

ULFT BIEZENAKKER

Beeldkwaliteitsplan **CONCEPT**

Juli 2025



ULFT BIEZENAKKER

Beeldkwaliteitsplan
Juli 2025

230224



Inhoud

Inleiding	5
De kernwaarden van Biezenaker	7
Locatiepaspoort	9
Stedenbouwkundig plan	11
Beeldkwaliteit Het Lint	39
Beeldkwaliteit Landelijk-dorps wonen	49
Beeldkwaliteit Boerenerven (PM)	57
Beeldkwaliteit Appartenten in het Landschap	63
Bijlagen	67



Inleiding



In de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. De gemeente heeft de locatie Biezenakker in Uift aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Dit is een gebied van circa 28,5 hectare, dat ten oosten van de Oude IJsselweg ligt. Aan de noordzijde wordt het begrensd door bedrijventerrein de Rieze, aan de oostzijde door het sportcomplex Uiftse Boys, en aan de zuidzijde door bestaande woonwijken van Uift. Centraal door het plangebied loopt de noord-zuid georiënteerde Biezenakker. De locatie heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter. De luchtfoto hiernaast laat de ligging van het plangebied zien. In het plangebied liggen meerdere kavels welke worden ingepast. Het bestaande volkstuintencomplex aan de noordzijde zal worden verplaatst.

In samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor de Biezenakker gemaakt. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen beschreven en vastgelegd. Dit document vormt daarmee het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen.

Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna achtereenvolgens de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing. Dit beeldkwaliteitsplan is vooraf besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (welstand).

Dit document is het toetsingskader, maar ook bedoeld als een inspiratiedocument voor de verdere uitwerking van de buurten. De plannen worden getoetst door een in te stellen Kwaliteitsteam. In dit Kwaliteitsteam hebben een afgevaardigde van welstand, een stedenbouwkundige en eventueel een onafhankelijk architect en/of een landschapsarchitect zitting. Het kwaliteitsteam kan de plannen van de initiatiefnemer bijsturen en hieromtrent advies geven. Het plan moet uiteindelijk aan het beeldkwaliteitsplan voldoen of er wordt gemotiveerd afgeweken van het beeldkwaliteitsplan, maar dan wel in de 'geest van' het beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk adviseert het Kwaliteitsteam (als het proces goed is doorlopen in principe positief) aan welstand en B&W.



Luchtfoto huidige situatie (incl. plangrenzen)



Een Achterhoekse woonwijk voor iedereen!

De ambitie voor Biezenakker is om een bijzonder en typisch Achterhoekse woonmilieu te realiseren die vooruitstrevend is op het gebied van gezondheid, diversiteit en natuurinclusiviteit. Biezenakker staat daarom voor de volgende vier kernwaarden:



De Biezenakker wordt een woonwijk die past bij de identiteit van de Achterhoek. De aanwezige landschappelijke structuren en elementen in het gebied vormen hiervoor de belangrijke dragers evenals de zichten op het agrarische landschap. Hiermee wordt De Biezenakker geen traditionele woonwijk, maar wordt het een gevarieerd woonlandschap met een bijzondere woonkwaliteit en unieke landschapsbeleving.



De Biezenakker wordt een woonwijk waar jong en oud zich gelukkig en gezond kan voelen. In de wijk is veel aandacht voor bijzondere plekken in de openbare ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken verschillen van gedeelde erven tot kleine buurtparkjes en natuurrijke zones. Deze plekken stimuleren sociale binding tussen bewoners en dragen daardoor bij aan het welzijn van de mens. Daarnaast wordt beweging in De Biezenakker optimaal gestimuleerd door de aanwezigheid van de vele wandelpaden en de goede fietsverbindingen met de kern en de omgeving.



De Biezenakker wordt een woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Er wordt een grote variatie in woningtypologieën gebouwd, zodat iedere doelgroep bediend kan worden. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, maar ook levensloopbestendige woningen, rug-aan-rug woningen en appartementen. Hierdoor ontstaat een gezonde mix aan woningen in zowel het koop als het huur segment. Naast de variatie in woningtypologieën, wordt er in Biezenakker ook ingezet op verschillende woonmilieus met eigen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, zoals een lintstructuur, een landelijk woonmilieu en boerenerven. Door deze verschillende woonmilieus ontstaat er variatie in woonkwaliteiten, zoals rustig in het groen tot levendig rond een gezamenlijk boerenerv. Kortom, wonen voor iedereen!



De Biezenakker wordt een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk die duurzaam is en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit. Daarnaast wordt er in Biezenakker volop ingezet op het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Er wordt veel ruimte gegeven aan kwalitatief groen en het behouden en versterken van landschappelijke structuren en elementen, zoals de aanwezige bomenlanen en bosschages. Er wordt in Biezenakker ingezet op het aanplanten van een grote verscheidenheid aan bomen, planten en kruidenmengsels. Het aanwezige groen draagt bij aan natuurlijke infiltratie van water. Daarnaast zorgen de vele bomen voor verkoeling en schaduwrijke plekken. Hierdoor is de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht met een gezonde leefomgeving als resultaat.

Ambitie & Hoofdstructuur (Locatiepaspoort, augustus 2023)



Locatiepaspoort: Het groene raamwerk en de woonmilieus

In augustus 2023 is een Locatiepaspoort opgesteld waarin de mogelijkheden voor woningbouw in de Biezenakker zijn verkend. Dit document voorziet in een analyse op het gebied van landschap en stedenbouw waarin de belangrijkste elementen en structuren zijn verkend die kenmerkend zijn voor dit gebied. Deze structuren en elementen zijn uiteindelijk vertaald in een groen raamwerk die de hoofdstructuren en ambities weergeven voor de planontwikkeling van de Biezenakker. In lijn met dit raamwerk zijn verkenningen gedaan voor verschillende straatprofielen, parkeeroplossingen en kansen voor in inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een aanzet gedaan voor verschillende woonmilieus met bijbehorende ruimtelijke en programmatische kenmerken.

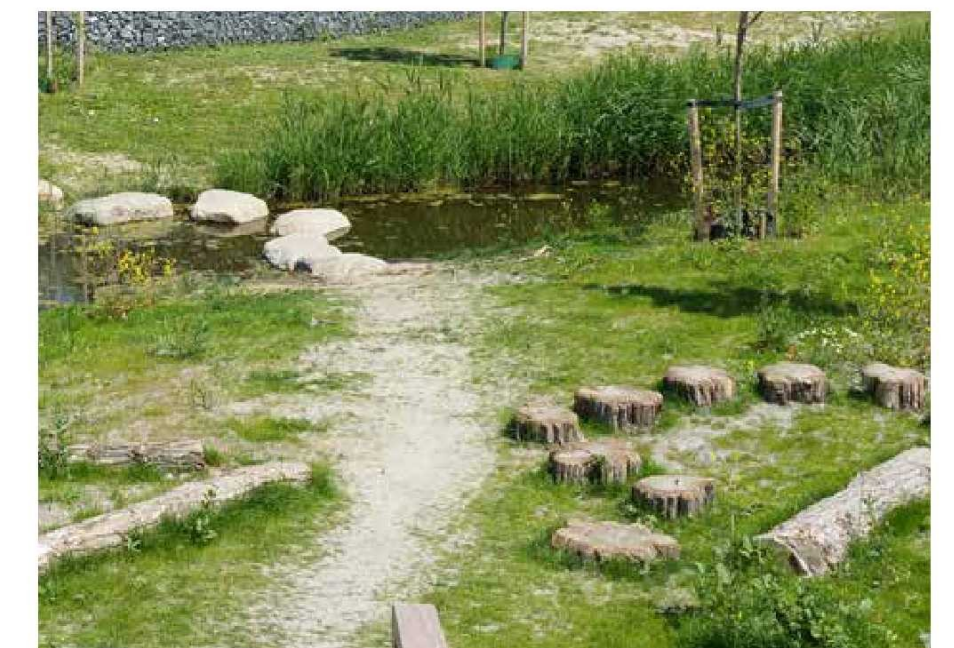
Een aantal kansen en aandachtspunten die uit het Locatiepaspoort zijn voortgekomen zijn:

- Behoud het kenmerkende hoogteverschil met steilranden zichtbaar en realiseer bebouwing met name op de hoger gelegen delen.
- Behoud en/of versterken groenstructuren in het plangebied, zoals het doorzetten van de laanbomen langs de Biezenakker, mede ter versterking van de biodiversiteit.
- Extra ruimte voor water(berging) realiseren in de laag gelegen zone langs de Rieze en andere lage delen in het plangebied.
- Benut de straat Biezenakker voor bestemmingsverkeer (bestaande woningen) en langzaam verkeer (fiets en voetgangers).
- Realiseer een nieuwe autoverbinding vanaf Het Goor en de Wilgenstraat, al dan niet met knip ertussen.
- Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een aandachtspunt op deze locatie.
- Pas bestaande woningen en boerderijen op passende wijze in.
- Behoud zichtlijnen naar het buitengebied.
- Houd rekening met aanwezige milieuhindercontouren.

Voor de volledige analyse en de opmaat naar het groen raamwerk wordt verwezen naar het document *Locatiepaspoort Biezenakker*.



Natuurinclusieve openbare ruimte



Natuurinclusieve speelplek



Boomgaard

Plankaart



Stedenbouwkundig plan Biezenakker

De nieuwe uitbreiding van Ulft ligt aan de westzijde van de kern. In de wijk worden in totaal ca. 420 woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën. Biezenakker bestaat uit een aantal woonmilieus met elk een eigen sfeer en identiteit. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit een sterk raamwerk waarbij bestaande landschappelijke en culturele elementen zijn opgenomen en versterkt worden. Hiermee is de basis gelegd voor het realiseren van een typisch Achterhoekse woonwijk dat zich kenmerkt door kleinschaligheid, afwisselingen in de ruimtelijke opzet en de aanwezigheid van veel groen.

