



Beeldkwaliteitsplan 3e fase

Eschwonen en De Maten (B)

Bornsche Maten, gemeente Borne



Beeldkwaliteitsplan Bornsche Maten, 3e fase
Eschwonen en de Maten (deel B)
Februari 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Eschwonen	6
2.1.	Masterplan	6
2.2.	Kenschets deel B	6
2.3.	Streefbeeld	9
2.4.	De beeldkwaliteitseisen en wensen openbare ruimte	10
2.5.	De beeldkwaliteitseisen en wensen bebouwing	14
2.6.	De Slangenbeekzone deel B	19
3.	De Maten	20
3.1.	Masterplan	20
3.2.	Kenschets deel B	20
3.3.	Streefbeeld	23
3.4.	De beeldkwaliteitseisen en wensen openbare ruimte	24
3.5.	De beeldkwaliteitseisen en wensen bebouwing	28

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de 3e fase van de Bornsche Maten. Deze 3e fase omvat in principe drie buurten: Eschwonen, De Maten en De Horsten. Voor Eschwonen en De Maten zijn de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt en is het bestemmingsplan opgesteld. De plannen voor deze buurten zijn in twee fases ontwikkeld. Voor de eerste fase, deel A, is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is voor deel B opgesteld. Zowel wat de opbouw van het plan betreft als de methodiek (wijze van stellen van eisen en wensen aan de uitwerkingen) zijn beide delen gelijkwaardig.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor welstand en als ontwikkelingskader voor de ontwikkelende partijen (ontwikkelaar/aannemers en particulieren).

Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de werkgroep Ontwerp van de Bornsche Maten en de stadsbouwmeester van Borne. De insteek van het plan is ontwikkelingsgericht. Het plan geeft spelregels ten behoeve van de bebouwing. Het is flexibel en vrij daar waar het kan en strak en dwingend daar waar het moet. Om de ontwikkelingen goed te kunnen beoordelen, is de context waarin deze plaatsvinden ook belangrijk. Daarom zijn ook de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot de openbare ruimte in dit plan vastgelegd. Deze eisen zijn echter niet direct gekoppeld aan het bestemmingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld. Voor welstand is namelijk alleen de directe koppeling met de beeldkwaliteitsaspecten die een relatie hebben met de gevels en massa van woningen juridisch relevant.

Het document is beknopt: allereerst wordt een korte kenschets van de buurt gegeven. Het architectonisch streefbeeld is per buurt in een collage opgenomen. Vervolgens worden de inhoudelijke wensen en eisen ten aanzien van beeldkwaliteit weergegeven in een matrix. De toegevoegde afbeeldingen ondersteunen de matrix.



*verkevelingsplan
Eschwonen en De Maten
deel A (wazig) en deel B*

2. Eschwonen

2.1 Masterplan, actualisatie 2019

In het Masterplan (aangepast in het Masterplan actualisatie 2019) wordt deze locatie aangeduid met het 'Beekdalwonen'. In feite vindt het wonen hier echter plaats op de hogere gronden gelegen tussen de Deurningerbeek en de Oude Slangenbeek in. Kenmerkend voor deze hogere gronden is de ligging van een oorspronkelijke es. De es is nog herkenbaar door langzaam oplopende hoogteverschillen. Er is geen sprake van duidelijk herkenbare steil randen. Om beter aan te sluiten bij de landschappelijke kenmerken van deze buurt, wordt in de uitwerking van de 3e fase gesproken over de buurt Eschwonen. De identiteit van deze buurt wordt bepaald door de hoogte ligging (het ervaren van de es) en de (visuele) relatie met de omgeving; zowel de Deurningerbeek als de Oude Slangenbeek. De Piepersveldweg en de Hemmelhorst zijn oude landschappelijke lijnen; met een landschappelijke functie (belevingswaarde) en functionele functie als ontsluiting van het buitengebied (gebruiksfunctie). Deze lijnen blijven onderdeel uitmaken van de buurt Eschwonen.

2.2 Kenschets deel B

Eschwonen is gesitueerd op en rond een es. Het hoogste punt van de es is centraal gelegen in deze fase (deel B) van de buurt. Ongeveer op dit hoogste punt wordt het toekomstige buurtpark gerealiseerd. Zowel de Piepersveldweg als de Hemmelhorst zijn oude lijnen uit het landschap. De Hemmelhorst maakt onderdeel uit van en is geïntegreerd in het ontwerp van de buurt Eschwonen. Het vormt de zuidrand van de buurt. De Piepersveldweg ligt aan de noordrand van de buurt. Op de overgang van deel A naar deel B van deze buurt is langs de Piepersveldweg het begin van de bebouwde kom gesitueerd. Ten westen hiervan zijn de zijkanten van woningen met een groenstructuur afgeschermd van de weg. Op de hoogte van het 'watermachientje' zijn de eerste woningen zichtbaar en georiënteerd op de Piepersveldweg.

De overgangszone tussen De Maten en Eschwonen wordt visueel versterkt

door de situering van groen omzoomde clusters langs de oude loop van de Slangenbeek. Deze clusters worden ontsloten vanaf de Hemmelhorst.

De gebogen lanen uit deel A worden doorgetrokken in oostelijke richting. Deze komen uit bij het buurtpark. Elke straatje heeft een eigen vorm en indeling. Er wordt een onderscheid gemaakt in het gebied ten noorden en ten oosten van het park.

Door de hogere en bolle ligging van deze buurt wordt bij de afkoppeling van het regenwater gebruik gemaakt van deze natuurlijke kenmerken. Via greppels, wadi's, molgoten maar ook ondergrondse voorzieningen wordt het regenwater ofwel richting lager gelegen gronden gebracht ofwel kan het regenwater infiltreren in de ondergrond.

Bij de ontwikkeling van de buurt Eschwonen zijn de hierna volgende begrippen van toepassing die bijdragen aan het gewenste woonmilieu.

