

CONCEPT

Beeldkwaliteitplan

WIJNGAERT III

Haaren



gemeente
Haaren

Colofon

Beeldkwaliteitplan Wijngaert III

In opdracht van:



Projectgegevens:

IND01-HAA00011-01C

16 februari 2009

Opdrachtnemers:

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening





uitsnede stedenbouwkundig plan 'Wijngaert III'



Tempeliersweg



Bestaande woonbuurt

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Gemeentelijk beleid	5
2	Stedenbouwkundig plan	7
2.1	Stedenbouwkundige context	7
2.2	Stedenbouwkundig concept	11
2.3	Stedenbouwkundig plan	13
3	Beeldkwaliteit gebouwde objecten	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Sferen in deelbuurten	17
3.3	Regels en richtlijnen (criteria)	19
4	Beeldkwaliteit openbare ruimte	27



Luchtfoto met het plangebied van Wijngaert III

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de westzijde van de kern Haaren, gemeente Haaren, is het nieuwe woongebied 'Wijngaert III' gepland. Een belangrijke aanleiding hiervoor is de behoefte aan vervangende nieuwbouw met voorzieningen voor de cliënten van Cello. Cello biedt mensen met een verstandelijke beperking een professionele en flexibele ondersteuning in het dagelijks leven, waaronder op het gebied van wonen. De cliënten van Cello zijn momenteel gehuisvest in het voormalig klooster 'Haarendael'. Deze locatie voldoet echter niet meer aan de woontechnische eisen. Daarnaast kan met de invulling van het gebied in belangrijke mate worden voldaan aan de woonbehoefte door invulling met reguliere woningbouw bestaande uit een variatie van woningtypen.

Voor 'Wijngaert III' is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. De realisatie van het plan zal plaatsvinden in drie delen; t.w. een plandeel oost, een plandeel midden en een plandeel west. Voor de ontwikkeling van Cello in het middendeel is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Gebleken is dat de beschrijving van het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan onvoldoende houvast biedt voor de toetsing van de bouwplannen voor Cello door de welstandscommissie.

Het is de bedoeling om met dit beeldkwaliteitplan hieraan tegemoet wordt gekomen. Het bijbehorende kaartbeeld is bedoeld als impressie en is als verkavelingsplan nog niet vastgesteld.

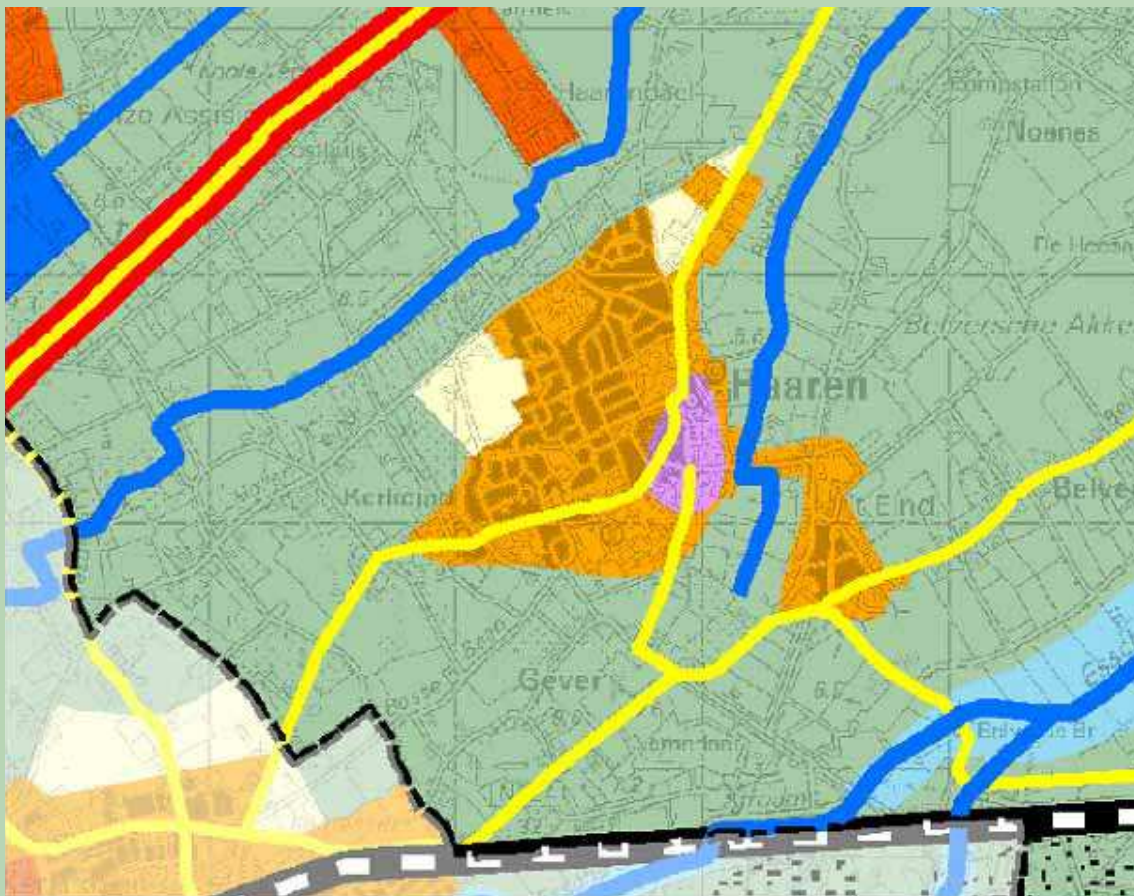
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied 'Wijngaert III' ligt ten westen van de kern Haaren. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de loop van de Kantstraat en het Holleneind. Aan de oostzijde door de percelen van de woningen aan de Luzerne, Vlas, Lupine en Tempeliersdal. De grens aan de zuidzijde wordt gevormd door de percelen aan de Burgemeester den Oudenstraat en de Wethouder Bressersstraat. Aan de westzijde loopt het plangebied over de Tempeliersweg heen en grenst het plan direct aan het buitengebied.