In het noordoostelijke deel van het plangebied ligt een woonmilieu dat zich kenmerkt als "Het Lint". De woningen aan de buitenzijde van dit woonmilieu sluiten aan op de landelijke architectuur van de bestaande linten aan de Vogelenzangweg en de Buizerdweg. De woningen aan de binnenzijde van dit woonmilieu krijgen een chique uitstraling en kenmerken zich door de toe te passen Tudorstijl. Centraal in het plangebied ligt het grootste woonmilieu dat zich kenmerkt als "landelijk-dorps wonen". Er is hier een grote variatie in woningtypen en architectonische verschijningsvormen aanwezig om zo een afwisselende en intieme sfeer te realiseren. Enkele woningen hebben hier een houten gevelbekleding of een veranda om de gewenste landelijk-dorpse sfeer te versterken. De westzijde van het plangebied bestaat uit een grote landschappelijke zone waar een aantal nieuwe boerenerven een plek krijgen. Deze boerenerven bestaan uit een aantal clusters met een divers woningbouwprogramma. De inrichting van deze clusters sluit aan op de kenmerken van een boerenerv waarbij een collectieve ruimte als ontmoetingsplek een belangrijk aspect is. Aan de oostzijde van het plangebied liggen drie appartementen-gebouwen in het groen. Deze objecten hebben een landelijke architectuur met een rieten kap en vormen de meest markante gebouwen van Biezenakker.

Bereikbaarheid en parkeren

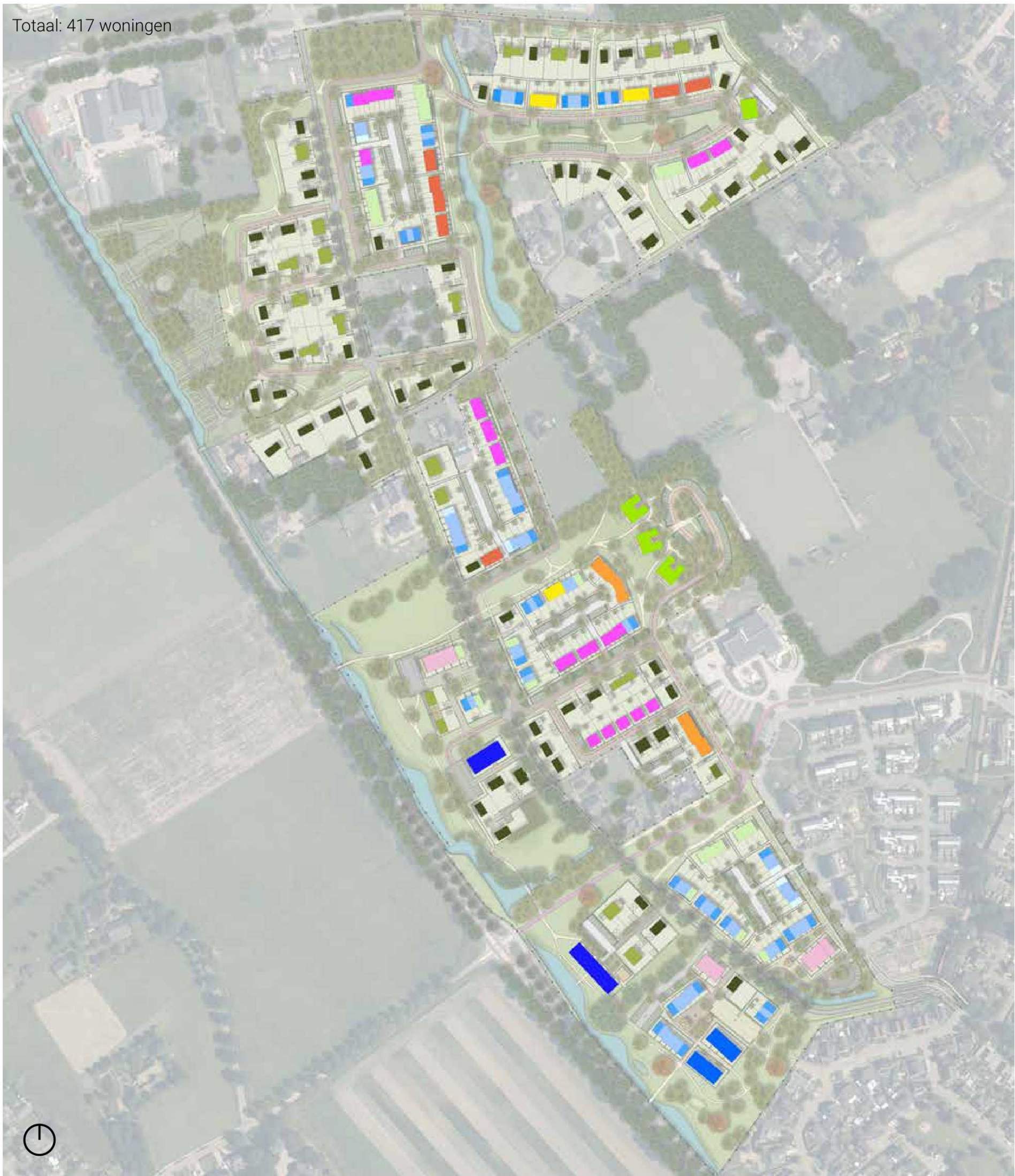
De hoofdontsluiting van Biezenakker verloopt voor de auto via Het Goor. In zuidelijke richting slingert deze hoofdontsluitingsweg rond de verschillende woonvelden. Hier wordt een groot deel van het parkeren opgevangen, naast de parkeerhoven en het parkeren op eigen terrein. Op de hoofdontsluitingsweg zijn verschillende woonpaden verbonden die de kleinere woonclusters bereikbaar maken. Deze woonpaden zijn informeel van karakter zonder een vrijliggend voetpad. Om sluipverkeer door de nieuwe buurt te voorkomen en de situatie rondom de bestaande basisschool De Oersprong veilig te houden, is de hoofdontsluiting aan de zuidzijde niet

verbonden met de bestaande wijken van Ulft. Hiermee is het overgrote deel van het plan, op het meest zuidelijke deel na, enkel via de noordzijde toegankelijk voor autoverkeer. De bestaande straat Biezenakker wordt in de toekomstige wijk een belangrijke fietsverbinding en is daarnaast enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Door heel Biezenakker lopen parkpaden door het groen die een stimulans vormen om een ommetje te maken. Daarnaast zijn deze parkpaden verbonden met de directe omgeving waardoor Biezenakker optimaal aansluit op de bestaande kern.

Een groene en fijne woonomgeving

Het groene raamwerk is de identiteitsdrager van de wijk. Het groen dooradert Biezenakker en is dan ook overal in het plan beleefbaar. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit en ontstaat er een aangename en gezonde leefomgeving. Er is een verscheidenheid aan groen aanwezig, waaronder lage/natte delen met een waterbergingsfunctie en meer besloten delen met beplanting. Hiermee ontstaat er in Biezenakker een goede balans tussen natuurwaarden en gebruiksgroen. Op pagina 24 en 25 wordt het groen in Biezenakker nader toegelicht.

Programma



Huur sociaal, rijwoning 4,2m	Betaalbare koop, rijwoning 5,4m	Duur, rijwoning 6,0m, hoek of rij
Huur sociaal, levensloopbestendig	Betaalbare koop, hoekwoning 5,4m	Duur, 2^1-kap
Huur midden	Betaalbare koop, hoekwoning 5,4m (ca. 2m zijtuin)	Duur, vrijstaand
Koop goedkoop, rijwoning	Betaalbare koop, levensloopbestendig	Duur, appartementen
Koop goedkoop, rug aan rug	Betaalbare koop, appartementen	

Een mix aan woningen

Het woningbouwprogramma voor Biezenakker bestaat in totaal uit ca. 420 woningen. De woningtypologieën zijn zeer uiteenlopend qua grootte en segment. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en rug aan rug woningen, van goedkope koop en sociale huur tot woningen in het dure segment. Daarnaast bevinden zich op een aantal markante locaties in het plangebied accenten of bijzondere woningtypologieën.

De hoofdopzet van Biezenakker bestaat uit diverse woonvelden en clusters die verschillen in omvang en oriëntatie om zo een intieme en informele sfeer te krijgen. Zo zijn er een aantal bouwblokken met interne parkhoven, clusters met vrijstaande woningen, boerenerven en lineaire structuren met lintbebouwing. De verschillende woonvelden en clusters worden van elkaar gescheiden door groenstructuren waar parkpaden doorheen lopen.



