

Beeldkwaliteitplan Bunderse Hoek

te Veghel

Colofon

Opdrachtgever
de Witte Projecten

Datum
september 2016

Projectgegevens
IND01-0253611-01b

croonenburo5

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0)162 487500

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6221 SE Maastricht
+31 (0) 43 3253223

info@croonenburo5.nl
www.croonenburo5.nl

Inhoud

1 | Inleiding 5

2 | Huidige situatie 9

3 | Beeldkwaliteit stedenbouw 11

4 | Beeldkwaliteit architectuur 19

5 | Beeldkwaliteit buitenruimte 21



Het plangebied

1 I Inleiding

Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van woningen aan de zuidoostzijde van Veghel geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en vormt een open ruimte tussen de Udenseweg en uitbreidingswijk de 'Bunders'. Grenzend aan het plangebied staan grotere vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen. Het nieuwe stedenbouwkundig plan moet ingepast worden in de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van deze wijk. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Udenseweg. De Udenseweg is, mede door zijn ruime wegprofiel en het aantal verkeersbewegingen, beeldbepalend voor Veghel. De Udenseweg loopt in westelijke richting over in de Rembrandtlaan en de Corridor. Uiteindelijk sluit deze weg aan op de N279 richting 's-Hertogenbosch en Helmond. Aan de oostzijde sluit de Udenseweg aan op de Rijksweg A50. Deze verbinding vormt samen met de N.C.B. laan de hoofdinfrastructuur van Veghel.

Het beeldkwaliteitplan vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling.
Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals profielen, rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen, morfologie en plastiek van bouwvolumes. Daarnaast komt de openbare ruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting en meubilering van het openbaar gebied (door middel van bijvoorbeeld groen, parkeren en verlichting).

Concreet dient het beeldkwaliteitplan als:
- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

Juridische uitvoerbaarheid

In het beeldkwaliteitplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. Hierbij is een onderscheid te maken in het stedenbouwkundig en architectonisch beeld en criteria met betrekking tot de openbare ruimte. In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. In artikel 12a van de Woningwet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitplan). Als het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wèl aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen. Het beleid dat in het beeldkwaliteitplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan doorvertaald worden in inzetbare juridische instrumenten. De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast moet een bouwplan voldoen aan het exploitatieplan. Van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan niet worden afgeweken.
Een bouwplan moet ook voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota.

Van een welstandsadvies kan wel afgeweken worden, mits goed gemotiveerd. Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitplan en de juridische instrumenten waarmee de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

Stedenbouwkundige criteria

Met het bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige opzet van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De stedenbouwkundige aspecten die in het beeldkwaliteitplan voor de Bunderse Hoek worden beschreven zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Voorbeelden van stedenbouwkundige aspecten die vertaald kunnen worden op een bestemmingsplankaart en/of in de bestemmingsplanregels zijn de situering van bebouwing (bijvoorbeeld bouwvlakken, goothoogte en bouwhoogte, bebouwingstypologie etc.)
Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels bij overtredingen aanleiding vormen tot handhaving.

Architectonische criteria

Met de welstandsnota wordt de architectonische verschijningsvorm van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels. Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. De architectonische aspecten die in het beeldkwaliteitplan voor de Bunderse Hoek worden beschreven, kunnen vastgelegd worden in de welstandsnota. Het architectonisch deel van het beeldkwaliteitplan kan als wijziging/aanvulling van de welstandsnota worden beschouwd. Om dit juridisch te verankeren dient dezelfde procedure te worden doorlopen als voor de welstandsnota. Dit betekent dat de wijziging/aanvulling van de welstandsnota de inspraak moet doorlopen en vervolgens moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.
Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan de welstandsnota te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grond vormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Criteria met betrekking tot de openbare ruimte

Op grond van de bepalingen uit de Wro is het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Deze eisen zijn vooral van belang indien een particuliere eigenaar zelf de openbare ruimte realiseert/aanbesteedt. De eisen kunnen worden geregeld in een anterieure overeenkomst dan wel via een exploitatieplan. De eisen kunnen onder andere betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte. De eisen kunnen in het exploitatieplan globaal of gedetailleerd worden geregeld. In het exploitatieplan kan gekozen worden voor een globaal programma van eisen, waarbij de uitvoerder eerst een ontwerp en bestek ter goedkeuring voorlegt of er kan gekozen worden voor een inrichtingsplan of -kaart. Eventueel kan een verbodsbepaling opgenomen worden voor werken en werkzaamheden die in strijd zijn met de eisen.



