of dakkapel.
 - Een afwijkende gevelkleur of indeling.

Dakkapellen

- De woningen kunnen voorzien zijn van kleinschalige dakkapellen. Dakkapellen die de totale breedte van het dakvlak beslaan zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen mogen niet in de dakvoet staan en de dakgoot niet onderbreken.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning,
- Dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd.





Materiaal- & kleurgebruik

- Vergelijkbaar materiaal- en kleurgebruik als in Zuidpolder, maar bakstenen in het lichte kleurenpalet.
- Traditionele natuurlijke materialen en herkenbaar dorps kleurgebruik voert de boventoon.
- De gevels zijn voornamelijk in baksteen in verschillende kleuren (zand, lichtbruin, roodbruin) en wit gestucte en gekeimde gevels.
- Daken zijn gedekt met antraciete dakpannen en bij de vrijstaande woningen mag incidenteel riet.
- Ondergeschikte houten geveldelen (onbehandeld of geschilderd in lichte of traditionele donkere kleuren) kunnen als accent of verbijzondering in de gevels worden toegepast.
- Houtwerk van de gevelopeningen is voornamelijk licht van kleur, met eventueel donker draaiende delen.

Specifieke criteria benedenbovenwoningen & appartementen

Massa & kap

- De gebouwen hebben een onderbouw van 2 tot 3 lagen en daarboven een afwijkende laag, uitgevoerd als kap, terugliggend of in een afwijkend materiaal of kleur.
- Bij de toepassing van een kap is dit een (afgeplat) zadeldak, mansardedak of schilddak en kan samengesteld van vorm zijn.
- De bouwblokken hebben een verfijning in de massa door een sprong in de gevellijn, een verbijzondering in de kap die doorwerkt in de gevel of zijn een samengesteld volume die goed afleesbaar is in materiaal-/kleurgebruik en gevelopeningen.
- Indien er zich woningen in de kap bevinden, worden de uitbouwen, dakkapellen en balkons meegenomen in het ontwerp van het gebouw,

lijnen uit met de gevelopeningen in de lagen eronder en vormen daarmee onderdeel van de massaopbouw.

- Stijggroepen zijn opgenomen binnen het hoofdvolume, of als onderdeel van het samengestelde volume vormgegeven.
- Transparante strijggroepen (bv. met veel glas) zijn alleen toegestaan als ze ingetogen vormgegeven zijn en geen verstoring vormen in het gevelbeeld.
- Entrees zijn duidelijk herkenbaar en zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp. Deze zijn geaccentueerd bijvoorbeeld met een luifel.

Balkons & galerijen

- Balkons en galerijen zijn als onderdeel van het gebouw ontworpen.
- Uitstekende balkons worden beperkt toegepast en worden anders ondergeschikt vormgegeven, passend bij de architectuur.
- Galerijen zijn onderdeel van het hoofdgebouw of worden aan de achterzijde toegepast.
- Bij inpandige of geïntegreerde balkons of galerijen wordt de balustrade als onderdeel van de gevel vormgegeven (in hetzelfde materiaal) of als hekwerk.
- Bij uitstekende balkons en galerijen is alleen een hekwerk toegestaan als balustrade.
- Hekwerken worden uitgevoerd in hout of slank metaalwerk, passend binnen het kleur- en materiaalpalet van het gebouw.

Erfscheidingsen

Voorkant

Een erfscheidingsen aan de voorkant is verplicht, behalve bij een delftse stoep. Erfscheidingsen aan de voorkant bestaan uit een geschoren haag of hekje, eventueel gecombineerd met (gemetselde) penanten.

- De maximale hoogte van de erfseiding aan de voorzijde is 1 meter.
- Bij de toepassing van een hekje geldt:
 - Uitgevoerd in staal of hout,
 - Een open van karakter.
 - Verticale spijlen.
 - Indien gewenst kan het worden begroeid of worden gecombineerd met een haag.
- Bij de toepassing van een haag, kan gekozen worden voor één van de volgende soorten:
 - Beuk
 - Haagbeuk
 - Taxus
 - Liguster
 - Veldesdoorn
 - Hulst
- Openingen in de haag kunnen opgevangen worden met gemetselde penanten (met hekdeurtje) of robuuste licht geschilderde houten penanten.
- Bij een delftse stoep is er in principe geen erfseiding, maar kan een deel van de stoep wel groen worden ingericht tot de erfsgrens en kunnen de zijdelingse erfsgrenzen worden afgezet met hagen, paaltjes of een hekje.

Zij- & achterkant aan het openbaar gebied

Een hoge erfseiding dient te bestaan uit een haag (die zorgt voor voldoende privacy) of een begroeid hekwerk, eventueel gecombineerd met gemetselde penanten.

- De erfseiding aan de zij- en achterkant mag niet hoger zijn dan 2 meter.
- Bij de toepassing van een hek geldt:
 - Een dubbeldraadstaaf hekwerk zwart of donkergroen gecoat.
 - Begroeid met:
 - Hedera helix (klimop).
 - Parthenocissus (wilde wingerd) i.p.v. klimop.
 - Clematis (bosrank) aanvulling op klimop of wilde wingerd.
- Bij de toepassing van een haag, kan gekozen worden voor één van de volgende soorten:
 - Beuk
 - Haagbeuk
 - Liguster
 - Taxus
 - Hulst
- Bij zij- en achterkanten van projectmatige woningen aan een aaneengesloten openbare ruimte, wordt gekozen voor één soort erfseiding.



2.4 Architectuur *B*

Identiteit

Woonvelden B liggen in het midden van het plangebied en vormen daarmee de overgang van de traditioneel dorps naar landschappelijk wonen. Hier is het een combinatie van woningen aan het groen en woningen aan de straat.

De architectuur is een mix tussen traditionele hoofdmassa's, met modernere volumes op hoeken of als accent. Woningen vormen soms hofjes aan het groen, met gezamenlijk gebruik van de groene ruimte. De toepassing van veranda's stimuleert de collectiviteit en het buitenleven in deze groene ruimte. Daarmee is er een duidelijke overgang van openbaar naar privé. Er wordt gebruik gemaakt van meer natuurlijke bouwmaterialen, zoals hout en incidenteel riet en groene gevels en daken.

Woningtypes

- B1: Een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen.
- B2: Voornamelijk rijwoningen. Eventueel zijn hier ook kleine blokjes beneden-bovenwoningen en rug-aan-rug woningen mogelijk of een enkele twee-onder-een-kapwoningen.
- B3: Rijwoningen in de vorm van hofjes en korte rijtjes en een groot aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Architectonische criteria

De architectuur zoekt hier een evenwicht tussen herkenbare, eenvoudige volumes en eigentijdse verfijning. Elementen uit zowel het traditioneel dorps als het landschappelijk wonen worden vertaald naar een rustige, samenhangende en natuurlijke uitstraling in het groene kader van de openbare ruimte.

Massa

- Toepassen van een variatie tussen de bouwblokken van platte daken en kappen en/of als accent. Deze variatie zorgt voor de overgang van de traditioneel dorps sfeer naar landschappelijk wonen met meer moderne vormgegeven woningen.
- Platte daken als accent in een rij met kap op hoeken en in zichtlijnen zorgen voor een eigentijds karakter.
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, dus geen samengestelde volumes.
- Bebouwing is hoofdzakelijk 1 of 2 lagen met een kap en 2 to 3 lagen plat. De platte accentwoningen, in een rij met kap, zijn hoger dan de kap.
- Appartementengebouwen 3 of 4 lagen plat.
- Veranda's, dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen kunnen de hoofdmassa verbijzonderen, bijvoorbeeld door een dakkapel vanuit de gevel door te trekken.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven of schermen zij- of achtertuinen gebouwd af.
- De architectonische kwaliteit van bijgebouwen sluit aan op de stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik van het hoofdgebouw.

- Tuinhuisjes, garages en schuren met platte daken hebben een groen dak (bv. kruidenrijk sedum).

Gevels

- Gevels hebben een eenduidige en rustige gevelcompositie, met een duidelijke samenhang in gevelopeningen die soms geaccentueerd worden in kleur, materiaal of metselverband.
- De gevelcompositie is in balans met traditionele maatvoering van gevelopeningen (geen extremen).
- Gevelopeningen kunnen als verbijzonderingen ingezet worden bij accentwoningen.
- Groene gevels of geveldelen met grondgebonden klimplanten/ geveltuinen worden gestimuleerd.
- (Kop)gevels die zichtbaar zijn, krijgen extra aandacht in de vormgeving, bijvoorbeeld door de toepassing van veranda's, erkers, bijzonder vormgegeven of grote raampartijen of entree, dakkapellen vanuit de gevel doorgetrokken.
- Variatie in plasticiteit/materiaal in grotere schaal, dus per verdieping of per woning.
- Ramen hebben beperkte onderverdeling.

Daken

- Dakvorm is een zadeldak of plat
- Veranda's kunnen onderdeel zijn van de kap,



waarbij verbijzondering van de kap voorstelbaar is.

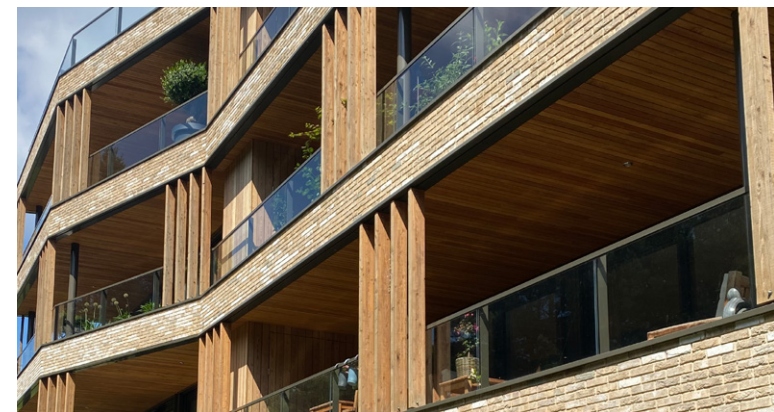
- Dakoverstekken zijn passend en vrij in maat.
- De dakrand wordt in principe niet aangezet, maar is onderdeel van de gevel of de kap, of is als een accent in de gevelopbouw ontworpen.
- Dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak, of zijn onderdeel van de totale vormgeving van de woning.
- Platte daken worden ingezet voor ingrepen die bijdragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie:
 - Groene daken; dit kan zowel door middel van extensieve of intensieve beplanting.
 - Zonnepanelen; kunnen worden gecombineerd met groene daken, maar de plaatsing mag niet de werking van groene daken belemmeren.
 - Waterbuffering & retentie; (deels) ontworpen om regenwater tijdelijk vast te houden.

Detaillering

- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering per verdieping of woning.
 - Geen ornamenten, wel aandacht voor bijvoorbeeld kozijnprofielen, dakranden en entrees.
- Plasticiteit en details inzetten om de relatie tussen binnen en buiten te benadrukken.
 - Bijvoorbeeld door veranda's, luifels, gevelopeningen met uitgebouwde ramen of juist terugliggende kozijnen en ramen, terugliggende of uitgebouwde entreepartijen, erkers, overstekende dakranden, etc.
- Architectonische accenten kunnen worden uitgevoerd door middel van:
 - Een plat dak;
 - Een verspringing in de rooilijn;
 - Een veranda, kan ook de hoek om;
 - Een bijzondere raampartij of erker;
 - Een dakkapel doorgetrokken uit de gevel;
 - Een afwijkende gevelkleur of indeling.

Dakkapellen

- De woningen kunnen voorzien zijn van kleinschalige dakkapellen of anders van dakkapellen die onderdeel van het ontwerp zijn, bijvoorbeeld vanuit de gevel of over de hele breedte van de woning.
- Dakkapellen mogen in de dakvoet staan en daarmee de dakgoot onderbreken, maar alleen als het onderdeel is van het architectonisch ontwerp, dus niet als latere toevoeging.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning,
- Dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd.





Materiaal- & kleurgebruik

- De woonvelden B vormen ook in materiaal, kleur en detaillering een overgang van traditioneel dorps naar landschappelijk wonen, dus zowel traditionele als meer natuurlijke toepassingen.
- Gevels zijn per bouwblok afwisselend of een combinatie van baksteen in verschillende kleuren (zand, lichtbruin, rood) en wit gestucte en gekeimde gevels en (onbehandeld) hout.
- Daken zijn gedekt met antraciete dakpannen en bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn donker rode pannen of riet ook passend.
- Kleur zonnepanelen is afgestemd op dakbedekking.
- Groene geveldelen en daken als toevoeging.
- Veranda's in onbehandeld hout of licht van kleur.
- Houtwerk van de gevelopeningen is uniform in onbehandeld hout, natuurlijke tinten of licht van kleur.

Specifieke criteria beneden- bovenwoningen & appartementen

Massa & kap

- Appartementengebouwen zijn 3 of 4 lagen plat.
- De bouwblokken hebben een duidelijke hoofdvorm met duidelijk afleesbare verdiepingen.
- Stijpgroepen zijn opgenomen binnen het hoofdvolume of vormen een accent aan het volume.
- Transparante stijpgroepen (bv. met veel glas) zijn beperkt toegestaan en alleen als ze ingetogen vormgegeven zijn, geen verstoring vormen in het gevelbeeld en lichtuitstraling wordt voorkomen.
- Entrees zijn duidelijk herkenbaar en zorgvuldig ingepast in het gevelontwerp. Deze kunnen bijvoorbeeld met een luifel worden geaccentueerd.



Balkons & galerijen

- Balkons en galerijen zijn als onderdeel van het gebouw ontworpen.
- Uitstekende balkons worden beperkt toegepast en worden anders ondergeschikt vormgegeven, passend bij de architectuur en zijn verticaal met elkaar verbonden door (houten) constructies die worden begroeid.
- Galerijen zijn onderdeel van het hoofdgebouw of worden aan de achterzijde toegepast.
- Bij inpandige of geïntegreerde balkons of galerijen wordt de balustrade als onderdeel van de gevel vormgegeven (in hetzelfde materiaal), in (mat)glas of als hekwerk.
- Bij uitstekende balkons en galerijen is de balustrade een hekwerk of in (mat)glas.
- Hekwerken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of eventueel slank metaalwerk in een natuurlijke kleur.



Erfscheidingsen

Voorkant

Een erfscheidingsen aan de voorkant is verplicht, behalve bij een delftse stoep of een veranda. Erfscheidingsen aan de voorkant bestaan uit een (natuurlijke) haag met eventueel houten palen als toevoeging.

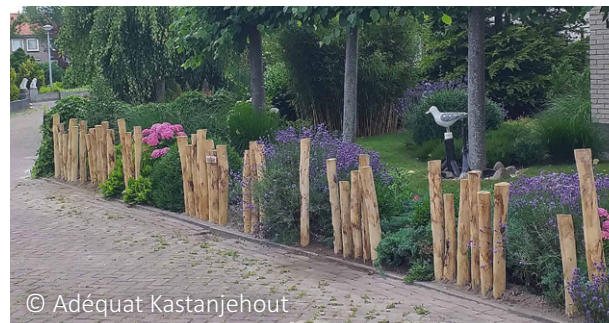
- De maximale hoogte van de erfseiding aan de voorzijde is 1 meter.
- Bij de toepassing van een (natuurlijke) haag, kan gekozen worden voor één van de volgende soorten of een combinatie hiervan:
 - Beuk
 - Haagbeuk
 - Taxus
 - Liguster
 - Veldesdoorn
 - Hulst
- Hagen kunnen worden aangevuld met onbehandelde houten palen op hoeken, bij openingen of als afwisseling.
- Bij veranda's kan als onderdeel van het ontwerp op de voor- en of zijerfseiding een onbehandeld of licht geschilderd houten hekwerk worden toegevoegd.
- Bij een delftse stoep is er in principe geen erfseiding, maar kan een deel van de stoep wel groen worden ingericht tot de erfsgrens en kunnen de zijdelingse erfsgrenzen worden afgezet met hagen, paaltjes of een hekje.