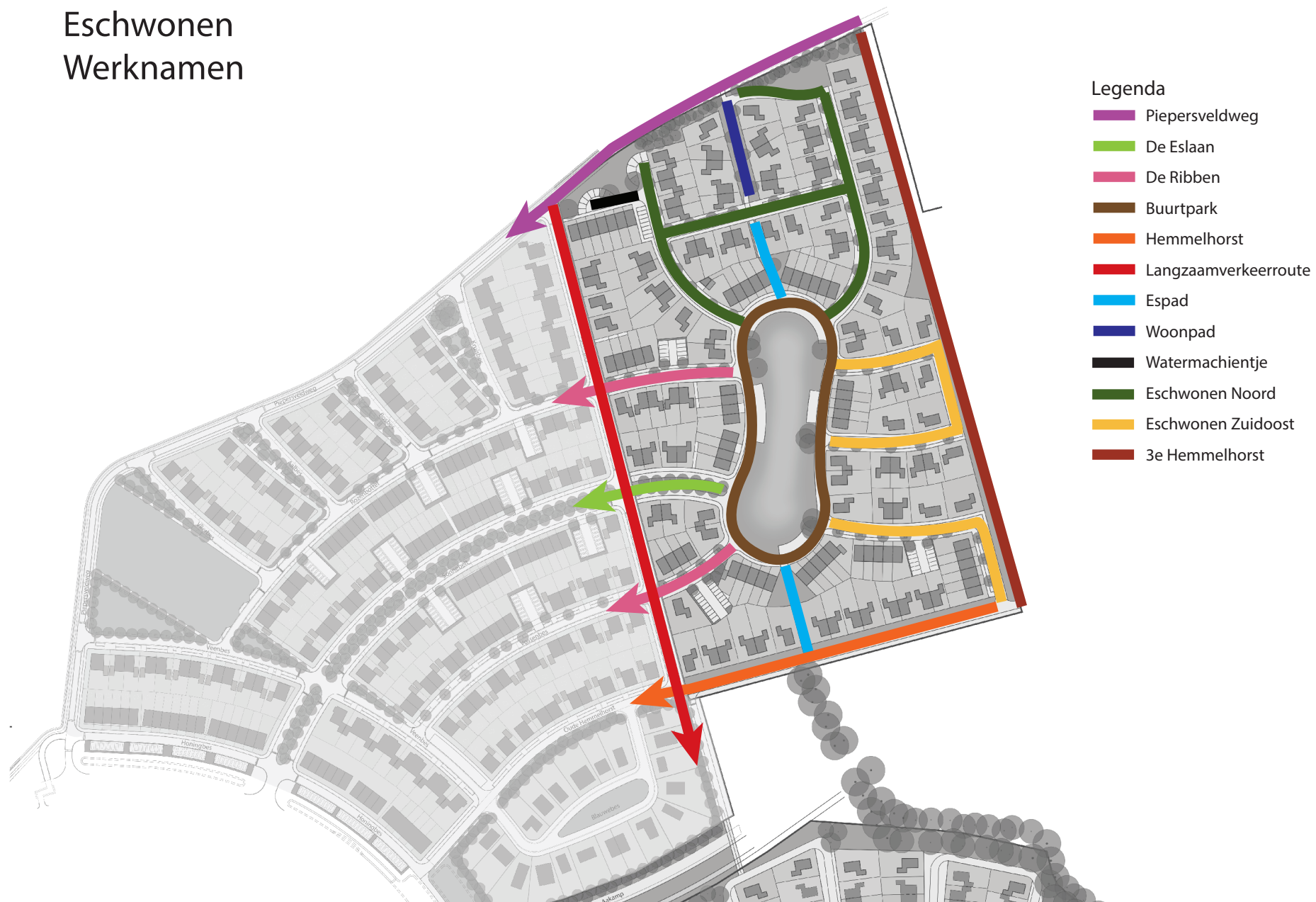
- Regie; meer registreren op straatniveau
- Projectmatig ontwikkelen richting samenhang
- Voortuinen dragen bij aan groene straat
- Symmetrie op belangrijke plekken
- Bedacht en afgestemd ruimtelijk beeld
- Samenhang door eenduidigheid op buurt, straat en blokniveau

Door deze begrippen toe te passen, ontstaat in Eschwonen een zorgvuldig vormgegeven buurt waar samenhang zorgt voor een rustig straatbeeld. Op bijzondere plekken draagt een accent bij aan de oriëntatie mogelijkheden in deze buurt. Deze buurt onderscheidt zich door dit eenduidige beeld van de aangrenzende buurt De Maten.



Indicatieve verkaveling Eschwonen

Eschwonen Werknamen



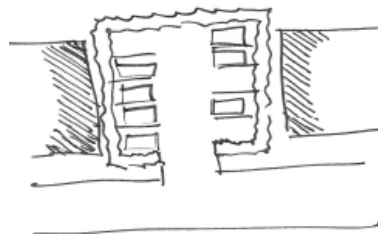
2.3 Streefbeeld

Alle te ontwikkelen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten op de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van een eenduidig beeld per straat met meestal accenten (bijvoorbeeld in hoogte, kapvorm of gevelkleur) op plekken die de oriëntatie mogelijkheden vergroten.



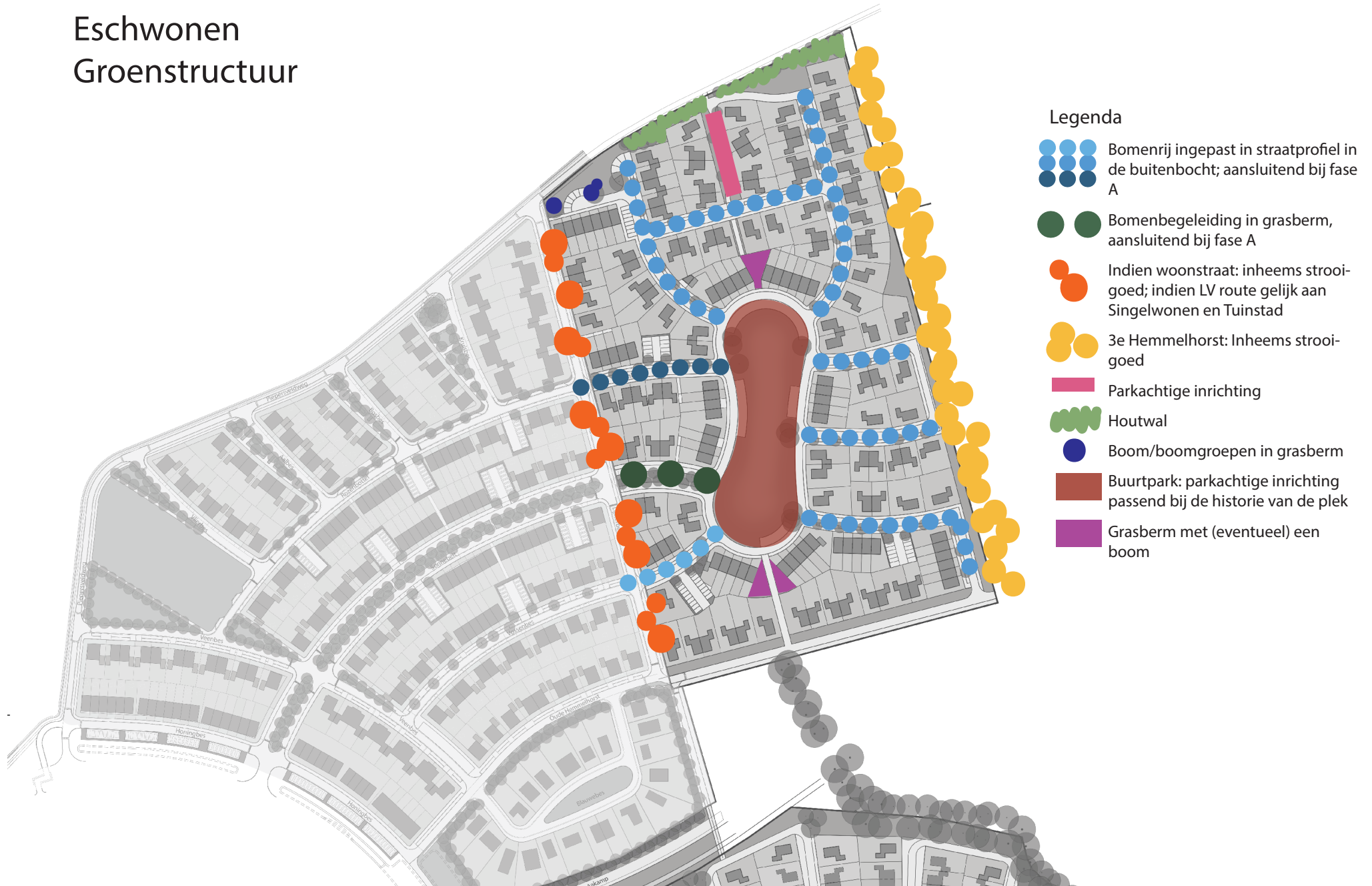
2.4 De beeldkwaliteitseisen en wensen openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is geregisseerd. Het profiel van de woonstraten is opgedeeld zodat elke gebruiker zijn eigen plek heeft. Per straat is dit op een eenduidige wijze toegepast. Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke uitstraling van de buurt. Alle woningen hebben voortuinen zodat het groene beeld van de buurt versterkt wordt door de inrichting van de tuinen. De parkeerboxen worden daar waar vanuit de parkeerbehoefte noodzakelijk, in de verkaveling ingepast. Deze worden met groen omzoomd waardoor ook hier het groene beeld wordt versterkt.