Wonen aan het groen



Landelijk-dorps wonen in een groene omgeving



Schuurwoningen op het boerenerv

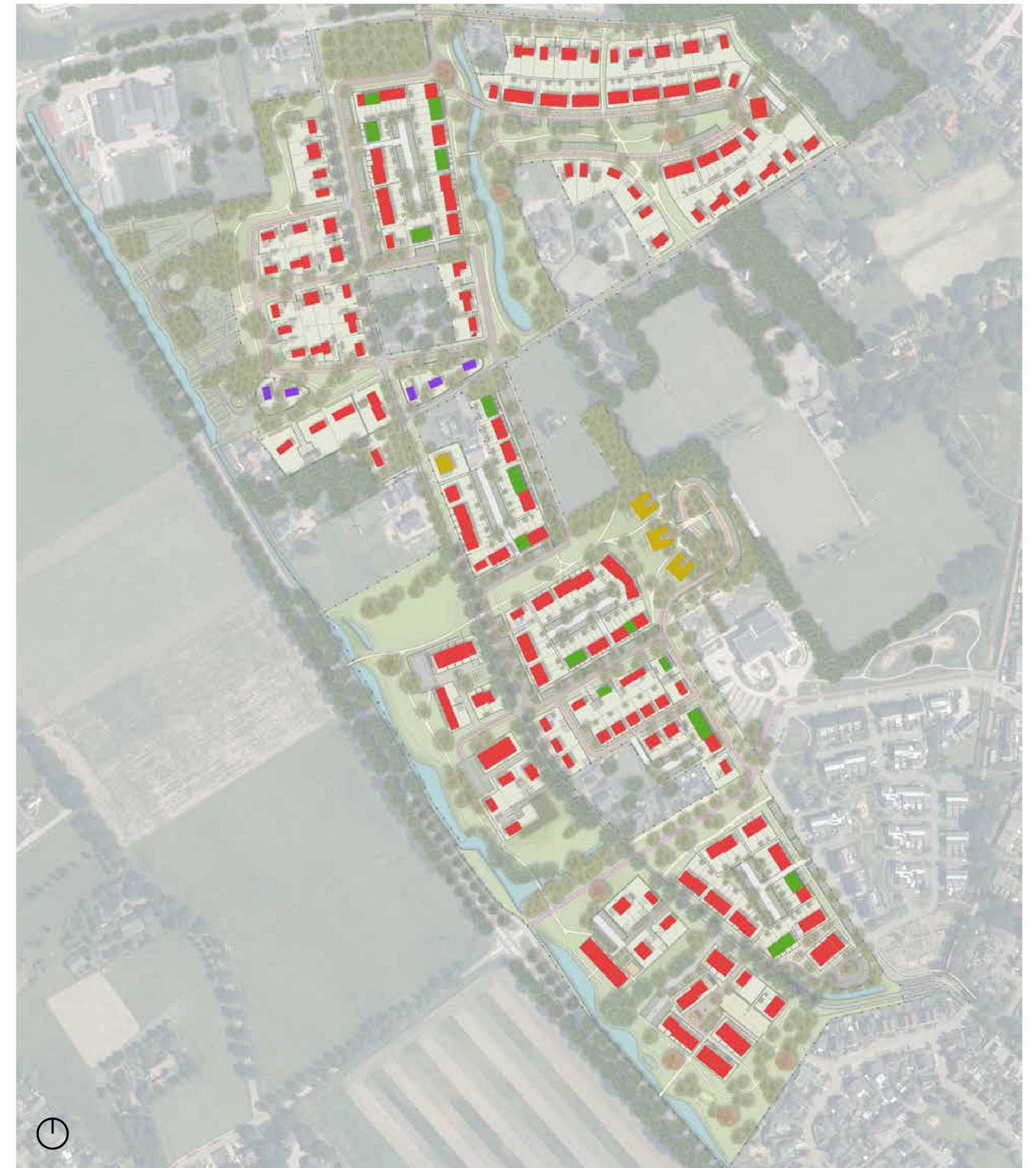


Bouwhoogten



- | | |
|---|---|
| Maximaal 1 laag plus kap | Maximaal 5 lagen + 2 laagse kap |
| Maximaal 2 lagen plus kap | Maximaal 2 lagen plus kap staand op een plint van 1.0 meter. |
| Maximaal 2 lagen plus kap, minimaal aan één zijde een lage goot | |

Kapvormen



- | |
|---|
| Langskap, regelmatig in combinatie met dwarskap |
| Verandawoningen - afwijkende kap |
| XL kap |
| Verplichte asymmetrische kap |

Parkeren



- Parkeren in parkeerhof (halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeerpleintjes op het boeren erf (verhard, halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeren op grastegels
- Parkeren in parkeerhof special (halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
- Parkeren op eigen terrein

In Bijlage 1 is de parkeerbalans weergegeven



Ontsluiting Autoverkeer



-  Autoverkeer hoofdontsluiting
-  Secundair - Doodlopend of inrit parkeerhof
-  Fietsstraat (geen doorgaand autoverkeer)
-  'Knip' autoverkeer (nader te bepalen)
-  Inritten
-  Bestaande wegen

Ontsluiting fietsverkeer



-  Fietspaden
-  Fietsstraat



Hoofdsystematiek verharding en profielen



- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Fietspad | Achterpaden |
| Fietsstraat | Rijbaan parkeerhof |
| Rijbaan hoofdontsluiting | Parkeerplaats parkeerhof |
| Woonpad | Parkeren grasbetontegel |
| Verblijfsruimte boerenerven | Parkeren in de berm |
| Parkpad | Bestaande weg |
| Trottoir | |

Verkeersfuncties in de openbare ruimte

De openbare ruimte in de Biezenakker kent een eenduidige systematiek en herkenbaarheid, maar per woonmilieu zijn er een aantal specifieke kenmerken.

De hoofdontsluitingsweg loopt vanaf Het Goor in zuidelijke richting en kent een slingerend karakter rond de verschillende woonvelden of clusters. De hoofdontsluitingsweg is niet verbonden met de Wilgenstraat in de bestaande wijk aan de zuidzijde en daarmee is het grootste deel van het plangebied voor autoverkeer alleen toegankelijk vanaf de noordzijde. Aan deze hoofdontsluiting zijn verschillende woonpaden verbonden die als secundaire ontsluitingswegen fungeren. Deze woonpaden vormen op bepaalde locaties in het plangebied gesloten lussen of zijn doodlopende paden. De woonpaden kennen een informeel karakter zonder losliggend voetpad en sluiten daarmee aan op de kleinschalige en landelijk-dorpse sfeer van Biezenakker.

De bestaande weg Biezenakker vormt door de aanwezigheid van de bestaande bomen de meest beeldbepalende structuur van de Biezenakker. Deze laan wordt in de nieuwe wijk omgezet als fiets- en wandelverbinding en is daarnaast enkel voor bestemmingsverkeer van de bestaande woningen te gebruiken of om een aantal boerenerven aan de westzijde te kunnen bereiken. Op verschillende plekken wordt de Biezenakker doorkruist door woonpaden en inritten.

Op de volgende pagina's zijn verschillende profielen weergegeven die de systematiek en kenmerken van de verschillende straten duiden.



Hoofdontsluiting in een groene omgeving, uitgevoerd in elementenverharding van gebakken materiaal



Woonpaden



Nuanceverschillen in kleurgebruik in het straatprofiel (rijbaan vs trottoir)



