



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BEELDKWALITEITPLAN ZEVENHUIZEN OOST

Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen Oost

Code 20151682 / 12-02-2016

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Afstemming op de Welstandsnota	1
1. 3. Onderdelen van het beeldkwaliteitplan	2
2. TOELICHTING OP HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
2. 1. Uitstraling, sfeer en identiteit	3
2. 2. Stedenbouwkundige opzet	3
2. 3. Programma en fasering	5
3. WELSTANDSCRITERIA	6
3. 1. Beeldzoning	7
4. BEELDZONE 1	8
4. 1. Beeldthema Randzone	8
4. 2. Bebouwingscriteria	8
5. BEELDZONE 2	10
5. 1. Beeldthema binnenzone	10
5. 2. Bebouwingscriteria	10
6. INRICHTING OPENBARE RUIMTE	12
6. 1. Algemeen	12
6. 2. Straten	12
6. 3. Wegenstructuur	12
6. 4. Water	14
6. 5. Groen	16

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan Zevenhuizen Oost is in opdracht van de gemeente Leek tot stand gekomen. Het plan wordt vastgesteld door de raad als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitplan bevat criteria voor de beoordeling van welstandsaspecten, verbonden aan een Omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken in het nieuwe woongebied Zevenhuizen Oost. Het woongebied is gelegen aan de oostkant van het dorp Zevenhuizen. Deze locatie wordt globaal begrensd door de lintbebouwing achter het Hoofddiep (N979) aan de westzijde, de Kokswijk aan de zuidkant en een watergang aan de noord- en oostkant die de overgang vormt met het aangrenzende landschap (figuur 1).

Ten behoeve van de gefaseerde ontwikkeling van deze locatie is een bestemmingsplan gemaakt waarin het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden geregeld zijn. Met betrekking tot de in het plangebied te realiseren beeldkwaliteit zal het onderhavige beeldkwaliteitplan deel uitmaken van het bestemmingsplan en meelopen in de bijbehorende vaststellingsprocedure.

1.2. Afstemming op de Welstandsnota

Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente. Dit beleid, dat is vastgelegd in de Welstandsnota, kenmerkt zich als tamelijk algemeen en conserverend voor bestaande situaties. Het is daarom gebruikelijk dat er bij nieuwbouwwontwikkelingen van enige omvang een daarop toegespitst ontwikkelings- en beoordelingskader wordt vastgesteld. De in dit beeldkwaliteitplan vastgestelde richtlijnen vormen op deze wijze zowel:

- het kader voor de ontwikkeling van het gebied, als
- het kader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Door het plan aan te merken als nota in de zin van artikel 12a van de Woningwet, vormt deze het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de Welstandscommissie.



Figuur 1. Ligging plangebied (fase 1 tot en met 4)

1. 3. Onderdelen van het beeldkwaliteitplan

Hoofdstuk 2 geeft een korte toelichting op de opzet van het stedenbouwkundig plan. De hoofdstukken 3 en 4 zijn bedoeld als stedenbouwkundig toetsingskader (aanvulling op het bestemmingsplan) en als toetsingskader vanuit welstand (en vervangt het deel van de welstandsnota voor het betreffende gebied).

Het gebied waarop het beeldkwaliteitplan betrekking heeft sluit aan op het stedenbouwkundig plan voor Zevenhuizen Oost. Het omvat de eerste vier fasen van de uitbreiding van het dorp. Het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied. Daartoe is voor fase 1 een direct bouwrecht opgenomen en is de ontwikkeling van fase 2 en fase 3 gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Voor de ontwikkeling van fase 4 zal later, bij gebleken behoefte, een afzonderlijk bestemmingsplan worden vastgesteld.

2. TOELICHTING OP HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1. Uitstraling, sfeer en identiteit

In de nieuwe woonwijk Zevenhuizen Oost staat de landschappelijke inpassing, de identiteit en het dorps karakter centraal. Iets dat afstraalt op de sfeer en identiteit binnen de wijk. De ligging direct aan het landelijk gebied en de wijze waarop het landschap binnen het plan is geïntegreerd, voegen een bijzondere kwaliteit toe aan het woonmilieu.