Zij- & achterkant aan het openbaar gebied

Een hoge erfseiding dient te bestaan uit een haag (die zorgt voor voldoende privacy) of een begroeid hekwerk, eventueel gecombineerd met houten palen of pergola.

- De erfseiding aan de zij- en achterkant mag niet hoger zijn dan 2 meter.
- Bij de toepassing van een hek geldt:
 - Een dubbeldraadstaaf hekwerk zwart of donkergroen gecoat.
 - Begroeid met:
 - Hedera helix (klimop)
 - Parthenocissus (wilde wingerd) i.p.v. klimop
 - Clematis (bosrank) aanvulling op klimop of wilde wingerd
- Bij de toepassing van een haag, kan gekozen worden voor één van de volgende soorten of een combinatie hiervan:
 - Beuk
 - Haagbeuk
 - Liguster
 - Veldesdoorn
 - Taxus
 - Hulst
- Aanvullend op een hekwerk of haag kunnen onbehandelde houten palen of pergola worden toegevoegd als robuuste afscherming.
- Bij zij- en achterkanten van projectmatige woningen aan een aaneengesloten openbare ruimte, wordt gekozen voor één soort erfseiding.



© Adéquat Kastanjehout



© Adéquat Kastanjehout



2.5 Architectuur C

Identiteit

Woonvelden C grenzen aan de Groen Groeit Mee-zone en het open polderlandschap. Hier liggen de woningen écht in het groen, met hun voeten in het landschap. De bebouwing hier is modern waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen en begroeide gevels en daken. Houten woningen, eventueel modulair, passen goed in deze woonvelden.

Woonveld C1 biedt ruimte aan voorzieningen in de plint en ligt aan een plein. De plint is een open gevel met interactie tussen het plein en de functies binnen. Het plein vormt dé ontmoetingsplek van de wijk, waar landschap, langzaamverkeersroutes, ruimte voor ontmoeting en voorzieningen samenkomen.

Woningtypes

- C1 en C2: Gecombineerde bouwblokken van rijwoningen en appartementen.
- C3: Losse blokjes van rug-aan-rug-woningen en appartementen, eventueel aangevuld met rij- en beneden-bovenwoningen.
- C4: Voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, eventueel aangevuld met korte rijtjes.

Architectonische criteria

De architectuur kenmerkt zich door een moderne, ingetogen en natuurlijke uitstraling, die aansluit op het landschappelijke karakter van de omgeving. Er is een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groen, met een eenvoudige maar verfijnde vormtaal, duurzame materialen en aandacht voor variatie binnen een samenhangend totaalbeeld.

Massa

- De bebouwing is voornamelijk voorzien van platte daken, afgewisseld met enkele blokjes met kappen in veld C2. Bij de vrijstaande woningen in C3 zijn zowel kappen als platte daken toegestaan.
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, dus geen samengestelde volumes en met weinig aanbouwen of toevoegingen.
- De bebouwing aan de Groen Groeit Mee-zone kan vanwege de ligging aan het landschap 4 tot 5 lagen zijn, waarbij de bovenste laag een setback kan zijn. De bouwhoogte loopt af richting het oosten tot 1 of 2 lagen met een kap of 2 lagen plat.
- Op de hoek aan de Zuidersingel ligt een accent aan het plein en het landschap die 6 lagen mag worden.
- Veranda's, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn substantieel onderdeel van het volume en geen losse toevoegingen.

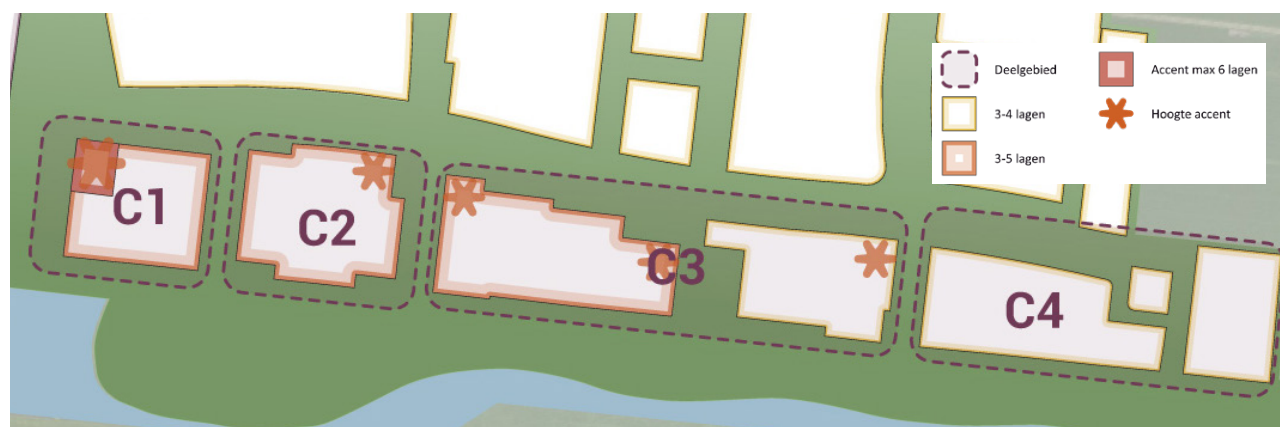
Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn geïntegreerd in de hoofdmasa of schermen zij- of achtertuinen gebouwd af.
- De architectonische kwaliteit van bijgebouwen sluit aan op de stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik van het hoofdgebouw of kan juist afwijkend zijn in kleur en materiaal.

- Tuinhuisjes, garages en schuren met platte daken hebben een groen dak (bv. kruidenrijk sedum).

Gevels

- Gevels hebben een eenduidige en rustige gevelcompositie, bestaande uit heldere lijnen en ritme, afwijkingen zijn altijd een accent.
- Grote ramen of puien, zorgvuldig geplaatst om het ritme in het gevelbeeld te behouden en de relatie met het landschap te accentueren.
- Veranda's en dakkapellen zijn onderdeel van de massa en doen dus mee in het ritme.
- Groene gevels of geveldelen worden gestimuleerd, door de toepassing van grondgebonden groene gevelconstructies, klimplanten en/of geveltuinten.
- (Kop)gevels die zichtbaar zijn, worden extra verbijzonderd door de toepassing van veranda's, bijzonder vormgegeven of grote raampartijen of entree, dakkapellen vanuit de gevel doorgetrokken of entrees geaccentueerd in het dakvlak.
- Plasticiteit alleen per verdieping of woning.
- Ramen hebben geen of beperkte onderverdeling.
- De plint van voorzieningen in blok C1 is transparant, met ondergeschikte houten en begroeide geveldelen, een luifel en daarmee een directe en sterke relatie met het plein.



Daken

- Dakvorm is een zadeldak of plat.
- Platte daken worden ingezet voor ingrepen die bijdragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie:
 - Groene daken; dit kan zowel door middel van extensieve of intensieve beplanting.
 - Zonnepanelen; kunnen worden gecombineerd met groene daken, maar de plaatsing mag niet de werking van groene daken belemmeren.
 - Waterbuffering & retentie; (deels) ontworpen om regenwater tijdelijk vast te houden.
- Bij toepassing van een kap:
 - Veranda's kunnen onderdeel zijn van een geknikte zadeldak.
 - Als er dakoverstekken worden toegepast, zijn deze groot van maat, maar zijn niet in kleur of materiaal geaccentueerd.
 - Dakkapellen zijn onderdeel van de totale vormgeving van de woning.

Detaillering

- Ornamentiek is beperkt, maar altijd robuust.
- Plasticiteit en details inzetten om de relatie tussen binnen en buiten te benadrukken. Bijvoorbeeld door veranda's, luifels, gevelopeningen met uitgebouwde ramen of juist terugliggende kozijnen en ramen, terugliggende of uitgebouwde entreepartijen, etc.
- Architectonische accenten zijn altijd dominant door de maat en schaal, materiaal- en kleurgebruik en zijn bijvoorbeeld:
 - Verdiepingshoge accenten;
 - Een veranda, kan ook de hoek om;
 - Een bijzondere raampartij of erker;
 - Een dakkapel doorgetrokken uit de gevel;
 - Een afwijkende gevelkleur of indeling.

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn altijd onderdeel van de woningcompositie.
- Dakkapellen mogen in de dakvoet staan en daarmee de dakgoot onderbreken, maar alleen als het onderdeel is van het architectonisch ontwerp, dus niet als latere toevoeging.
- Dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning.
- Dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd.





Materiaal- & kleurgebruik

- De woonvelden C vormen een eenheid met het landschap door de toepassing van voornamelijk natuurlijke materialen, groene gevels en daken en grote raampartijen richting het landschap.
- Gevels zijn als eenheid uitgevoerd, licht en transparant, met eventueel ondergeschikte donkere geveldelen, zoals:
 - Hout (bij voorkeur biobased of thermisch gemodificeerd), natuurlijke vergrijzing is toegestaan of lichte oliebehandeling;
 - Licht genuanceerde baksteen in tinten zoals zand, beige, zacht rood of warm wit;
 - Stucwerk in zachte aardse of gebroken wittinten.
 - De toepassing van meerdere materialen in één gevel is mogelijk, maar altijd in grote geveldelen.
- Daken zijn gedekt met antraciete dakpannen, leien en bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn donker rode pannen of riet toegestaan (alleen als zonnepanelen aan achterzijde liggen).
- Groene geveldelen en daken kunnen een substantieel onderdeel zijn van de materialisatie.
- Veranda's van onbehandeld hout, waarbij natuurlijke vergrijzing of lichte oliebehandeling is toegestaan. Bij houten woningen is de gevel en veranda van hetzelfde hout.
- Kozijnen in natuurlijke tinten, licht of donker van kleur, of in onbehandeld hout.

Specifieke criteria beneden- bovenwoningen & appartementen

Massa & kap

- Appartementengebouwen zijn 3, 4 of 5 lagen plat, met eventueel een accent tot 6 lagen in C1.
- De bouwblokken hebben een duidelijke hoofdvorm met duidelijk afleesbare verdiepingen.
- Stijpgroepen zijn opgenomen binnen het hoofdvolume of vormen een accent aan het volume.
- Transparante stijpgroepen (bv. met veel glas) zijn toegestaan als accent, maar hierbij moet lichtuitstraling richting het landschap worden voorkomen.
- Gezamenlijke entrees zijn duidelijk herkenbaar en transparant.

Balkons & galerijen

- Balkons en galerijen zijn als onderdeel van het gebouw ontworpen.
- Uitstekende balkons worden beperkt toegepast en worden anders ondergeschikt vormgegeven, passend bij de architectuur en zijn verticaal met elkaar verbonden door (houten) constructies die worden begroeid.
- Galerijen zijn onderdeel van het hoofdgebouw of worden aan de achterzijde toegepast.
- Bij inpandige of geïntegreerde balkons of galerijen wordt de balustrade als onderdeel van de gevel vormgegeven (in hetzelfde materiaal), in (mat)glas of als hekwerk.
- Bij uitstekende balkons en galerijen is de balustrade een hekwerk of in (mat)glas.
- Hekwerken worden bij voorkeur uitgevoerd in hout of eventueel slank metaalwerk in een natuurlijke kleur. Houdt bij de vormgeving rekening met voldoende privacy en veiligheid, om latere toevoegingen van bewoners te voorkomen.



5.1.2e

5.1.2e

Erfscheidingsen

Voorkant

Een erfscheidingsen aan de voorkant is verplicht, behalve bij een delftse stoep of een veranda. Erfscheidingsen aan de voorkant bestaan uit een natuurlijke gemengde haag, houten palen of hekjes.

- De maximale hoogte van de erfscheiding aan de voorzijde is 1 meter.
- Bij de toepassing van een (natuurlijke) haag, kan gekozen worden voor één van de volgende soorten of een combinatie hiervan:
 - Beuk
 - Haagbeuk
 - Liguster
 - Veldesdoorn
- Hagen kunnen worden aangevuld met houten palen of hekje van onbehandeld hout met:
 - Een open karakter;
 - Verticale spijlen;
 - Begroeiing indien gewenst.
- Bij veranda's kan als onderdeel van het ontwerp op de voor- en of zijerfscheiding een onbehandeld houten hekwerk worden toegevoegd.
- Bij een delftse stoep is er in principe geen erfscheiding, maar kan een deel van de stoep wel groen worden ingericht tot de erfgrans en kunnen de zijdelingse erfgranszen worden afgezet met hagen, paaltjes of een hekje.



Zij- & achterkant aan het openbaar gebied

Een hoge erfscheiding dient te bestaan uit een haag (die zorgt voor voldoende privacy), gecombineerd met houten palen of pergola en eventueel uit een begroeid hekwerk waar de veiligheid/privacy in het geding is.

- De erfscheiding aan de zij- en achterkant mag niet hoger zijn dan 2 meter.
- Bij de toepassing van een haag, kan gekozen worden voor één van de volgende soorten of een combinatie hiervan:
 - Beuk
 - Haagbeuk
 - Liguster
 - Veldesdoorn
- Aanvullend op een hekwerk of haag kunnen onbehandelde houten palen of pergola worden toegevoegd als robuuste afscherming.
- Bij de toepassing van een hek geldt:
 - Een dubbeldraadstaaf hekwerk zwart of donkergroen gecoat.
 - Begroeid met:
 - Hedera helix (klimop).
 - Parthenocissus (wilde wingerd) i.p.v. klimop.
 - Clematis (bosrank) aanvulling op klimop of wilde wingerd.
- Bij zij- en achterkanten van projectmatige woningen aan een aaneengesloten openbare ruimte wordt gekozen voor één soort erfscheiding.



2.6 Bedrijventerrein

Identiteit

De beeldkwaliteit van het nieuwe bedrijventerrein sluit aan bij die van de huidige bedrijven van de Kastanjeberg. Ook hier zijn materialen die circulair en duurzaam zijn en minder hittestress veroorzaken het uitgangspunt. Meer openheid en een minder harde bebouwde rooilijn zorgen voor een zachtere overgang naar het woongebied, de Groen Groeit Mee-zone en het open polderlandschap. Het vergroenen van de terreinen en de gebouwen kan hier een grote bijdrage aan leveren.

Ook in de profilering van de openbare ruimte is het toevoegen en behouden van groen het vertrekpunt, naast de benodigde ruimte voor de grotere vrachtwagens die hier rijden, laden en lossen en parkeren.

Beeldbepalende zones

Binnen het bedrijventerrein liggen een aantal beeldbepalende zones aan de randen. Op sommige onderdelen worden er aanvullende beeldkwaliteitscriteria voor deze zones gesteld.

Beeldbepalende zone Kastanjeberg

De beeldbepalende zone Kastanjeberg is het visitekaartje van het nieuwe bedrijventerrein, gezien vanuit het bestaande bedrijventerrein. Aansluiting op dit bestaande bedrijventerrein en het vormen van een verzorgde entree zijn hierbij van belang.

Beeldbepalende zone Zuidrand

De beeldbepalende zone aan de zuidrand is zichtbaar vanuit de Groen Groeit Mee-zone, de Te Veenweg Zuid en het zuidelijk gelegen open landschap. De bedrijven vormen een duidelijke en passende wand aan het landschap door specifiek kleur- en materiaalgebruik.

Beeldbepalende zone verlengde Zuidersingel

Wanneer er wordt besloten om de Zuidersingel door te trekken naar de Te Veenweg Zuid, dan is deze zone heel belangrijk voor de beeldkwaliteit van het plein. Deze zone moet dan bestaan uit bedrijven met representatieve transparante gevels in een passende maat en schaal.

Architectonische criteria

Het karakter van de bebouwing dient een moderne natuurlijke uitstraling te verkrijgen, met materialen zoals metaal, hout, baksteen, kwalitatief plaatmateriaal en glas. Door het gebruik van gedempte kleuren (natuurlijke tinten, wit en grijs/antraciet) blijft eenheid tussen de bedrijven bestaan. De kantoordelen van bedrijven kunnen worden geaccentueerd door een bijzondere vormgeving en materialisering, zodat een bedrijf zich kan identificeren.