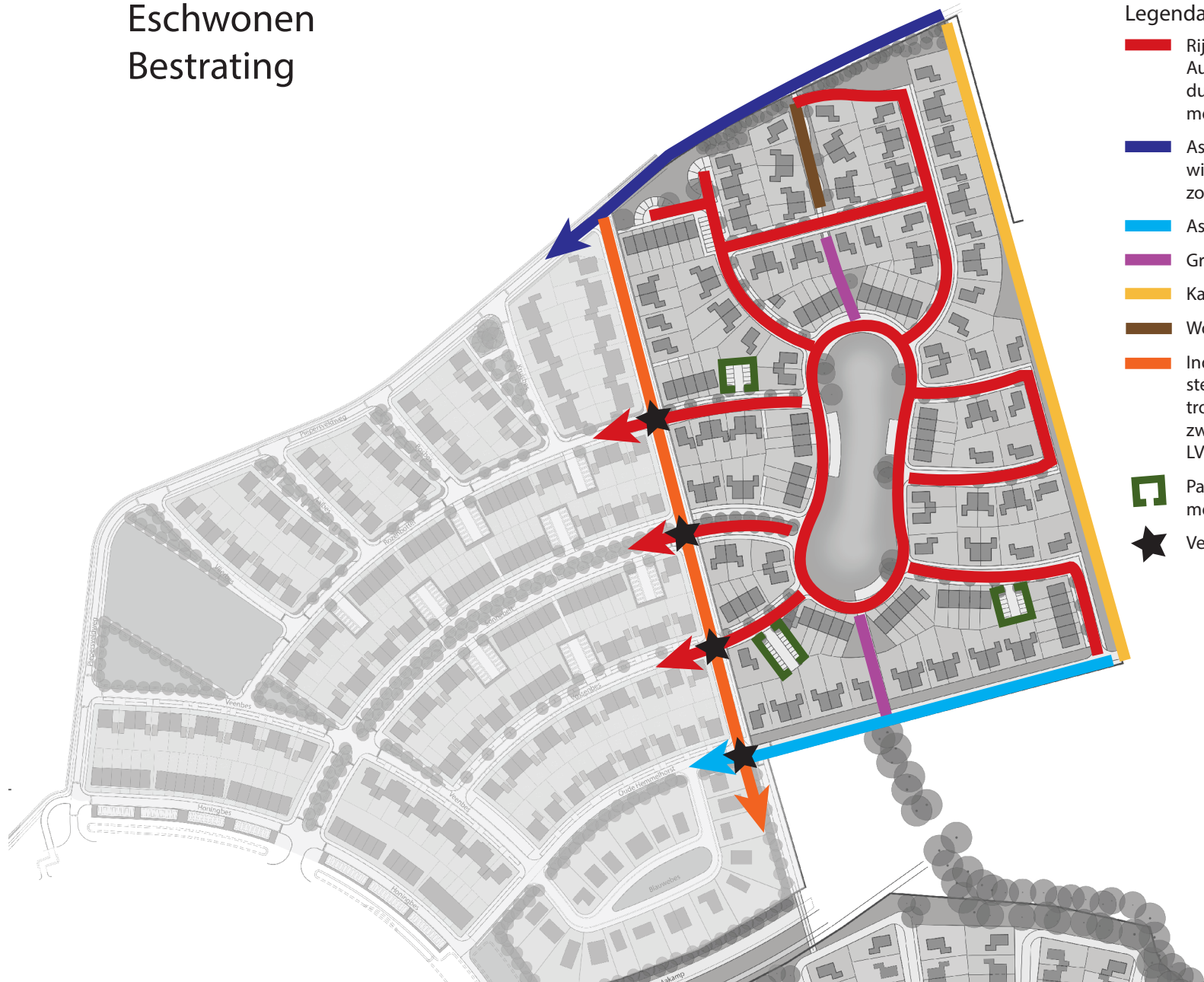


	Esiaan	De Ribben	Buurtpark	Eschwonon Noord	Eschwonon Zuidoost	Watermachientje	Woonpad	Espad	Langzaam verkeer route	Hemmelhorst	Piepersveldweg	3 ^e Hemmelhorst
Openbare ruimte												
Groen												
.... in de straat	Grasberm met bomen (eventueel meerstammig) in kruisverband in een 'hol' laanprofiel; aansluitend bij 1 ^e fase	Bomenrij in de buitenbocht van het profiel; aansluitend bij 1 ^e fase	Parkachtige inrichting, passend bij de historie van de plek	Bomenrij ingepast in straatprofiel; samenhangend sortiment, afwijkend van Eschwonon Zuidoost	Bomenrij ingepast in straatprofiel; samenhangend sortiment, afwijkend van Eschwonon Noord	Boom/boomgroep en in grasberm	Parkachtige inrichting, afwijkend van bomen in Eschwonon Noord	Grasberm, eventueel met boom	Indien woonstraat inheems strooigoed op plekken waar ruimte is. Indien LV route gelijk aan de route door Singelwonen en Tuinstad	Vooralsnog geen beplanting; invulling afhankelijk van ontwikkeling zuidzijde Hemmelhorst	Houtwal met inheemse soorten	Inheems strooigoed
Erfafscheidingen voortuin	Haagbeuk haag (Carpinus betulus)	Wens: haag in de voortuin	Veldesdoorn haag (Acer campestre)	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Haag in voortuin, kleur afwijkend, soort n.t.b.	n.v.t.	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Wens: haag in de voortuin	Veldesdoorn haag (Acer campestre)
Erfafscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Indien hoge erfafscheiding, dan hedera-hekwerken
Verharding												
Rijbaan (gescheiden door grijze antraciete rijwielpadband)	Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend)	Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend)	Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend)	Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend)	Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend)	Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend)	Verbijzondering	n.v.t.	Indien woonstraat: Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend) Indien LV route rode klinkers (terra rossa) zoals toegepast in Singelwonen en Tuinstad	Asfalt met witte toeslag	Asfalt (indien bibeko met witte toeslag, indien bubeko geen witte toeslag)	Karrenspoor (onverhard)
Trottoir	Grijze dubbelklinker	Grijze dubbelklinker	Grijze dubbelklinker	Grijze dubbelklinker	Grijze dubbelklinker	Grijze dubbelklinker	Verbijzondering	Grijze dubbelklinker	Indien woonstraat: grijze dubbelklinker. Indien LV route n.v.t.	Grijze dubbelklinker	N.v.t.	n.v.t.
Parkeren	Langsparkeren: subtiele aanduiding met witte hoekstenen en p-tegel in linker onderhoek. Parkeerkoffers: rijbaan zwart en zwarte matjes met grijze omranding	Langsparkeren: zwarte matjes met grijze omranding	Zwarte matjes met grijze omranding	Zwarte matjes met grijze omranding	Zwarte matjes met grijze omranding	Zwarte matjes met grijze omranding	Verbijzondering	n.v.t.	Indien woonstraat: langsparkeren: zwarte matjes met grijze omranding. Indien LV route n.v.t.	Langsparkeren: grasstenen	n.v.t.	n.v.t.

