Achterveld Noordoost

Definitief Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitsplan



Inhoudsopgave

Inleiding 5

Stedenbouwkundig plan 7

Beeldkwaliteit openbare ruimte 21

Beeldkwaliteit bebouwing 33

- Algemene beeldkwaliteit 33
- Wonen in het veld 34
- Wonen tussen De Singels 36
- Special appartementencomplex 'De Ruiter' 39

Projectnummer: *230308*
Opdrachtgever: *Gemeente Leusden*
Datum: *December 2025*



Inleiding

Nieuwe woningbouwlocatie Achterveld Noordoost
De gemeente Leusden beoogt aan de noordoostzijde van de kern Achterveld een aantrekkelijke groene, ruim opgezette woonbuurt, tussen de bestaande boomsingels, welke de nieuwe buurt meteen al een groene sfeer geven.

De projectlocatie geeft ruimte aan 193 woningen. Er zullen verschillende woonsferen tot stand worden gebracht met een eigen herkenbare signatuur. Verscheidenheid, met daarbinnen voldoende ruimtelijke samenhang, vormt het uitgangspunt. Daarbij gaat het om de verschijningsvorm van de woningen, kleurgebruik, te gebruiken materialen, beplanting en architectonische elementen die het plan herkenbaar en 'leesbaar' maken. Het wordt een aantrekkelijke woonbuurt op de overgang van dorp en omliggend landschap. Dat betekent naast de groene invulling, dat de buurt ruim opgezet is. Er komen verschillende woningtypen, passend bij alle doelgroepen. De openbare ruimte richt zich op een lommerrijke sfeer, met aandacht voor klimaatadaptatie (waterberging bij toenemende forse piekbuien, schaduw, droogte, etc.).

Ambities en kwaliteiten vastleggen
In samenwerking met de gemeente Leusden heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor Achterveld Noordoost gemaakt. Het stedenbouwkundig plan is op 18 november 2025 vastgesteld door het College.
In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen en de (bijbehorende) bouwwerken beschreven en vastgelegd. Dit document vormt daarmee het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen en de (bijbehorende) bouwwerken. Dit beeldkwaliteitsplan is vooraf besproken met ARK (Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit). Het is de bedoeling dat voor de verdere uitwerking een Kwaliteits-team wordt opgetuigd, bestaande uit de leden van de ARK , aangevuld met een stedenbouwkundige. Zij bewaakt de kwaliteit van de verdere planvorming.

Leeswijzer
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.



Projectlocatie met zicht op de knotwilgen



Rijvereniging 'De Singels'



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)

Stedenbouwkundig plan

Hoofdstructuur

Achterveld Noordoost wordt momenteel gebruikt door omwonenden rondom het plangebied voor een wandeling en door pachters voor agrarische activiteiten. De locatie is groen omkaderd met boomsingels en er ligt een houtwal met knotwilgen in het gebied. Ruiters gebruiken het gebied vanwege de de Valleitrail. In het plangebied ligt ook de rijvereniging De Singels. De groene 'driehoek' net ten zuiden van het plangebied wordt momenteel gebruikt voor hobby-matige boerenactiviteiten.

Deze groene elementen en functies zijn als kwalitatieve inspiratie gebruikt voor de nieuwe woonbuurt. De bestaande boomsingels geven de nieuwe buurt gelijk al een volwassen groene sfeer. Er worden vier woonvelden gecreëerd, met daartussen groene ruimten met zicht op de boomsingels en de agrarische omgeving. Daardoor wonen nagenoeg alle bewoners aan kwalitatief groen én kan de locatie voor omwonenden nog steeds worden gebruikt om een aangenaam groen 'rondje' te maken. Met deze vier woonvelden worden maximaal 193 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat er met een lage, dorpse woningdichtheid wordt ontwikkeld, juist om de groene kwaliteiten goed in te kunnen passen en verder te versterken.
De hoofdstructuur sluit naadloos aan op structuren uit de omgeving. Zo wordt de groene structuur aan de noordzijde van de naastgelegen in aanbouw zijnde buurt Mastenbroek 2 doorgetrokken in Noordoost, zelfs tot aan de groene 'driehoek' aan de zuidzijde van de buurt. In de nieuwe groen structuur van Noordoorst kan ook water opgevangen en geborgen worden. Zo ontstaat een groen-blauwe overgangszone langs de buurt, met een doorgaande padenstructuur.

Achterveld Noordoost wordt ingericht als een groene woonbuurt, waarbij een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage levert aan de beleving van het landschap en de landelijk-dorpse sfeer.

Na binnenkomst van de buurt is de ruime opzet direct voelbaar, met bouwvelden die zich postioneren in het groen. Alle woningen komen hierbij aan het groen te liggen, met zicht op het landschap. De buurt opent zich niet alleen naar het landschap van het buitengebied, ook wordt het landschap naar binnen gehaald met een groene natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte.



Zicht op het plangebied

De buurt staat via langzaam verkeersverbindingen in directe verbinding met de omliggende buurten en de kern van Achterveld met bijbehorende functies.

Een groene en fijne woonomgeving

Een groene woonomgeving vindt de gemeente belangrijk, vanwege gezondheid (kijkgroen en bewegen in groen), maar ook het creëren van een duurzaam, natuurinclusief groen ingericht landschap. Ontwikkeling draagt in dit geval bij aan een versterking van de groene, natuurinclusieve waarden, ondanks de komst van woningen. Wateropvang zal zo veel mogelijk zichtbaar zijn. Het inpassen van wadi's is daarom een belangrijk en zichtbaar element in deze woonbuurt. De wadi's, maar ook de inpassing van de Jannendorperbeek met natuurvriendelijke oevers. Deze watergang krijgt een andere meer natuurlijke verschijningsvorm, net als bij de naastgelegen nieuwe buurt Mastenbroek 2. De groene inrichting en de wadi's zullen niet alleen een functionele functie hebben, maar ook een educatieve functie. Het zichtbaar maken van het water aan de oppervlakte creëert bewustwording op het gebied van klimaatadaptieve omgeving en bijbehorende maatregelen.

De inrichting van het landschap zal afwisselend zijn met opgaande begroeiing, boomgroepen en solitairen, en een wat ruigere, natuurlijke invulling van het maaiveld.

Spelen in het groen is erg belangrijk, Achtervelders hebben hiervoor een oproep gedaan. Naast de veilig ingerichte speelplekken voor de allerkleinsten, waar ouders en kinderen elkaar ontmoeten, vindt de gemeente spelen in een natuurlijke omgeving voor de oudere kinderen belangrijk. Een plek waar ze kunnen spelen, creëren en vies mogen worden.

In het gebied zijn ook meerdere ruiterpaden opgenomen. Achterveld Noordoost is het startpunt van de Valleitrail, en dat wil de gemeente ook zo houden. Deze ruiterpaden ontsluiten ook rijvereniging De Singels en de paardenwei (groene driehoek ten zuiden van het plangebied).