- Bedrijven tussen 8 en 10 meter
- Beeldbepalende zone Kastanjeberg
- Beeldbepalende zone zuidrand
- Beeldbepalende zone verlengde Zuidersingel
- Rooilijn 8,5 meter

De vormgeving van de bebouwing ondersteunt het moderne karakter. De vorm is in de basis blokvormig, waarbij hoeken of accentdelen verbijzonderd kunnen worden in vorm, maar wel aansluiten bij het moderne karakter.

Bouwhoogte, accenten & dakvorm

- Op ieder perceel is sprake van één hoofdvolume.
- In verband met een uniform beeld is het wenselijk om grote hoogteverschillen tussen de gebouwen te voorkomen. De gootlijn van alle gebouwen ligt daarom tussen de 8 en 10 meter.
- De gebouwen staan los van elkaar, zodat ieder bedrijf zich kan presenteren in vorm en uitstraling.
- Voor de menselijke maat is het uitgangspunt om bijzondere functies zoals entree, kantoor of kantine via geleding of gebouwaccenten zichtbaar te maken.
- Daken zijn plat afgedekt.





Kavelinrichting & bebouwing

- De kavelinrichting bestaat uit:
 - Voorterrein (8,5 meter tussen de erfgrans en de rooilijn met ruimte voor groene inrichting en parkeerplaatsen);
 - Bebouwing in één gebouw, met een duidelijke rooilijn;
 - Achterterrein (ruimte voor laden en lossen, opslag en zo nodig parkeren).
- Hoekkavels hebben aan beide zijden een representatieve gevel.
 - Aan de zijkant is geen voorterrein aanwezig, waardoor de bebouwing in de beeldbepalende zones Kastanjeberg en Zuidrand in de erfgrans staat.
- Laden en lossen, opslag en indien nodig extra parkeervoorzieningen van de bedrijven vindt plaats achter de bebouwing.
 - Opslag wordt zoveel mogelijk in het hoofdgebouw opgelost.
 - Indien er een overkapping op het achterterrein nodig is voor opslag, is deze maximaal 5 meter hoog.

- Als de opening tussen gebouwen groter is dan 8 meter, moet deze op de rooilijn beperkt worden met een in het gebouw meeontwerp meegenomen groene afscheiding (haag of begroeid hekwerk), om teveel zicht op het achterterrein te voorkomen.
- Erfschelingen worden uitgevoerd als hekwerk:
 - Een zwart hekwerk met verticale spijlen.
 - Achtererfschelingen hebben een minimale hoogte van 2 meter.
 - Voorerfschelingen hebben een maximale hoogte van 2 meter.

Gevels & detaillering

- Afwisseling tussen bebouwing, inritten en afscheidingen moeten ervoor zorgen dat er geen eentonige, massale wand ontstaat over de gehele lengte van het bedrijventerrein.
- De gevels aan de straatzijde moeten representatief zijn en zorgvuldig worden vormgegeven, door voldoende variatie en openheid.
- Ook de gevels van loodsen en hallen aan de straatzijde moeten een positieve bijdrage



© Bio Bound



leveren aan de uitstraling van het gebied door materialisering en vormgeving.

- Ze moeten architectonisch onderdeel uitmaken van het totale bedrijfsgebouw.
- Geheel dichte gevels moeten voorkomen worden.
- Alleen het plaatsen van een logo en bedrijfsnaam op de gevel is toegestaan. Hiermee wordt de hoeveelheid visuele informatie beperkt, wat de herkenbaarheid van de bedrijven ten goede komt.
 - De naamvoering en logo's moeten in het gebouw of de gevel worden opgenomen en zo onderdeel zijn van het ontwerp van het gebouw.
 - Losse reclameborden zijn niet toegestaan.
 - Reclame mag niet boven de dakrand uitsteken.
- In de beeldbepalende zones is een hoogwaardige uitstraling van de gevels essentieel:
 - Beeldbepalende zone Kastanjeberg;
 - Grijs/antraciet als basis, met accenten in hout of lichte geveldelen.
 - Transparantie door ook aan deze zijde de toepassing van glaspartijen en, indien mogelijk, het kantoordeel op deze hoek.

- Beeldbepalende zone Zuidrand, bijvoorbeeld door;
 - Gevels in hout of begroeide gevels.
 - Loggia inpandig met zicht op het landschap.
 - Lichtvervuiling richting het landschap voorkomen.
- Beeldbepalende zone verlengde Zuidersingel, bijvoorbeeld door;
 - Transparante gevels.
 - Gevels met een kleinschalige verdeling voor een passende maat en schaal.
 - Een divers gevelbeeld door wisselende materialen, kleuren en raamindelingen.





Daken

- Daken hebben een opstaande dakrand om installaties en eventueel zonnepanelen uit het zicht te houden.
- Daken die zichtbaar zijn vanaf omliggende (hogere) gebouwen, dienen architectonisch verzorgd te zijn.
 - Rommelige installaties, felle kleuren of ongecoördineerde volumes worden voorkomen.
- De inrichting van de daken dragen bij aan duurzaamheid en klimaatadaptatie door middel van:
 - Groene of bruine daken; dit kan zowel door middel van extensieve of intensieve beplanting.
 - Zonnepanelen; kunnen worden gecombineerd met groene daken, maar de plaatsing mag niet de werking van groene daken belemmeren.
 - Waterbuffering & retentie; (deels) ontworpen om regenwater tijdelijk vast te houden.



© Sempergreen

Verkeer & parkeren

- Bedrijven moeten voldoende parkeergelegenheid realiseren voor werknemers en bezoekers.
 - De benodigde parkeercapaciteit wordt bepaald door de parkeernorm per type bedrijf.
- Op het voorterrein is ruimte voor parkeerplaatsen.
- Per 10 meter kavelbreedte wordt 1 boom geplaatst.
- Daarnaast is er ruimte voor parkeren op het achterterrein:
 - Per bedrijf is er in principe één inrit. Bij een kavelbreedte van meer dan 30 meter is een tweede inrit toegestaan.
 - De inritten zijn maximaal 8 meter breed.
 - Naast elkaar gelegen bedrijven kunnen inritten combineren.
 - Als uit bedrijfstechnisch oogpunt blijkt dat er meerdere inritten of een bredere inrit noodzakelijk is, kan hier in afstemming met de supervisor worden afgeweken.
- Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein, bij voorkeur op het achterterrein.
 - Op het achterterrein moet ruimte zijn voor het manoeuvreren en wachten van vrachtwagens.
 - Laden en lossen is ook op het voorterrein toegestaan, als het geen overlast voor andere bedrijven veroorzaakt.
 - Laden en lossen vanaf de openbare weg is niet toegestaan.
- Parkeerplaatsen op privéterrein worden uitgevoerd in open verharding, te weten NCB Klinker.



A photograph of a modern residential development. In the background, a row of two-story houses with light-colored brick and dark wood accents. The houses have multiple windows and a gabled roof. In the foreground, there is a green lawn with a playground structure made of wood. A person is walking on the left, and a small white dog is on the grass. The text "3. Inrichting openbare ruimte" is overlaid in white on the right side of the image.

3. Inrichting openbare ruimte

3.1 Identiteit van de openbare ruimte

De uitbreiding van Zuidpolder sluit uiteraard aan op de huidige Zuidpolder, maar met de nodige aanpassingen om beter aan te sluiten op de ambities en uitdagingen van deze tijd. Ook de uitbreiding krijgt een dorpse sfeer die aansluit op Zuidpolder en het dorp Eemnes, maar verbindt het dorp ook met het landschap ten zuiden van het plangebied.

Groenblauw raamwerk

Binnen de uitbreiding van Zuidpolder ligt een robuuste groenstructuur die het raamwerk vormt. Binnen de groenstructuur is ruimte voor routes, waterberging en -afvoer, spelen en ontmoeten. Het kader van de groenstructuur bestaat uit grote groenstructuren die meedoen in de structuur van het dorp en het landschap. Aan de westzijde is dit de bestaande bomenlaan langs de Te Veenweg Zuid, aan de oostzijde is dit de groene buffer met de Wakkerendijk en aan de zuidzijde de nieuw aan te leggen Groen Groeit Mee-zone.

Vanuit de grote Groen Groeit Mee-zone, aan het open polderlandschap, trekt de natuur de wijk in. Vanuit deze natuurlijke biodiverse en klimaatadaptieve zone lopen doorlopende groenstructuren door de wijk richting het noorden. De ecologie wordt zo min mogelijk gehinderd door kruisende wegen en de gevarieerde inrichting vergroot de biodiversiteit. Hoe meer richting het noorden, hoe traditioneler de groenstructuur is, aansluitend op de huidige inrichting van Zuidpolder.

In bijlage 2 en 3 zijn kaarten van de groenstructuur en de waterhuishouding opgenomen

Dorpse en landschappelijke sfeer

In het plan spelen variatie in plekken, informele openbare ruimte en groen dichtbij een belangrijke rol. Naast enkele doorlopende lijnen van west naar oost, gebaseerd op het onderliggend landschap, liggen juist korte informele verbindingen, die aansluiten op de dorpse maat en schaal en zorgen voor een fijnmazig groen netwerk. Hierdoor ontstaan groene ruimtes van verschillende maat en schaal en daarmee verschillende woonomgevingen.

Daarnaast wordt de hoeveelheid verharding beperkt door de auto niet overal toe te laten, maar ook delen alleen toegankelijk te maken voor langzaamverkeer. De auto wordt zo min mogelijk op straat geparkeerd, maar op de eigen oprijlaan of in parkeerpockets tussen de woningen. Hierdoor ontstaat er in de openbare ruimte meer plek voor een inrichting met veel bomen en groen en daarmee veel ruimte voor ontmoeten en verblijven.

Aansluitend op de architectuur is ook voor de openbare ruimte het dorpse en landschappelijke karakter het uitgangspunt, door bij de inrichting gebruik te maken van:

- Groene inrichting van de openbare ruimte met inheemse bomen (met een gevarieerde plantafstand) en klimaatadaptieve beplanting die bijdragen aan de biodiversiteit.
- Watergangen hebben deels natuurvriendelijke oevers, bestaande uit een oeverzone, plas-draszone en zone met ondergedoken waterplanten.
- Gedeelde ruimte in het profiel door aanleg op A-niveau (minimaal gebruik van banden).
- De materiaalkeuze sluit aan op Zuidpolder, maar met meer licht gekleurde en open verharding:
 - Gebakken straatstenen, ook in het trottoir.
 - Afwisseling van kleur in straatmateriaal, donker voor rijbaan en licht voor trottoir.
 - Halfopen verharding voor alle parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt het dorpse karakter bereikt door, aansluitend op de architectuur, ook straatmeubilair en bouwwerken in de openbare ruimte met een dorps landschappelijke uitstraling met zoveel mogelijk natuurlijke materialen toe te passen, zoals:

- Bankjes
- Verlichting
- Speelvoorzieningen
- Bruggen en duikers

Aansluiting op Zuidpolder

De openbare ruimte heeft in het noordelijk deel een traditionele indeling met duidelijk onderscheid in rijweg, voetpad en groenstroken, aansluitend op Zuidpolder. Daarbij hebben deze profielen een opvallend groene uitstraling. Verblijfsplekken, zoals hoven en plantsoenen, hebben een formelere inrichting, bestaande uit een combinatie van gemaaid en deels ongemaaide grassen en bloemrijke plantenvakken, met bomen en heesters.

Middengebied is de overgangszone

In het middengebied is meer ruimte voor de voetganger, delen zijn autorvrij. Het gebied heeft een zeer groen karakter. Halfverharde wandelpaden lopen organisch door de groenstructuur en de inrichting is meer natuurlijk van karakter, waarbij spelen, waterberging en groen vloeiend in elkaar overlopen. Ruiger grasland met heesters en bomen vrij in het groen zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving en de natuur zichtbaar dichtbij.

Aansluiting op het buitengebied

De openbare ruimte is ruimer opgezet, waarbij groen tot aan de gevels loopt en er een grotere relatie met het buitengebied ontstaat. Deze ruimte kenmerkt zich door natuurlijk ingerichte wadi's, ruige beplanting en bloemrijke graslanden. Dit biedt volop ruimte voor ecologische verbindingen en recreatieve wandelroutes.

3.2 Toekomstbestendig bouwen

In het convenant toekomstbestendig bouwen zijn criteria opgenomen voor de openbare ruimte met betrekking tot de volgende thema's:

1. Klimaatadaptatie:

- Wateroverlast: schade aan infrastructuur
- Natuurlijke afwatering
- Overstromingsrisico's op gebiedsniveau
- Droogte: inrichting watersysteem
- Drinkwatergebruik openbare ruimte
- Koele plekken en schaduw
- Hittestress bestrijding in openbare ruimte
- Bodemdaling (inrichting op gebiedsniveau)

2. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit:

- Hoogwaardige habitats
- Groenblauwe structuren

3. Gezonde leefomgeving:

- Groen rondom de woning (3-30-300-regel)

3.3 Groen in de openbare ruimte

Algemeen

In de openbare ruimte is keuze voor de juiste bomen, beplanting en grassen erg belangrijk voor klimaatadaptatie, vergroting van de biodiversiteit en het creëren van de juiste sfeer in de 3 plandelen. De keuze en variatie in bomen en beplanting versterken het onderscheid en het karakter van specifieke plekken onderstrepen.

Er is een ruime groenstructuur die veel ruimte biedt aan robuuste inrichtingen. Ook in de straten komen bomen en groenstroken die aansluiten op de landschappelijke identiteit. Daarnaast biedt de waterstructuur met watergangen, wadi's en greppels een uitgelezen kans om de groeninrichting extra landschappelijk vorm te geven.

Voor het hele plan gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Per straat of plek is er altijd een variatie aan bomen en beplanting.
- Er wordt inheemse beplanting toegepast voor de gewenste biodiversiteit.
- Een plantvak in verharding is minimaal 2x2 meter (doorwortelbare ruimte voor de boom minimaal 6 m³, kan ook onder bestrating).
- Grasstroken en bermen worden ingezaaid met een mengsel van kruiden- en bloemrijk grasland.
- Natuurvriendelijke oevers en wadi's.
- Inzetten op gidssoorten: rietorchis, huismus, egel, icarusblauwtje, gewone dwergvleermuis, scholekster (pm aparte kansenkaart).
- 3-30-300-regel is het streven, alleen bij de volgende uitzondering kan hiervan worden afgeweken:
 - In het geval van conflicterend beleid;
 - Als het om een ondergeschikt deel van het plangebied gaat;
 - Bij stedenbouwkundige verbijzonderingen.