Eschwonon Groenstructuur



Eschwonon Bestrating

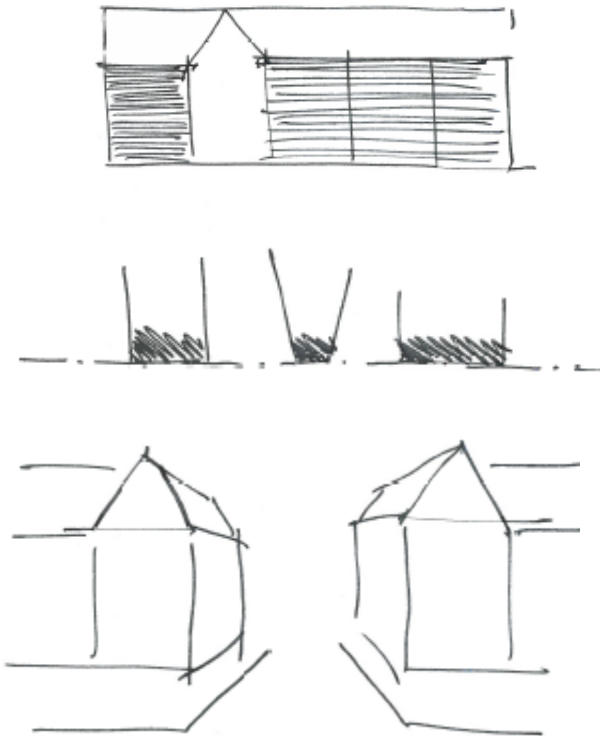


Legenda

- Rijbaan Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend), trottoir grijze dubbelklinker, parkeerplekken zwarte matjes met grijze omranding
- Asphalt (indien binnen bebouwde kom met witte toeslag; indien buiten bebouwde kom zonder toeslag)
- Asphalt met witte toeslag
- Grijze dubbelklinker
- Karrenspoor (onverhard)
- Woonpad: verbijzondering
- Indien woonstraat: rijbaan Bylandt straatbaksteen DF90 Terra Autumno (of gelijkend); trottoir grijze dubbelklinker; parkeerplekken zwarte matjes met grijze omranding. Indien LV-route rode klinkers
- Parkeerkoffers; rijbaan zwart en zwarte matjes met grijze omranding
- ★ Verbijzondering kruispunt LV-route

2.5 De beeldkwaliteitseisen en wensen bebouwing

In het Esch wonen worden ook de woningen geregiseerd gesitueerd in de verkaveling. Roolijnen worden veelal voorgeschreven, entree's en poorten worden geaccentueerd door geëist onderscheid in de bebouwing. Per straat is sprake van een eenduidig beeld. De tegenover elkaar liggende straatwanden zijn afgestemd op elkaar. Er is geen sprake van individualiteit. De nadruk ligt juist op samenhang. Onderscheid per woning is wel mogelijk maar dit dient ondergeschikt te zijn aan het samenhangend beeld in de straat of bijdragen aan oriëntatie mogelijkheden in de buurt.



	Eslaan	De Ribben	Buurtpark	Eschwonon Noord	Eschwonon Zuidost	Watermachientje	Woonpad	Espad	Langzaam verkeer route	Hemmelhorst	Piepersveldweg	3 ^e Hemmelhorst
Bebouwing												
Rooilijn												
Rooilijn zone (voorgevels)	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	Afwijkend, binnen regels bestemmingsplan	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	Verbijzondering	n.v.t.	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	1 rooilijn op 3 meter achter de erfgrans. Daar waar sprake is van gebogen straat zoveel mogelijk de 3m rooilijn benaderen	n.v.t.	n.v.t.
Oriëntatie												
Alle woningen op de straat georiënteerd!	Op 2 hoekkavels Eslaan-Buurtpark: dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages uitgesloten	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan. Hoekkavels van rijwoningen grenzend aan Espad geen dubbelzijdige oriëntatie verplicht	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan. Uitgezonderd de hoekkavels grenzend aan de houtwal	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan. Uitgezonderd de hoekkavels direct grenzend aan de 3 ^e Hemmelhorst	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan. Uitgezonderd de hoekkavels grenzend aan de houtwal	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan. Hoekkavels van rijwoningen Buurtpark geen dubbele oriëntatie verplicht	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Samenhang door eenduidigheid												
Kappen	Vrij. Wel eenduidig kappenplan over gehele laan	Vrij. Wel eenduidig kappenplan per 'rib'	Vorm vrij, antracieten pan	Vrij	Vrij	Vrij	Vrij	N.v.t.	Vrij	Vrij	n.v.t.	n.v.t.
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Relatie met watermachientje	Passend in streefbeelden. Verbijzondering binnen Eschwonon Noord	n.v.t.	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	n.v.t.	n.v.t.
Materiaal en kleur gevels	Buitenbocht: bruine baksteen Binnenbocht: licht bruine baksteen	Eenduidig kleurbeeld per rib! Aansluiten bij kleuren 1 ^e fase. Buitenbocht noordelijke rib vrij	Kleurenpalet okergeel – bruin-rood	Kleurenpalet okergeel tot lichtbruin	Kleurenpalet rood tot donkerbruin	Materiaal en/of kleur relatie met watermachientje	Kleurenpalet: okergeel tot lichtbruin, verbijzondering binnen Eschwonon Noord	n.v.t.	Geheel vrij	Eenduidig kleurbeeld buitenbocht. Binnenbocht nvt.	Eenduidig kleurbeeld binnenbocht, Buitenbocht nvt.	

Ten aanzien van de rooilijnen en de situering van de woningen is het bestemmingsplan bepalend

Eschwonen

Oriëntatie bebouwing

Legenda

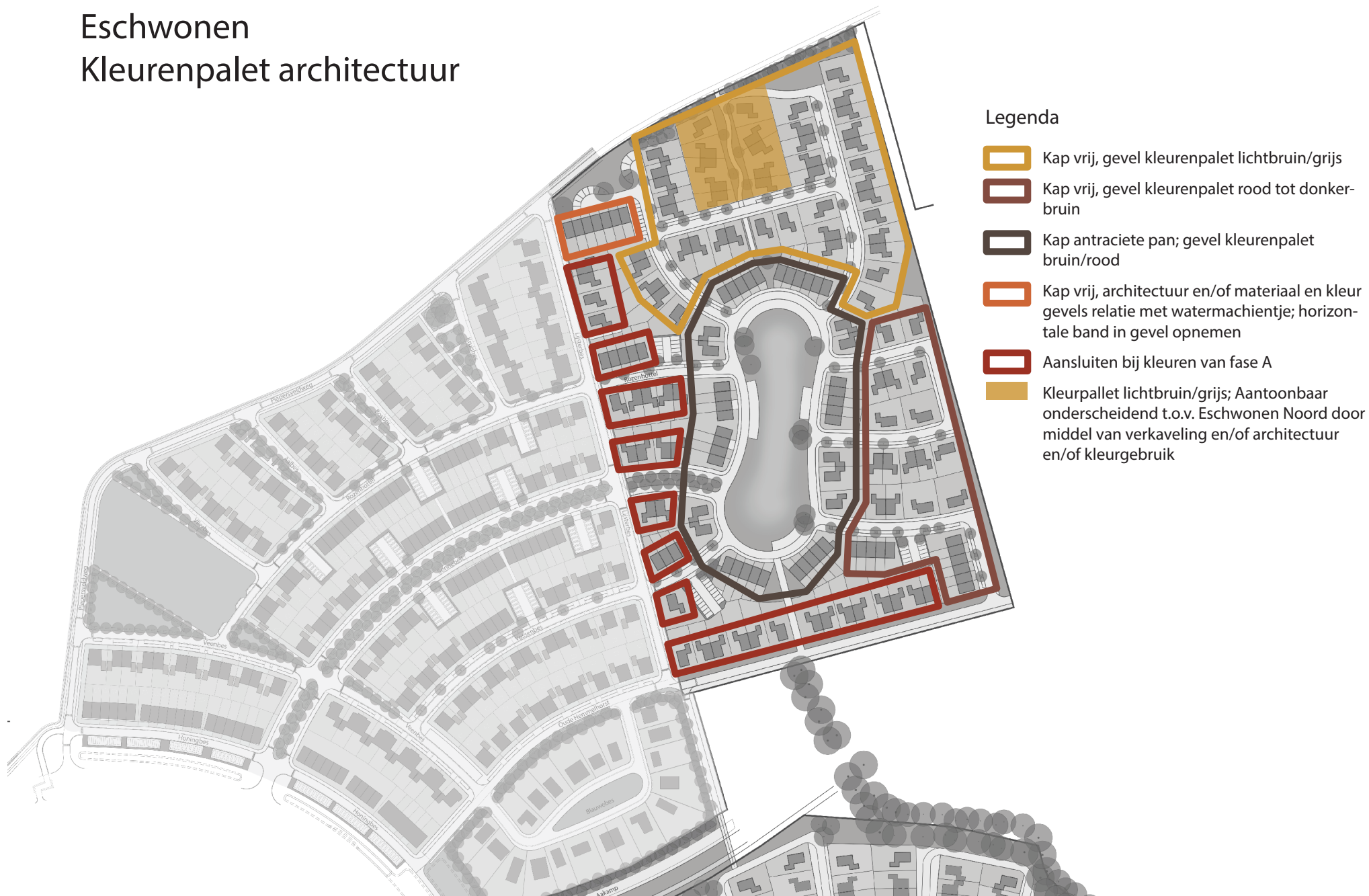
-  Dubbelzijdige oriëntatie verplicht; garages uitgesloten
-  Dubbelzijdige oriëntatie verplicht; garages toegestaan