Parkpaden



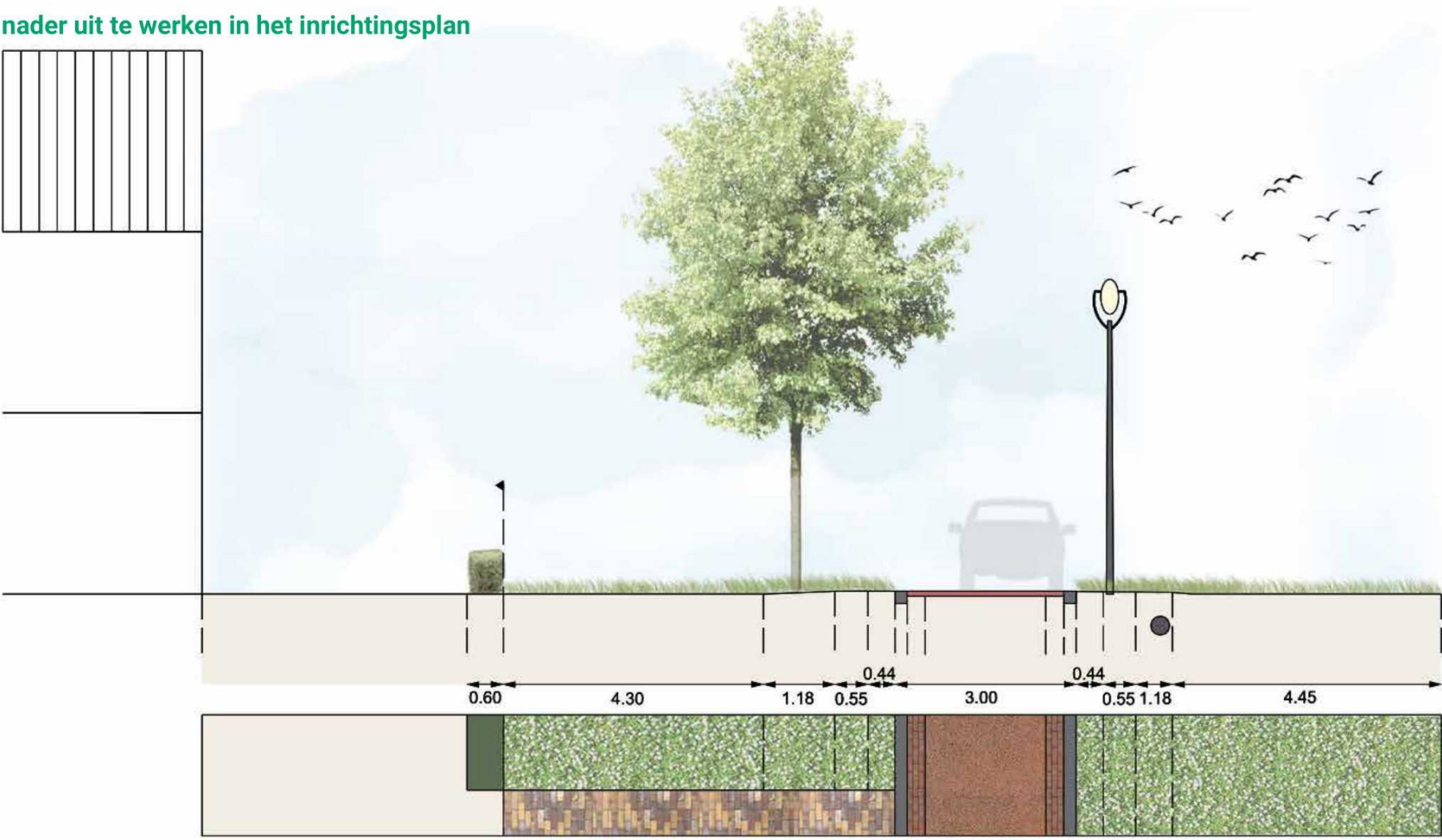
Principeprofiel 1 - Hoofdontsluiting

nader uit te werken in het inrichtingsplan



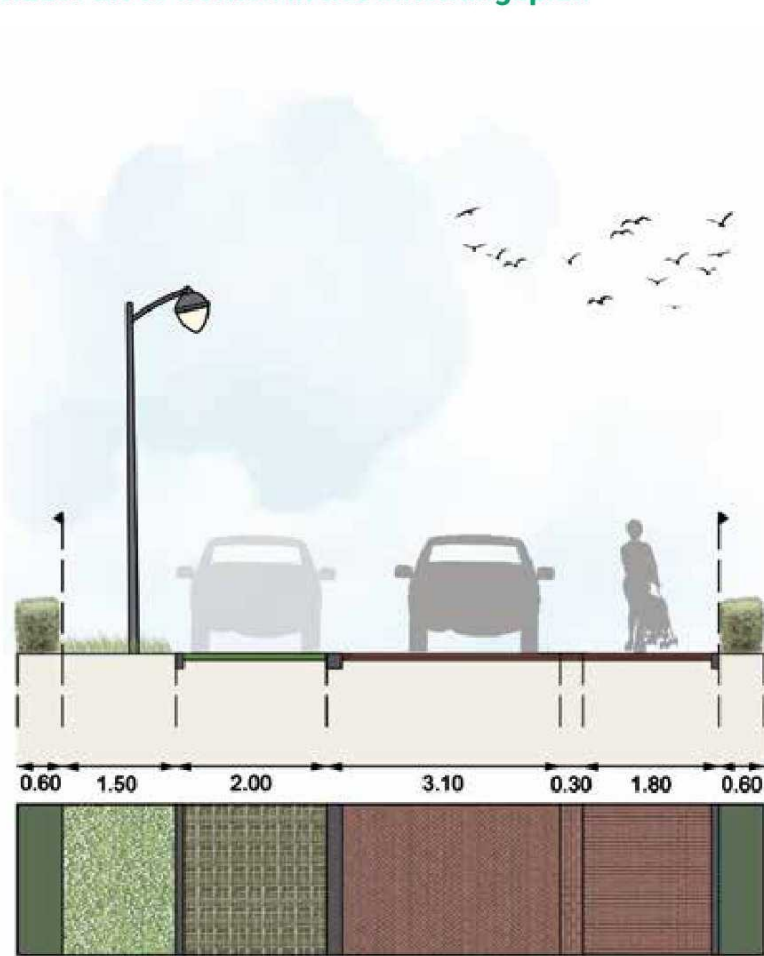
Principeprofiel 3 - Biezenakker

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 2 - Woonpaden

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Woonpad



Fietsstraat



Groenstructuur basis



- Groen, algemeen
- Bosje
- Hagen rond parkeerhoven
- Water
- Wadi

Groen

In Biezenakker is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De woonwijk wordt zo groen mogelijk ingericht waarbij wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en creëren van een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier. Hierbij wordt invulling gegeven aan verschillende beleidsdocumenten van de gemeente, waaronder de Klimaatagenda, het Biodiversiteitsplan en het Boombeheerplan.

Biezenakker kenmerkt zich door verschillende groene zones met ieder een eigen inrichting. Zo bestaat de westelijke zone voornamelijk uit verschillende kruidenrijke grassen en voor een gedeelte uit kort gemaaid gras om te spelen en te ontmoeten. Daarnaast blijft hier ruimte voor kleinschalige agrarische activiteiten en worden de bestaande bomen hier als structuur versterkt.

De ambitie is om zoveel mogelijk bestaande bomen in het gebied te behouden in en rond het plangebied. Verder worden er vele nieuwe bomen toegevoegd, bestaande uit solitaire en boomgroepen. Bij het planten van bomen is aandacht voor het versterken en behouden van zichtlijnen naar het buitengebied. Daarnaast worden de straten waar mogelijk zo groen mogelijk ingericht met plantvakken en bomen. Er dient te worden voldaan aan de uitgangspunten uit het vastgestelde Boombeheerplan 2022:

1. Alle bomen hebben een omlooptijd van minimaal 60 jaar. De beoogde plantlocatie voorziet in voldoende ondergrondse doorwortelbare ruimte.
 - 1e grootte 30 m³
 - 2e grootte 20 m³
 - 3e grootte 13 m³
2. Het profiel ondergronds wordt zo ingericht dat kabels en leidingen afgescheiden zijn van de ondergrondse groeiruimte van bomen.

Door de groene inrichting van de wijk wordt er nagenoeg voldaan aan de 3-30-300 regel van de gemeente. Vanuit iedere woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar, 30% van de wijk (openbaar gedeelte) valt in de schaduw van de aanwezige bomen (in volgroeide staat) en binnen 300 meter vanaf elke woning is een verkoelende ontmoetingsplek te vinden door de nabijheid van bomen.

Hemelwater wordt opgevangen in de groene zones waarbij het water zo veel mogelijk op een natuurlijke wijze infiltreert. De aaneengesloten wadi's in de wijk en de waterrijke zones aan de randen hebben hierbij een belangrijke rol. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, van een meer open karakter tot een ruige inrichting met veel beplanting en bomen.





Groenelementen



- Kort gemaaid gras
- Kruidenrijk gras
- Ruigtekruiden
- Struiken
- Nieuwe boom
- Bomen handhaven

Verbijzonderde hoeken en objecten



- Accent appartementen
- Ensemble natuurlijk wonen
- Verbijzonderde objecten
- Erven
- Bebouwingslint
- Hoekaccenten



Erfafscheidingen overzicht



- | | |
|---|--|
| ■ Lage haag | ■ Tuinmuur (hoog) |
| ■ Hoge haag | ■ Tuinmuur (laag) |
| ■ Poeren (laag, materiaal als woning) | ■ Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen |
| ■ Poeren (hoog, materiaal als woning) | ■ Groen hekwerk met hoge kolommen |
| ■ Poeren (laag, houten) | |

Erfafscheidingen - Het Lint



- | | |
|---|--|
| ■ Lage haag | ■ Tuinmuur (hoog) |
| ■ Hoge haag | ■ Tuinmuur (laag) |
| ■ Poeren (laag, materiaal als woning) | ■ Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen |
| ■ Poeren (hoog, materiaal als woning) | ■ Groen hekwerk met hoge kolommen |
| ■ Poeren (laag, houten) | |

Erfafscheidingen - Dorpswonen II



- | | |
|---|--|
| ■ Lage haag | ■ Tuinmuur (hoog) |
| ■ Hoge haag | ■ Tuinmuur (laag) |
| ■ Poeren (laag, materiaal als woning) | ■ Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen |
| ■ Poeren (hoog, materiaal als woning) | ■ Groen hekwerk met hoge kolommen |
| ■ Poeren (laag, houten) | |

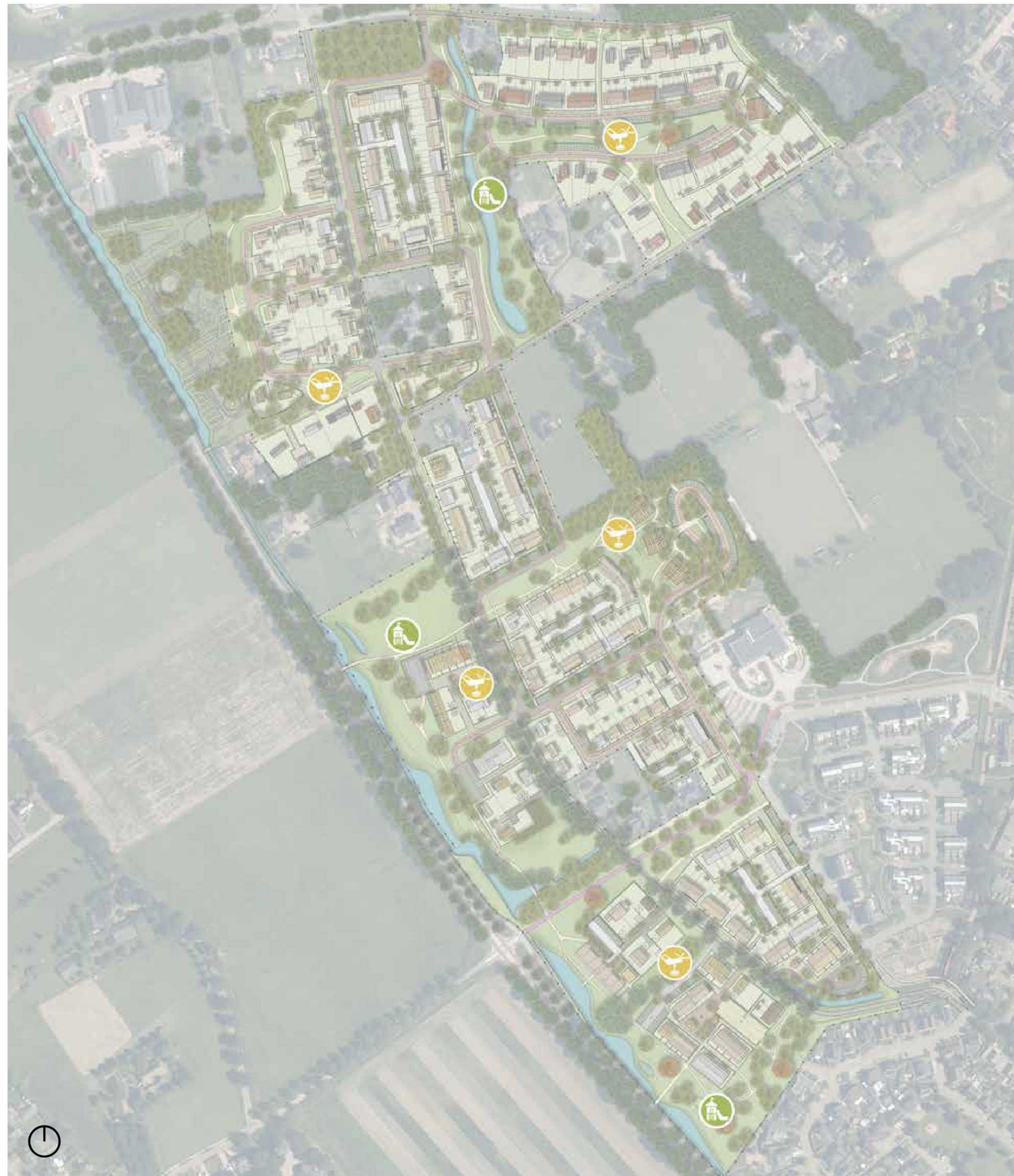
Erfafscheidingen - Dorpswonen II



- | | |
|---|--|
| ■ Lage haag | ■ Tuinmuur (hoog) |
| ■ Hoge haag | ■ Tuinmuur (laag) |
| ■ Poeren (laag, materiaal als woning) | ■ Lage erfafscheidingen, gestapelde boomstammen |
| ■ Poeren (hoog, materiaal als woning) | ■ Groen hekwerk met hoge kolommen |
| ■ Poeren (laag, houten) | |



Spelen



-  Buurtspeelplek
-  Kleine speelplek

Verlichting (locaties indicatief)



-  Reguliere verlichting
-  Vleermuisvriendelijke verlichting
-  Afwijkende verlichting erven
-  Afwijkende verlichting binnenterreinen



Trafo's (indicatieve locaties)



Trafo's dienen niet dominant aanwezig te zijn in het openbaar gebied en worden daarom geplaatst in de parkeerhoven of op de hoeken van kavels in de achtertuin en/of zijtuin.

mogelijke locaties

Mitigerende maatregelen natuur



- Maatregelen vleermuis

 - Bestaande vleermuisroute
 - Nieuwe vliegroutes
 - Versterken / aanhelen vleermuisroute
 - Vleermuisvriendelijke verlichting
- Maatregelen steenuil

 - Lijnvormig element

Woonmilieus / sfeergebieden



- Boeren erven
- Landelijk wonen
- Appartementen in het landschap
- Lint en park

Beeldkwaliteit Biezenakker

Binnen het plan zijn drie woonmilieus te onderscheiden, elk met een eigen identiteit en sfeer. Deze worden versterkt door middel van specifieke architectuur, materialisering, verkavelingsstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Op de volgende pagina's worden de specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit per woonmilieu verder toegelicht.