Boomassortiment

Door gehele plan toe te passen:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| • Zomer eik | Quercus robur |
| • Zachte berk | Betula pubescens |
| • Schietwilg | Salix alba |
| • Winterlinde | Tilia cordata |
| • Haagbeuk | Carpinus betulus |
| • Zoete kers | Prunus avium |
| • Robinia/Valse acacia | Robinia pseudoacacia |
| • Rode esdoorn | Acer rubrum |
| • Moerascypress | Taxodium distichum |
| • Chinese treurwilg | Salix babylonica |
| • Zwarte berk | Betula nigra |
| • Wilde lijsterbes | Sorbus aucuparia |
| • Pluim-es | Fraxinus ornus |
| • Hartbladige els | Alnus cordata |
| • Hulst | Ilex aquifolium |
| • Mantsjoerijse kers | Prunus maackii |
| • Meelbes | Sorbus aria |
| • Eenstijlige meidoorn | Crataegus monogyna |
| • Katwilg | Salix viminalis |
| • Judasboom | Cersis siliquastrum |
| • Gele kornoelje | Cornus mas |
| • Krentenboompje | Amelanchier arborea |

Voor specifieke plekken/deelgebieden:

Groen Groeit Mee

- | | |
|------------------------|--------------------|
| • Sleedoorn | Prunus spinosa |
| • Bittere wilg | salix purpurea |
| • Eenstijlige meidoorn | Crataegus monogyna |
| • Ratelpopulier | Populus tremula |
| • Chinese treurwilg | Salix babylonica |
| • Schietwilg | Salix alba |

Langs waterpartijen

- | | |
|---------------------|--------------------|
| • Chinese treurwilg | Salix babylonica |
| • Moerascypress | Taxodium distichum |
| • Schietwilg | Salix alba |

Vaste planten en heesters

In identiteit A en deels B:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| • Vlinderstruik | Buddleja alternifolia |
| • Judasboom | Cercis canad. 'Forest Pansy' |
| • Parelstruik | Exochorda 'The Bride' |
| • Boerenjasmijn | Philadelphus 'Belle Etoile' |
| • Rode ribes | Ribes sanguineum |
| • Zwarte vlier | Sambucus nigra 'Black Beauty' |
| • Lijsterbesspirea | Sorbaria sorbifolia |
| • Spierstruik | Spiraea x vanhouttei |
| • Dwergering | Syringa meyeri 'Palibin' |
| • Japanse sneeuwbal | Viburnum plicatum |
| • Boerenkrokus | Crocus tom. 'Barr's Purple' |
| • Wit gr. sneeuwroem | Chionodoxa luciliae 'Alba' |
| • Blauwe druifjes | Muscari botryoides 'Superstar' |
| • Bochtig look | Allium zebdanense |
| • Klaproos anemoon | Anemone cor. 'Hollandia' |
| • Klaverzuring | Oxalis tetraphylla 'Iron Cross' |
| • Herfsttijloos | Colchicum spec. 'Atorubens' |
| • Herfst prachtkrokus | Crocus pulchellus 'Zephyr' |
| • (Herfstkrokus) | Crocus speciosus |

In identiteit C, deels B en Groen Groeit Mee:

- | | |
|------------------|--------------------|
| • Rode Kornoelje | Cornus sanguinea |
| • Gelderse roos | Viburnum opulus |
| • Sleedoorn | Prunus spinosa |
| • Hondсроos | Rosa canina |
| • Egelantier | Rosa rubiginosa |
| • Gewone vlier | Sambucus nigra |
| • Stekelbrem | Genista anglica |
| • Kardinaalsmuts | Euonymus europaeus |

Inrichting wadi's, greppels en gras

Door gehele plan toe te passen:

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| • Gele lis | Iris pseudacorus |
| • Pijpenstrootje | Molina 'Heidebraut' |
| • Purper leverkruid | Eupatorium m. 'Atropurpureum' |
| • Hangende zegge | Carex pendula |
| • Grote kattenstaart | Lythrum salcaria |
| • Zwarte vlier | Sambucus nigra 'Black Beauty' |
| • Gele zonnehoed | Rudbeckia var. Deamii |
| • Zegge | Carex 'J.S. Greenwell' |
| • Koningsvaren | Osmunda regalis |
-
- W1 Wadi- lichte grond Cruydt Hoeck
 - Overige gebieden: G1 Bloemrijk grasland- lichte grond Cruydt Hoeck en combinatie van deelgebied specifieke toegepaste soorten.



3.4 Watergangen, wadi's & greppels

Binnen de uitbreiding van Zuidpolder wordt al het hemelwater oppervlakkig afgevoerd. Via wadi's (noordzuid) en groene greppels (oostwest) wordt het water afgevoerd richting het open water. Dit systeem is in een waterstructuurplan door TAUW uitgewerkt. De wadi's, greppels en watergangen zijn in de groenstructuur opgenomen. Deze afwateringsstructuur draagt door keuze van beplanting en vormgeving bij aan de biodiversiteit in de wijk.

Watergangen

Er zijn een aantal verschillende watergangen in de uitbreiding van Zuidpolder:

- De watergang langs de Zuidersingel wordt in het profiel doorgetrokken, maar aan de zijde van het bedrijventerrein wordt een brede groenstrook als afscherming toegevoegd.
- De watergang in het verlengde van de Hoogeboomstraat wordt doorgetrokken, maar er komen geen tuinen meer direct aan de watergang, dus beide zijden worden openbaar.
- De nieuwe watergang door de wijk krijgt aan één zijde een natuurlijke oever, de andere zijde is overeenkomstig Zuidpolder vormgegeven met een standaardtalud van 1:3 en een lage (onderwater) beschoeiing.
- Op de zuidelijke grens komt er een natuurlijke watergang die varieert in breedte en de grens vormt naar het open polder landschap. Aan de Groen Groeit Mee-zone heeft de watergang een natuurlijke oever.

De standaardtaluds (1:3) worden ingezaaid met kruidenrijk grasland. De natuurlijke oevers worden ingericht conform de eisen van het waterschap. Op de insteek van het talud staat een variatie aan bomen, zoals Chinese treurwilg, Moerascipress en de Schietwilg, op een gevarieerde plantafstand en indien mogelijk niet op 1 lijn, rekening houdend met de randvoorwaarden van plantafstand en beheer van het waterschap.

Wadi's

De wadi's liggen in de noordzuid lopende groenstroken. De wadi's hebben flauwe taluds en variëren in breedte. De wadi's zijn onderdeel van de inrichting van de groenstroken en kunnen ook gebruikt worden voor natuurlijk spelen. Door middel van houten schotten kan het water in de wadi's vast worden gehouden en vertraagd worden afgevoerd richting het zuiden. Onder de wadi vindt grondverbetering plaats.

De wadi's worden ingezaaid met kruidenrijk grasland en afwisselend, maar niet overal, worden er heesters of bomen (conform 3.3) in de wadi's toegevoegd voor een landschappelijke en biodiverse groene inrichting.

Greppels

De greppels liggen in de oostwest lopende groenstroken en hebben in basis dezelfde opbouw. Met een talud van 1:2 is de toegankelijkheid beperkt, maar kunnen als speelaanleiding wel worden overgestoken.

Ook de greppels worden ingezaaid met kruidenrijk grasland, maar bomen en overige beplanting staan altijd naast de greppel, zodat de doorstroming voldoende blijft.

Zie voor de maatvoering van de watergangen, wadi's en greppels de profielen in 3.11.



Inrichting natuurlijke oever



Inrichting wadi



Voorbeeld greppel

3.5 Materialisatie bestrating

De bestrating wordt uitgevoerd in gebakken materiaal, passend bij de dorps uitstraling en met een traditioneel en natuurlijk karakter. De verschillende (verkeers)functies worden uitgevoerd in verschillende kleuren, maten straatstenen en bestratingsverbanden.

Het uitgangspunt van de gedeelde ruimte maakt dat er tussen de verschillende (verkeers)functies zo min mogelijk hoogteverschillen in de profielen zijn opgenomen. Het onderscheid tussen de functies wordt inzichtelijk in kleur en bestratingsverband, maar de ruimte kan op deze manier gedeeld gebruikt worden.

In de keuze van materialen wordt zoveel mogelijk aangesloten op de materialen in Zuidpolder, maar in het kader van klimaatadaptatie, hittestress en piekbuien, worden er wel een aantal veranderingen doorgevoerd.

De volgende materialen en verbanden worden toegepast:

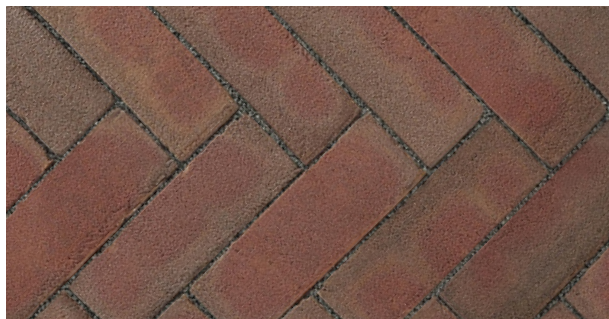
- De trottoirs en paden door het groen worden in een lichte straatsteen (dikformaat in halfsteensverband) uitgevoerd om hittestress te verminderen.
- Voor het plein kan deze straatsteen met een nuance ook worden toegepast.
- Alle parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbeton met een betonklinker als uitstapstrook.
- De wegen worden overeenkomstig Zuidpolder uitgevoerd in een warme, gemelleerde straatsteen (dikformaat) in keperverband.
- Bij beperkt autotoegankelijk wordt gebruik gemaakt van een karrenspoor in één richting, met grasbeton als tussenmateriaal.
- Waar voetpaden vrij in het groen liggen en geen kabels en leidingen onder het pad liggen, kan halfverharding worden toegepast.
- Er wordt geen gebruik gemaakt van hemelwaterafvoer onder de straat, dus er zijn ook geen kolken aanwezig.
- Als er banden worden toegepast, zijn deze beton in hardsteenkleur.



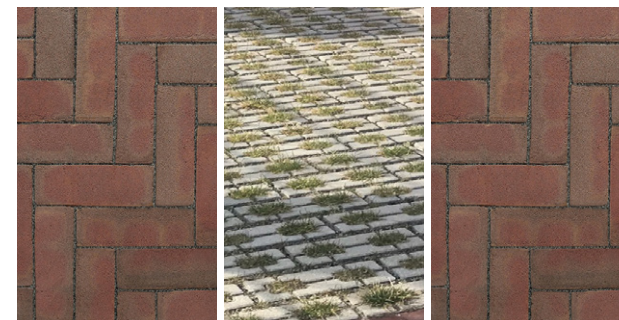
*Trottoir: Dikformaat klinkers, halfsteensverband
VanderSanden - Toscana*



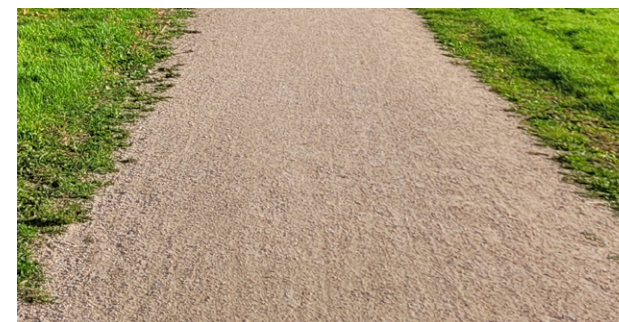
*Parkeerplaatsen: NCB Klinker (grijs) met substraat Terra
Nova + type 2 klinker (grijs) als scheiding en uitstapstrook*



*Rijbaan: Dikformaat klinkers, keperverband
VanderSanden - Medoc*



*Karrenspoor: Combinatie van Dikformaat klinkers rijbaan,
elleboogverband met NCB klinkers*



Halfverharding: Gralux 0/10 dik 120 mm kleur okergeel



Opsluitbanden: Betonband in hardsteen kleur

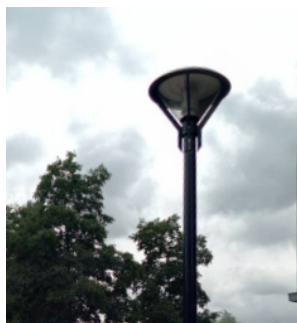
3.6 Straatmeubilair

Ook bij de keuze van het straatmeubilair is aansluiting gezocht bij het algehele sfeerbeeld van landschappelijk en dorps. Op onderdelen sluiten we aan bij Zuidpolder en het dorp Eemnes, maar er is ook gekeken naar de veranderende eisen van de tijd, zoals gerecyclede en biobased materialen en waar mogelijk modulaire en demontabele meubels.

Het straatmeubilair is in samenhang gekozen, met de dorpse landschappelijke uitstraling als basis. De samenhang wordt versterkt door de toepassing van één kleur die reeds in Eemnes wordt toegepast: RAL 7021 of 7016 (antraciet/zwart).

In de keuze voor de verlichtingsarmaturen wordt aangesloten op de Hilt en het centrum. Dit zijn de meest recente ontwikkelingen in Eemnes en de toegepaste lichtmasten sluiten goed aan bij de gewenste sfeer (niet langer klassiek, maar eigentijds). Er is onderscheid gemaakt tussen kegelarmaturen en pendelarmaturen. De pendelarmaturen worden alleen bij het brede profiel met de watergang toegepast. In de rest van de wijk komt de kegelarmatuur. Bij de plaatsing wordt rekening gehouden met inschijnen bij woningen, door positionering en de toepassing van minder lichtdoorlatende beglazing.

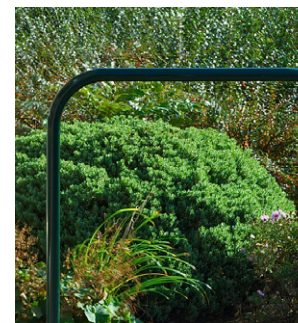
Voor het overige meubilair is zoveel mogelijk aansluiting gezocht op Zuidpolder, maar wordt voor specifieke plekken soms afwijkend meubilair gekozen. Banken en prullenbakken worden in de wijk geplaatst op plekken waar bewoners samenkomen of waar doorlopende routes door de wijk gaan. Binnen de wijk wordt de standaard prullenbak toegepast (geen hondenpoepbakken). Binnen de Groen Groeit Mee-zone of in grote natuurlijkere ruimtes in de wijk worden een robuuste boomstambank, picknickbank en/of cortenstalen prullenbak toegepast. Als er fietsrekken of afzetpalen benodigd zijn kunnen de hiernaast getoonde typen worden toegepast, de kleurstelling is ook hiervoor antraciet/zwart.



*Kegelarmatuur: LUZ
Lightronics*



*Pendelarmatuur: ITALO
AEC Illuminazione*



*Leon fietsleunhek staal
Velopa*



VIP afzetpaal staal



*Parkbank Raya (in verschillende lengtes en zitdieptes)
Velopa*



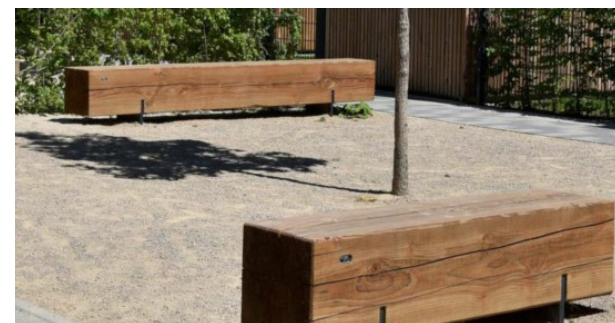
*Standaard: Erdi - type BEL
Erdi*



*Speciaal: Quadrat Eco 70
Grijssen*



*Picknickbank Delta
Velopa*



*Boomstambank Pure (in verschillende lengtes)
Grijssen (altijd gecombineerde met Quadrat Eco 70)*

3.7 Speelvoorzieningen

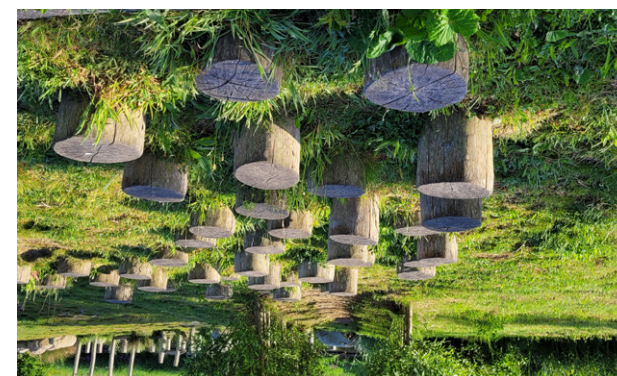
Gezinnen vormen een groot deel van de doelgroep, ook in de uitbreiding van Zuidpolder. Het aspect 'spelen in de wijk' is daarom erg belangrijk. In het plangebied komen meerdere speelplekken voor de verschillende leeftijdsgroepen. De 'speelactieradius' neemt toe naarmate kinderen ouder worden. Kinderen van 0 tot 5 jaar spelen veelal op blokniveau. Kinderen van 5 tot 12 op buurtniveau en daarboven op wijkniveau. Binnen de robuuste groenstructuur is ruimte voor speelaanleidingen langs de routes en in de wadi's. Dit is een waardevolle toevoeging op de meer georganiseerde speeltoestellen:

- 3/4 speelhofjes met kleinschalige speeltoestellen en speelaanleidingen.
- 1 buurtplek met een combinatie van toestellen en speelaanleidingen.
- 1 bovenwijkse voorziening in de Groen Groeit Mee-zone.