2.2. Stedenbouwkundige opzet

De wegen- en bebouwingsstructuur met de lange zichtlijnen sluiten aan bij de karakteristieke structuur van Zevenhuizen Oost. Daarnaast is de woonwijk sterk verankerd met het aangrenzende landelijke gebied. Dit landelijke gebied kenmerkt zich door een patroon met kavelscheidende sloten met daarlangs hier en daar een bosje of een deel van een schaars begroeide singel. Dit patroon wordt in versterkte vorm doorgestoken tot in de woonwijk en kenmerkt zich door hout-singels die het plangebied indelen en stofferen.

De groene randzone met verspreid geplaatste bomen en laanbeplanting langs de straat, zorgt voor een goede landschappelijke overgang naar het buitengebied. Dit wordt versterkt door bij de woningen aan de randen van de woonwijk een terughoudend kleur- en materiaalgebruik toe te passen en door 'wandvorming' te voorkomen (lage gootlijn, wisselende kapvormen en open bebouwingspatroon).

Achter de bebouwing langs het Hoofddiep en evenwijdig daaraan is tegen de achtertuinen een lintvormig bebouwingspatroon gedacht. Dit tamelijk dicht aan een gebouwde patroon refereert aan de structuur die samenhangt met het onderliggende landschap. Eenheid in verscheidenheid als het gaat om de bebouwing, moet een dorps beeld tot stand brengen dat in sfeer refereert aan de "oorspronkelijke" dorpslinten.



Figuur 2. Proefverkaveling fase 1 tot en met 4

De tussen eerdergenoemde straten aan oost- en westzijde gelegen verbindingsstraten geven mede vorm aan groene ruimten met landschapselementen als singels. Deze zijn gerelateerd aan de singelstructuur van het landschap.

De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte wordt onder andere bepaald door het feit dat het hemelwater gescheiden en vertraagd wordt afgevoerd. Vanaf de woning wordt het hemelwater, middels een gescheiden rioolsysteem naar sloten of natte zones afgevoerd, die via natuurlijke oevers en plasdras gebied het water vertraagd afvoeren naar de (noord-)oostelijke watergang.

Samenhang en identiteit

Het gebied met de hoven en de singels, maar ook de landschappelijke rand en de overgangszone naar het dorp hebben elk een eigen identiteit, die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de woningen aan de buitenrand van de woonwijk (de oostzijde) wordt een terughoudend kleur- en materiaalgebruik toegepast. Op deze wijze en door het toevoegen van groenstructuren is de overgang van de woonwijk naar het landelijk gebied een relatief zachte.

De hoofduitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan zijn:

- Herstel van houtsingels en het verbijzonderen van de hoofdwatergang als bepalend element in de landschappelijke inpassing van de nieuwe wijk.
- Waar mogelijk gebruik maken van bestaande hoogteverschillen.
- Aansluiten op bestaande slotenpatronen.
- Dorps karakter.



Figuur 3. Landschappelijk kader, uitgangspunt fase 1

2.3. Programma en fasering

Figuur 4 bevat een proefverkaveling die een indicatie geeft van een mogelijk programma voor het gebied. De uiteindelijke invulling is uiteraard afhankelijk van de behoefte. Het bestemmingsplan bevat voldoende flexibiliteit om in te spelen op (veranderende) woonwensen.



Figuur 4. Programma en fasering

3. WELSTANDSCRITERIA

Algemene criteria

Stedenbouw

De opzet van het stedenbouwkundig plan wordt in hoge mate bepaald door de landschappelijke onderlegger en de bestaande gebouwde structuur. De lineaire opzet met lange lijnen en een maatoplossing voor de gewenste aansluitingen op het bestaande dorp zijn in het plan goed herkenbaar. De gekozen opzet dient te resulteren in een samenhangend beeld.