In het gebied zijn ook veel wandelpaden in het groen opgenomen. Deze wandelpaden meanderen door het landschap en staan in verbinding met bestaande wandelpaden, waaronder het centrale wandelpad vanuit Mastenbroek 2 en de padenstructuur langs de boomsingels. Op halfverharde paden struint men door het landschap en wordt Achterveld Noordoost een waardevolle toevoeging op het rondje Achterveld.

Een mix aan woningen: woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Achterveld Noordoost bestaat in totaal uit maximaal 193 woningen. De woningtypen zijn zeer uiteenlopend qua omvang en segment. Zo komen er verdeeld over het noordelijk deel van het plangebied vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. In het zuidelijk deel is het programma verdeeld in levensloopbestendige patiowoningen, rijwoningen en appartementen. Daarnaast bevindt zich op een markante locatie in het zuidelijk deel van het plangebied een appartementencomplex: De Ruiter, een afwijkend vormgegeven object in het landschap.

Woonsferen en identiteiten

Het plan is opgebouwd in twee verschillende woonsferen: Wonen in het Veld en Wonen tussen de Singels. Deze woonsferen, en het appartementencomplex De Ruiter, onderscheiden zich in architectuur en verschijningsvorm ten opzichte van elkaar.

Gemene deler is een landelijk-dorpse uitstraling passend bij de huidige sfeer van Achterveld. Met rijke landelijk-dorpse gevels, in aardse tinten en ruimte voor groen in straten. Om éénheid te creëren in het plan worden alle woningen voorzien van een lage haag aan de voorzijde van de woningen. Het straatbeeld blijft hiermee rustig en éénduidig. Het verschil zit met name in het kleurgebruik van de gevels: een warme donkere kleur in het zuidelijk deel van het plangebied en lichte aardse tinten in het noordelijk deel.

De plek met een eigen karakter betreft de zogenaamde special: het appartementencomplex De Ruiter. Deze zal in kleur, vorm en uitstraling sterk afwijken van de twee woonsferen, maar blijft wel landelijk-dorps van karakter.

Wonen in het Veld

In het noordelijk deel van het plangebied (Wonen in het Veld) wordt voorzien in het duurdere woningbouwprogramma, bestaande uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen (waarvan een deel seniorenwoningen betreft). Alle woningen liggen aan de groene ruimte. Dit deel van het plangebied zal het meest natte deel zijn met zichbare waterbering in de vorm van wadi's en een grote waterpartij. Hier wordt niet alleen water geborgen, maar er kan uiteraard ook gespeeld worden in een natuurlijke omgeving. Hier mogen de kinderen spelen en vies worden.

Wonen tussen de Singels

In het zuidelijk deel van het plangebied (Wonen tussen de Singels) worden met name de rijwoningen en appartementen gesitueerd. In de centrale groene ruimte toont zich een verbijzonderd object in het groen, in de vorm van bijvoorbeeld rug-aan-rug-woningen. De buurt kenmerkt zich door de rijwoningen die zich aan de rand van het landschap laten positioneren met in de binnenhoven ruimte voor parkeren. Deze hoven zijn niet alleen bedoeld om te parkeren, maar bieden ook ruimte voor groen, spelen en ontmoeting.

Special: Appartementencomplex De Ruiter

Dit appartementencomplex is een verbijzonderd object in het landschap. Het gebouw staat op een plint en daarmee in het het groen. Het appartementen gebouw is een vrij opgave binnen een landelijk-dorps thema en waarbij het gebouw alzijdig wordt ontworpen.

Ontsluiting en parkeren

Achterveld Noordoost is voor de auto bereikbaar vanaf de Klettersteeg, zodat de omliggende buurten niet extra worden belast met autoverkeer. Een deel van de Klettersteeg zal worden heringericht, zodat de nieuwe buurt goed bereikbaar en veilig wordt, waarbij de komgrens iets noordwaarts zal verschuiven. Vanaf de Klettersteeg komt een nieuwe entreeweg naar Achterveld Noordoost, die aantrekkelijk groen is ingericht, en tevens de achterzijde van het bestaande bedrijventerrein maskeert.
De nieuwe ontsluiting geeft ruimte aan auto's, fietsers en voetgangers. Zo ontstaat er ook een groene langzaamverkeersverbinding richting de sportvelden.

Achterveld Noordoost is voorzien van een lusvormige verkeersstructuur rond de verschillende bouwvelden. Rond het deelgebied Wonen tussen de Singels ligt de hoofdontsluiting met verkeer in beide richtingen, met aan één zijde haaksparkeren (regelmatig onderbroken door groenvakken). Om te voorzien in de parkeerbehoeften, worden in dit deel twee parkeerhoven gerealiseerd op het binnenterrein achter de woningen. Deze worden vanaf de hoofdontsluiting.

Vanaf de hoofdsontsluiting wordt ook het deelgebied Wonen in het Veld ontsloten met twee lusvormige woonpaden (éénrichtingsverkeer), die met elkaar zijn verbonden. Het parkeren wordt aan de buitenzijde gepositioneerd als langsparkeervakken in het groen.

Fietspaden direct naar de omliggende buurten zorgen voor een korte route naar de kern van Achterveld en omliggende buurten. Het is vaak sneller om de fiets dan de auto te pakken om de voorzieningen in het dorp te bereiken. Achterveld wordt daardoor niet onnodig door de auto extra belast én de gezondheid van de inwoners wordt gestimuleerd.

Duurzaamheid, natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In Achterveld Noordoost is veel aandacht voor een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. De buurt 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 het Programma Groen Groeit Mee van de gemeente.

Het stedenbouwkundig plan houdt zoveel als mogelijk rekening met het handhaven van de bomen rond het plangebied als onderdeel van de groenhoofdstructuur. De ambitie is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden in en rond het plangebied. Verder worden er nieuwe bomen toegevoegd, bestaande uit solitairen en boomgroepen tot een klein bos. Bij het planten van bomen is aandacht voor het maken van een besloten groene sfeer in de buurt. Daarnaast worden de straten waar mogelijk is zo groen mogelijk ingericht met plantvakken en bomen.

Hemelwater wordt opgevangen in de natuurlijk vormgegeven wadi's en oppervlaktewater, waarbij het op een natuurlijke wijze infiltreert danwel vertraagd wordt afgevoerd naar de Jannendorperbeek. Deze wadi's hebben een gevarieerde inrichting, met een ruige inrichting met veel beplanting en bomen. Het open water aan de noordzijde van het plangebied wordt geflankeerd door een natuurvriendelijke oever en staat in verbinding met de Jannendorperbeek.