Het Lint

Het woonmilieu "Het Lint" bestaat uit twee sferen. De buitenzijde sluit aan op de bestaande structuur van het lint en bestaat uit een reeks vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen sluiten qua architectuur aan op de diversiteit van de bestaande woningen van het lint en krijgen een landelijke uitstraling met een rijke detaillering. Repetitie van woningen is uitgesloten. De binnenzijde rond de groene zone bestaat voornamelijk uit rijwoningen die een chique uitstraling krijgen in de Tudorstijl. Aan de oostzijde komt een kleinschalig appartementengebouw welke de blikvanger zal zijn van dit woonmilieu. Dit appartementengebouw wordt ook in de Tudorstijl gebouwd en heeft de uitstraling van een grotere tweekapper.

Landelijk-dorps wonen

Het woonmilieu "Landelijk-dorps Wonen" bestaat uit een rijke variatie aan woningen met een wisselende landelijke architectuur. Zo hebben enkele woningen een veranda, zijn er verplicht verspringingen in de rijen en zijn er veel afwisselingen in de kleur en materialisering van de woningen, waaronder houten gevelbekleding.

Boerenerven

Het woonmilieu "Boerenerven" bestaat uit een aantal clusters in het groen die zich kenmerken door principes van een boerenerf. Zo staan de woningen gegroepeerd rond een collectief erf waarbij bepaalde woningen direct aan het erf staan. Het parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd aan de randen van het boerenerf om zo het erf autoluw te maken en te kunnen gebruiken voor ontmoeten en collectieve activiteiten.

Appartementen in het landschap

Aan de oostzijde van het plangebied komen drie appartementengebouwen die onderdeel zullen zijn van het landschap. Deze appartementengebouwen krijgen een houten geveluitwerking in combinatie met een rieten kap en vormen de drie meest prominente gebouwen van Biezenakker.



Het Lint



In het deelgebied Het Lint voegen de woningen zich aan de buitenzijde in de bestaande bebouwingslinten van de Vogelenzangweg en de Buizerdweg. Langs de linten zijn daarom vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen aanwezig. De opzet van de nieuwe woningen in het lint is ruim, gevarieerd en de architectuur is landelijk, passend bij de identiteit van de bestaande linten.

De binnenzijde van dit woonmilieu bestaat uit een centrale groene zone (parkje in Engelse landschapsstijl) waar de woningen rondom staan gepositioneerd. Het programma bestaat hier uit rijwoningen, vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementengebouw dat de uitstraling heeft van een notariswoning. De architectuur aan deze binnenzijde is afwijkend ten opzichte van het lint en is geïnspireerd op de Tudorstijl.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste sfeer te kunnen realiseren die past bij een historisch lint.

Rijbaan woonpad

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: bruin;

Rijbaan fietsstraat - Buizerdweg / Vogelenzangweg

- Materialisatie: asfalt huidige situatie (kleur grijs) of donkerrood asfalt met aan weerszijden een straatbakstenen bies;

Inritten en toegangspaden tot de woningen

- Materialisatie: kasseien of grastegels;

Langsparkeren straten

- Materialisatie: grastegels, type nader te bepalen;

Haaksparkeren straten

- Materialisatie: grastegels, type nader te bepalen;

Landelijke parkpaden

- Materialisatie: Achterhoeks padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;

Achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;



Parkje in middendeel



Speelplek met een natuurinclusieve inrichting



Parkje in middendeel



- | | |
|--|--|
| 1 Rijbaan woonpad: gebakken klinker bruin | 6 Achterpaden: dubbelklinker, grijs |
| 2 Landelijke parkpaden: Achterhoeks padvast of schelpenpad | 7 Ventweg Buizerdweg: gebakken klinker bruin |
| 3 Inritten: kasseien en grastegels | |
| 4 Parkeerplekken: halfverharding/grastegels | |
| 5 Inrit parkeerterrein | |

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt ook een baksteen architectuur;

Installaties (bijvoorbeeld warmtepomp, airconditioning)

- Het uitgangspunt voor het plaatsen van installaties, zoals warmtepompen en airconditioning, is dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied;
- Installaties staan op de grond en domineren niet het straatbeeld.



Hoofdhuis in een lint



Informeel straat in het middengebied



Landelijke architectuur met rijke detaillering aan het lint



Beeldkwaliteit bebouwing buitenzijde 'Landelijke stijl'

De nieuwe bebouwing aan de buitenzijde van dit woonmilieu dient zich op passende wijze te verhouden tot de karakteristieken van een bestaande bebouwingslint van de Vogelenzangweg en de Buizerdweg. De bebouwing krijgt daarom een landelijke uitstraling met verschillende geveluitwerkingen en landelijke detaillering. Afwisselende bebouwing is het doel.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;

2. Indeling op de kavel

- Vogelenzangweg: de woningen staan parallel aan de bestaande woningen van de Vogelenzangweg (dus niet parallel aan de straat, de woningen staan iets gedraaid onder dezelfde hoek). De voortuindiepte mag verschillen, maar is altijd minimaal 4 meter;
- Buizerdweg: de woningen staan parallel aan de straat. De voortuindiepte is diep, altijd minimaal 7 meter (en rekening houdend met de milieuhindercontour);

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten, wit gepleisterd of blank hout. Afwisselingen in kleurtinten en materiaal is een vereiste;
- Secundaire materialen kunnen de woning verrijken;
- De daken van de woningen zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur. Enkele woningen zijn voorzien van een rieten kap (namaak riet of vergelijkbaar materiaal is niet toegestaan);
- Alle woningen hebben houten kozijnen en draaiende delen

4. Gevelindeling en kapvorm

- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst;
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden vormen een verplicht element, bijvoorbeeld door toepassing van bloemkozijnen, verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een entree;
- Alle woningen hebben een eenduidige kap (zadeldak) waarbij een lage goot verplicht is (maximaal 1 laag plus kap);
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;

5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Herhalende ritmiek in de positionering van de entrees moet worden voorkomen. Facultatief mag de entree in een houten aanbouw (klompenschuur) worden ondergebracht;;
- Entrees zijn ingetogen en toch bijzonder vormgegeven;

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben in de voortuinzone verplicht een lage haag als erfafscheiding, tevens wordt de entree van de kavel gemarkeerd door kolommen. Ook is er verplicht een lage haag voorzien op de onderlinge erfgrans;
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- De garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes



Beeldkwaliteit bebouwing binnenzijde ‘Tudorstijl’

De nieuwe bebouwing aan de binnenzijde van dit woonmilieu krijgt een chique uitstraling en kenmerkt zich door de Tudorstijl. Deze Engelse bouwstijl is te herkennen aan onder andere de baksteen architectuur met toevoegingen, asymmetrische gevels, houten elementen, schoorstenen en raampartijen met een ruitverdeling.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;
- Appartementen;

2. Indeling op de kavel

- De woningen staan parallel aan de straat;
- De voortuindiepte is minimaal 2,5 meter;

3. Materialisering en kleur

- De woningen langs worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte en donkere aarde- en bruintinten tot grijze tinten. Afwisselingen in kleurtinten is een vereiste. Tevens zijn kleur en materiaal toevoegingen in rijen een vereiste, zoals bijvoorbeeld verwijzingen naar vakwerkgevels;
- De daken van de woningen zijn voorzien van een vlakke dakpan in een antraciete kleur.

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 8 aaneengesloten woningen. Na maximaal 5 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en/of door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst. De hoekwoningen worden expressief vormgegeven, waarbij in feite sprake is van twee voorgevels (voor- en zijkant);
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden en materialisering, passend bij de Tudorstijl, vormen een verplicht element;
- Een rij bestaat uit een samengestelde kap, zodat altijd een rijk architectonisch beeld ontstaat;
- Alle rijen zijn verplicht voorzien van meerdere dakkapellen die aansluiten op de architectuur van de woningen. Er dient hierbij een harmonieuze samenhang te ontstaan
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;

5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd worden om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Herhalende ritmiek in de positionering van de entrees moet worden voorkomen;
- Entrees zijn expressief vormgegeven en worden verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader;