Zicht op het plangebied vanaf de Buitenweide



Zicht op het plangebied vanaf de Vosseweide

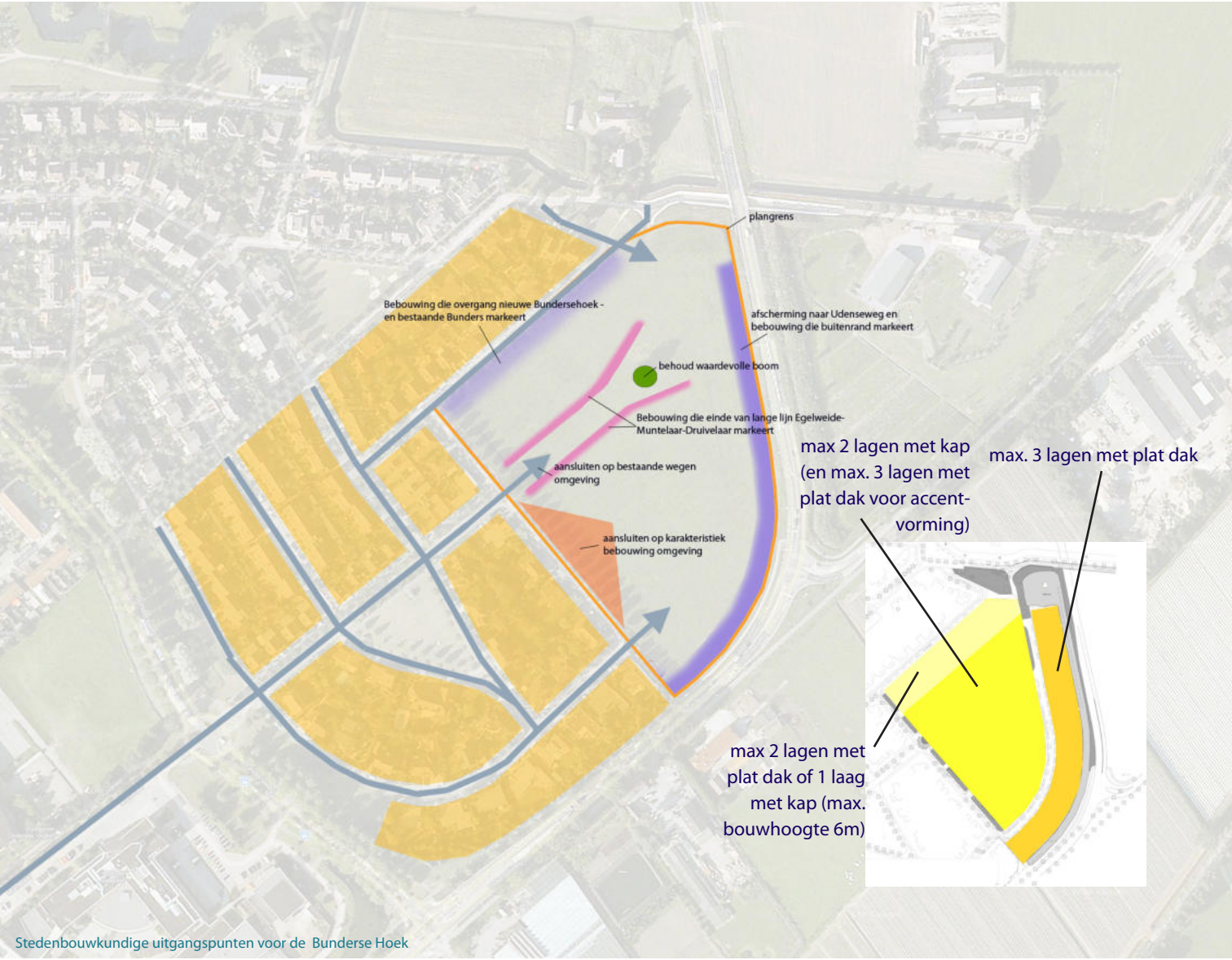
2 I Huidige situatie

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Udenseweg.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door uitbreidingswijk de 'Bunders'. Deze woonwijk is in de jaren '80 van de vorige eeuw gerealiseerd. Deze wijk kenmerkt zich door het zeer onregelmatige stratenpatroon, waardoor veel woonerven gevormd worden. Aan de randen staan veel vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen. In het centrale deel van de wijk zijn voornamelijk rijwoningen gesitueerd.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en vormt een open ruimte tussen de Udenseweg en uitbreidingswijk de 'Bunders'. Grenzend aan het plangebied staan grotere vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen.

Ten oosten van de Udenseweg ligt het buitengebied van de gemeente Veghel. Dit gebied is veelal in gebruik ten behoeve van de akkerbouw en de veeteelt. Een directe relatie ontbreekt omdat de Udenseweg het landschap doorkruist. Wel zijn er enkele zichtrelaties tussen het bebouwd gebied en het buitengebied.



Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Bunderse Hoek

3 | Beeldkwaliteit stedenbouw

In het bestemmingsplan is het gebied globaal bestemd, zodat het gebied een invulling kan krijgen die aansluit bij de actuele vraag.
Als leidraad is wel een stedenbouwkundig plan opgesteld. Intentie is om dit plan te realiseren.
Voor het ontwerp heeft een aantal uitgangspunten centraal gestaan, dat is vertaald in het stedenbouwkundig plan.

Aansluiten op bestaande wegenstructuur in de omgeving

Woonstraten in de omgeving leiden naar het plangebied. Het gaat om de Egelweide, de Vosseweide en de Buitenweide. Deze straten worden doorgetrokken in het plangebied om optimaal aan te sluiten bij de omliggende wegenstructuur. Om de overgang naar het nieuwe woongebied te markeren verandert de berm van de Egelweide, die in het bestaande woongebied aan de rand van de