Essentie

De essentie van de opgave is de ruimtelijke samenhang. De gekozen oplossing is op klassieke leest geschoeid. De samenhang wordt op stedenbouwkundig niveau bereikt door middel van het helder beloop van de straten waaraan ingetogen, dorpse en incidenteel statige architectuur ontstaat.

Architectuur/ontwerpstyl

De architectuur wordt ingegeven door de referentie aan eenvoudige dorpsbebouwing met incidenteel op strategische plekken of in een bijzondere zone ruimte voor een gebouw "dat wat meer is". Eenheid (binnen zekere marges) in materiaal en kleurtoepassing bewerkstelligt de gewenste samenhang.

De keuze voor materialen dient landelijk, eenvoudig te zijn en ingetogenheid en duurzaamheid uit te stralen. Dit is een pleidooi voor terughoudendheid in kleur- en materiaalgebruik.

Materiaalgebruik

Als hoofdsfeer voor de totale ontwikkeling wordt een dorps bebouwingsbeeld voorgesteld, dat tot uiting komt in de individualiteit van de verschillende bouw-mogelijkheden. Dit wordt vertaald in een toepassing van verschillende typen metselwerk in beperkte terughoudende kleuren. Ditzelfde geldt voor de dakbedekking.

Het plangebied is opgedeeld in twee beeldzones (figuur 5). In de ene beeldzone is er meer ruimte voor verscheidenheid dan in de andere. Afwijkingen in materiaal en hoofdvorm dienen ondergeschikt te zijn. Dit is een pleidooi voor terughoudendheid in kleur- en materiaalgebruik.

3.1. Beeldzonering

De twee verschillende beeldzones in het plangebied vormen de basis voor het plan. Het verschil in identiteit tussen de verschillende zones versterkt de eigenheid en draagt bij aan het algemene beeld. De beeldzones zullen in het navolgende kader worden uitgewerkt in een beeldthema of sfeerbeeld met de daarbij behorende welstandscriteria.

De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van gebouwen. Met de welstandscriteria wordt een samenhangend bebouwingsbeeld beoogd, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een bij het gebied, en bij Zevenhuizen passende karakteristiek.

Beeldzones

Beeldzone 1: Randzone.

Beeldzone 2: Binnenzone.



Figuur 5. Beeldzonering

4. BEELDZONE 1

4.1. Beeldthema Randzone

Omschrijving

Deze beeldzone bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied op de overgang naar het aangrenzende landschap (figuur 6).

Het plaatselijk zeer brede grastalud met hier en daar een enkele boom, loopt flauw hellend af naar de randsloot die de begrenzing vormt met het agrarische gebied. Deze sloot refereert aan de oude wijkenstructuur en krijgt in het zuiden een aansluiting op de Kokswijk.

De in het buitengebied aanwezige en te versterken groensingels worden doorgezet tot in het plangebied. Samen met de laanbeplanting langs de in noordelijke richting licht wijkende randweg geven deze ingrepen vorm en inhoud aan de gewenste landschappelijke inpassing.

De ruime situering van de woningen in de randzone is deel van de landschappelijke overgang. Hier bevindt zich geen harde gevelwand, maar een aantal woningen in een zeer open opzet. Deze open opzet komt voort uit de toepassing van vrijstaande bouwmassa's die op een wisselende afstand van de weg kunnen worden geplaatst. Vanwege de relatie met het landschap past hier een terughoudend kleurgebruik.

4.2. Bebouwingscriteria

Plaatsing

- Behoudens bouwkavel 1, die ontsloten wordt vanaf de Meester Luinenstraat, is de voorgevelrooilijn gelegen op 8 uit de erfgrens.
- De woningen mogen op een wisselende afstand van de perceelgrens worden geplaatst. Deze afstand dient ten minste 8 meter te bedragen (rooilijn).

Hoofdvorm

- Vrijstaande en halfvrijstaande woningen in één bouwlaag met zadel- of schildkap.
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld. Met een samengestelde opbouw is het mogelijk met een aangebouwde dwarskap de hoeksituatie te benadrukken.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Aanzichten

- Evenwichtige gevelindeling.
- Gevels grenzend aan openbaar gebied voorzien van gevelopeningen.
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. In hoeksituaties kent de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- Bijgebouwen grenzend aan openbaar gebied in de stijl van het hoofdgebouw.