Voor de inrichting van de speelplekken zijn natuurlijke materialen het uitgangspunt, overeenkomstig de Zuidpolder. Geen fel gekleurde speeltoestellen, maar blank hout als basis, aangevuld met rvs waar nodig of als accent. De vormgeving van de toestellen is bijzonder, wat de creativiteit van de kinderen prikkelt.

Ook voor de ondergrond en afscherming zal zoveel mogelijk aansluiting gevonden worden op de natuurlijke en landschappelijke inrichting van de groene plekken en speelterreinen.

De exacte inrichting van de speelplekken zal in samenspraak met de bewoners van de buurten worden gemaakt. De direct omwonende kunnen op deze manier meedenken over de inrichting van de speelplekken.



3.8 Bruggen

Voor een sterke biodiversiteit is het wenselijk om de ecologische verbindingen zo min mogelijk te kruisen en dan met een zo min mogelijke verstoring. De kruisingen van wegen/paden en water dient daarom zo veel mogelijk met bruggen plaats te vinden.

Voor de uitbreiding van Zuidpolder is het wenselijk om één type brug te ontwerpen, in ieder geval voor de autobridgen, om zo de herkenbaarheid van de wijk te vergroten. Het zou een mooie combinatie zijn als de brugleuningen als kunstproject worden ingezet. De brugleuningen worden uitgevoerd in gespoten metaal, eventueel in combinatie met onbehandeld hout. De toepassing van geveerd hout is niet toegestaan.

De constructie van de autobrug dient slank te zijn, waardoor het contact met de grond zo minimaal mogelijk is, om verstoring te voorkomen. Het ontwerp moet rekening houden met het oversteken van de watergang voor kabels en leidingen.

Voor het langzaamverkeer kan ook de specifieke brugleuning worden toegepast, of een afgeleide hiervan. Of er kan gekozen worden voor een 'standaard' houten brugtype. De houten voetgangersbruggen uit Zuidpolder worden niet doorgezet, vanwege de massiviteit en daarmee de hoeveelheid materiaalverbruik.

Wat er ook gekozen wordt, er moet in ieder geval één type brug zijn voor alle langzaamverkeersverbindingen. Daarnaast kan er nog wel gekozen worden voor de toepassing van duikers of houten vlonderpaden bij kleine ondergeschikte oversteken.

Bij het ontwerp van de bruggen is natuurinclusiviteit een belangrijk thema. Niet alleen in materiaalgebruik, maar ook door het toevoegen van nestgelegenheden en eventuele andere extra toepassingen om de ecologie te versterken.



3.9 Parkeren

Afscherming parkeerkoffers

In Zuidpolder worden de parkeerkoffers afgeschermd door een gemetselde erfscheiding, gecombineerd met hekwerken en hagen. In het kader van minimaliseren van het materiaalgebruik, is de toepassing van volledig gemetselde erfscheidingen niet langer passend. Aansluitend op de verschillende identiteitssferen is per deelgebied een andere soort afscherming passend. Daarbij moet de instandhouding wel goed zijn geborgd:

- Deelgebied A: combinatie van gemetselde penanten met een haag of begroeid hekwerk.
- Deelgebied B: combinatie van houten pergola met een gemengde haag of begroeid hekwerk.
- Deelgebied C: combinatie van houten hooibergpalen met een gemengde haag.

Bomen & onderbeplanting

Bij parkeerplaatsen dienen bomen geplaatst te worden ter behoeve van schaduw. Schaduw is cruciaal bij het tegengaan van hittestress. Om dit effect te bereiken dient er een groot genoeg bladerdak (kroonprojectie) aanwezig te zijn. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Minimaal 40% schaduwbedekking van het parkeeroppervlak op een zonnige dag in de zomer.
- Bomen krijgen groeiruimte en ondergrondse voorzieningen, zodat ze hun kroonpotentieel halen.
- Streef naar 1 boom per 6 tot 10 parkeerplaatsen, afhankelijk van boomorde.
- Combineer boomordes voor ecologische diversiteit, landschappelijke kwaliteit en spreiding van schaduw.
- Pas boomstructuur in rijen of clusters toe op tussenstroken of kopse kanten van parkeervakken.
- Geen bomen van de eerste orde nabij erfscheidingen.

De bomen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De kroon van de boom moet voldoende ruimte hebben en niet te veel naar beneden groeien, om de parkeerplaats niet te hinderen.
- De wortels van de boom mogen de verharding niet beschadigen en de boom moet goed kunnen groeien op de beschikbare ruimte.
- Bij de boomkeuze rekening houden met beperken van overlast (geen vallende vruchten, plak of luis).

De onderbeplanting en bomen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze moeten bestand zijn tegen de warmte van de zon en de droogte van de verharde ondergrond.
- Ze hebben weinig onderhoud, zoals snoeien, nodig.
- Ze dragen bij aan de biodiversiteit.

Eventueel kunnen ook begroeiende pergola's over de parkeerplaatsen worden toegepast.

Laadpalen en zonnedekken

Bij de aanleg van parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met het toekomstig plaatsen van laadpalen, bijvoorbeeld door de aanleg van voorzieningen in samenspraak met nutsbeheerder.

Laadpalen staan in eerste instantie langs doorgaande wegen of aan de voorkant van de parkeerkoffers, zodat ze goed zichtbaar en bruikbaar zijn voor iedereen in de wijk.

Er kan onderzocht worden of boven de grotere parkeerkoffers een zonnedek kan worden gerealiseerd, voor extra schaduw en het opwekken van zonne-energie. Deze zonnedekken kunnen in de openbare ruimte worden geplaatst en kunnen door de gemeente of een VVE worden onderhouden. Bij deze zonnedekken mag afgeweken worden van de beplantingseisen.



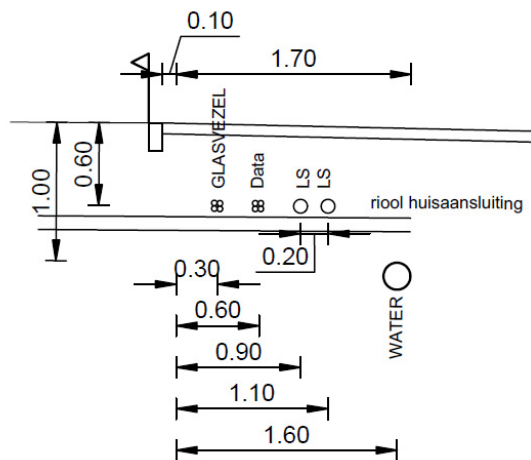
© AmperaPark

3.10 Nutsvoorzieningen

Kabels & leidingen en riool

Kabels en leidingen liggen zoveel mogelijk onder voetpaden. Bij wegen liggen ze bij voorkeur aan beide zijden van de weg, als er aan beide zijden woningen staan. Mocht dit ten koste gaan van de groene ruimte dan kan het ook aan één zijde. De breedte van het profiel voor kabels en leidingen is het hieronder getoonde pakket. Voor de flexibiliteit wordt er in de uitbreiding van Zuidpolder uitgegaan van een voetpad van minimaal 2 meter.

Als kabels en leidingen onder een voetpad in het groen liggen, kan het voetpad niet uitgevoerd worden in halfverharding vanwege het eventuele onderhoud.



Het riool ligt onder de rijbaan. Als er geen rijbaan voor de woning langs ligt, is het riool in het groen gelegen. Er wordt geen hemelwaterriool aangelegd.

Voor de minimale afstand tussen het kavel- en leidingentracé en bomen gelden de randvoorwaarden en eisen zoals vermeld op de Bomenposter. Waar niet voldaan kan worden aan deze maatvoering, moeten er maatregelen worden getroffen in afstemming met de afdeling BOR, bijvoorbeeld een wortelscherm.

Nutsgebouwen en kasten

De exacte posities voor de nutsvoorzieningen zijn nog niet bepaald. Maar in de wijk zullen meerdere gebouwtjes geplaatst moeten worden voor nutsvoorzieningen. De positie van de nutsgebouwen en kasten is van groot belang voor de beleving van de openbare ruimte.

Uitgangspunt is dat deze gebouwtjes geen afbreuk mogen doen aan en onderdeel moeten zijn van het ontwerp van de openbare ruimte. Nutsvoorzieningen worden dus niet achteraf in de openbare ruimte geplaatst. De benodigde ruimte voor de plaatsing van deze nutsvoorzieningen wordt bij de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte meegenomen.

De nutskastjes worden conform het welstandsadvies in basis uitgevoerd in donkergroen (RAL 6009).

De grotere nutshuisjes/trafo's wordt in de basis bekleed met gebakken steenstrips in een antracietkleur met donkere voeg en antraciet gekleurde roosters en deuren/kozijnen. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan hiervan worden afgeweken, voor een bekleding die aansluit op de omliggende bebouwing.

Het begroeien van de nutskasten lijkt op dit moment niet toegestaan, maar mocht dit in de loop van de tijd toch wel weer tot de mogelijkheden behoren, dan zou dit in de groene ruimtes wel wenselijk zijn. De plaats van het gebouw bepaalt welke oplossing er gekozen wordt.

Binnen de woonvelden kunnen de nutsvoorzieningen heel goed worden ingepast bij de parkeerkoffers. Als afsluiting van een poort of aan de zijkant tussen de woningen. Hierbij is het essentieel dat de vormgeving aansluit op de naastgelegen woning(en). De groene afscherming van de parkeerkoffer is hier dan plaatselijk niet nodig.

Kleinere nutskastjes kunnen in de voorerfscheiding worden weggewerkt, door een ruimte in de haag vrij te houden. Of ze kunnen net om de hoek in de tussenpaden worden geplaatst.

Ondergrondse containers

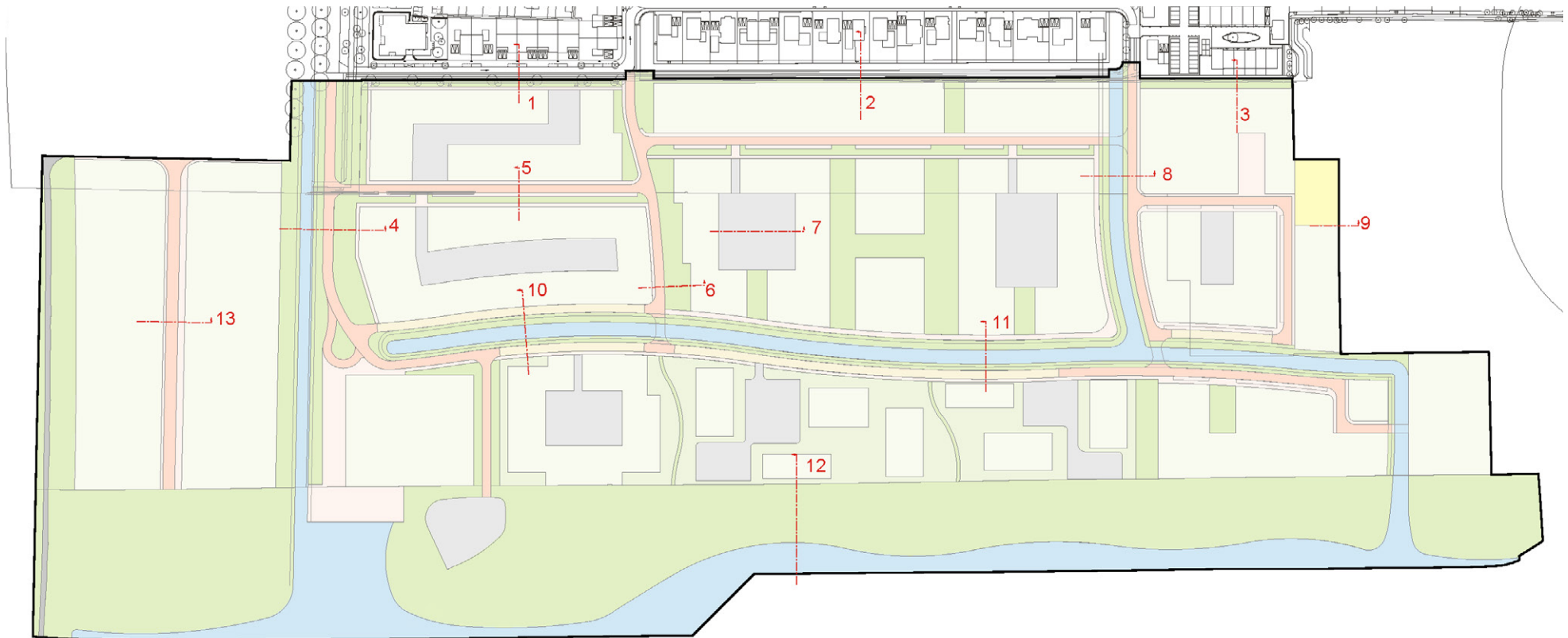
Binnen de uitbreiding van Zuidpolder worden maximaal 4 plekken voor ondergrondse containers aangewezen. Dit kan resulteren in wat grotere loopafstanden, maar zorgt voor minder conflicten met omliggende woningen. Voor de keuze van de locaties, worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

- De minimale afstand van een ondergrondse container tot een woning is minimaal 3 meter.
- De ondergrondse afvalcontainer tegenover een woning, ligt altijd aan de overzijde van de straat.
- De ondergrondse afvalcontainer gaat niet ten koste van een parkeerplaats.
- Het legen van de ondergrondse afvalcontainer mag geen gevaar voor de verkeersveiligheid opleveren.
- De locatie van de ondergrondse afvalcontainer is zo gekozen dat de loopafstanden voor de gebruikers ervan beperkt en min of meer gelijk verdeeld zijn.
- De routes naar de containerplekken zijn veilig te bereiken en liggen richting de uitgang van de wijk.
- De containerplekken worden zo veel mogelijk met groen omzoomd.