De groene omgeving van Achterveld Noordoost vormt een goed habitat voor verschillende dieren. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief ontwikkelen het uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Achterveld Noordoost. Hierbij wordt onder andere gedacht aan nestkasten in en rondom woningen, een bijenhotel, insecten-minnende beplanting in de openbare ruimte, hagen en bossages die dienen als schuilplekken voor kleine zoogdieren en vogels, kruidenrijk grasland met een extensief maaibeheer, ect. De combinatie van bovengenoemde maatregelen zorgt voor een biodivers/natuurinclusief sterk gebied.

De beplanting in de openbare ruimte wordt eveneens gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Op deze manier versterken de openbare ruimte en de gebouwen elkaar.





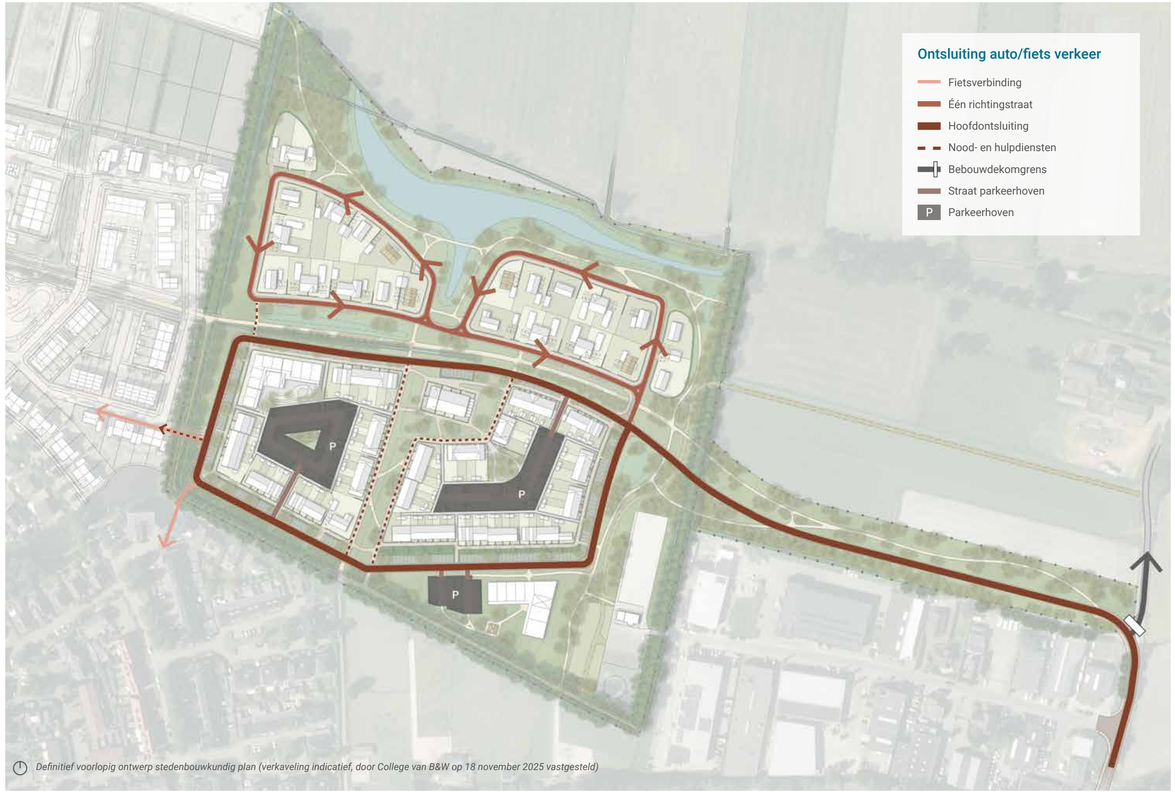
Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



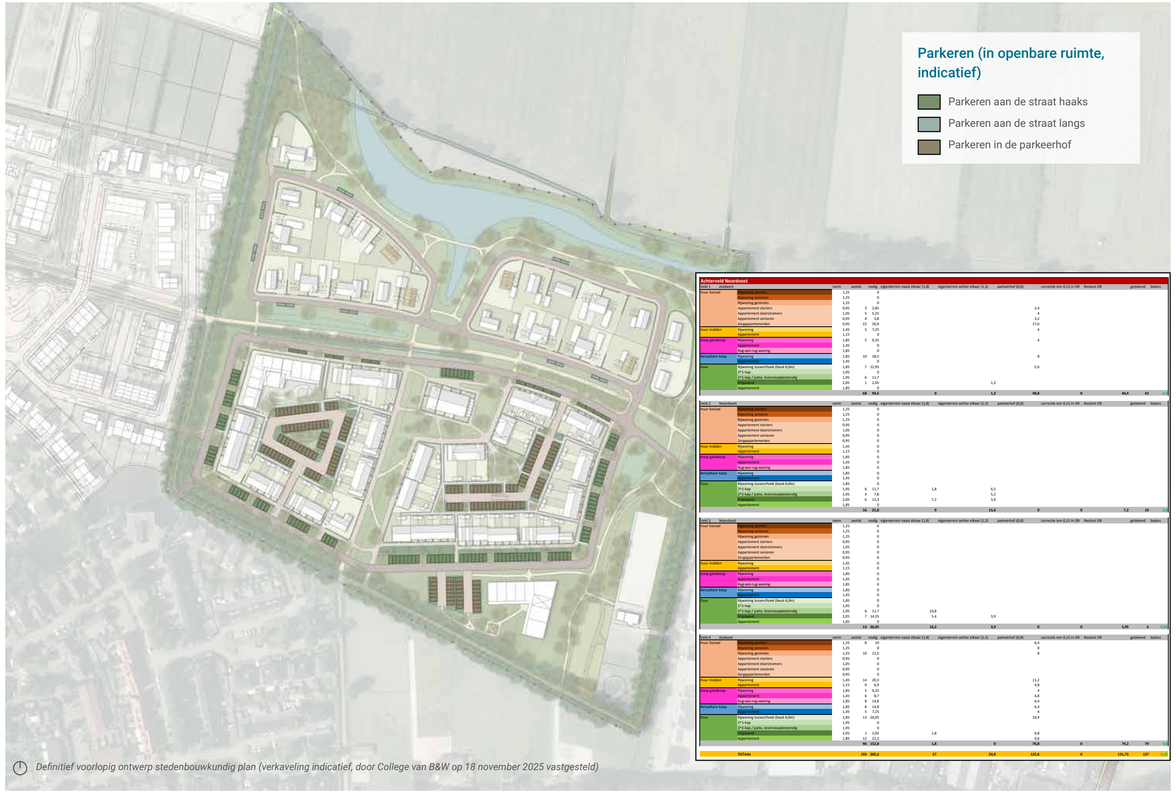
Steeg inrichting openbare ruimte en spelen in de wadi en wonen aan het landschap