6. Erfafscheidingen

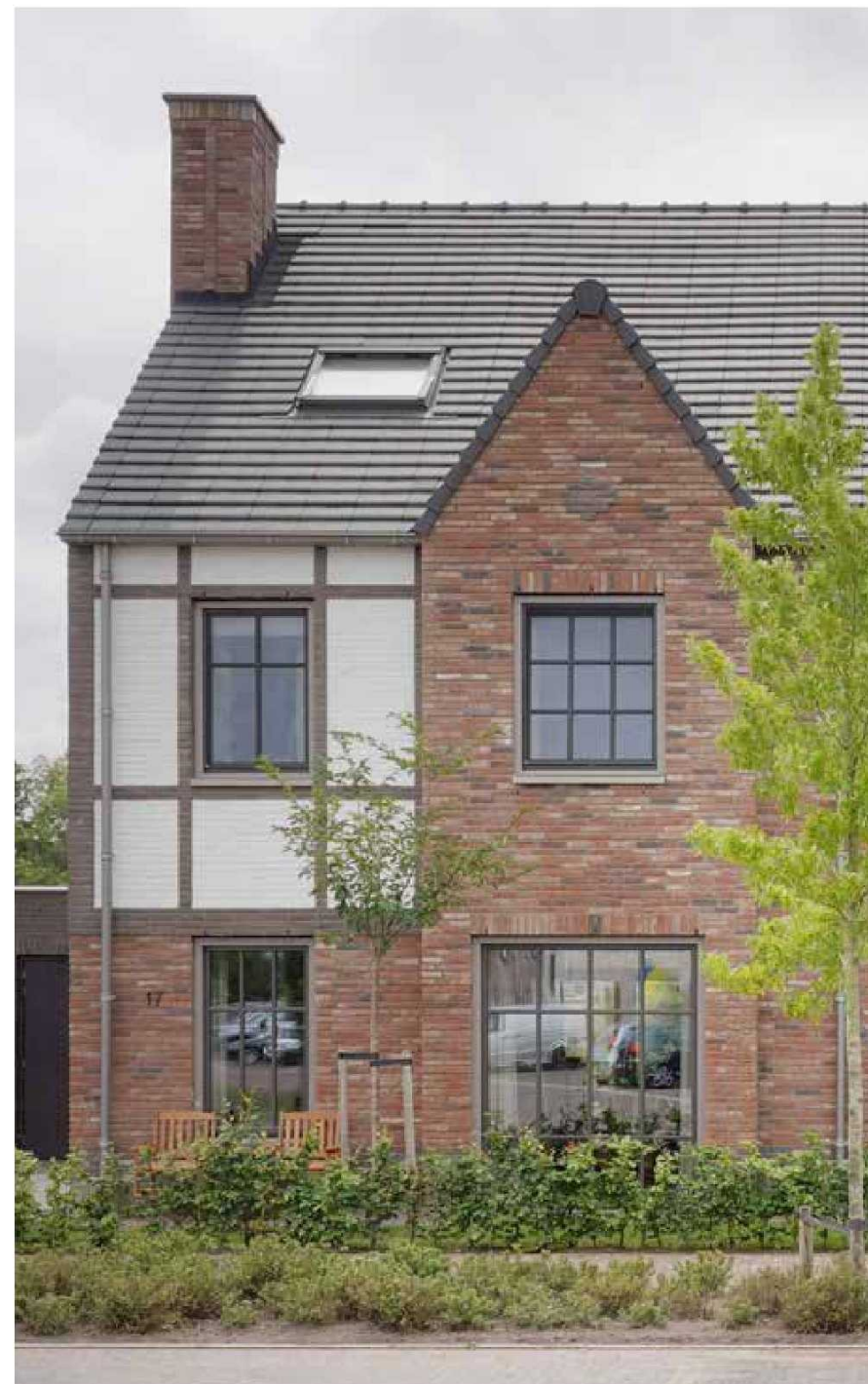
- De erfafscheidingen in de voortuinzone bestaan uit lage tuilmuren in combinatie met lage kolommen;
- De erfafscheidingen van de zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van hoge hagen in combinatie met hoge gemetselde poeren;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/achterpaden: hekwerk met een variatie aan groenblijvende klimplanten, zoals hederas;

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- De bergingen van de rijtypes en de appartementen worden uitgevoerd in hout en zijn voorzien van een plat groen dak, of worden volledig meegenomen als onderdeel van de Tudor-architectuur;
- De bergingen worden 1 meter van de achtererfgrens geplaatst, zodat de haag kan groeien en er ruimte is voor het stallen van kliko's;
- De garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Hetzelfde materiaal als de hoofdbouw wordt toegepast;

8. Specials en architectonische verbijzonderingen

- Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en ieder bouwblok van rijwoningen hebben verplicht één of meerdere hoge schoorstenen. Daarin worden overigens installaties in weggewerkt;
- Toepassen van raamnverdelingen is een verplicht element
- Kleur en materiaalgebruik mag per blok verschillen, maar kunststof is uitgesloten;
- Appartementengebouw: De woning aan de oostzijde van dit woonmilieu kenmerkt zich als een kleinschalig appartementengebouw dat aansluit op de Tudorstijl. Dit appartementengebouw dient zich te gedragen als een grote vrijstaande woning met dezelfde architectonische kenmerken als de reguliere woningen van dit woonmilieu uit de Tudorstijl. De hoofdbouw mag een meter hoger staan (plint), met eventueel een trappartij naar de centrale entree van het pand;



Ramen met een ruitverdeling



Verbijzonderde hoekwoning



Hoge schoorstenen



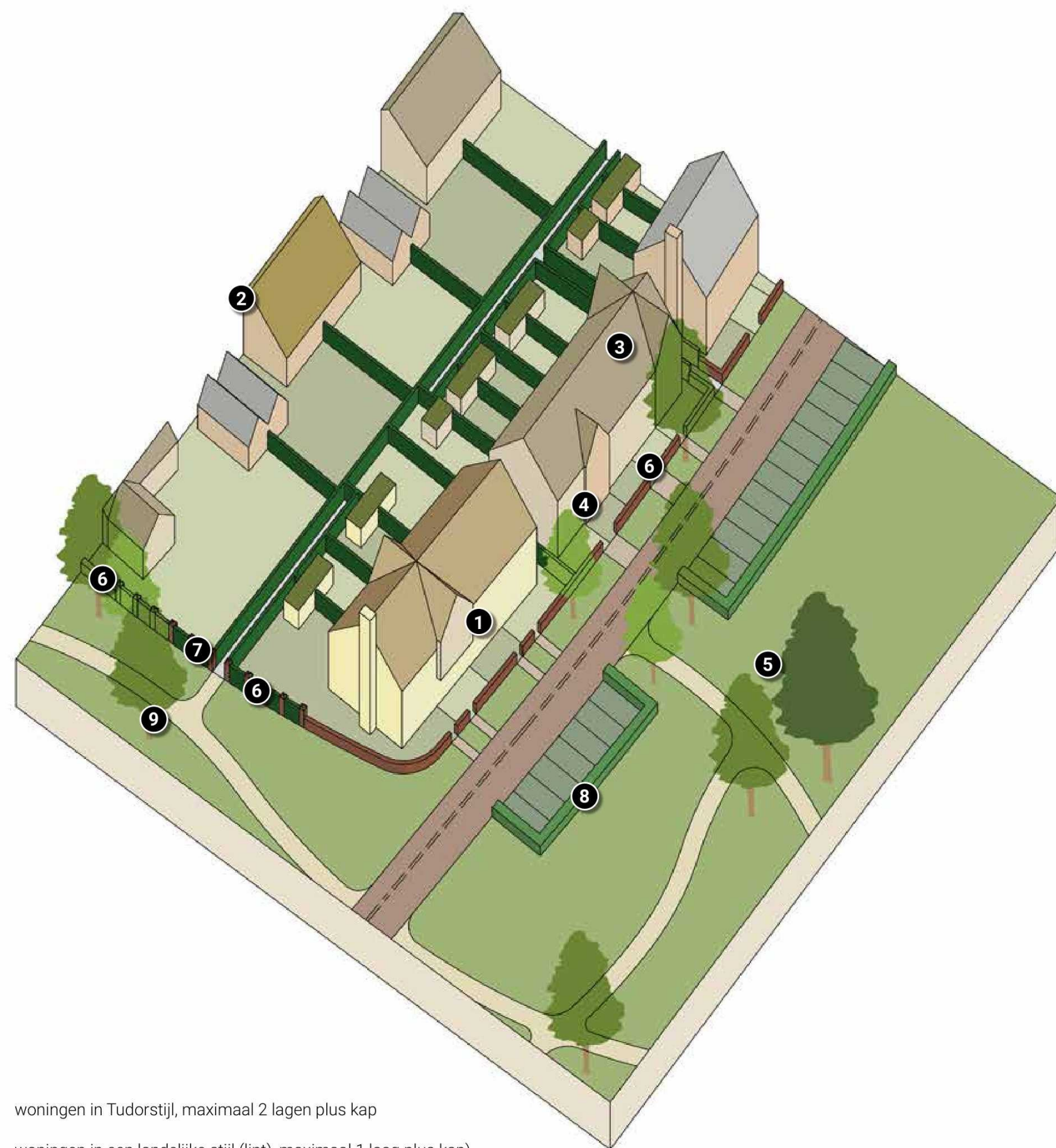
Afwisseling in lichte aardetinten



Zorgvuldige detaillering



Principes Het Lint (bebouwing en openbare ruimte)



- ① woningen in Tudorstijl, maximaal 2 lagen plus kap
- ② woningen in een landelijke stijl (lint), maximaal 1 laag plus kap
- ③ langskap en dwarskap
- ④ afwisselend straatbeeld
- ⑤ dorpsse inrichting buitenruimte en parkje in Engelse landschapsstijl
- ⑥ muurtjes en hagen als erfafscheiding (zie themakaart erfafscheidingen)
- ⑦ kolommen
- ⑧ doorlopende haag
- ⑨ groen parkeerhof





In het landelijk-dorpse woonmilieu toont de bebouwing zich in een groene omgeving met een opzet van verschillende bouwblokken, clusters en kleine ensembles. De wegenstructuur bestaat uit een centrale rijbaan en verschillende woonpaden die de woningen bereikbaar maken. De combinatie van een slingerende wegenstructuur en afwisselende bouwblokken zorgt voor een informele sfeer vol verrassingen en bijzondere plekken.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste landelijk-dorpse sfeer te kunnen realiseren:

Hoofdontsluitingsstraat

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: rood/roodbruin;

Trottoir

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: geel-bruin gemêleerd;

Rijbaan woonpaden

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: gebakken klinkers, bruin

Rijbaan fietsstraat - Biezenakker

- Materialisatie: asfalt huidige situatie (kleur grijs) of donkerrood asfalt met aan weerszijden een straatbakstenen bies;

Inritten

- Materialisatie: kasseien of grastegels (soort nader te bepalen);

Langsparkeren straten

- Materialisatie: grastegels, type nader te bepalen;

Haaksparkeren straten

- Materialisatie: grastegels, type nader te bepalen;

Landelijke parkpaden

- Materialisatie: Achterhoeks padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;



Landelijke buurtstraten



Parkpaden in halfverharding



Informele straten met woningen aan het groen



Fietspad

- Materialisatie: asfalt, gelijkend als bestaand
- Kleur: rood, gelijkend als bestaand

Parkeerhoven - rijbaan

- Materialisatie: grastegels of betonklinker of gebakken klinker; Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: nader te bepalen;