rijbaan ligt, in het nieuwe woongebied in een ruime middenberm. Het profiel van de Egelweide verbreedt zich, waardoor en een overgang ontstaat naar de groenplek die in de noordoostzijde van het nieuwe woongebied is gesitueerd en een overgang naar het buitengebied. Tevens wordt op deze manier ervoor gezorgd dat de lange lijn van Muntelaar/Druivelaar en Egelweide die zich vanuit de Bunders doorzet naar in de Bunderse Hoek op een goed manier beëindigd wordt. Ook het profiel van de Buitenweide verbreedt zich. Door een kleine bocht vanaf de bestaande weg naar de Eekhoornweide wordt benadrukt dat deze weg aan de rand van het nieuwe woongebied loopt.

Aansluiten op bestaande karakteristiek van de bebouwing in de omgeving

Ten westen van het plangebied ligt de wijk 'Bunders'. De nieuwe uitbreiding moet aansluiten bij het karakter van de woonbebouwing in de omgeving. Dit betekent een differentiatie in woningtypen en prijsklassen en eenduidigheid in architectuur.
De beëindiging van de lange lijn Muntelaar/Droevelaar-Egelweide wordt in de Bunderse Hoek mede ondersteund door aaneengesloten bebouwing aan de Egelweide.

Differentiatie in woningbouwtypologieën

In het bouwplan dienen een woningbouwdifferentiatie aangehouden te worden. De bouw voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en starters heeft prioriteit. In het plan dienen zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap als rijwoningen opgenomen te worden. Gestapelde bouw is niet gewenst.

Behouden waardevolle bomen in het plangebied

De bestaande waardevolle boom in het plangebied wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan.

Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein

Het parkeren gebeurt bij voorkeur op eigen terrein. De vrijstaande, twee-onder-één-kap en patiowoningen hebben minimaal de beschikking over één parkeerplaats op eigen terrein. Voor de rijwoningen worden ook langsparkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Het streven is om geparkeerde auto's het straatbeeld zo min mogelijk te laten domineren.