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Achterveld Noordoost

Buurt 1 – Noordoost		aantal	aandeel	fiscaliteit	eigenkomsten naast elkaar (1.4)	eigenkomsten achter elkaar (1.7)	parkeerhof (0.8)	correctie ivm 0,15 in OR	Rotonde OR	gerekend	balans
Poor Sociaal	Maatwerk gestapeld	1,25	0								
	Maatwerk eengezins	1,25	0								
	Maatwerk geschakeld	1,25	0								
	Appartement starters	0,95	5	2,85				7,4			
	Appartement doorstromers	1,05	0	0,0				0,0			
	Appartement senioren	0,95	6	5,8				5,2			
	Zorgappartementen	0,95	22	20,9				17,6			
Poor midden	Maatwerk	1,45	5	7,25				4			
	Appartement	1,15	3	3,5							
Koop goedkoop	Maatwerk	1,45	5	7,25				4			
	Appartement	1,45	0	0							
	Koop goedkoop woning	1,85	0	0							
Marktsector koop	Maatwerk	1,45	10	18,5				8			
	Koopwoning	1,85	0	0							
Duur	Maatwerk tussen/hoek (koud & jkm)	1,45	7	12,95				5,6			
	PTI koop	1,95	0	0							
	PTI koop / patio, tuinvrijstaand/vrijstaand	1,95	6	11,7							
	Vrijstaand	2,05	0	0			1,5				
	Appartement	1,45		0							
			68	94,5	0	1,5	43,2	0	44,4	43	1,4

Buurt 2 – Noordoost		aantal	aandeel	fiscaliteit	eigenkomsten naast elkaar (1.4)	eigenkomsten achter elkaar (1.7)	parkeerhof (0.8)	correctie ivm 0,15 in OR	Rotonde OR	gerekend	balans
Poor Sociaal	Maatwerk gestapeld	1,25	0								
	Maatwerk eengezins	1,25	0								
	Maatwerk geschakeld	1,25	0								
	Appartement starters	0,95	0								
	Appartement doorstromers	1,05	0								
	Appartement senioren	0,95	0								
	Zorgappartementen	0,95	0								
Poor midden	Maatwerk	1,45	0								
	Appartement	1,15	0								
Koop goedkoop	Maatwerk	1,45	0								
	Appartement	1,45	0								
	Koop goedkoop woning	1,85	0								
Marktsector koop	Maatwerk	1,45	0								
	Koopwoning	1,85	0								
Duur	Maatwerk tussen/hoek (koud & jkm)	1,85	0								
	PTI koop	1,95	6	11,7	1,8	4,5					
	PTI koop / patio, tuinvrijstaand/vrijstaand	1,95	6	11,7		5,4					
	Vrijstaand	2,05	4	12,3		7,2					
	Appartement	1,85									
			16	35,8	0	15,6	0	0	7,2	10	2,8

Buurt 3 – Noordoost		aantal	aandeel	fiscaliteit	eigenkomsten naast elkaar (1.4)	eigenkomsten achter elkaar (1.7)	parkeerhof (0.8)	correctie ivm 0,15 in OR	Rotonde OR	gerekend	balans
Poor Sociaal	Maatwerk gestapeld	1,25	0								
	Maatwerk eengezins	1,25	0								
	Maatwerk geschakeld	1,25	0								
	Appartement starters	0,95	0								
	Appartement doorstromers	1,05	0								
	Appartement senioren	0,95	0								
	Zorgappartementen	0,95	0								
Poor midden	Maatwerk	1,45	0								
	Appartement	1,15	0								
Koop goedkoop	Maatwerk	1,45	0								
	Appartement	1,45	0								
	Koop goedkoop woning	1,85	0								
Marktsector koop	Maatwerk	1,45	0								
	Koopwoning	1,85	0								
Duur	Maatwerk tussen/hoek (koud & jkm)	1,85	0								
	PTI koop	1,95	6	11,7	10,8						
	PTI koop / patio, tuinvrijstaand/vrijstaand	1,95	6	11,7	5,4	1,9					
	Vrijstaand	2,05	7	14,35							
	Appartement	1,85									
			25	38,05	16,2	1,9	0	0	6,95	6	0,95

Buurt 4 – Noordoost		aantal	aandeel	fiscaliteit	eigenkomsten naast elkaar (1.4)	eigenkomsten achter elkaar (1.7)	parkeerhof (0.8)	correctie ivm 0,15 in OR	Rotonde OR	gerekend	balans
Poor Sociaal	Maatwerk gestapeld	1,25	8	10				6,4			
	Maatwerk eengezins	1,25	0	0				0,0			
	Maatwerk geschakeld	1,25	10	12,5				8			
	Appartement starters	0,95	0	0							
	Appartement doorstromers	1,05	0	0							
	Appartement senioren	0,95	0	0							
	Zorgappartementen	0,95	0	0							
Poor midden	Maatwerk	1,45	14	20,3				11,2			
	Appartement	1,15	6	6,9				4,8			
Koop goedkoop	Maatwerk	1,45	11	15,95				8,8			
	Appartement	1,45	6	8,7				4,8			
	Koop goedkoop woning	1,85	8	14,8				6,4			
Marktsector koop	Maatwerk	1,45	9	14,8				6,4			
	Koopwoning	1,85	5	7,25				4			
Duur	Maatwerk tussen/hoek (koud & jkm)	1,45	19	27,55				15,2			
	PTI koop	1,95	0	0							
	PTI koop / patio, tuinvrijstaand/vrijstaand	1,95	1	1,95	1,8			0,8			
	Vrijstaand	2,05	17	37,7				9,6			
	Appartement	1,85									
			96	153,4	1,8	0	76,8	0	76,2	79	2,8
	TOTAAL		193	305,2	27	20,8	121,6	0	134,75	207	7,95

Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)







Groene parkeerhoven met waterdoorlatende/open verharding



Nuanceverschillen in kleurgebruik in het straatprofiel



Woonpaden



Wandelpaden



Biodiversiteit in en rondom de wadi

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Voor Achterveld Noordoost leeft de ambitie om een groen, klimaatadaptief, duurzaam en biodivers plan te realiseren.

De openbare ruimte is in de basis in het hele plangebied gelijk. De hiervoor beschreven sfeergebieden gaan vooral over verschillen in de architectuur van de woningen en de toe te passen erfafscheidingen.

Daarbij zijn de volgende beeldkwalitatieve zaken van belang:
- Verschil maken in het beplantingsconcept in het nattere noodelijk deel (wonen in het veld) en het droge zuidelijk deel (wonen tussen de singels).
- Het beplantingsconcept richt zich op biodiversiteit, duurzame beplanting, afwisseling en klimaatbestendige beplanting.
- Wadi's worden multifuncioneel ingericht. Uiteraard om water tijdelijk op te vangen, maar ook op daarvoor aangewezen plekken als speelplek, en beplanting in de wadi's benadrukken deze bijzondere plekken in het plan.
- De materialen die in de straat worden gebruikt zijn -waar mogelijk- half verhard en duurzaam.