Parkeerhoven - parkeerplekken

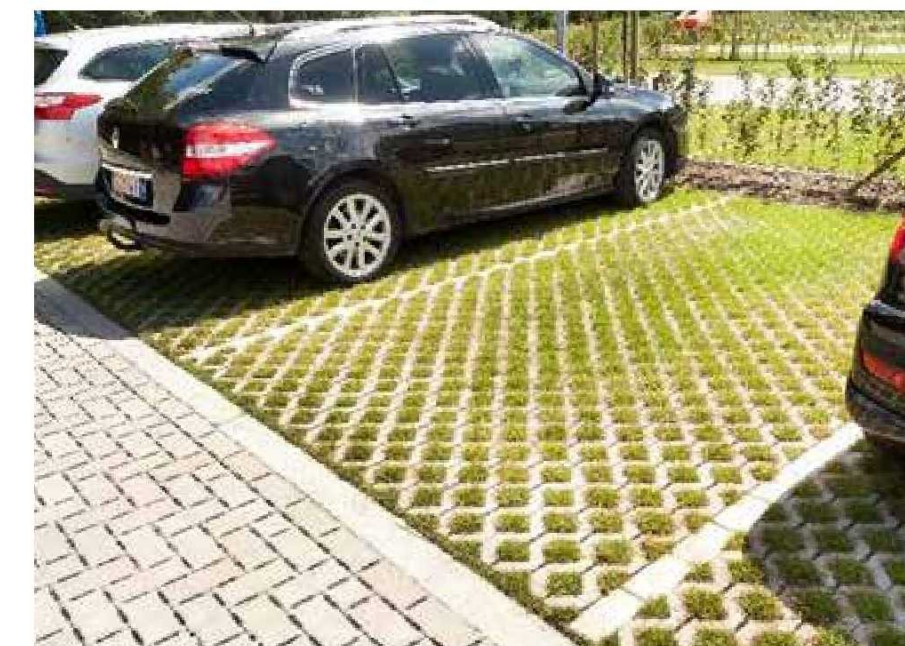
- Materialisatie: halfverharding / grasbetontegels / danwel combinatie, type nader te bepalen;
- Indien elektrisch laden serieuze vormen aanneemt, dient het plaatsen van voorzieningen in lijn te zijn met de Laadvisie van de gemeente;

Parkeerhoven - trottoir/achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in het landelijk dorps sfeergebied een houten bekleding (gepotdekseld zwart);



Groen parkeerhof



Rijloper in grastegels



Informele gebogen woonpaden



Principes landelijk dorps wonen (bebouwing en openbare ruimte)



- ❶ maximaal 2 lagen plus kap
- ❷ beperkte lengte rijtjes
- ❸ langskappen
- ❹ afwisselend straatbeeld
- ❺ groene straatinrichting
- ❻ lage hagen
- ❼ verandawoningen met afwijkende kap
- ❽ doorlopende haag
- ❾ groen parkeerhof

Beeldkwaliteit bebouwing

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;

2. Indeling op de kavel

- Alle woningen hebben een voortuin, waarbij de diepte verschillend kan zijn (zie stedenbouwkundig plan);
- Verspringingen in de rooilijn zorgen voor de gewenste kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld;

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten en rood-roodbruine tinten;
- Een geheel houten gevelbekleding is op enkele plekken voorstelbaar, passend bij de landelijk-dorpse sfeer. Gedeeltelijke houten gevelbekleding is verplicht op enkele plekken;
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur of zijn voorzien van een rieten kap (namaak riet of vergelijkbaar materiaal is niet toegestaan);

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 7 aaneengesloten woningen. Na maximaal 5 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en/of door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst;
- Bepaalde woningen zijn voorzien van een veranda, passend bij de beoogde landelijke sfeer. Deze verandawoningen hebben een afwijkende kap (knik aan voorzijde), waardoor deze woningen de identiteitsdragers vormen van het noordelijk deel (zie stedenbouwkundig plan, opgenomen is een minimum aantal, er mogen meer woningen met veranda worden gerealiseerd);
- Alle woningen hebben in de basis een kap (zadeldak), welke regelmatig afgewisseld wordt met een dwarskap. Een knik in de kap is voorstelbaar, zeker bij woningen met een veranda;
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;



Sobere details, passend bij de landelijke sfeer



Afwisselende architectuur

Principes landelijk-dorps wonen (bebouwing en openbare ruimte)



- ❶ maximaal 2 lagen plus kap
- ❷ langskappen
- ❸ afwisselend straatbeeld
- ❹ groene straatinrichting
- ❺ lage hagen
- ❻ garages en aanbouwen met kap

5. Entree tot de woning

- Entrees worden rijk en uitnodigend vormgegeven, bijvoorbeeld door een omlijsting, raampartij(en) of toepassing van een afwijkend materiaal;
- Bij hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen kan de entree facultatief in een houten aanbouw (klompenschuur) worden ondergebracht;

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben een voortuin die omzoomd is door een lage haag. Ook de onderlinge erfgrans tussen de woningen is voorzien van een lage haag;
- De zijerfgrenzen van achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden voorzien van een hoge haag;
- Kolommen worden gebruikt om de entree van de kavel te accentueren, zie themakaart erfafscheidingen;
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/achterpaden: hekwerk met een variantie aan groenblijvende klimplanten, zoals heder;

7. Bergingen, garages en uitbouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing of worden integraal meegenomen in de architectuur van de woningen;
- De bergingen van de rijtypes worden uitgevoerd in hout (zwart gepotdekseld) en zijn voorzien van een plat groendak;
- De garages van de vrijstaande woningen, de twee-onder-één-kapwoningen zijn afwijkend van de woning vormgegeven en hebben een houten gevelbekleding (zwart gepotdekseld). De garages zijn voorzien van een kap. Er mogen ook carports worden gerealiseerd, in de vorm van een kapschuur, vanzelfsprekend hebben deze altijd een kap;
- Uitbouwen zijn afwijkend vormgegeven en worden bij voorkeur uitgevoerd in hout (zwart gepotdekseld);
- Garages en/of uitbouwen mogen tot op de zijdelinge erfgrans worden gebouwd, maar krijgen een architectonische verbijzondering wanneer zij direct aan de openbare ruimte grenzen;



Houten gevelbekleding



Landelijk-dorpse verrijking van de gevel



Landelijk-dorpse architectuur



Boerenerven



De nieuwe boerenerven aan de zuidwestzijde vormen samen een unieke reeks bebouwingsensembles met een variatie in omvang, programma en vormgeving. Wat de nieuwe erven gemeen hebben, is dat ze allen karakteristieken hebben die aansluiten op de principes van een boeren erf. Een hoofdwoning, schuurachtige volumes op het achtergelegen erf en een verharde centrale erfruimte zijn hier voorbeelden van. Belangrijk is dat het geheel een collectieve sfeer ademt. De uitstraling van de boerenerven is afwijkend van de rest van Biezenakker en vormt hierdoor een aanvulling voor de wijk. Op de boerenerven zijn ook collectieve elementen terug te vinden, zoals collectieve bergingen en moestuinen/pluktuinen die door de bewoners zelf worden onderhouden.

De boerenerven worden voor autoverkeer ontsloten via oostzijde. Eén boeren erf is vanaf het fietspad van de Oude IJsselweg ook toegankelijk voor langzaam verkeer.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste sfeer van een boeren erf te kunnen realiseren.

Het erf

- ntb

Pleintjes (onderdeel van de erven)

- ntb

Inritten

- ntb

Achterpaden

- ntb

Nutsvoorzieningen

- ntb



Houten gevels

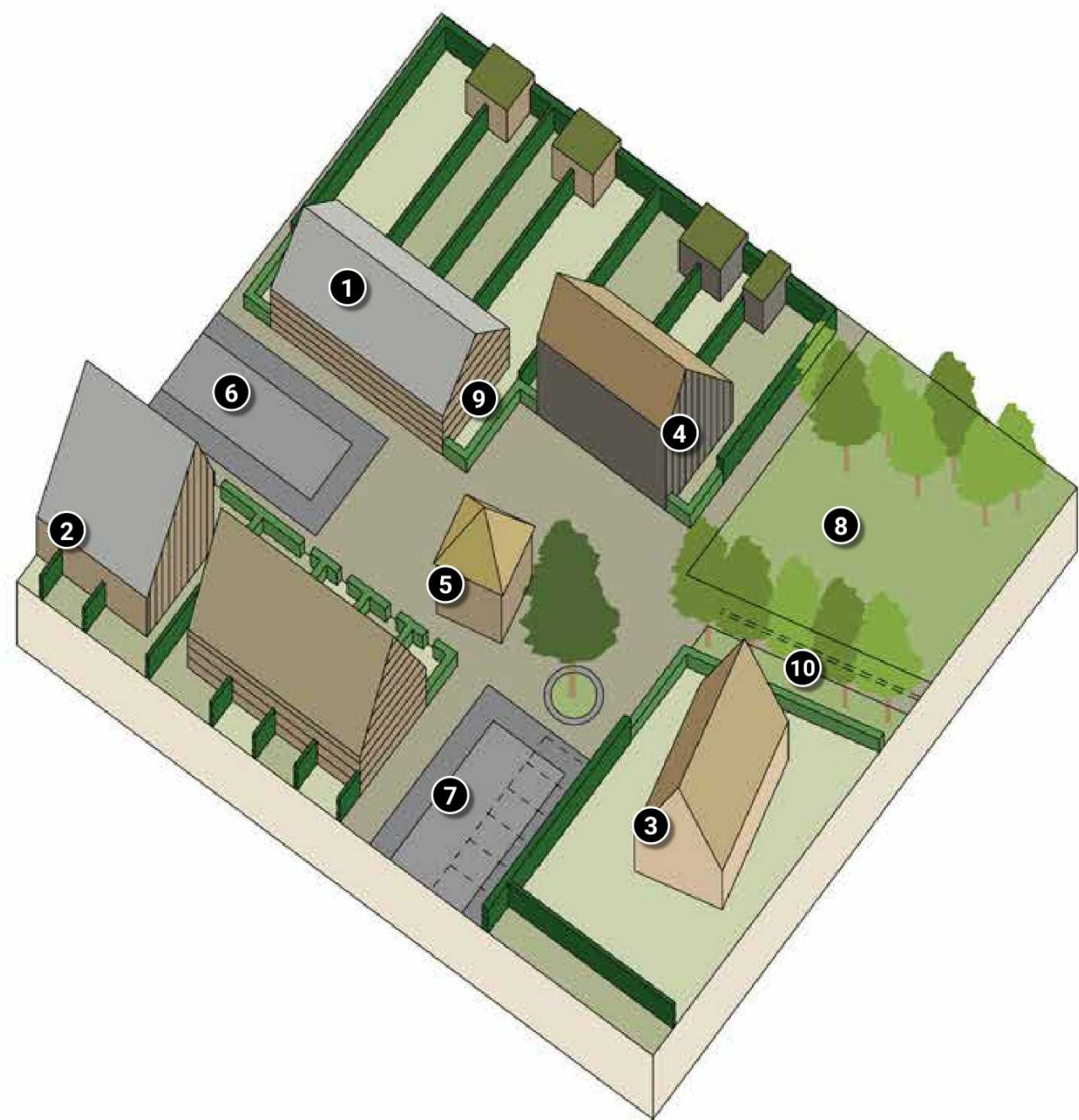


Kasseien en groen als sfeerbepalende elementen



Pluktuin als collectief element op de erven

Principes boerenerven (bebouwing en openbare ruimte)