Met een dubbelzijdige oriëntatie wordt bedoeld dat een kopgevel van een woning (alle woningtypes) zodanig wordt ingericht/ontworpen dat deze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Dit betekent dat er minimaal sprake moet zijn van een raampartij in de kopgevel. Deze maakt het mogelijk om de relatie tussen binnen (de woning) en buiten (de straat) te vergroten. Hierdoor neemt zowel de belevingswaarde (een gevel met raampartijen en deuren oogt prettiger dan een blinde kopgevel) als de gebruikswaarde (de sociale veiligheid rondom de woning wordt vergroot door de mogelijkheid van sociale controle) toe. Afhankelijk van de plek in het plan, is het mogelijk dit te combineren met de situering van een voordeur in de zijgevel en/of een garage.



Eschwonen

Kleurenpalet architectuur



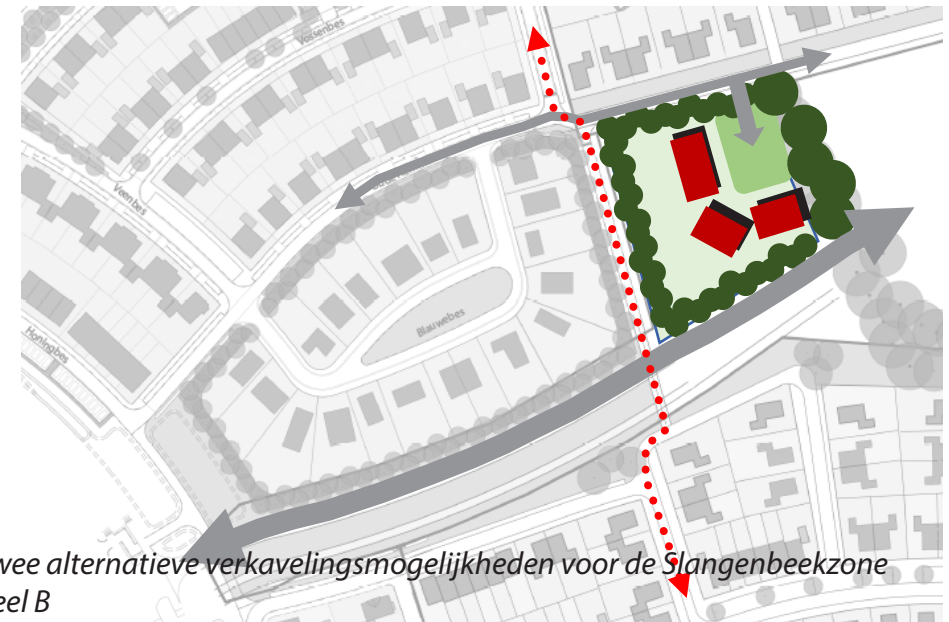
Eschwonen Erfaafscheiding



2.6 De Slangenbeekzone deel B

Ten zuiden van de Hemmelhorst, ingesloten tussen de 2e Hemmelhorst en de langzaamverkeerroute die het Eschwonen verbindt met het in het zuiden gelegen Singelwonen, is een locatie gelegen met een nog niet nader ingevulde verkaveling. Deze locatie maakt onderdeel uit van de Slangenbeekzone; een zone ingeklemd tussen de Hemmelhorst en de Akamp/Slangenbeek. In deze zone is in deel A de Blauwe Bes ontwikkeld. In deel B wordt een (nader uit te werken) vergelijkbare ontwikkeling voorgesteld:

- Een naar binnen gekeerde verkaveling;
- Entree vanaf de Hemmelhorst;
- Een (in bestemmingsplan) gemaximaliseerd aantal woningen;
- De architectuur van de woningen en kleurgebruik is geheel vrij;
- Alle grondgebonden woningtypologieën zijn mogelijk;
- Bosplantsoen (openbaar) als erfscheiding rondom de locatie. Hierdoor ontstaat een afgesloten wooncluster met een duidelijke achterkant richting de Akamp;
- Het is een wens de voortuinen te voorzien van een haag;
- Aan de openbare weg grenzende zij- of achtertuinen dienen voorzien te worden van hederahekwerken;
- Er is sprake van een woonerfachtige inrichting gebruikmakend van de in de Eschwonen voorkomende materialen;
- Het parkeren wordt informeel (integraal onderdeel uitmakend van de inrichting van de openbare ruimte) ingepast.



Twee alternatieve verkavelingsmogelijkheden voor de Slangenbeekzone deel B

3. De Maten

3.1 Masterplan, actualisatie 2019

In het Masterplan (aangepast in het Masterplan actualisatie 2019) wordt deze locatie aangeduid met 'Boswonen'. Deze omschrijving duidt enerzijds op het oorspronkelijke idee 'royaler' te gaan ontwikkelen; grotere kavels richting het buitengebied. Anderzijds ligt deze locatie tegenover een buiten het plangebied gelegen boscomplex. Het te ontwikkelen bouwprogramma en de discussie over aantallen te realiseren woningen, zijn aanleiding om af te wijken van het Masterplan. Deze buurt wordt kleiner in omvang, met een programma waarin grotere kavels niet of nauwelijks voorkomen en waardoor deze buurt niet meer grenst aan het boscomplex. Tevens ligt deze buurt op de laagstgelegen plek in de wijk; oorspronkelijk een matenlandschap. Derhalve spreken we niet meer van de buurt 'Boswonen' maar van de buurt De Maten.

De Maten wordt gekenschetst door een, zoals de buurt naam suggereert, natuurlijke laagte. De grenzen van deze buurt worden door de Oude Slangenbeek, de 2e Hemmelhorst (oud robuust laantje) en de Oude Deurningerweg gevormd. Hierdoor ligt deze buurt fraai ingepast in het landschap en kan optimaal gebruik worden gemaakt van deze omgevingskwaliteiten.

3.2 Kenschets deel B

De Maten is gelegen op de laagst gelegen gronden van de derde fase. De buurt is opgebouwd rond een centraal gelegen vijverpark. In deel A is het gezicht van buurt naar de Bornsche Beeklaan gelegen plus een aanzet naar deze vervolg fase. In deel B krijgt deze buurt echt vorm. Rondom het vijverpark is een 'ringlaan' gesitueerd met woningbouw aan weerszijden. Via een tweetal 'stegen' is de ringlaan verbonden met de flanken van deze buurt. Deze flanken maken onderdeel uit van de buitenrand van de buurt. De buitenrand is divers van samenstelling. Langs de Bornsche Beeklaan heeft ook deze buurt een eigen gezicht. Rondom de buurt, langs de Oude Deurningerweg, de 2e Hemmelhorst en de Slangenbeekzone (overgangszone richting Eschwonen), zijn verschillende bouwblokken

gelegen die elk een eigen invulling met woningbouw kunnen krijgen.