Op de volgende pagina's is de beeldkwaliteit in profielen en in kaartmateriaal nader uitgelegd en hieronder worden per onderdeel de materialen beschreven ten behoeve van het inrichtingsplan.

Hoofdonstluiting en woonstraten (wonen tussen de singels)
- Rijloper: bruine/roodbruine gebakken klinker, keiformaat, keperverband, tevens voorzien van een strek aan de zijzijden (mogelijk als molgoot).
- Parkeervakken: halfverhard zoals grasbetontegels, regelmatig onderbroken door een groenvak met boom.
- Trottoir: geel/brons genuanceerd, lingeformaat.
- Inritten: kasseien of vergelijkbaar.

Woonpad (wonen in het veld)
- Rijloper: bruine/roodbruine gebakken klinker, keiformaat, keperverband, tevens voorzien van een strek aan de zijzijden (mogelijk als molgoot).
- Parkeervakken halfverhard: halfverhard, zoals grasbetontegels met afstandshouders.
- Trottoir: geel/brons genuanceerd, lingeformaat.
- Inritten: kasseien.

Parkeerhof (openbaar danwel mandelig terrein)
- Rijloper: paars genuanceerd gebakken klinker, keiformaat, keperverband, tevens voorzien van een strek aan de zijzijden (mogelijk als molgoot).
- Parkeerplekken: halfverhard, grasbetontegels, regelmatig onderbroken door een groenvak met boom.
- Trottoir: betontegel grijs, 30x30.

Wandelpaden
- Halfverharding

Beplanting
Achterveld Noordoost ligt in een agrarische omgeving waarin de oude verkavelingsstructuren en landschapselementen nog zichtbaar zijn. Zo is het plangebied voor een groot deel omsloten door een stevige houtsingel. Deze houtsingel zal worden behouden en het is een groene drager voor de rest van de beplanting, maar is wel toe aan (groot) onderhoud (mogelijk uitdunnen), zodat de toekomstwaarde gewaarborgd blijft. Bij het bepalen van het nieuwe sortiment beplanting is het belangrijk dat er aan wordt gesloten op de soorten van deze houtsingel.

De grondwaterstand varieert in het gebied, bij het kiezen van het sortiment zal hier rekening dienen te houden met beplanting die tegen zowel natte als droge tijden bestand is. Vooral de planten die dichtbij de sloten, waterpartij en in de wadi's staan moeten tegen natte periodes kunnen. Naast de rechtlijnige groenstructuren bevinden er parkachtige groene ruimtes die meer los aanvoelen. Hierbij worden inheemse soorten gekozen met af en toe een opvallende boom met veel sierwaarde. Inheemse boomsoorten die zoal in deze omgeving voorkomen zijn wilg, zomereik, wilde kers, ruwe berk en gewone es.
Ook zijn er op verschillende plekken struwelen aangegeven. Deze zijn waardevol voor biodiversiteit maar geven ook een grotere sierwaarde in het voorjaar. Daarnaast verdichten ze bepaalde plekken. Inheemse struweelsoorten zijn meidoorn, vlier, hondsrood, lijsterbes en sleedoorn.

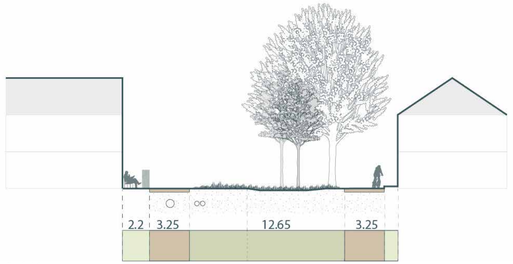
De parkeerkoffers in het plangebied worden bij voorkeur ingeplant met hagen (Prunus Genolia) of heesters. De boomspiegels en groenvakken worden ingevuld met bloemrijke kruiden, bloemperk of ook heesters.



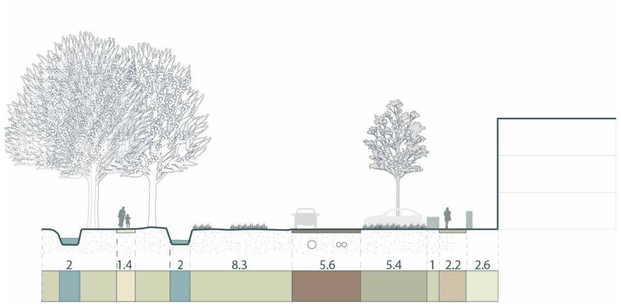
Markering van de entree van de buurt met bijvoorbeeld een boerenhek