Opmaak

- Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik.
- Steenachtige materialen voor muren. Ondergeschikte geveldelen in hout en glas behoren tot de mogelijkheden.
- De dakvlakken zullen worden voorzien van passende bedekking zoals riet of donkere steenachtige materialen.
- Materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw.
- Aardetinten (bruin-rood) voor het metselwerk en antracietkleurig voor de pannen. Terughoudendheid met sterk glanzende geglazuurde pannen.



Figuur 6. Beeldzone 1

5. BEELDZONE 2

5.1. Beeldthema binnenzone

Omschrijving

Deze beeldzone omvat het gebied tussen de randzone en de bestaande lintbebouwing aan het Hoofddiep (figuur 7).

Het gaat hier om de lange straat die evenwijdig loopt aan het Hoofddiep, en een aantal tussenstraten. Het lintvormige bebouwingspatroon is tegen de bestaande achtertuinen evenwijdig aan de bestaande structuren gesitueerd.

Vooraf in het lint zal door de afwisseling in woningsoorten en de combinatie met de mogelijkheid om in één dan wel twee bouwlagen met kap te bouwen een straatbeeld ontstaan met een geheel eigen identiteit. De individualiteit van de verschillende bouw mogelijkheden refereert aan het gewenste dorpsbeeld. De gestrektheid van het straatbeeld komt overeen met de van oudsher aanwezige patronen. Ondanks het redelijk eenduidige lengteprofiel, zal de straat niet eentonig worden. Naast de individualiteit van de te realiseren bebouwing zal ook het feit dat aan de oostzijde er ter plaatse van de aantakende straten sprake is van bijzondere momenten die een blik geven op grotere groene ruimten en of singelbeplanting als illustratie van de landschappelijke inpassing bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld.

De tussenstraten bevinden zich aan weerszijden van een singel die vanuit het buitengebied is doorgezet tot in het plan. De binnenzone bestaat uit rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Omdat de straatlengten in de tussenstraten aanzienlijk korter zijn dan in de lange straten en er geen directe relatie is met het landschap is hier meer beeldvrijheid. Dit komt met name tot uiting in de grotere vrijheid in materiaal en kleurtoepassing.

5.2. Bebouwingscriteria

Plaatsing

- De vrijstaande en twee onder een kap woningen zijn evenwijdig aan de straat in de gevelrooilijn, 8 meter vanaf de erf grens gelegen.
- Rijwoningen staan evenwijdig aan de straat in de gevelrooilijn, 5 meter vanaf de erf grens gelegen.
- De erf grens van de rijwoningen grenst aan een voetpad die de benodigde parkeervoorziening voor de woningen ontsluit.
- Een tamelijk gesloten bebouwingspatroon voor de rijen- en halfvrijstaande woningen en een meer open bebouwing voor de vrijstaande woningen.

Hoofdvorm

- Er is sprake van een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en rijen woningen.
- Woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap.
- Langs de weg aan de noordzijde van het plangebied, in de verlengde van de Evertswijk, vertonen de woningen in het straatbeeld een sterke samenhang in hoofdvorm en opmaak.
- De massa-opbouw is enkelvoudig.
- Terughoudend met bijzondere kapvormen (zoals piramidedaken). In principe deze alleen toepassen in hoeksituaties.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Aanzichten

- Evenwichtige gevelindeling.
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. In hoeksituaties kent de bebouwing een dubbele oriëntatie.

Opmaak

- De woningen zullen in passende materialen zoals baksteen of hout worden uitgevoerd met ondergeschikte toepassingen van andere materialen.
- De kleurtoepassing is vrij, met uitzondering van de "lange straat" en de "entreeweg" waar een variabele kleurtoepassing geldt, die uitgaat van aardkleuren.
- Materiaalgebruik bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de straat is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Aan de "langestraat" en de "entreeweg" worden steenachtige materialen voor muren en dakbedekking toegepast.