Door de lage ligging van deze locatie (natuurlijke laagte) is infiltratie van regenwater niet mogelijk. Daarom wordt in deze buurt het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd door molgoten, onder andere naar de wadi's langs de Bornsche Beeklaan. Op de plek van de natuurlijk laagte zal een vijver worden gerealiseerd als centrale verzamel plek van het regenwater.

Bij de ontwikkeling van de buurt De Maten zijn de hierna volgende begrippen van toepassing die bijdragen aan het gewenste woonmilieu.

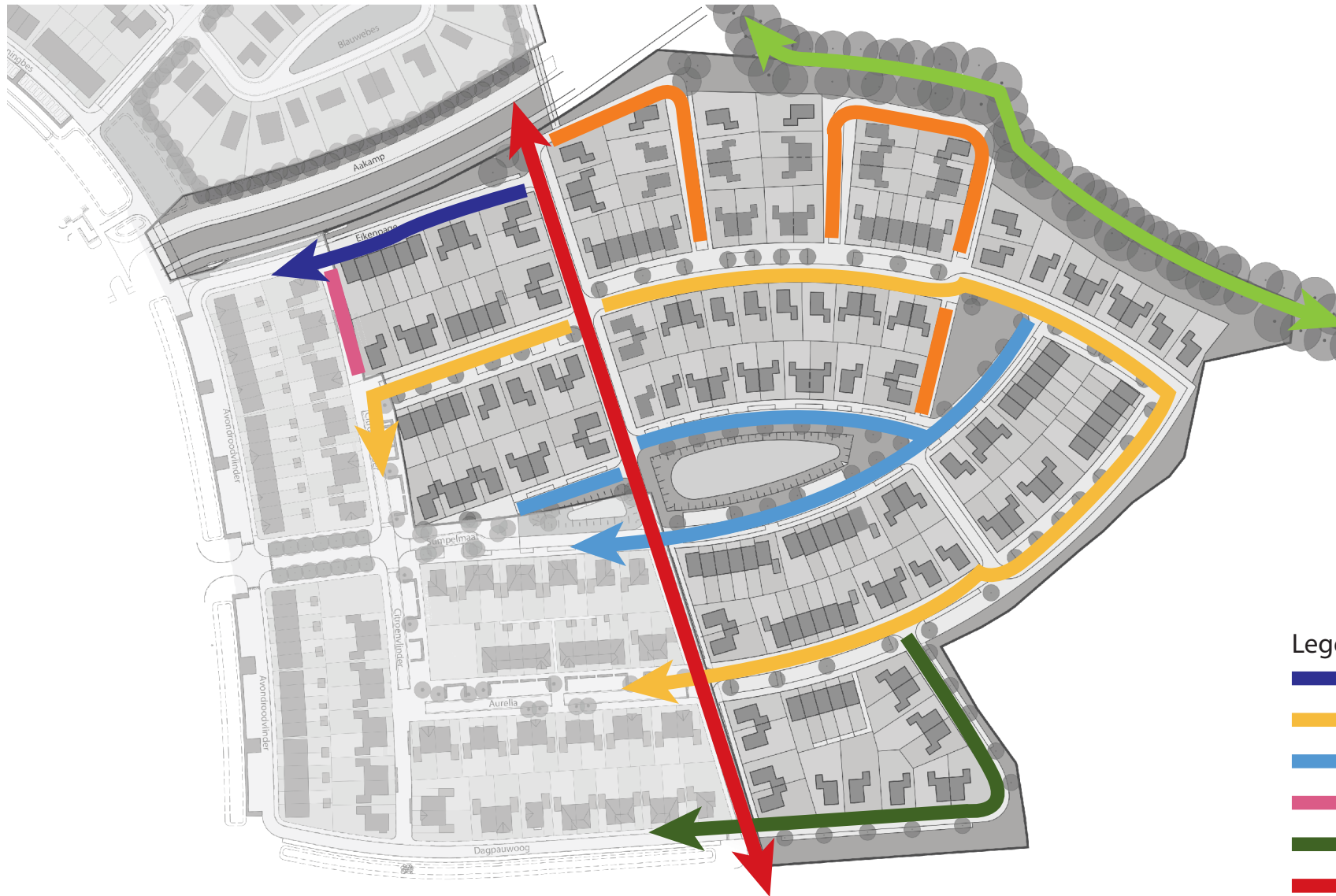
- Terloops; verspringende rooilijnen
- Informeel; afwisselende architectuur
- Dorpse maat en schaal
- Toeval door accenten op verrassende plekken
- Wisselend straatprofiel met assprongen
- 'ongelukjes' in inrichting openbare ruimte

Door deze begrippen toe te passen, ontstaat in De Maten een door ogenschijnlijke willekeur ontstane, langzaam gegroeide buurt. Deze buurt onderscheidt zich door afwisseling en individualiteit van de aangrenzende buurten Eschwonen en De Veste.



Indicatieve verkaveling De Maten

De Maten Werknamen



Legenda

- Slangenbeekzone
- Ringlaan
- Vijverlaan
- Steegjes
- Oude Deurningerweg
- Langzaamverkeerroute
- Straatjes
- 2e Hemmelhorst

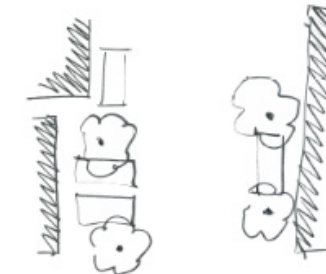
3.3 Streefbeeld

Alle te ontwikkelingen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten bij de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van individualiteit, kleurverschillen, verschillende kapvormen en materialen, rooilijn sprongen etc..



3.4 De beeldkwaliteitseisen en wensen openbare ruimte

In deze buurt is er minder onderscheid in opdeling van het profiel. Voortuinen en stoepen wisselen elkaar af. Rijbaan en stoep lopen min of meer in elkaar over gescheiden door molgoten. De inrichting van de openbare ruimte reageert op de verkaveling. Sprongen in de rooilijn worden beantwoord met verspingingen in de as van de weg. Parkeerplekken accentueren verbijzonderingen in de verkaveling. Gebakken materialen ondersteunen het nagestreefde architectonisch streefbeeld. Verschillende boomsoorten worden toegepast in de woonstraten ook daar waar sprake is van 1 doorgaande straat.



Openbare ruimte	Ringlaan	Oude Deurningerweg	Slangenbeekzone	Vijverlaan	Langzaam verkeer route	Straatjes	2° Hemmelhorst	Steegjes
Groen								
.... in de straat	Informeel groen afgewisseld met parkeren. Diverse boomsoorten, hagen rondom haaks parkeren.	Grasberm met laanbeplanting	Struweel en bomen rondom beek	Solitaire bomen rondom vijver. Verbijzondering westelijke entree Vijverlaan, n.t.b.	Indien woonstraat inheems strooigoed. Indien LV route gelijk aan Singelwonen en Tuinstad	n.v.t.	Herstel laanbeplanting	Leibomen in groenvakken
Erfafscheidingen voortuin	Vrij	Haagbeuk haag (Carpinus betulus), gelijk aan 1° fase	Haag, soort n.t.b.	Vrij	Vrij	Haag, soort n.t.b.	n.v.t.	Vrij
Erfafscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Zie accenten onder bebouwing. Overig hederahekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Zie accenten onder bebouwing. Overig hederahekwerken	Hedera-hekwerken	Hedera-hekwerken	Direct grenzend aan 2° Hemmelhorst: indien hoge erfafscheiding, dan hederahekwerken	Hedera-hekwerken
Verharding								
Rijbaan	Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend)	Straatbaksteen, Terra Marrone	Straatbaksteen, Terra Marrone	Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Verbijzondering westelijke entree Vijverlaan, n.t.b.	Indien woonstraat: straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Indien LV route LV route: verbijzondering op kruispunten met rode klinkers	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend). Eventueel verbijzondering met Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Karrenspoor (onverhard)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)
Trottoir	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen, Terra Marrone	Straatbaksteen, Terra Marrone	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend). Verbijzondering westelijke entree Vijverlaan, n.t.b.	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Grasstenen	Grasstenen	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld. Verbijzondering westelijke entree Vijverlaan, n.t.b.	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	n.v.t.	n.v.t.