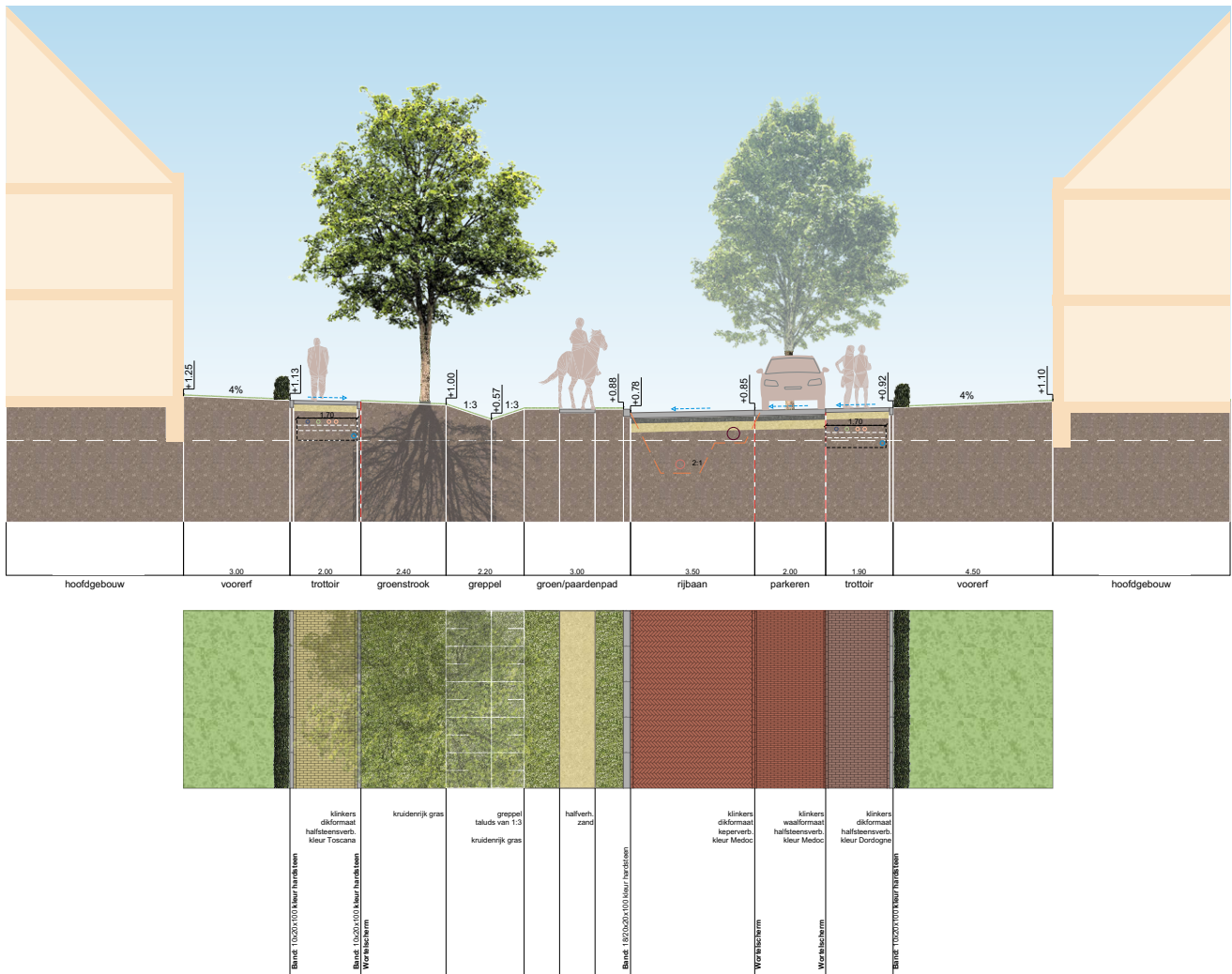
3.11 Profielen

Voor de verdere uitwerking zijn ontwerpprofielen opgesteld. De opgenomen maatvoering is indicatief

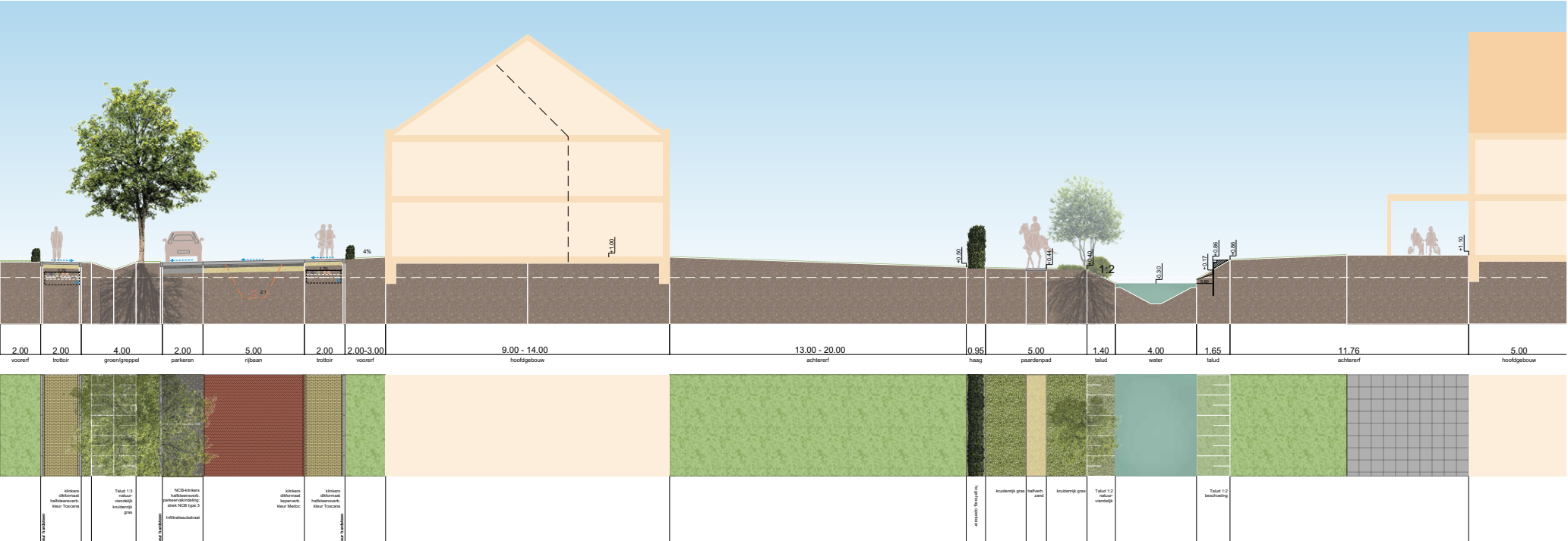
- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| 1. Makkerstraat | 8. Hoogeboomstraat |
| 2. Achterkant Blomsingel | 9. Rand oost |
| 3. Rand noordoost | 10. Water karrespoor |
| 4. Zuidersingel | 11. Water voetpad |
| 5. Woonstraat greppel | 12. Rand zuid |
| 6. 5.1.2e | 13. Ontsluiting bedrijventerrein |
| 7. Parkeercoffer | |