De oost- en zuidzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door bestaande woningbouw, de noordzijde door een agrarisch lint met voormalige agrarische functies en de westzijde door agrarische gronden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Wijngaert III is goedgekeurd door GS op 2 december 2008. Op 30 januari 2009 is dat besluit in werking getreden (geen beroep ingesteld bij de Raad van State). Het bestemmingsplan Wijngaert III is daarmee het vigerend bestemmingsplan geworden.






Legenda

Stedelijk gebied



-  *Beheer en intensivering*
-  *Herstructurering*
-  *Centrumontwikkeling*
-  *Stedelijk groene drager*

Landelijk gebied

Landschappelijk raamwerk

-  *Landschapsbeheer*
-  *Beekdalsysteem*
-  *Ontwikkeling groene geleiding*

Zoekgebieden verstedelijking

-  *Transformatie afweegbaar*
-  *Transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan*

Infrastructuur

-  *(Inter)nationale wegverbinding*
-  *Regionale wegverbinding*
-  *Stedelijke hoofdweg*
-  *Dorpsverbindingsweg*
-  *Spoorlijn met station*
-  *Goederen spoorlijn*
-  *Atslag*

Basis informatie

-  *Plangrens*
-  *Bos en heide*
-  *Oppervlakte water*
-  *Waterlopen*

Uitsnede Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel

1.4 Gemeentelijk beleid

In het algemeen geldt dat er in de gemeente Haaren een druk is op de woningmarkt. De laatste jaren zijn er nauwelijks nieuwe woningen gerealiseerd.

Het beleid van de gemeente Haaren richt zich bij nieuwbouw in de gemeente op de volgende doelgroepen om zo in te spelen op de woningbehoefte en om doorstromingsprocessen te stimuleren:

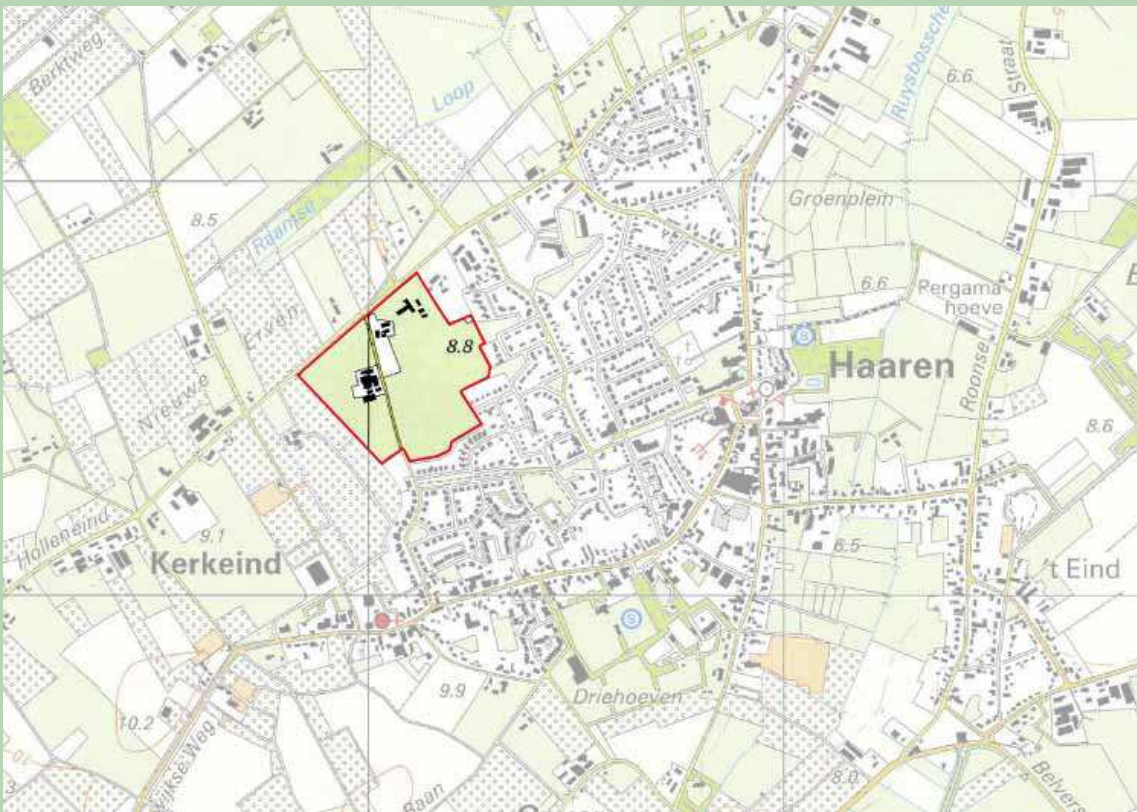
- één- en tweepersoons huishoudens (jongere starters en senioren) in de huursector;
- starters in de koopsector;
- doorstromers vanuit de sociale huursector en de goedkope koopsector;
- het toenemend aantal senioren;
- de verstandelijk gehandicapten van 'Haarendael';
- senioren met een bijzondere woon- en zorgbehoefte.