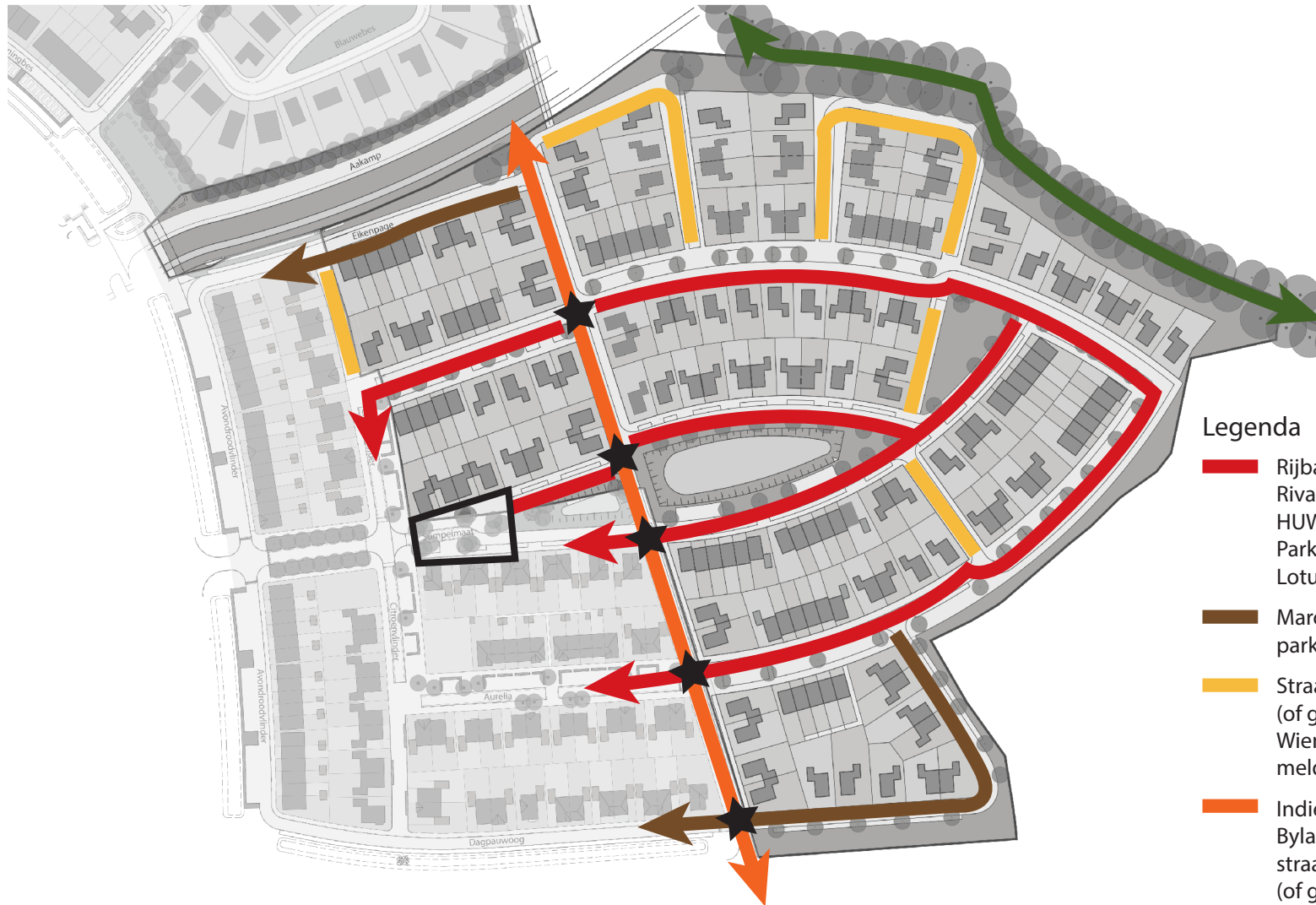
De Maten Groenstructuur



Legenda

-  Informeel groen; diverse inheemse boomsoorten; hagen rondom haaksparkeren
-  Grasberm met laanbeplanting
-  Solitaire bomen in bloemrijk grasland rondom vijver
-  Indien woonstraat: inheems strooigoed; indien LV route gelijk aan Singelwonen en Tuinstad
-  2e Hemmelhorst: Herstel laanbeplanting
-  Leibomen
-  Verbijzondering
-  Grasberm met laanbeplanting
-  Struweel en bomen rondom beek

De Maten Bestrating

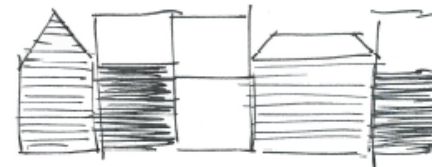


Legenda

- Rijbaan: straatbaksteen, Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Trottoir: straatbaksteen HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend). Parkeermatjes Wienerberger, tegel 15x15cm, Lotus getrommeld
- Marone klinkers in rijbaan en trottoir; parkeren in grasstenen
- Straatbaksteen, HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend); eventueel verbijzondering met Wienerberger tegel 15*15 cm Lotus getrommeld
- Indien woonstraat: rijbaan straatbaksteen, Bylandt Autumno Riva (of gelijkend), trottoir: straatbaksteen HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend), parkeermatjes Wienerberger, tegel 15x15cm, Lotus getrommeld. Indien LV-route verbijzondering op kruispunten met rode klinkers
- Karrenspoor (onverhard)
- Verbijzondering (ntb); Shared Space
- ★ Verbijzondering kruispunt LV-route

3.5 De beeldkwaliteitseisen en wensen bebouwing

In De Maten lijkt de situering van de woningen en de architectuur niet logisch op elkaar afgestemd. Sprongen in rooilijnen, nokhoogtes en gevelvariaties wisselen elkaar continu af. Een rijtje woningen lijkt niet op een rij maar op een optelsom van individuele woningen. Asymmetrie en ongelijkheid zijn toverwoorden in de architectuur van deze buurt. Maximaal 2 woningen naast elkaar mogen op elkaar lijken.