Figuur 7. Beeldzone 2

6. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

6.1. Algemeen

De ruimtelijke kwaliteit van een nieuwe woonwijk wordt niet alleen bepaald door de manier waarop de bebouwing zich manifesteert maar eveneens door de inrichting van de openbare ruimte. De vorm, inrichting en uitvoering van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte zijn in hoge mate bepalend voor het beeld. Naast inrichting en maatvoering gaat het in dit geval om de vormgeving van de begrenzingen tussen openbaar en privé terrein. In het navolgende worden de essentiële kenmerken van de straten, het water en het groen beschreven.

Zevenhuizen Oost

De hoofdstructuur binnen Zevenhuizen Oost wordt gevormd door de twee noord-zuid lopende straten, gebaseerd op de dominerende hoofdstructuur van Zevenhuizen. Het algemene uitgangspunt met betrekking tot de beeldkwaliteit van de openbare ruimte is het aanleggen van een eenvoudige, eenduidige en daardoor sterke inrichting.

Het bestaande maaiveld van Zevenhuizen Oost varieert in hoogte waarbij het hoogste punt zich bevindt aan de noordwest kant van het terrein en afloopt naar het zuidwesten. Als uitgangspunt geldt dat het bestaande hoogteverschil in het terrein daar waar mogelijk zal worden gehandhaafd en eventueel geaccentueerd.

6.2. Straten

De ontsluitingsstructuur van Zevenhuizen Oost wordt nagenoeg geheel gebaseerd op een nieuw op te zetten structuur. Het gehele plangebied wordt vanaf de Kokswijk ontsloten en vanaf het Hoofddiep wordt ruimte gecreëerd voor een verbinding voor langzaam verkeer, die tevens dienst doet als calamiteitenontsluiting.

Alleen de meest westelijke geprojecteerde woning, gesitueerd aan de Kokswijk, wordt niet via de hoofdontsluiting maar via de Meester van Luinenburgstraat ontsloten.

6.3. Wegenstructuur

In het binnengebied loopt parallel aan de hoofdas vanaf de Kokswijk, een tweede onsluitingsas in noord-zuid richting, evenwijdig aan de achterzijde van de woningen aan het Hoofddiep. Tussen de onsluitingsassen bevinden zich meerdere dwarsverbindingen. De plaats van de verbindingen wordt mede bepaald door de singels die vanuit het landschap het plan binnenlopen.

De wegen worden uitgevoerd in betonstraatsteen, evenals aanstratingen, parkeerplaatsen en voetpaden.

Daar waar opritten het groen doorkruisen worden de opritten zorgvuldig vormgegeven en zoveel mogelijk in aantal beperkt. De opritten worden uitgevoerd in grasbetonsteen of in een combinatie van grasbetonsteen en verharding.

Verbindingen voor langzaam verkeer

Er worden geen aparte fietspaden aangelegd. De wegenstructuur is uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer, waarbij fietsers en automobilisten gebruik maken van dezelfde rijbaan. Langs de ontsluitingsassen worden in elk geval voetpaden aangelegd.

Parkeren

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat de dubbele parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet kunnen worden.