- ① schuurwoningen
- ② minimaal aan één zijde lage goot
- ③ hoofdhuis
- ④ combinatie van hout en steen met trasraam
- ⑤ collectieve bergingen
- ⑥ pleintjes
- ⑦ informeel parkeren
- ⑧ moestuin / pluktuin
- ⑨ combinatie van hagen en bebouwing op erfgrans
- ⑩ ruigte kruiden

Beeldkwaliteit bebouwing

De nieuwe bebouwing in dit woonmilieu dient zich op passende wijze te verhouden tot de karakteristieken van een boerenerf . Dat leidt tot de onderstaande voorschriften en spelregels.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen (hoofdhuis en schuurwoningen);
- Rug-aan-rug-woningen;
- Appartementen

2. Indeling op de kavel

- pm

3. Materialisering en kleur

- pm

4. Gevelindeling en kapvorm

- pm

5. Entree tot de woning

- pm

6. Erfafscheidingen

- pm

7. Bergingen, garages en uitbouwen

- pm

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- pm



XX



XX



Zonnepanelen



rug-aan-ruug woning voorbeeld



hout schuurwoningen



Bergingen als één object



Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is gelijk aan het landelijk-dorpse sfeergebied.

Beeldkwaliteit bebouwing

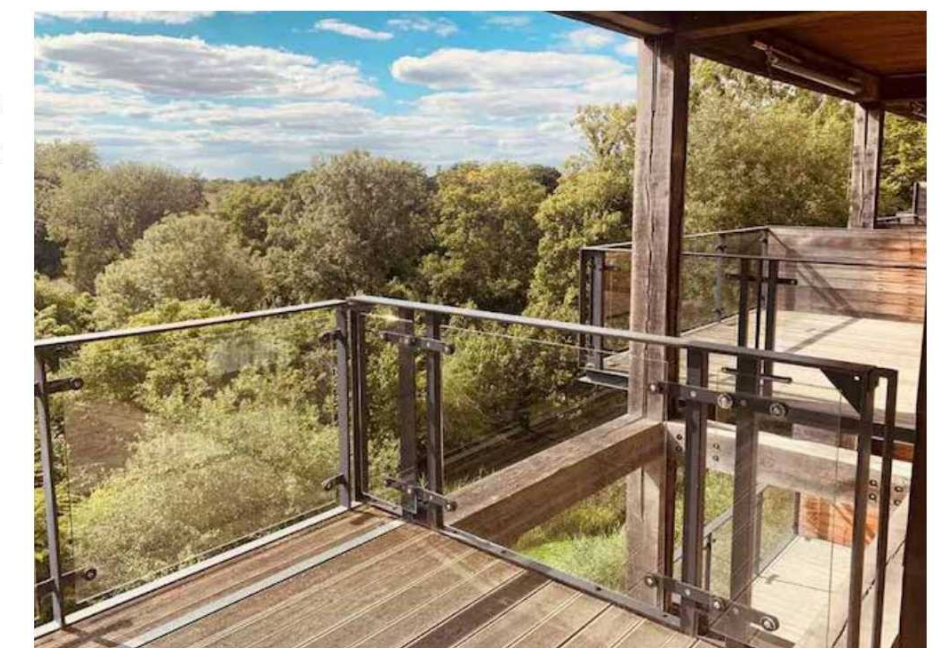
Deze appartementengebouwen zijn als ensemble de blikvangers van de Biezenakker. Er zijn verschillende uitwerkingen qua architectuurstijl denkbaar. We willen qua vormgeving van deze objecten als gemeente niet naar een bepaalde richting sturen, dat laat de gemeente graag over aan de architect en ter beoordeling aan het Kwaliteitsteam.

Niettemin zijn er wél een aantal verplichte elementen het gebied van de massa-opbouw:

- Drie vrijstaande appartementengebouwen vormen een duidelijk ensemble;
- De complexen worden afgedekt met een éénzelfde kap. Het schuine dakvlak is minimaal twee bouwlagen hoog, de zichtbare goot ligt op de eerste laag. De 'juridische goot' (feitelijk de knik in de kap) ligt hoger. Het dakvlak speelt dus een belangrijke rol bij de architectuur en identiteit van het gebouw en het ensemble;
- De voor- en achtergevels zijn relatief open van karakter;
- Materialisatie is vrij, maar wel passend bij de landelijk-dorpse sfeer;
- Balkons zijn geïntegreerd in het bouwvolume (niet uitkragend)
- Bergingen zijn opgelost in de kelder;
- De bebouwing staat 'los' in het landschap, er zijn geen erfafscheidingen;
- De entree ligt aan de 'achterzijde' van het gebouw, bij de parkeerhof.

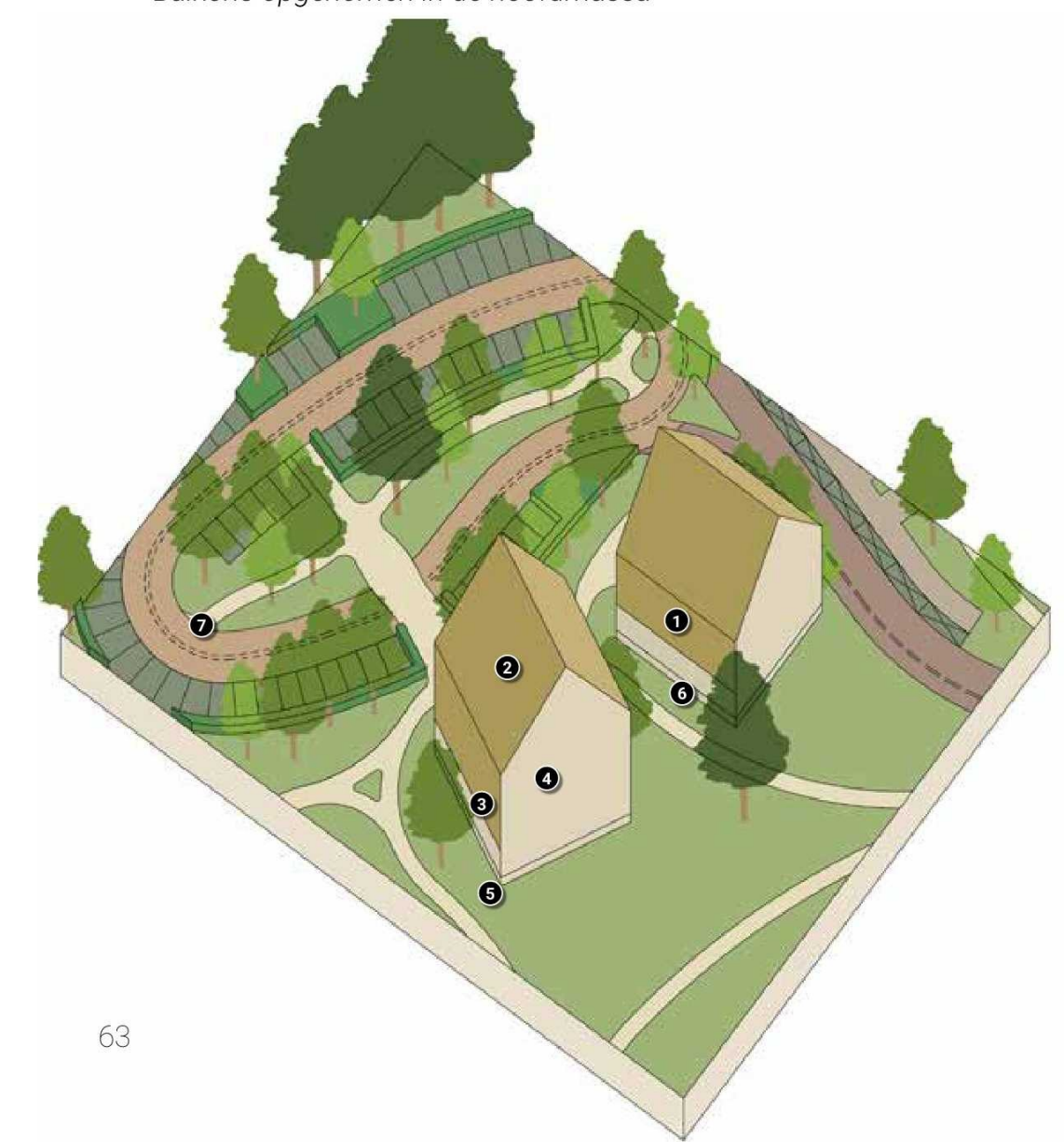


Afwisselende architectuur



Balkons opgenomen in de hoofdmassa

- 1 dakvlak
- 2 schuin dakvlak van minimaal 2 lagen
- 3 lage goot
- 4 balkons opgenomen in hoofdvolume
- 5 geen erfafscheiding, bebouwing staat 'los' in het landschap
- 6 bergingen in kelder
- 7 parkeergelegenheid aan achterzijde



ULFT **BIEZENAKKER**

Bijlagen





Bijlage 1: Parkeerbalans



Bijlage 1: Parkeerbalans										
Veld 1										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 1										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 2										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 3										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 4										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 5										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 6										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Veld 7										
Norm										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										
Totaal Normen										
Aantal										
Nodig										
Eigenaren naast elkaar (L3)										
Eigenaren achter elkaar (L3)										
Correctie km 0,3 in OR										
Restant OR / parkeerhof										
Gerekend										
Balans										

Uft Biezenakker
Beeldkwaliteitsplan
Januari 2025

230224