Profielen

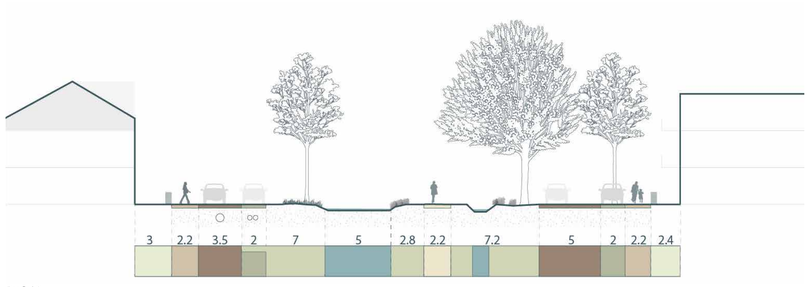




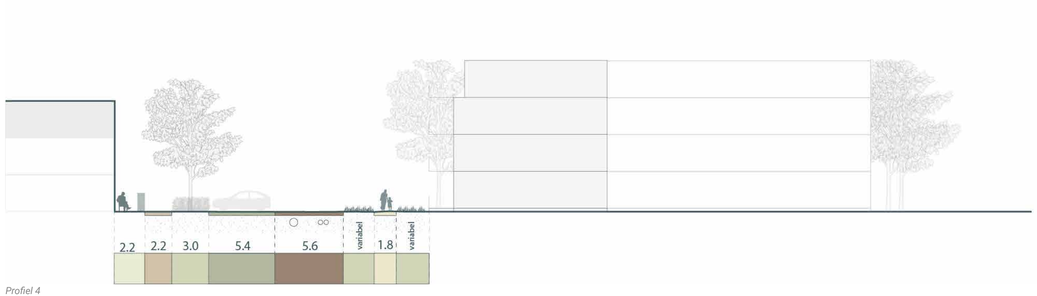
Profiel 1



Profiel 3



Profiel 2



Profiel 4



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



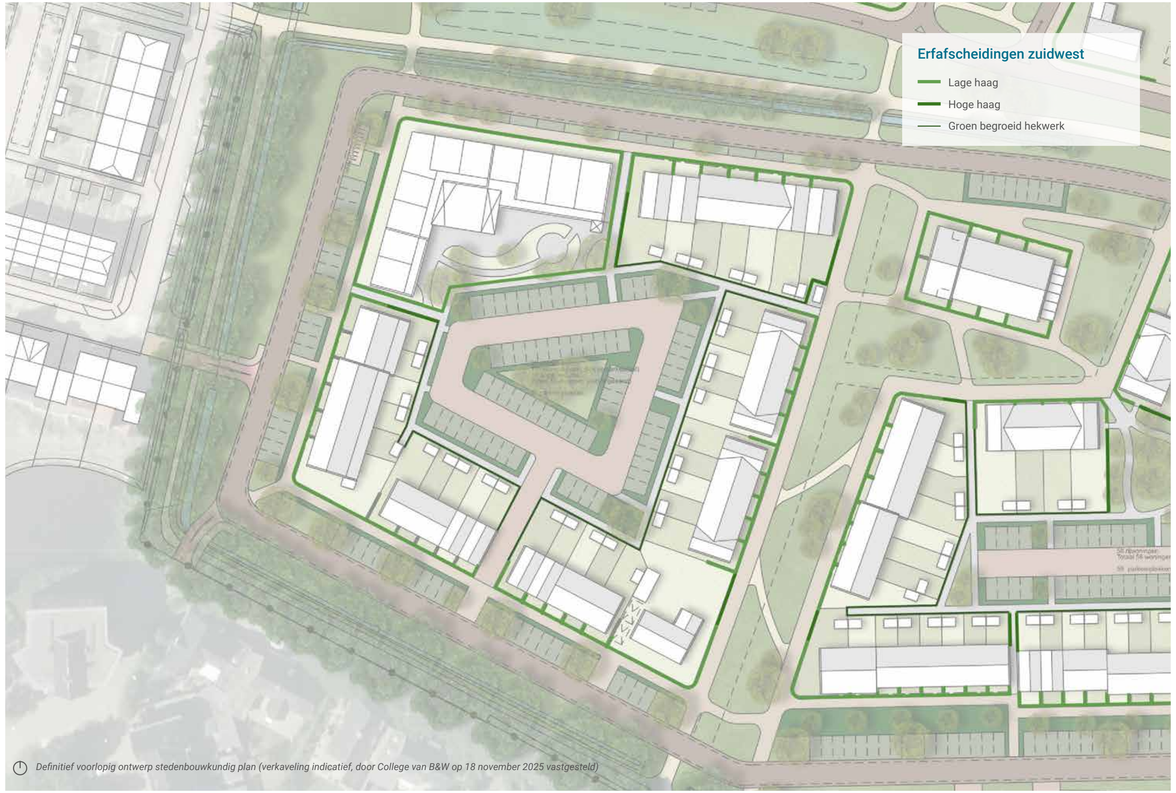
Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



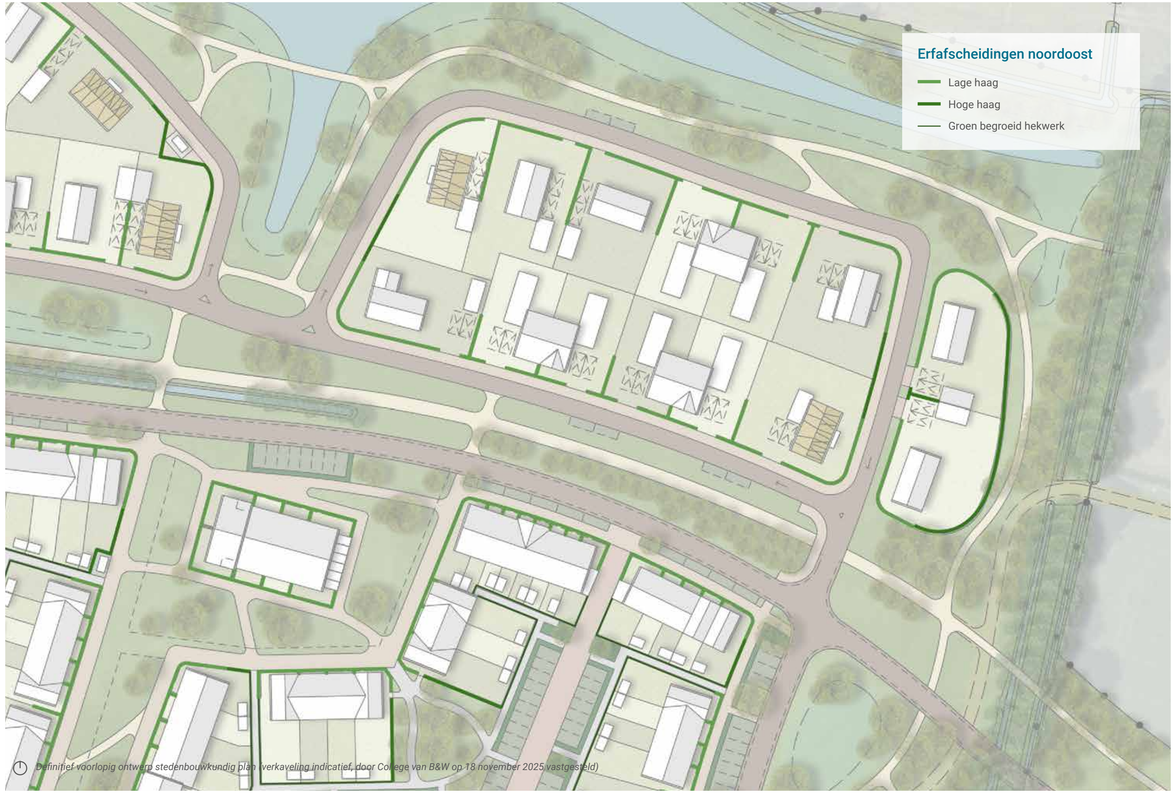
Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Definitief voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (verkaveling indicatief, door College van B&W op 18 november 2025 vastgesteld)



Beeldkwaliteit bebouwing

Algemene beeldkwaliteit
Voor de architectuur van de woningen in Achterveld Noordoost is een aantal algemene beeldkwaliteitspunten benoemd, los van de positie in het plan en/of onder welke woonsfeer de woning valt. Deze 12 regels gelden niet voor de special (appartementencomplex De Ruiter), daar gelden andere specifieke beeldkwaliteitsregels.