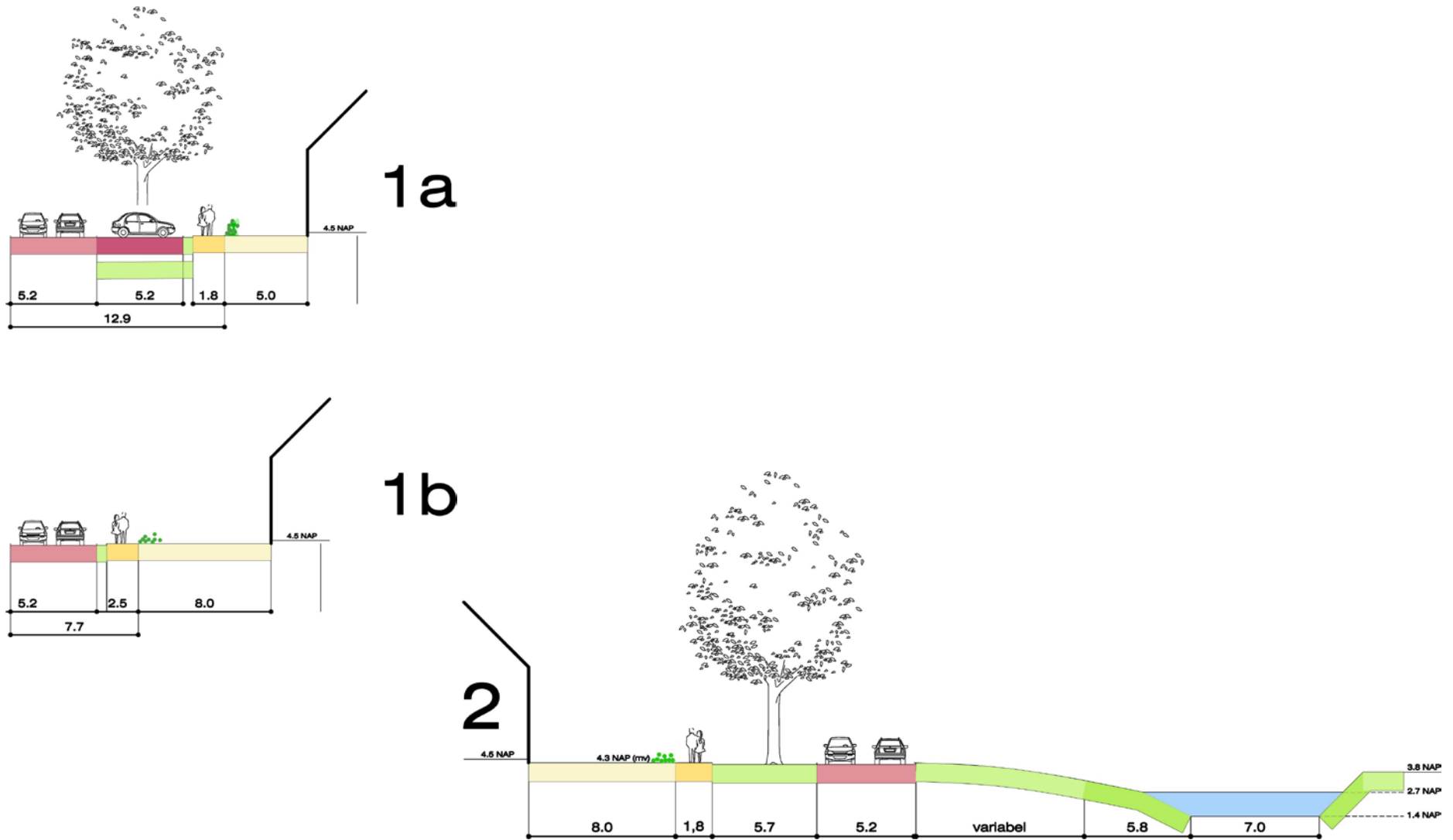
Voor rijwoningen is bij de eindwoningen ruimte gereserveerd om parkeren op eigen terrein te realiseren. Ook hier geldt dat een dubbele parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet kunnen worden.

Voor de tussenliggende rijwoningen wordt ruimte gezocht tussen de openbare weg en de rooilijn middels haaksparkeren, deels omsloten door een voetpad.

In de toegevoegde profielen wordt per straat een principe voorgesteld. Deze profielen zijn richtinggevend. De symbolen op de verkavelingstekening stellen de verschillende functies voor die een plaats gaan krijgen binnen het brede straatprofiel (zoals straat, singels, voetpad). Bij de technische detaillering kan indien nodig worden afgeweken van de profielen, ook in relatie tot de uitwerking van de woningtypen.