Afscherming van de Udenseweg

De Udenseweg loopt langs de zuid en oostzijde van het plangebied. Om woningbouw mogelijk te maken dienen afschermende maatregelen genomen te worden. In het stedenbouwkundig plan zijn geschakelde woningen gesitueerd aan de rand van het plangebied. De achterzijde van de woningen zijn gericht op het geluidscherm, dat ter afscherming dient van de Udenseweg.



Het stedenbouwkundig plan voor de Bunderse Hoek

3 | Beeldkwaliteit stedenbouw

In het plangebied is de realisatie van maximaal 97 woningen voorzien. In het bestemmingsplan is gewerkt met een globale eindbestemming, waarmee diverse stedenbouwkundige wooninvullingen van het gebied mogelijk zijn.

Voor de stedenbouwkundige uitwerking gelden de volgende stedenbouwkundige richtlijnen:

Typologie

- In het plangebied zijn zowel vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde als aaneengebouwde woningen mogelijk, alsmede patiowoningen.

Positionering:

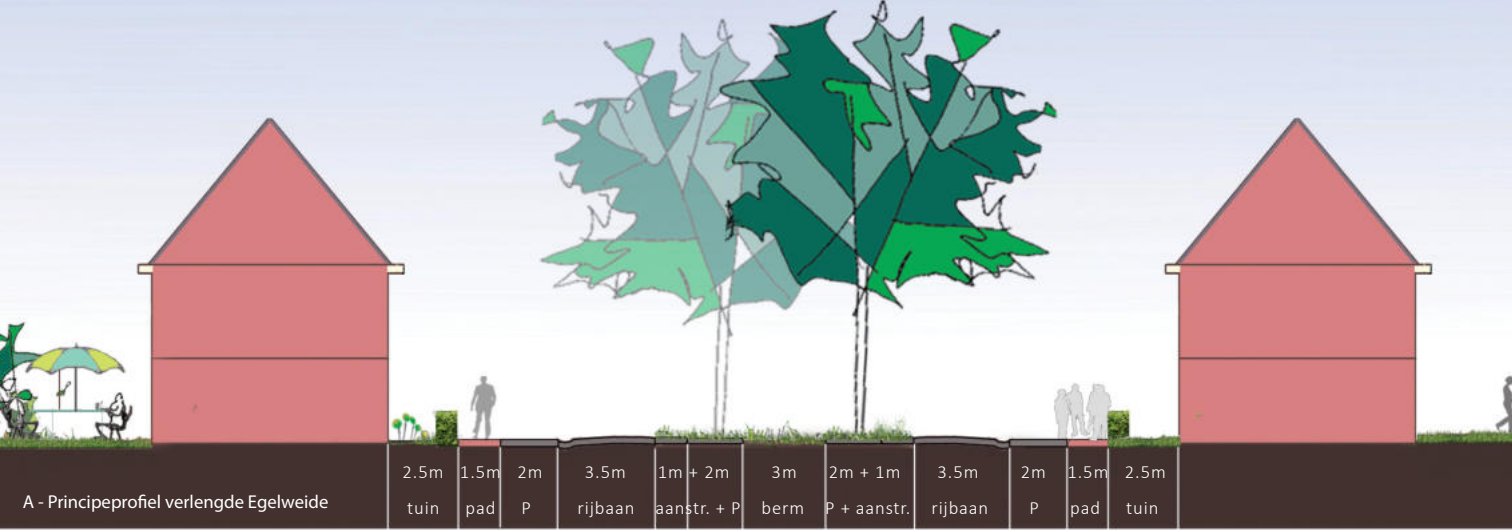
- De bebouwingsmogelijkheden, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan bepalen de situeringsmogelijkheden voor de woningen.