1. De woningen (tenzij anders aangegeven) zijn voorzien van een langskap, een dwarskap of een combinatie van beide (per woning of woningoverstijgend) en hebben bij voorkeur een relatief brede overstek van de kap danwel goot (mits consequent door het gehele plan toegepast).
2. De schuine daken hebben een antraciete danwel rood-bruine kleur. Enkele woningen krijgen bij voorkeur een rieten kap. Dit betreffen dan woningen met een beeldbepalende positie in het plan.
3. Alle woningen hebben metselwerk als basismateriaal. Subtiele verbijzondering in het metselwerk is een voorwaarde. Enkele woningen mogen wit worden gekeimd of gepleisterd.
4. Dakkapellen worden mee-ontworpen met de architectuur van de woning. Per woning is aan de voorzijde maximaal 1 dakkapel toegestaan en de maximale breedte bedraagt hierbij 1,8m.
5. Installaties en pijpen worden geclusterd en vormgegeven als een schoorsteen (en de installaties zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte). De warmtepomp komt aan de achterzijde van de woning te staan.
6. De kopgevels worden voorzien van gevelopeningen op elke etage.
7. Hoekwoningen op een openbare hoek hebben een dubbele oriëntatie en krijgen een accent mee (zie kaart pagina 11). Voorbeelden ter inspiratie (waarvan minimaal twee worden toegepast):
   - Kapverdraaiing
   - Gevelverspringing
   - Uitbouw met (doorgetrokken) kap
   - Entree
   - Bloemkozijn
   - Openslaande deuren
   - Erker (bij voorkeur twee-laags)
   - Lage goot of juist verhoogde goot
   - Groene geveltuin
8. De bergingen krijgen een gras- of sedumdak, tenzij de berging onderdeel is van de hoofdbouw (hoofdkap loopt door boven de berging/garage).
9. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin en met een groene erfafscheidingen (zie daarvoor de facetkaart erfafscheidingen op de pagina's hiervoor). In de voortuinzone worden de onderlinge erfafscheidingen ook meegenomen in het ontwerp en de uitvoering. De bergingen of garages grenzend aan de zij-erfgrens mogen tot op de erfgrens worden gebouwd, maar zijn danwel onderdeel van het integraal ontwerp van de erfafscheiding en de architectuur van de woning.
10. De bergingen van de rijwoningen grenzend aan een parkeerhof staan minimaal 0.30 meter van de achtererfgrens in het achtererfgebied, zodat een continue hek/schutting met beplanting ontstaat. Dat mag ook meer zijn om bijvoorbeeld kliko's tussen berging en groene erfafscheiding te stallen (doel is om kliko's in de voortuin te voorkomen door een goede en logische voorziening in de achtertuin op te nemen).
11. Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woning. Ligging, positie en kleur dienen afgestemd te worden. Verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er een eenduidig beeld en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen.
12. De woningen worden bijvoorkeur voorzien van inbouwvoorzieningen voor de vleermuizen, zwaluwen en huismussen.

Naast de algemene uitgangspunten zijn er aanvullende woonsfeer-specifieke beeldkwaliteitseisen (zie volgende pagina's).



Groene erfafscheiding en inrichting



Onderbreken van de gevellengte

Woonsfeer Wonen in het Veld

Het deelgebied Wonen in het Veld kenmerkt zich door het duurdere woningbouwprogramma welke zich als een open bebouwingsveld in het landschap laat positioneren. De bebouwing zal in de basis bestaan uit een modern landelijk-dorpse architectuur waarbij voornamelijk gebruik wordt gemaakt van lichte aardse tinten.

Gebouwtypologie
- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen.

Hoofdvolume en bouwlagen
- De woningen bestaan uit één danwel twee lagen met kap, afwisselend met een lage goot aan één zijde danwel aan twee zijden.

Kapvormen, kleur en materiaal gebruik
- De woningen worden bij voorkeur afgewerkt met hoogwaardig metselwerk in lichte/blanke aardse tinten. Enkele afwisselingen in kleurnuance en materiaal binnen dit sfeergebied is een vereiste.
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antracieten of rode kleur en op enkele aangewezen plekken is een rietenkap voorstelbaar.
- Aansluitend bij de landelijk-dorpse (Achterveldse) stijl krijgen enkele woningen hout onder de nok en/of plinten in een donkerdere lichte aardse tint.
- Variatie en accenten in het metselwerk zijn een vast onderdeel van het ontwerp, bijvoorbeeld verbijzonderingen rond raampartijen en/of rondom een entree.
- Het wordt toegejuichd als de woningen worden verrijkt met houten elementen zoals luiken.

Rooilijn en oriëntatie
- Oriëntatie van de woningen is in de richting van het woonpad.

Entree tot de woning
- De entree van de woningen bevinden zich in het hoofdvolume en toont zich ingetogen toch royaal aan de straat.
- Op enkele plekken mag de entree buiten het hoofdvolume liggen, als verwijzing naar een klompenschuur (architectonische opgave).

Erfafscheiding
- Alle woningen hebben een erfafscheiding conform de facetkaart erfafscheidingen.
- Alle woningen zijn voorzien van een lage haag aan de voorzijde met een hoge haag (grenzend aan de openbare ruimte) danwel hekwerk met begroeiing aan de zijzijde en achterzijde van de kavel.
- Alle woningen hebben een lage haag op de onderlinge erfgrens in de voortuin.

Bergingen en garages
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.
- De garages van de woningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.



Asymetrische kap



Aan beide zijde een lage goot met geintegreerde zonnepanelen in het dakvlak



Afwisselend roodbruine en witte woningen met lage goten



Sobere landelijke architectuur



Landelijke agrarische woning



Wonen aan het groen



Boeren woning met plint

Woonsfeer Wonen tussen De Singels

Het deelgebied Wonen tussen De Singels wordt gekenmerkt door voornamelijk rijwoningen. De bebouwing zal in de basis bestaan uit een modern landelijk-dorpse architectuur waarbij voornamelijk gebruik wordt gemaakt van warme donkere materialen, passend bij de bestaande omliggende woonbuurten.

Gebouwtypologie
- Grondgebonden woningen.
- (Zorg)appartementen.

Hoofdvolume en bouwlagen
- De grondgebonden woningen worden in rijen van maximaal 8 gebouwd. Na 5 woningen zorgt een kleine verspringing of een andere architectonisch middel ervoor dat de gevel een speels en afwisselend beeld krijgt (gevellengte wordt onderbroken).
- Het appartementencomplex telt maximaal 3 lagen en wordt plat afgedekt.

Kapvormen, kleur en materiaal gebruik
- De woniningen krijgen een hoogwaardige afwerking in metselwerk met warme, aardse tinten in de nuance rood en roodbruin. Binnen deze kleurfamilie wordt gevarieerd in kleur en materiaal, waarbij verschillen binnen een aaneengesloten bouwblok ook wenselijk is.
- Aansluitend bij de landelijk-dorpse (Achterveldse) stijl krijgen enkele woningen hout onder de nok en/of plinten in een meer donkere aardse tint.
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antracieten danwel rode kleur.
- Enkele woningen zijn facultatief voorzien van een veranda.
- Variatie en verbijzonderingen in metselverband vormen een verplicht element, bijvoorbeeld verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een entree.
- Het appartementen gebouw heeft een verbijzonderde dakrand.

Rooilijn en oriëntatie
- Oriëntatie van de woningen is in de richting van de straat.
- De woningen met een dubbele oriëntatie hebben gevelopeningen in zowel de voor- als zijgevel, zoals vensters, erkers of bloemkozijnen met rondom zicht op de omliggende ruimte.