Figuur 8. Situering profielen



Figuur 9. Profielen

6.4. Water

Voor het plangebied dienen het landschap en de landschapstructuur leidend te zijn voor het bepalen van de waterhuishoudkundige inrichting. De bestaande waterlopen langs de noord- en oostrand en de sloten binnen het plangebied worden behouden en waar nodig hersteld en verbreed. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is dit als uitgangspunt gehanteerd.

In het stedenbouwkundig plan is daarnaast ruimte gecreëerd voor een plasdras gebied in de overgangszone naar het landelijk gebied. Verder zijn er slotenstructuren aangelegd in combinatie met de groene singelverbindingen in oost-west richting. In deze sloten en in combinatie met het plasdrasgebied wordt de benodigde waterberging gerealiseerd.

Het hemelwater wordt gescheiden en vertraagd afgevoerd. Vanaf de woning wordt het hemelwater via een gescheiden rioolsysteem naar sloten of natte zones afgevoerd. Via natuurlijke oevers, een plasdras gebied, wordt het water vertraagd afgevoerd naar de watergang aan de oostzijde. Deze watergang wordt verbreed en verbijzonderd eveneens door het maken van natuurlijk oevers.



Figuur 10. Groen en waterstructuur

6.5. Groen

Kwaliteit van het bestaande landschap

Het contrast tussen oostwest lopende houtsingels en noord-zuid gesitueerde laanbomen is het meest opmerkelijke in de groenstructuur en anderzijds de oostwest lopende dwarsstraten die een open doorkijk hebben met op het ene moment een gesloten wand van houtsingels en dan weer een transparante, eenzijdige bomerij. Belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is het behouden en versterken van de bestaande fraaie groene singelstructuur die in en grenzend aan het gebied aanwezig is.

De hoofdstructuur binnen het plangebied wordt gevormd door twee nieuwe noord-zuid verbindingen die aan de noordzijde met elkaar worden verbonden door een oost-west as, zodat een lusstructuur ontstaat. Het profiel van de in de Randzone gelegen noord-zuid as heeft een variabele maat beginnend met ruim 20 meter aan de zuidkant die vervolgens op- en uitloopt naar de noordzijde van het plangebied. Het profiel van de parallelle noord-zuid verbinding in het Binnengebied heeft een maat van circa 10 meter. De randverbinding wordt aan de kant van het landschap verder ingevuld met boompertjes om een zo natuurlijk mogelijke overgang te vormen.

Toevoegen van groene dwarsverbindingen in oost-west richting.

Bij het met elkaar verbinden van de twee noord-zuid lijnen zijn aan de secundaire oost-west lijnen groenvoorzieningen toegevoegd. Het betreft doorgetrokken singels vanuit het landschap het plangebied in. In het midden van het plangebied wordt de restruimte gevuld met kavels die via een zogenaamde cul-de-sac worden ontsloten.

Bijzonderheden

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte moeten bijdragen aan het groene karakter van de wijk en zijn belangrijk ter ondersteuning van een bebouwingsbeeld in een dorpse groene setting. Om het groene karakter van de wijk te versterken is het niet toegestaan om in de strook tussen de rooilijn en de openbare weg gebouwde erfafscheidingen hoger dan 1 meter op te richten. Hiertoe is in het bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' opgenomen. De gedachte achter deze bestemming is dat de in deze strook aanwezige tuinen niet- of uitsluitend met een groen worden afgeschermd.

Kavelpaspoort

Bij uitgifte van kavels wordt een kavelpaspoort verstrekt met daarin relevante informatie voor het bouwen en het inrichten van het perceel. Onderdelen hiervan zijn: voorschriften bouwmassa, rooilijnen, bestemmingen en welstandscriteria.

Speelplekken

In het plangebied is ruimte voor meerdere speelplekken opgenomen. De speelplekken kunnen worden aangelegd in de groene ruimte, die de oost-west georiënteerde houtsingelstructuren begeleiden.

De openbare speelplekken zullen zoveel mogelijk een informeel en natuurlijk karakter hebben en in overleg met de (buurt-)bewoners worden ingericht voor de leeftijdsgroepen 0-6 en 7-12 jarigen.