Het benutten van structuurversterkende inbreidingslocaties binnen de bestaande kernen dient, gelet op de woonwensen van de genoemde doelgroepen, in beginsel prioriteit te krijgen. uit de Volkshuisvestingsvisie blijkt dat het naar alle waarschijnlijkheid ook noodzakelijk zal zijn om ruimte te benutten op uitbreidingslocaties.

De Structuurvisie Plus (uit 2004) wijst 'Wijngaert III' aan als een locatie waar ingezet kan worden op de zorgwoningen ten behoeve van Cello, aangevuld met reguliere woningbouw voor andere doelgroepen.



Historische kaart omgeving Haaren



Topografische kaart van Haaren

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Stedenbouwkundige context

Historische ontwikkeling

De gemeente Haaren bestaat uit een aantal historische nederzettingen die in het verleden grotendeels naar elkaar zijn toe gegroeid. Hierbij als de belangrijkste te noemen: Belveren, Noenes, de Voort, Heesakker, Eind, Gever, Kerkeind, Holleneind, Groenplein en de Raam. Uit vondsten uit de prehistorie en de Romeinse tijd blijkt dat Belveren de oudste nederzetting is.

De oude kern van Haaren ontwikkelde zich als een tiendakkernederzetting op de dekzandrug tussen twee beekdalen. De oude structuur is nog grotendeels zichtbaar aan de niet-agrarische bebouwing rondom en de overblijfselen van de oude Sint Lambertuskerk. Van deze kerk resteert echter alleen nog maar de toren (uit ca. 1470). De oude kern heeft een bochtig wegtracé met daarlangs voornamelijk éénlaagse woonhuizen met verspringende rooilijnen.

Belangrijk is hierbij de ligging van Holleneind, ten noordwesten van de oude kern van Haaren ten zuiden van en evenwijdig aan de Raamse Loop. Holleneind is een akkernederzetting met het karakter van een wegnederzetting. De weg vormt een scheiding tussen de hoger gelegen gronden met bebouwing en akkers en de lager gelegen gronden richting de Beek. De bebouwing is overwegend agrarisch en bestaat voornamelijk uit langevelboerderijen. De nederzetting Groenplein ten oosten van Holleneind is gezien de opbouw vergelijkbaar.

Het plangebied heeft door de jaren heen dezelfde functie behouden. Tot voor kort waren de gronden bedoeld voor de agrarische sector.

Het plangebied ligt ten noorden van de oude kern van Haaren en ten oosten van de nederzettingen Holleneind en Groenplein. Het plangebied ligt op de hoger gelegen agrarische gronden. De uitbreidingen, die na de Tweede Wereldoorlog hebben plaatsgevonden, grenzen aan het plangebied. Het plangebied ligt op de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. De wegen rondom het plangebied leiden richting de historische nederzettingen, het huidige centrum en de provinciale weg N65 richting 's-Hertogenbosch en Tilburg.