	Ringlaan	Oude Deurningerweg	Slangenbeekzone	Vijverlaan	Straatjes	2 ^e Hemmelhorst	Langzaam verkeer route	Steegjes
Bebouwing								
Rooilijn								
Rooilijn zone (voorgevels)	Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrans	Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrans	Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrans	Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrans	Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrans	n.v.t.	Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrans	n.v.t.
Wijze van situeren	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	n.v.t.	Eis: om de maximaal 36m (uitgaande van hoekpunten van de woningen) sprong in rooilijn van minimaal 1 meter	n.v.t.
Accenten								
Check bestemmingsplan oriëntatie bouwblok	Verbijzonderde hoekwoning met doorontworpen gebouwde erfscheidingen (zie kaart)	n.v.t.	n.v.t.	Verbijzonderde hoekwoning met doorontworpen gebouwde erfscheidingen (zie kaart)	n.v.t.	n.v.t.	Verbijzonderde hoekwoning met doorontworpen gebouwde erfscheidingen (zie kaart)	n.v.t.
Oriëntatie								
Alle woningen op de straat georiënteerd!	Op de hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Op de hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Op de hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	1 hoek: dubbelzijdige oriëntatie verplicht. Garages op hoek uitgesloten (zie kaart). Overige hoeken: dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Op de hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan. Hoekkavels direct grijzend aan 2 ^e Hemmelhorst vrij	n.v.t.	Op de hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan	Op de hoekkavels dubbelzijdige oriëntatie verplicht, garages toegestaan
Samenhang door diversiteit								
Kappen	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	n.v.t.	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	n.v.t.
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	n.v.t.	Passend in streefbeelden	n.v.t.
Onderscheid realiseren	<i>Er mag geen sprake zijn van repeterende of gespiegelde gevelbeelden in een straat. Bij vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen mogen maximaal 2 aangrenzende woningen 'hetzelfde' ogen; bij rijwoningen maximaal 3 aangrenzende woningen waarbij 1 van deze 3 woningen geen hoekwoning mag zijn. De 3^e (of 4^e indien er sprake is van rijwoningen) aangrenzende woning moet op minimaal 2 van de hieronder benoemde aspecten afwijken van de aangrenzende woning:</i>							
1. Materiaal en kleur gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	n.v.t.	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	n.v.t.
2. Kaprichting, kleur, materiaal en vorm	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	n.v.t.	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	n.v.t.
3. Goothoogte	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	n.v.t.	Minimale goothoogte 3 meter	n.v.t.
4. In dak doorstekende tussenmuren	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	n.v.t.	Als tussengevel of eindgevel	n.v.t.
5. Detailleringen / accenten in gevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	n.v.t.	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	n.v.t.

Ten aanzien van de rooilijnen en de situering van de woningen is het bestemmingsplan bepalend

De Maten Oriëntatie bebouwing



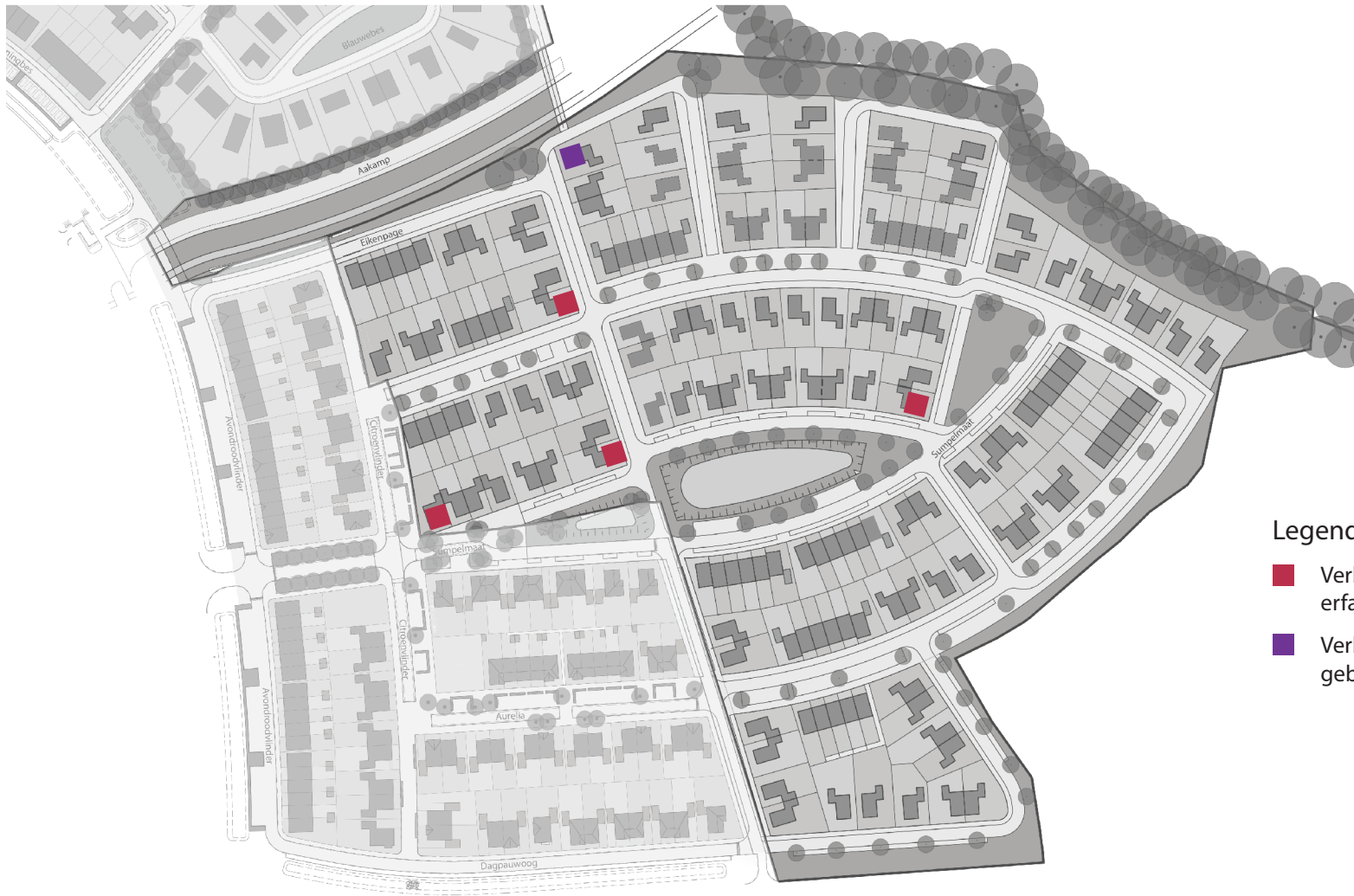
Legenda

-  Dubbelzijdige oriëntatie verplicht; garages uitgesloten
-  Dubbelzijdige oriëntatie verplicht; garages toegestaan

Met een dubbelzijdige oriëntatie wordt bedoeld dat een kopgevel van een woning (alle woningtypes) zodanig wordt ingericht/ontworpen dat deze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Dit betekent dat er minimaal sprake moet zijn van een raampartij in de kopgevel. Deze maakt het mogelijk om de relatie tussen binnen (de woning) en buiten (de straat) te vergroten. Hierdoor neemt zowel de belevingswaarde (een gevel met raampartijen en deuren oogt prettiger dan een blinde kopgevel) als de gebruikswaarde (de sociale veiligheid rondom de woning wordt vergroot door de mogelijkheid van sociale controle) toe. Afhankelijk van de plek in het plan, is het mogelijk dit te combineren met de situering van een voordeur in de zijgevel en/of een garage.



De Maten Accenten hoekwoningen



Legenda

- Verbijzonderde hoekwoning met gebouwde erfafscheiding
- Verbijzonderde hoekwoning zonder gebouwde erfafscheiding

Op bijzondere hoeken in het plan wordt een accent geëist. In alle gevallen wordt dit gecombineerd met een dubbelzijdige oriëntatie. Deze plekken vragen echter om meer accent werking dan alleen een dubbelzijdige oriëntatie. Hiervoor geldt dat de twee gevels van deze hoekwoningen gelijkwaardiger ontworpen moeten worden. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van twee topgevels.



De Maten Erfafscheidingen



Legenda

- Haag voortuin; soort n.t.b.
- Zijtuin; Gebouwde erfafscheiding
- Haag voortuin; Carpinus betulus (Haagbeuk)
- Zij- en achtertuin; Hedera hekwerk verplicht
- - - Indien hoge erfafscheiding dan hedera hekwerk

Een gebouwde erfafscheiding heeft tot doel de plek waar deze erfafscheiding aan grenst ruimtelijk kwalitatief te versterken. Daarmee wordt niet een geheel gebouwde muur bedoeld maar een in de architectuur van de woning doorontworpen erfafscheiding; deels gebouwd, deels groen.