Bebouwingshoogte en daken:

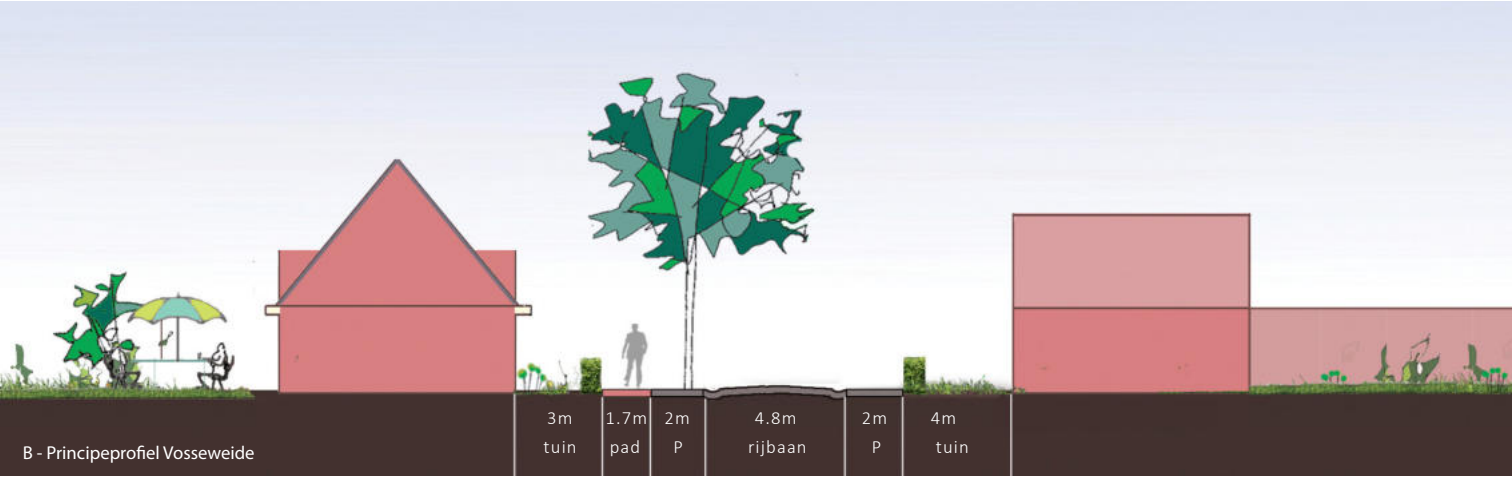
- De bebouwingshoogte is bepaald op 2 bouwlagen met kap, met uitzondering van de woningen langs de buitenrand aan de Udenseweg. Deze mogen maximaal 3 bouwlagen met plat dak worden. De woningen aan de Vosseweide vormen een markering van de overgang tussen nieuw en bestaand woongebied. Zij mogen, in plaats van met kap, ook met plat dak worden uitgevoerd. Belangrijk is dat het straatbeeld rustig en eenduidig is. Een afwisseling van kappen en platte daken in een rij van woningen aan een zelfde ruimte is daarom bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen ongewenst. In de rand langs de Udenseweg kan een verandering van kapvorm plaatsvinden omdat een deel van de woningen aan een woonstraat staat en een deel aan een groene pleinruimte.
  Bij aaneengebouwde woningen is een afwisseling tussen kappen en platte daken in principe eveneens ongewenst, met dien verstande dat deze afwisseling wel kan plaatsvinden in de vorm van platte daken voor accentvorming en ter markering van veranderingen in de richting van de bebouwing.

Oriëntatie:

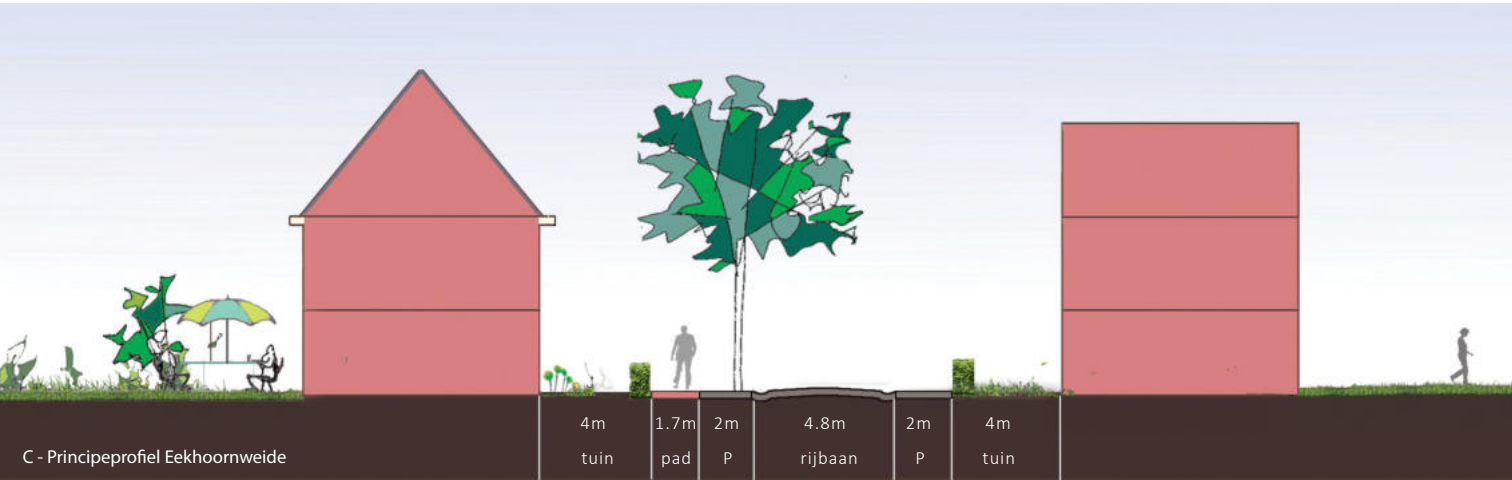
- De woningen oriënteren zich op de openbare ruimte. De woningen richten zich met de voorzijde naar de woonstraten die vanuit de bestaande wijk De Bunders doorlopen in het nieuwe woongebied en naar het groen dat aan deze straten ligt. Bijgevolg liggen de woningen in het nieuwe woongebied met de zijgevel naar de Buitenweide en Bisamweide. Hierdoor krijgen deze straten, die haaks op de doorlopende straten staan, een ander karakter wat bijdraagt aan een heldere oriëntatie.
- Omwille van belevingswaarde en gevoel van veiligheid langs de Buitenweide en Bisamweide zullen de zijgevels niet als blinde gevel worden uitgevoerd. Verbijzondering van de zijgevels met bijvoorbeeld verticale gevelopeningen over 2 bouwlagen, met entrees of met ornamentiek kan op een speciale manier bijdragen aan de overgang van bestaand naar nieuw woongebied. Een tweezijdige oriëntatie van de hoekwoningen aan deze straten wordt in ieder geval voorgestaan.
- De woningen staan overwegend met de langsgevel naar de openbare ruimte. Kopgevels komen incidenteel voor. Deze kunnen een toegevoegde waarde krijgen, als zij ingezet worden op plekken waar iets 'gemarkeerd' moet worden (bijvoorbeeld een hoeksituatie of een pad).



A - Principeprofiel verlengde Egelweide



B - Principeprofiel Vosseweide



C - Principeprofiel Eekhoornweide



Ontsluiting en parkeren:

- Door de bestaande straten van De Bunders (Egelweide, Vosseweide en Buitenweide) door te trekken in het nieuwe woongebied Bunderse Hoek wordt ervoor gezorgd dat het nieuwe woongebied qua ontsluiting zoveel mogelijk deel gaat uitmaken van de wijk.
- De principeprofielen voor de belangrijkste wegen in het woongebied staan op nevenstaande pagina weergegeven. De kleinere woonstraten in de Bunderse Hoek vormen een afgeleide van het profiel van de Eekhoornweide (voor wat betreft de maatvoeringen van de gebruiksstroken in het wegprofiel).

- Voor parkeren worden de normen uit de Nota Parkeernormen (vastgesteld op 24 oktober 2006) aangehouden. Parkeren wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Parkeren in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt, waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.
- Voorzover parkeren in de openbare ruimte moet worden gesitueerd, gebeurt dit in principe in de vorm van langsparkeren. Uitgaande van intensief gebruik worden deze parkeerstroken verhard (zie hoofdstuk 5 onder 'verharding'). Uitzondering hierop vormt de middenberm, die voor de Egelweide voorzien is. Voorzover hier parkeren wordt gesitueerd zal dit in de vorm van grasblokken aangelegd worden, zodat het beeld van de middenberm groen blijft.