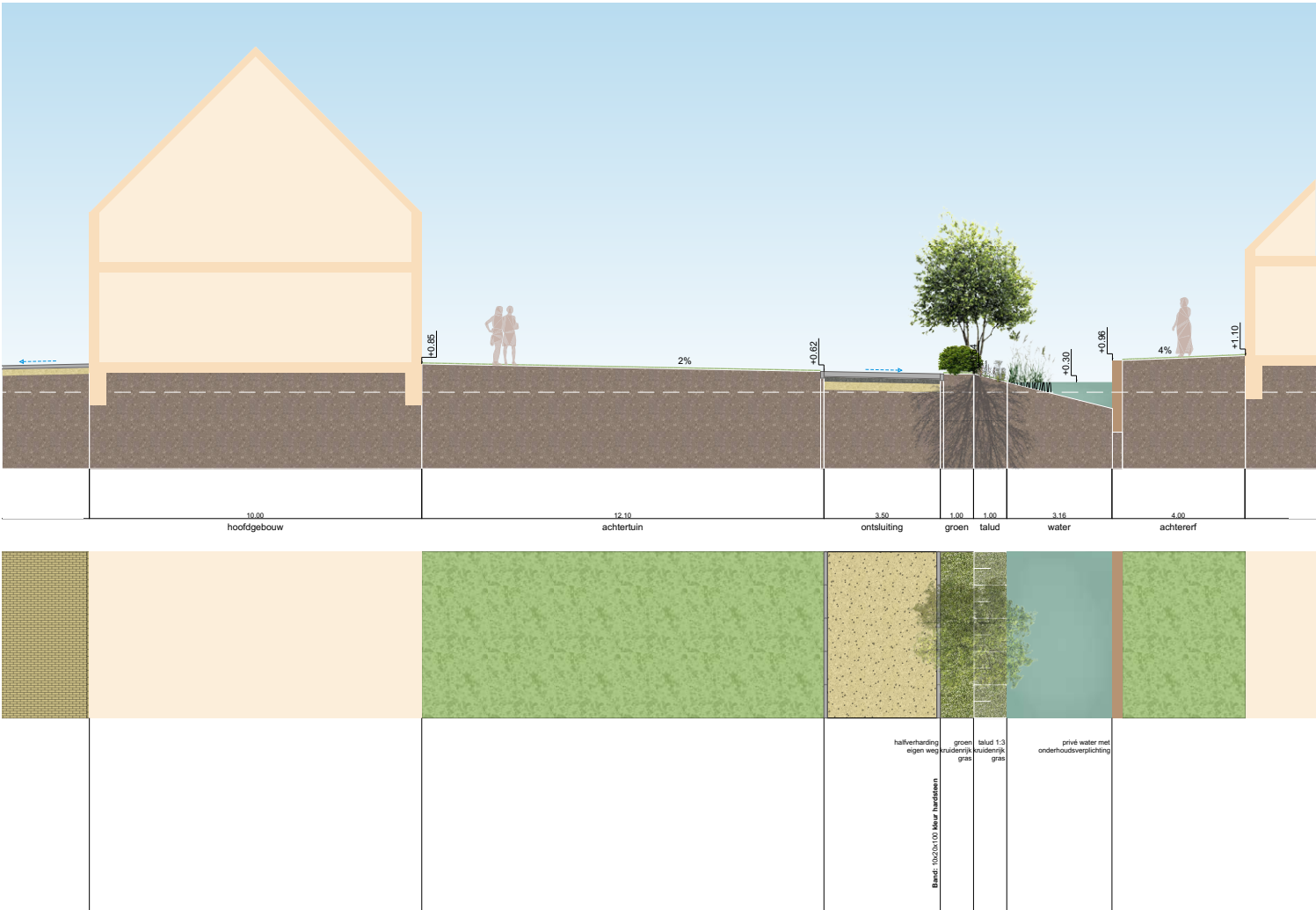
1. Makkerstraat



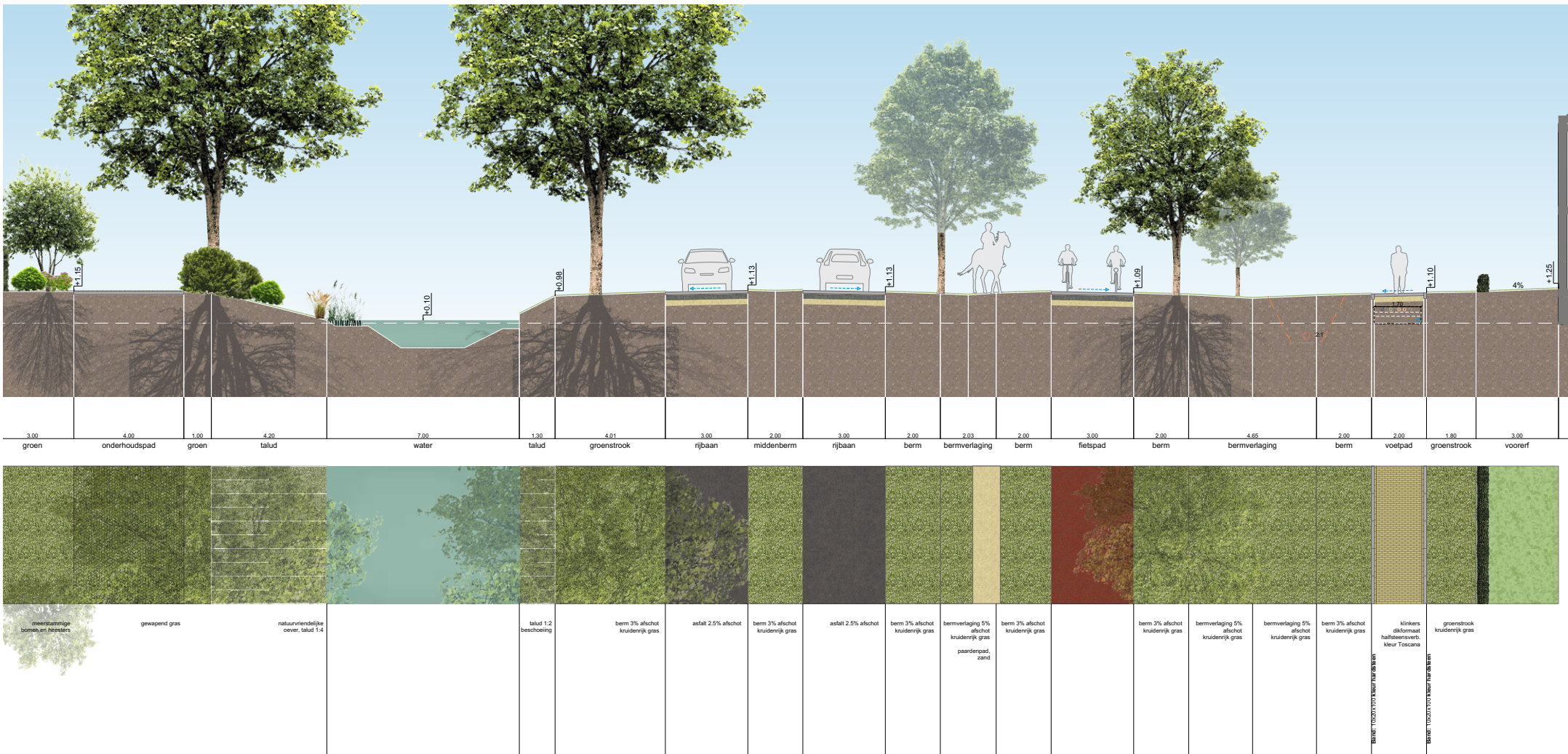
2. Achterkant Blomsingel



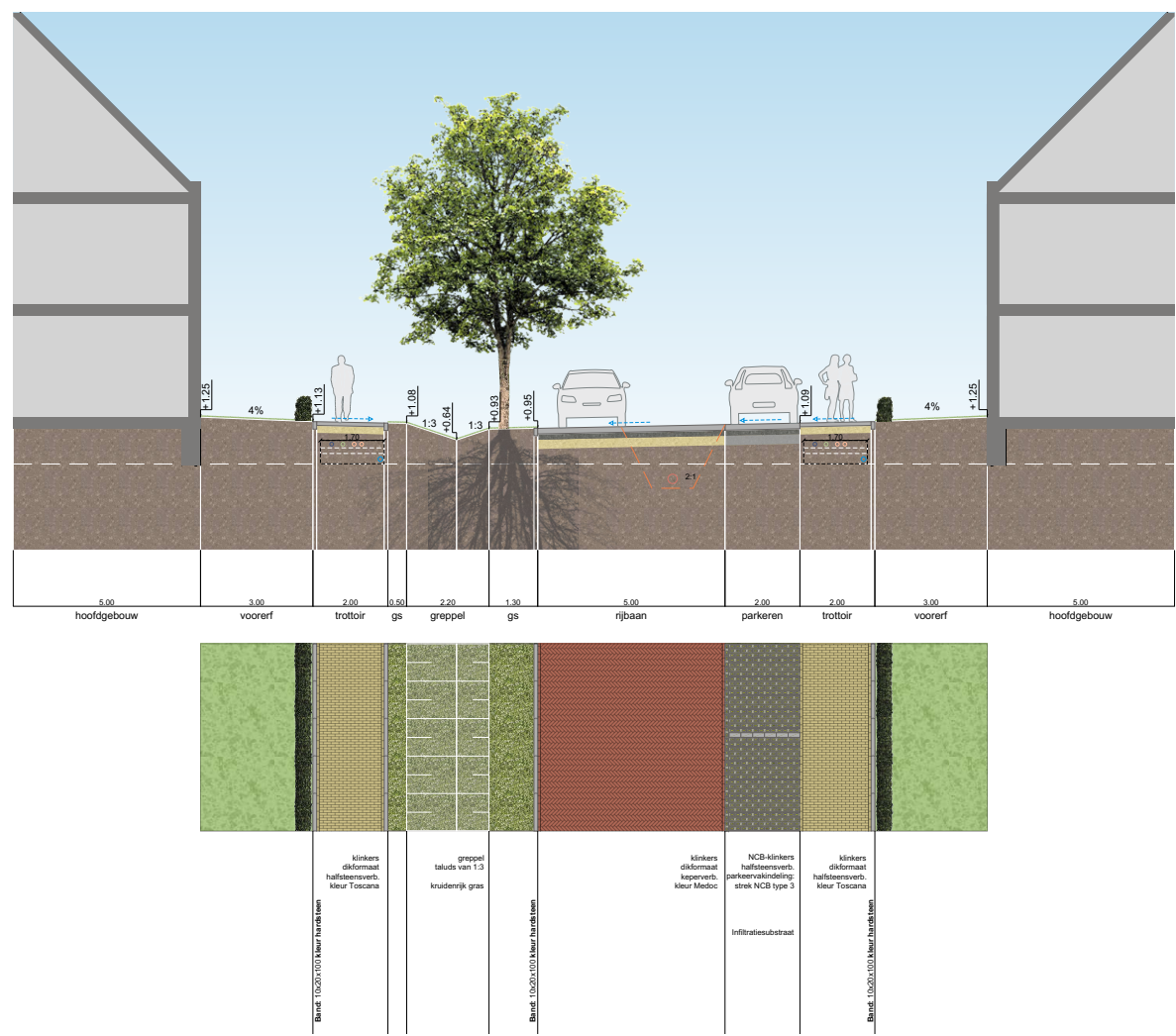
3. Rand noordoost



4. Zuidersingel



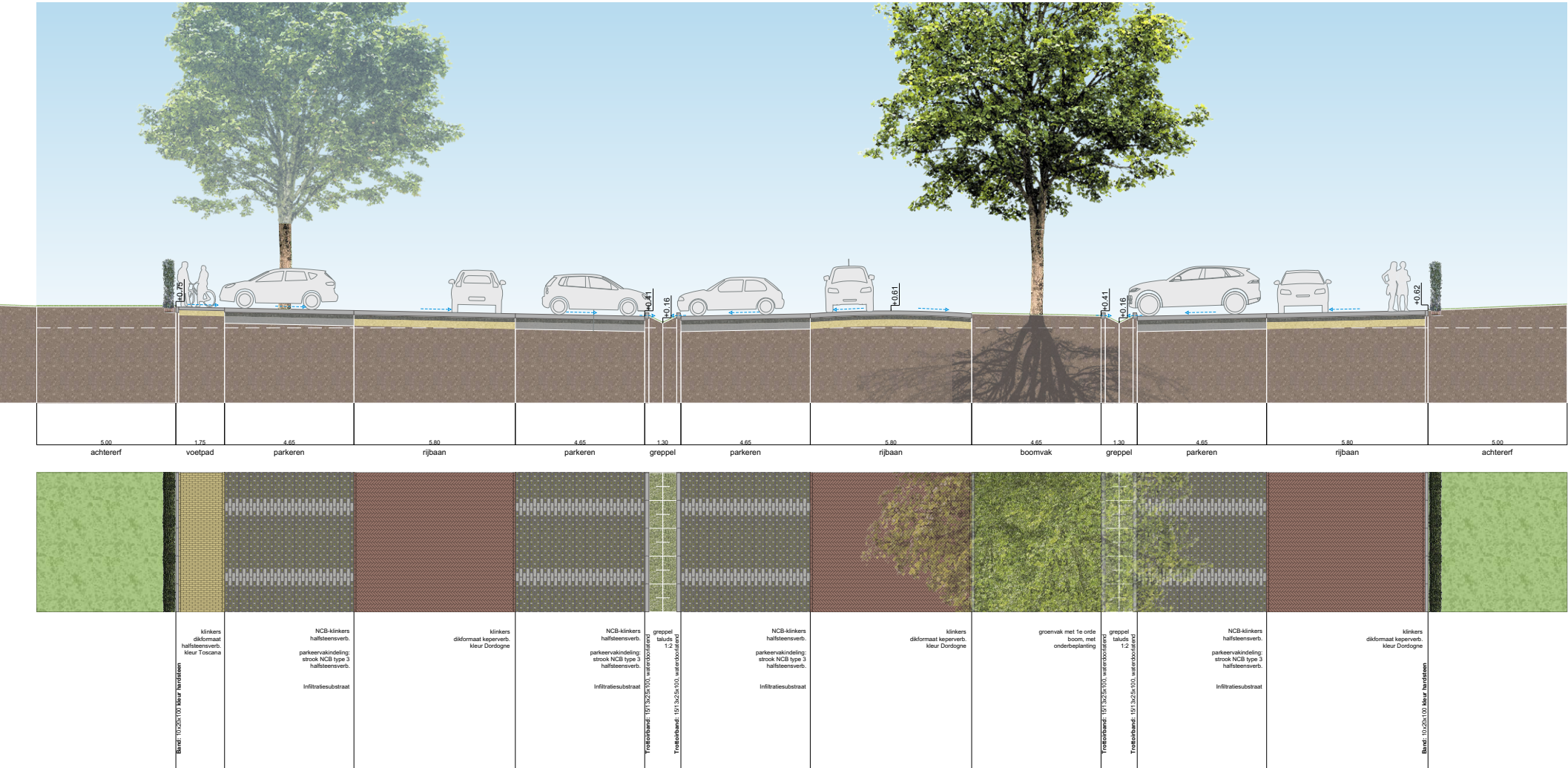
5. Woonstraat greppel



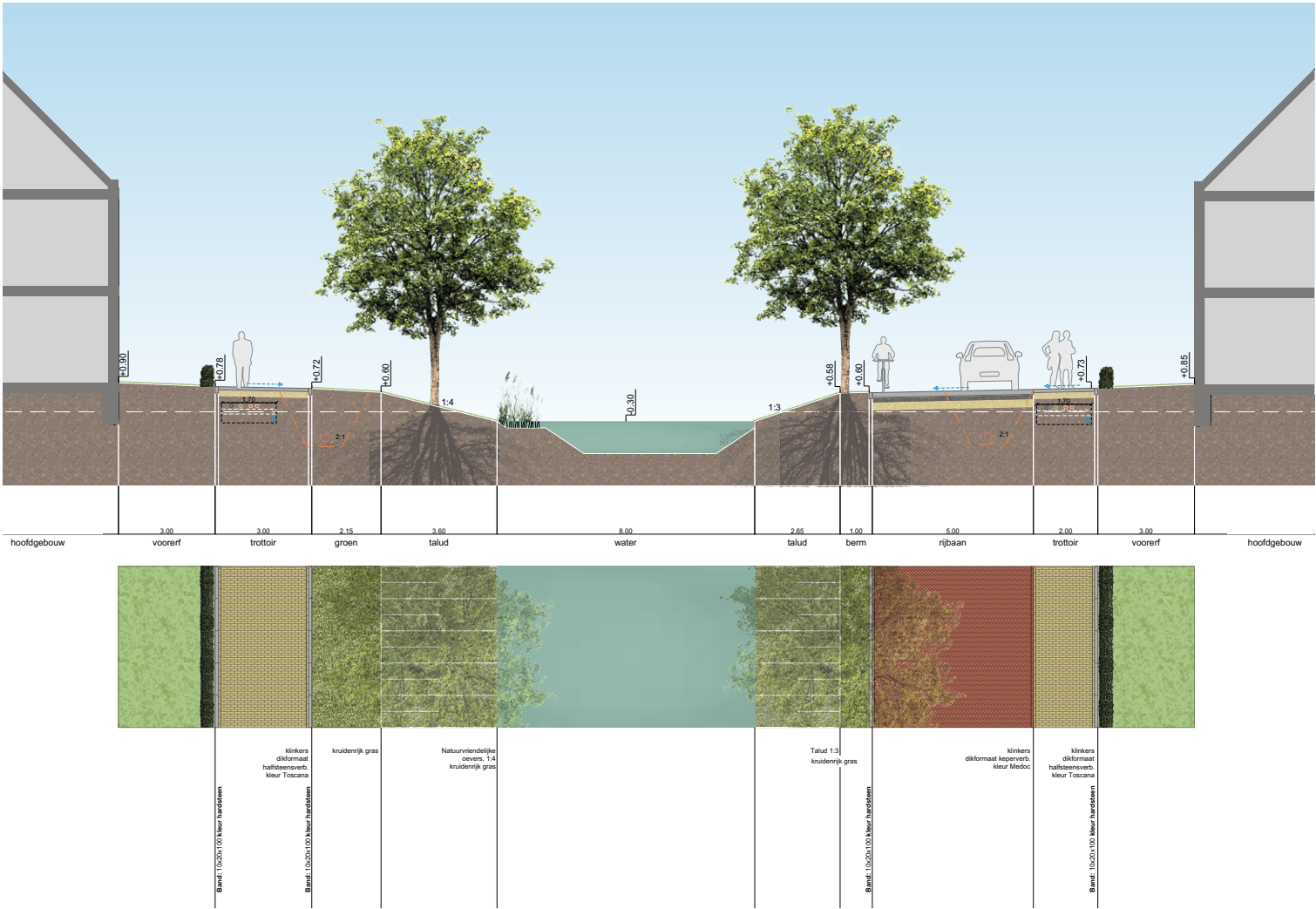
6. Beukeboomstraat



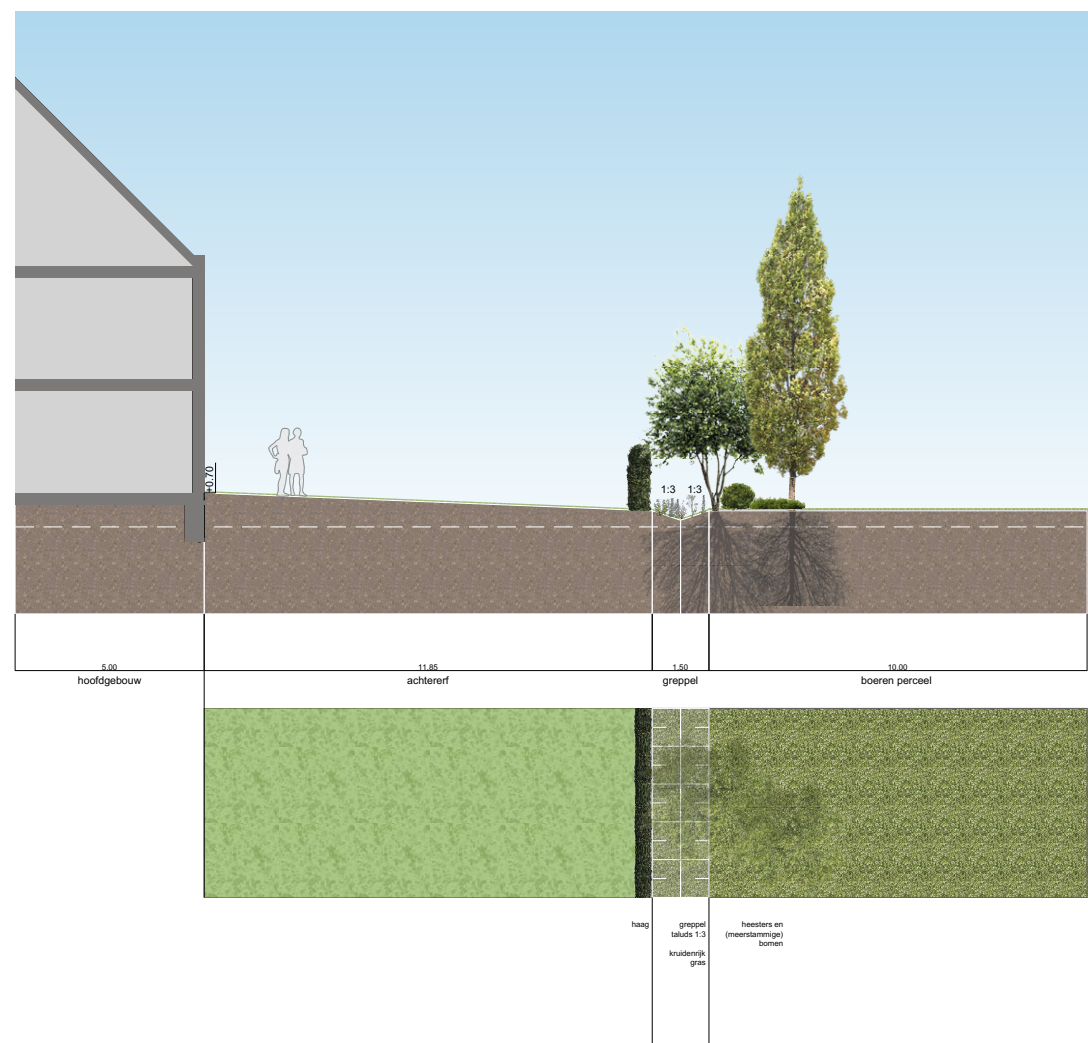
7. Parkeerkoffer



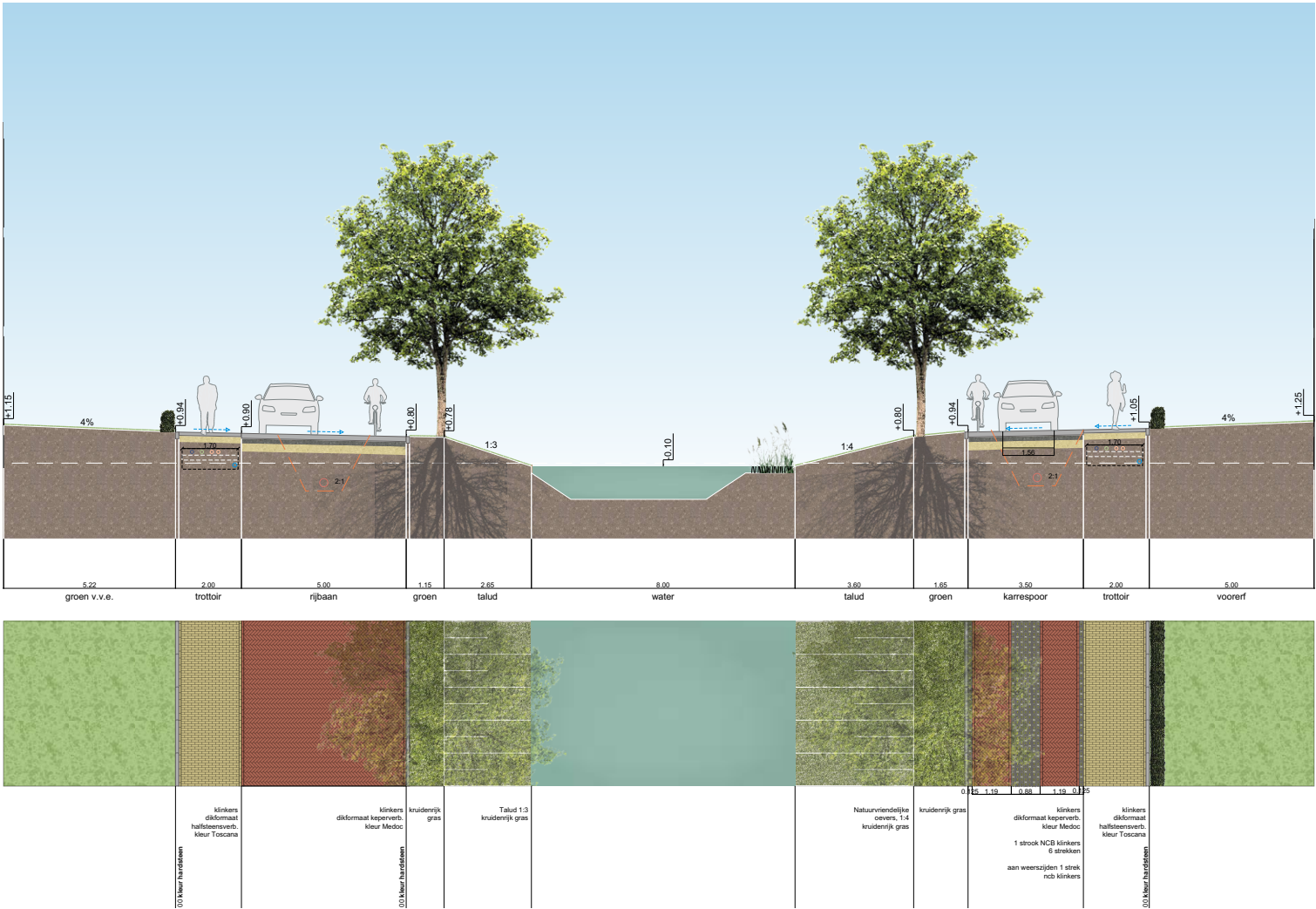
8. Hoogeboomstraat



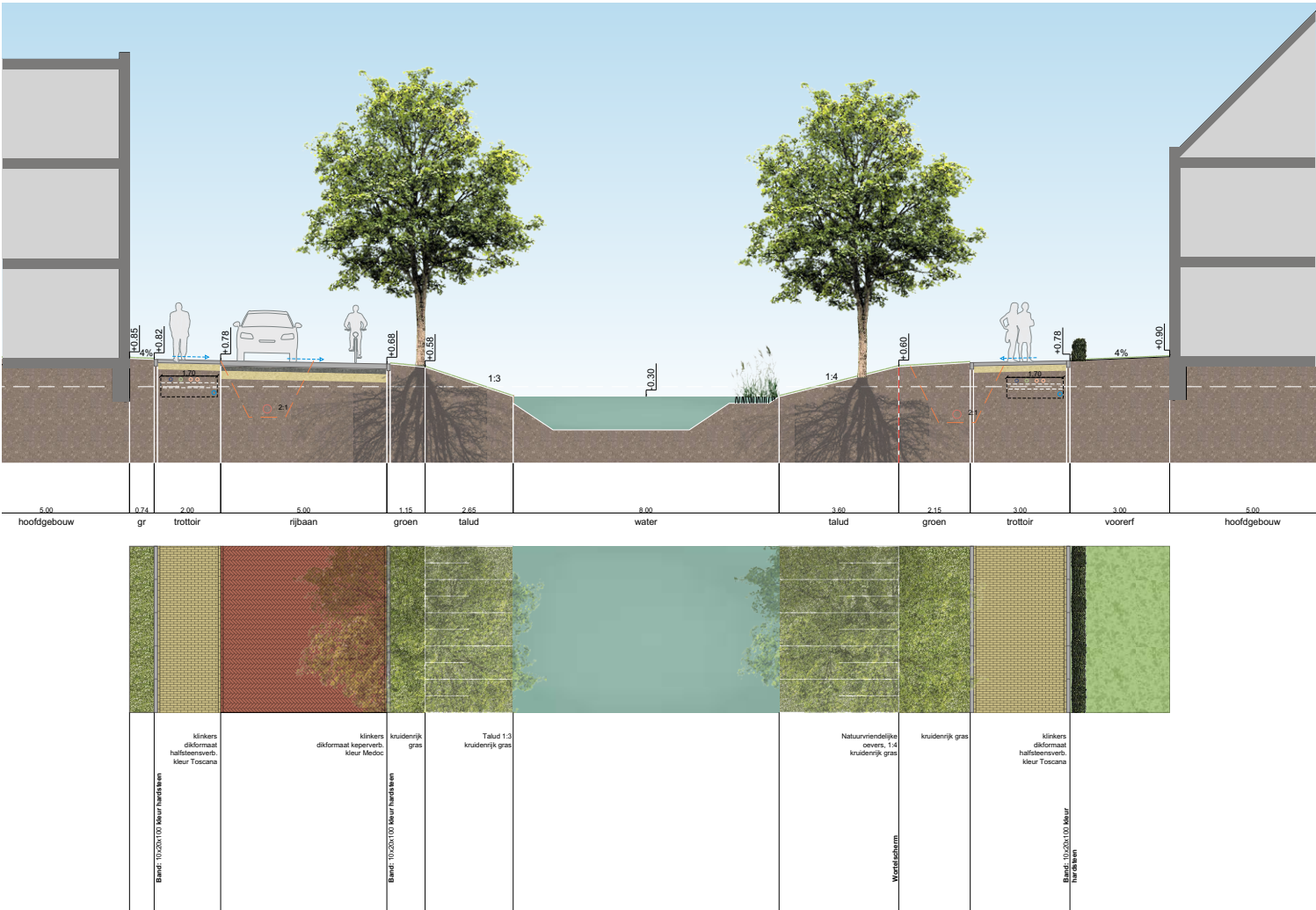
9. Rand oost



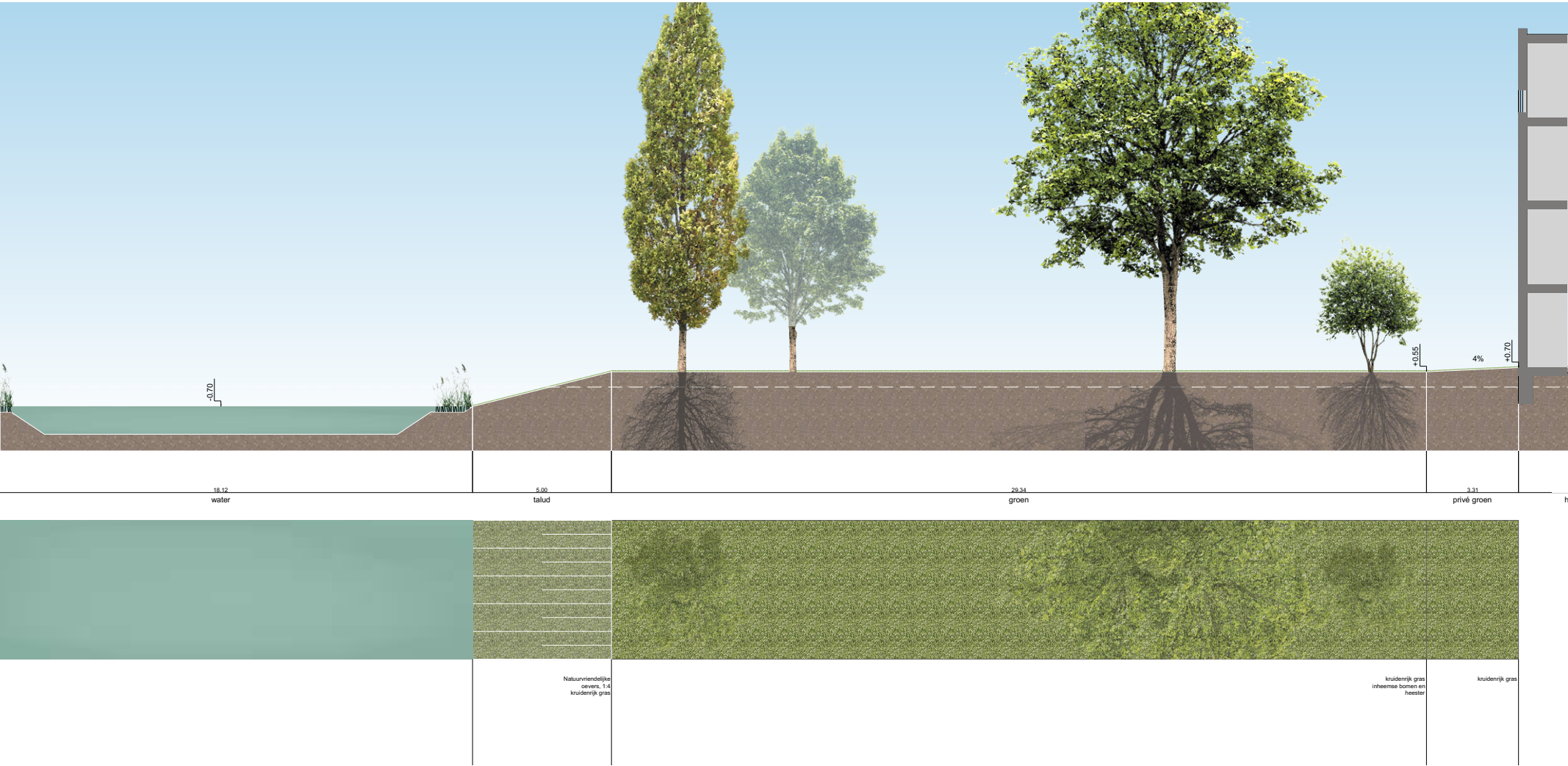
10. Water karrespoor



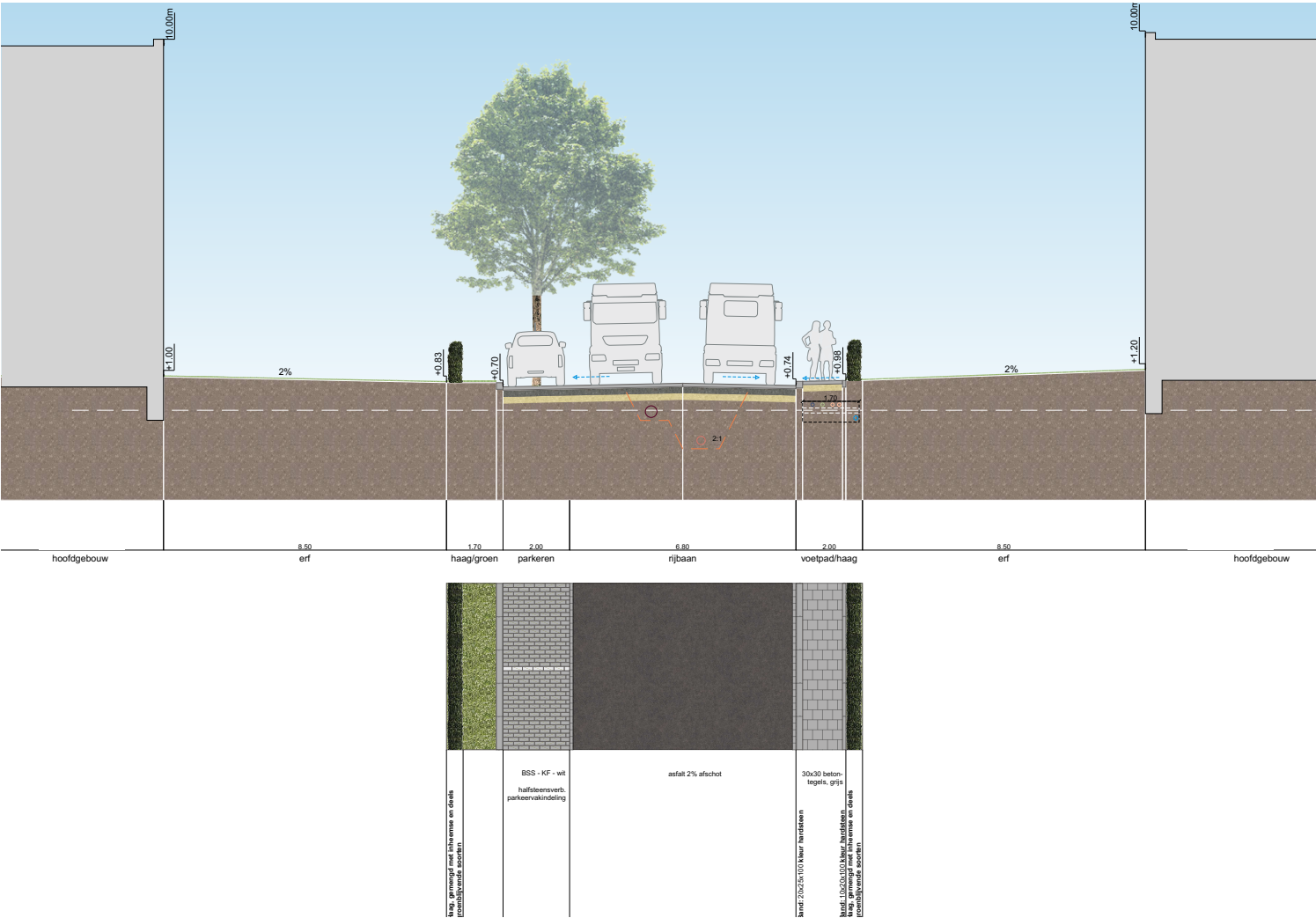
11. Water voetpad



12. Rand zuid



13. Ontsluiting Bedrijventerrein



Bijlage 1: Aanvullingen erfscheidingen privézijde

Uit privacyoverwegingen blijkt er vanuit de bewoners behoefte te zijn om groene erfscheidingen met jonge beplanting (tijdelijk) aan te vullen voor meer privacy.

Dit is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Collectief aangebrachte erfscheidingen aan de openbare ruimte dienen in stand te blijven (incl. begroeiing).
- De aanvullingen op de erfscheidingen dienen op eigen terrein (tuinzijde) te gebeuren.
- Het toevoegen van beplanting dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande beplanting of kan aangevuld worden met de soorten die onder 'erfscheidingen aan achterzijde' zijn genoemd.