Entree tot de woning
- De entree van de woningen bevindt zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeruig gepositioneerd worden om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Herhalende ritmiek in de positionering van de entrees moet zoveel mogelijk worden voorkomen.
- Entrees zijn expressief vormgegeven en worden verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk, een omlijsting/ kader of verrijking door houten elementen.

Erfafscheiding
- Alle woningen hebben een erfafscheiding conform de facetkaart erfafscheidingen.
- Alle woningen zijn voorzien van een lage haag aan de voorzijde met een hoge haag (grenzend aan de openbare ruimte) danwel hekwerk met begroeiing aan de zijzijde en achterzijde van de kavel.
- De tuinen van de appartementen krijgen een lage haag. Bouwwerken en/of schuittingen zijn hier niet toegestaan.
- Alle woningen (ook de appartementen) hebben een lage haag op de onderlinge erfgrens in de voortuin.

Bergingen, garages en balkons
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.
- Bijgebouwen (bergingen en grages) die gekoppeld zijn aan de woning doen mee met de architectuur van de woningen en zijn voorzien van een hellend dakvlak.
- Bijgebouwen en bergingen die vrijstaand zijn gepositioneerd op de kavel zijn zwart gepotdekseld en voorzien van een groen dak.
- 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 balkons bij het appartementencomplex mogen naar buiten uitkragen. Het vloervlak wordt omzoomd met hetzelfde materiaal als de gevel, óf het hekwerk wordt voorlangs de vloerplaat getrokken. Balkons worden niet gekoppeld, zodat zijpanelen worden voorkomen. Deze onderbreken namelijk het gevelbeeld.
- De bergingen van het appartementencomplex worden inpandig opgelost, waarbij altijd sprake blijft van aan aantrekkelijke transparante plint.

Installaties
- De installaties van het appartementencomplex zijn vanaf de straat en de binnenhof niet zichtbaar en worden mee ontworpen in de architectectonische uitwerking.

Centraal object
Er gelden enkele afwijkende regels voor het centrale object in het midden van het plan:
- Grondgebonden woningen (rijwoningen of rug-aan-rug)
- Verwijzing naar het type 'schuurwoning'. Duidelijk herkenbaar als een afwijkend architectonisch element, verwijzend naar het agrarische verleden.
- De woning is bijzonder doch eenvoudig van aard.
- Eenvoudige hoofdmassa.
- Lage goot toepassen.
- Achtertuinen van rijwoningen worden voorzien van een halfhoge haag (ook op de onderlinge erfafscheiding) met een halfhoge houten poort. Bergingen zijn zwart gepotdekseld en hebben een flauwe kap (lessenaar- of zadeldak). Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Tuinen van rug-aan-rugwoningen hebben een lage haag (ook op de onderlinge erfafscheiding) en een lage houten poort. Schuttingen zijn niet toegestaan.
- Verplicht houten elementen en/of houten gevelbekleding.
- Kleur mag afwijken van de basiskleur van Tussen de Singels.



Onderbreken van de gevellengte



Object centraal in het plan met houten gevels



Senioren woningen



Kopgevel verbijzonderd met een veranda / uitgesproken entree, afwisselende kap



Object centraal in het plan met houten gevels



Wenselijk: groene gevels



Balkons van hetzelfde hoofdmateriaal, geen tuinen op begane grond



Gebouw staat in het landschap, geen erfafscheidingen



Balkons als onderdeel van de architectuur

Special appartementencomplex De Ruiter

Het appartementencomplex De Ruiter staat als een object in het landschap en onderscheidt zich van de overige woningbouw. Door de afwijkende architectuur ten opzichte van de overige nieuw te bouwen bebouwing. De vormgeving van het appartementencomplex is een vrije opgave, waarbij onderstaande regels afwijken van de voorgeschreven beeldkwaliteitsregels van de algemene regels die gelden voor de reguliere woningbouw.

Gebouwtypologie

- Het appartementen gebouw zal bestaan uit maximaal 5 lagen, waarbij de vijfde laag voorzien is van een setback.

Hoofdvolume en bouwlagen

- Het appartementen gebouw dient een eenheid te vormen qua gevelindeling waarbij de koppen een meer expressief karakter krijgen.
- Het appartementen gebouw is voorzien van een plat dak. Het dak is primair bestemd voor zonnepanelen en installaties. Het restant van het dak wordt groen ingericht. Een kap is uitgesloten.
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur.

Kapvormen, kleur en materiaal gebruik

- Het type materialisering en het kleurgebruik is een vrije opgave zolang deze bijdragen aan het beoogde doel: het maken van een architectonisch object.
- Er mogen raakvlakken zijn met de overige bebouwing, maar het appartementencomplex is duidelijke verrijking voor de buurt, door het gebruik van afwijkende materialisering en kleur.
- De kleur en het materiaal zijn een vrije opgave.
- De dakrand wordt rijk vormgegeven.

Rooilijn en oriëntatie

- Het appartementencompex dient een eenheid te vormen qua gevelindeling waarbij de koppen een meer expressief karakter krijgen.
- Het appartementencomplex is alzijdig ontworpen vanwege de ligging in het groen.

Entree tot de woning

- De appartementen worden intern ontsloten via een centrale entree en corridor;
- De entree naar de parkeergrage wordt als onderdeel van de architectuur doch ingetogen vormgegeven.

Erfafscheiding

- De erfafscheiding (grens uitgeefbaar en openbaar gebied) is in dit bouwplan niet zichtbaar. Het gebouw staat als een object direct in het landschap.
- Tuinen voor de woningen op de begane grond zijn, vanwege bovenstaand doel, niet toegestaan. Op de begane grond krijgen de woningen op de begane grond ook een balkon (rustend op maaiveld of het gebouw staat op een verhoogde plint, waardoor de balkons boven maaiveld 'zweven').

Parkeergarage, bergingen en balkons

- Het parkeren van de appartementen vindt plaats op een daarvoor ingericht naastgelegen parkeerkoffer. Hierbij worden de parkeerplaatsen omzoomd door een haag en zijn toegankelijk vanaf de openbare weg.
- De bergingen worden collectief opgenomen binnen het bouwvolume waarbij blinde gevels voorkomen dienen te worden, er is een mogelijkheid om een deel van de bergingen als hooischuur en daarmee als los element vorm te geven in het landschap.
- De balkons zijn onderdeel van het totaal concept van de architectuur.
- Tuintjes op de begane grond zijn niet toegestaan. Het gebouw staat op een plint, derhalve hebben de appartementen op de begane grond ook een balkon.

Installaties

- De installaties van het appartementencomplex zijn vanaf de straat en de binnenhof niet zichtbaar en mee ontworpen in de architectonische uitwerking.

Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Wenselijk: groene gevel.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd.
Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.