Woningen in maximaal 2 lagen met kap in aansluiting op de karakteristiek van de aangrenzende woonwijk De Bunders









Woningen in maximaal 3 lagen met plat dak in een ritme langs de buitenrand van het woongebied aan de Udenseweg



Patiowoningen in 2 lagen met plat dak langs de Vosseweide als markering van de overgang bestaand (Bunders) - nieuw (Bunderse Hoek)

4 I Beeldkwaliteit architectuur

Plaats/situering/karakteristiek:

- Rustig beeld, ingetogen architectuur (duidelijke hoofdvorm bebouwingsmassa, metselwerk overheerst, geen strooiing van gevelopeningen, geen toevoegingen die de het beeld van de duidelijke hoofdvorm verstoren, geen felle kleuren).
- Langs de buitenrand aan de Udenseweg ligt ritmiek, door herhaling van gelijksoortige woningen voor de hand: dit draagt bij aan een rustig en sterk beeld van de buitenrand en draagt ook bij aan het (geluids)afschermend karakter dat uitgangspunt is.
- De beëindiging van de lange lijn Muntelaar/Droevelaar-Egelweide wordt in de Bunderse Hoek mede ondersteund door aaneengesloten bebouwing aan de Egelweide. Op de koppen van de aaneengesloten bebouwing kan gedifferentieerd worden met eindwoningen.

Massa/vorm:

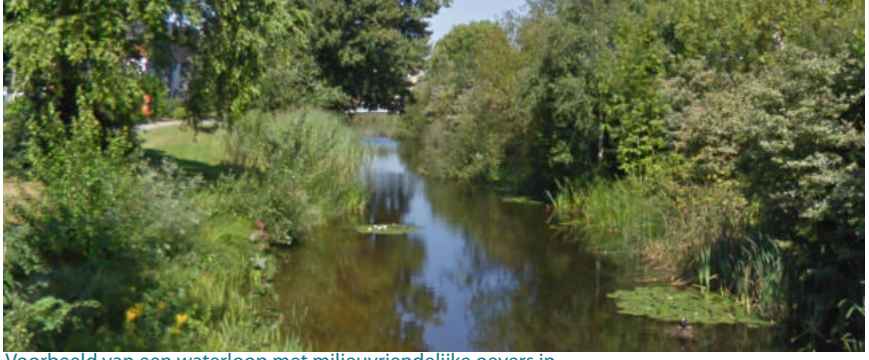
- Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, die niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- De kapvorm is in principe een zadeldak. Geen afgeknotte kapvormen, zoals plat dak met steile dakschilden.
  Aan de buitenranden van het plangebied, waar het plan grenst aan de Udenseweg, en aan de Vosseweide, zijn ook platte daken toegestaan (markering van de randen van de wijk Bunderse Hoek). Platte daken zijn ook denkbaar voor de eindwoningen op de koppen van de aaneengesloten bebouwing aan de Egelweide.
- Een afwisseling van kappen en platte daken in een rij van woningen aan een zelfde ruimte is daarom bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen ongewenst (zie ook blz. 13 onder 'bebouwingshoogte en daken').
- Dakkapellen mogen niet overheersend zijn op het dakvlak en moeten passen bij de architectuur van de woning.
- Toevoegingen die het beeld van de hoofdvorm van de woningen aantasten zijn niet wenselijk Wel zijn erkers mogelijk, mits deze, net als de hoofdvorm, een rechthoekige grondslag hebben.

Kleur, materiaal en detaillering:

- Geen felle kleuren, maar toepassing van rustige kleuren die passen in een groene woonomgeving. Bij voorkeur uitgaan van warme aardetinten (rood-roodbruin) of donkere tinten (mangaan). Ook wittinten passen binnen de groene woonomgeving. Voor deze wittinten kan het metselwerk gekeimd worden of uitgevoerd in een lichte steen.
- Er wordt gebruik gemaakt van basale materialen zoals bijvoorbeeld baksteen, hout, zink, glas. Voor de gevels ligt het gebruik van baksteen voor de hand. Metselwerk overheerst in het gevelbeeld.
- Voor de dakbedekking worden pannen toegepast in een donkere kleur (antraciet, gesmoord blauw). Bij platte daken kan ook sedumbeplanting worden toegepast.
- Plaatmaterialen, die duidelijk als zodanig herkenbaar zijn, zijn niet wenselijk.
- Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van materialen als kunststof en aluminium voor deurposten en kozijnen is toelaatbaar als deze qua maat, kwaliteit en uitstraling niet te onderscheiden zijn van houten kozijnen.
- Zorg voor detaillering.