- Een toegevoegd scherm dient de hoogte van de groene erfscheiding niet te overstijgen.
- In situaties met een haag achter het hekwerk, kan alleen gebruik worden gemaakt van lichte houten schermen: een wilgen- of wilgenteenmat of-scherm op frame of een bamboemat op frame. De afstand van het scherm tot de stam van de haag moet de haag genoeg licht, ruimte en groeikans geven.

- Er kan bij hekwerken, begroeid met klimplanten, gekozen worden voor de volgende oplossingen:
 - Lichte kokos- of rietmatten bevestigen aan hekwerk, klimplanten groeien hier deels doorheen.
 - Zware kokos- of wilgenschermen geplaatst 5 cm* achter de erfscheiding, klimplanten groeien hier tegenaan.
 - Open houten of vergelijkbare erfscheidingen geplaatst 10 cm* achter de erfscheiding, klimplanten groeien door op hekwerk en door de houten heen.
 - Dichte (houten) afschermingen zijn alleen toegestaan als er zich minimaal 15 cm* tussen de erfscheidingen bevindt, zodat de begroeiing goed door kan groeien.

* Deze afstanden gelden bij hekwerken begroeid met klimplanten

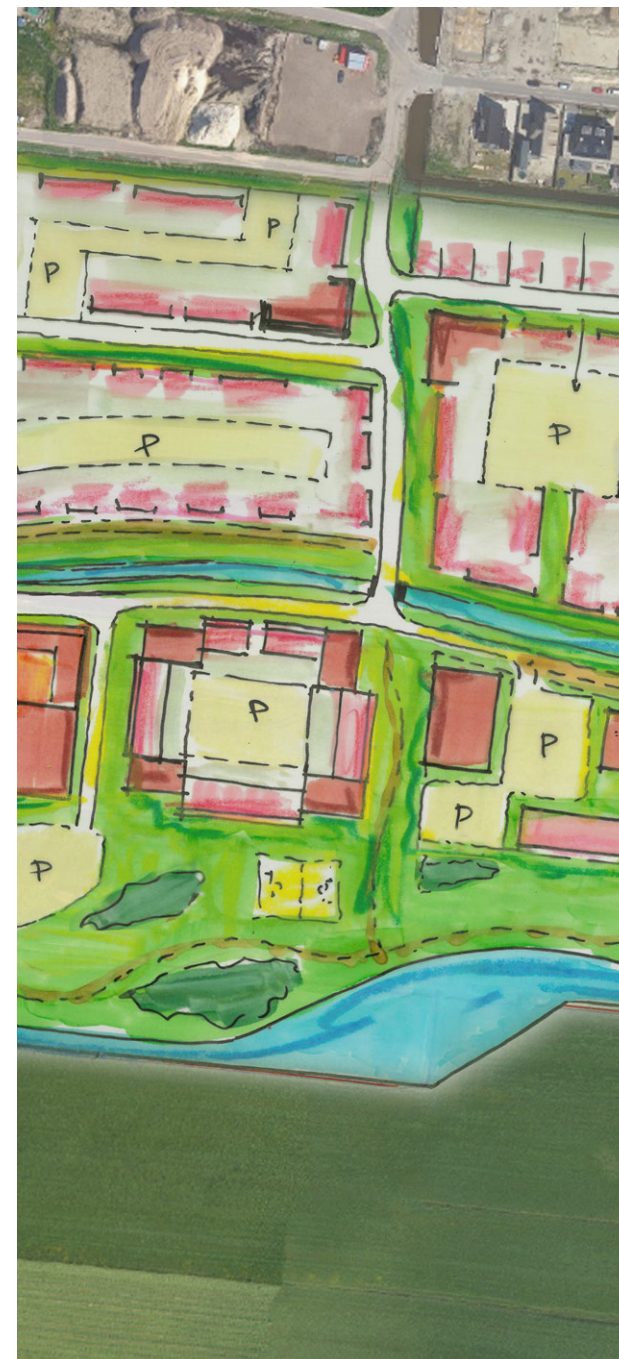


Bijlage 2: Groenstructuur



Bijlage 3: Waterhuishouding





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 8, 11, 26, 27, 37, 45