Aan- en bijgebouwen:

- Qua architectuur dienen de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw te worden ontworpen.



Voorbeeld van een waterloop met milieuvriendelijke oevers in
's-Hertogenbosch. De rijke vegetatie is met enkele jaren spontaan gekomen



Een groenplek hoeft niet uit geschoren gras te bestaan, maar kan ook bloemrijk grasland zijn



Middenberm met dubbele bomenrij als voorbeeld voor Egelweide



Bloeiende bomen als laanbeplanting

5 I Beeldkwaliteit buitenruimte



Sedumdaken kunnen veel water vasthouden en zorgen voor een goede isolatie en temperatuurregulering





Regenzuilen kunnen veel water bergen, bijvoorbeeld om te tuin mee te besproeien.De regenton kan hetzelfde, maar heeft een iets kleinere capaciteit

Groen en water

- In het noordoostelijk deel van het plangebied wordt een groenplek gesitueerd. Deze vormt een voortzetting van de brede middenberm van de Egelweide en komt aan de noordentree tot het nieuwe woongebied te liggen. Hier moet gedacht worden aan een grasveld met enkele bomen in de eerste categorie.
- Eveneens in het noordoostelijk plandeel wordt voor de opvang van het water van verharding in het plangebied voorzien in een open waterpartij en verbreding van de bestaande bermsloot langs de Udenseweg.
  Waar hiervoor ruimte is (in ieder geval bij de vijver in de noordoosthoek van het plangebied) kan gewerkt worden met flauwe taluds. Door te varieren met de hellingshoek (varierend tussen 1:3 en 1:6) ontstaat variatie in leefomstandigheden en daarmee variatie in de vegetatie. Voor het terrein rond vijver en bermsloot kan een beperkt maairegime worden toegepast, waardoor 'ongeschoren' groen ontstaat, dat in combinatie met de milieuvriendelijke oevers een natuurlijk geheel vormt, dat past bij de randsituering van de wijk.
- De Egelweide krijgt een brede middenberm die voldoende ruimte biedt voor een dubbele bomenrij met laanbomen in de eerste categorie. Bij voorkeur gebruik maken van inheemse soorten.
- De overige woonstraten hebben een smaller profiel, moet niet gedacht worden aan grote bomen in de eerste categorie, maar aan bomen in de tweede categorie (hoogte tot ca. 10 m). Hierbij kan gedacht worden aan bomen met een licht bladerdek, aan bomen met een niet te brede kroon, of bomen die gedurende een periode in bloei staan (bijv. Prunus- en Malussoorten).
  Bij voorkeur gebruik maken van inheemse soorten.













De inrichting van de openbare ruimte in de Bunderse Hoek sluit aan bij het karakter van de bestaande wijk De Bunders, maar wijkt af in kleur. Het gaat immers om een ander woongebied uit een andere tijd dan De Bunders

5 I Beeldkwaliteit buitenruimte

Verharding

- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het karakter van de bestaande wijk De Bunders, maar wijkt af in kleur. Het gaat om een nieuw woongebied uit een andere tijd dan De Bunders.
  Rijbaan: betonklinkers antraciet of donker asfalt.
  Voetpaden: baksteen roodbruin
  Parkeren: betonklinkers antraciet binnen een kader van betonklinkers heidepaars
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Aan de zijde(n) van de woonstraten waar zich woningen bevinden wordt tevens voorzien in langsparkeren.

Geluidwal

- De aan te leggen geluidwerende voorziening zal worden uitgevoerd als betonnen scherm met groenblijvende klimplanten (bijv. Hedera)
- Er worden verticale glazen stroken toegepast, gemiddeld om de 3 woningen, als doorzicht voor aangrenzende kavels.



Erfafscheidingen (grens privé - openbaar):

- Aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met hekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan, voorzover deze vanaf de openbare ruimte waarneembaar zijn.
- De toepassing van inheemse hagen wordt aanbevolen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.)