Bestaande structuur plangebied

Bebouwingstypologie

Het plangebied is voor een groot deel onbebouwd en heeft een relatief open karakter. De structuur van het landschap wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de akkers. In beperkte mate zijn er groene elementen in het plangebied aanwezig. Het Holleneind en de Kantstraat worden begeleid door laanbeplanting. Ten oosten en zuiden van het plangebied, ter hoogte van de bestaande woonbebouwing, is afschermend groen aanwezig. Dit zorgt voor een minder harde overgang van het stedelijke gebied naar het open buitengebied.

In het plangebied, maar ook in de omgeving, zijn meerdere boerenhoeven aanwezig. Met name aan de noordkant langs de Holleneind, de Kantstraat en aan de Tempeliersweg zijn 3 boerenerven met typerende agrarische bebouwing aanwezig. Twee van de drie worden niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden. De schuur bij de boerderij aan de Tempeliersweg, met gepotdekselde gevelbekleding en voorzien van een dakbedekking van pannen en riet, is beeldbepalend.

De bebouwing ten oosten en zuiden van het plangebied bestaat voornamelijk uit planmatige bebouwing. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen met een individueel karakter. De diversiteit kenmerkt zich door verschillende kapvormen en -richtingen, kleur- en materiaalgebruik. Ook de situering van woningen; op dezelfde rooilijnen of juist verspringend en de aanwezigheid van carports of garages dragen daar aan bij. De bouwhoogten van de woningen bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn hoofdzakelijk gericht op de openbare ruimte. De bouwhoogten van de boerderijen en schuren bestaat uit een combinatie van een lage goothoogte met vaak een hoge kap.



Stedenbouwkundig concept

2.2 Stedenbouwkundig concept

Belangrijk bij de planmatige uitbreiding van het dorp is de aandacht voor de landschappelijke inpassing. De bestaande verkavelingspatronen spelen hierbij een rol. Op een natuurlijke wijze wordt aangesloten op de morfologische structuur van het bestaande woongebied. Daarbij is zicht vanuit het dorp op het omringende landschap wenselijk. Hierbij dienen de dorpsranden zorgvuldig te worden gedefinieerd en ontworpen. Het agrarisch karakter van het buitengebied dient te worden gekoesterd. Karakteristieke boerderijen of boerenhoeven dienen bij voorkeur op een passende wijze te worden ingepast in het woongebied. Ook hoeven in een eigentijdse vorm kunnen daarbij worden ingezet.

Gezien de ligging van het plangebied aan de noordwestzijde van Haaren vormen de relatie met de bestaande bebouwing en de overgang naar het buitengebied belangrijke aanknopingspunten. Aan de noordzijde van het plangebied wordt er in het concept rekening gehouden met de historisch verkaveling van hoeven en boerderijen aan de Kantstraat, Holleneind en Tempeliersweg. De relatie met het buitengebied wordt behouden door zichtlijnen via de ontsluitingswegen en (waar mogelijk) via wandelpaden vanuit het woongebied naar het buitengebied. Daarnaast vormt een ruimere opzet van de percelen aan de randen van het plangebied een geleidelijke overgang naar het buitengebied.

In de structuur van Haaren en het buitengebied aan deze noordkant zijn driehoekige patronen te ontdekken, die in de bebouwde kom op veel plekken zijn benut als groene open ruimtes. Deze driehoekige vorm is opgepakt in het stedenbouwkundig concept om verschillende plekken in het woonmilieu te verbijzonderen en als plek de oriëntatie te bieden met het omringende landschap. Ook het retentiebekken aan het Holleneind heeft deze vorm meegekregen. De aanwezigheid van hoeven en boerderijen in het plangebied wordt eveneens als een belangrijke toevoeging gezien aan het woonmilieu. Ook deze elementen dragen bij aan een verbijzondering van de woonvormen en behouden de landschappelijke kenmerken in het woongebied.

In het plangebied is de Tempeliersweg als noord-zuid verbinding vanuit de kern naar het buitengebied belangrijk. Zowel voor het dorp Haaren als voor de nieuwe woonbuurt. De Tempeliersweg blijft in de toekomstige situatie behouden. Wijngaert III' wordt daarnaast aangesloten op de bestaande wegen Lupine en Vlas in de woonwijk ten oosten van het plangebied.

Bij de opzet van 'Wijngaert III' is rekening gehouden met de ligging van een hoofdwaterleiding die door het plangebied loopt. Deze hoofdwaterleiding ligt in oost-westelijke richting. Aangezien deze hoofdwaterleiding gevrijwaard moet blijven van bebouwing, is op deze plaats een weg gesitueerd. Ten noorden en ten zuiden van de weg met het waterleidingtracé zijn wegen gesitueerd in dezelfde richting. Deze oost-west georiënteerde wegen zijn verbonden met de Tempeliersweg en lopen door tot in het westelijke deel, met een oriëntatie op het landschap. Tussen deze wegen worden de bouwblokken cq kavels gesitueerd.



Verkavelingsimpressie Wijngaert III

2.3 Het stedenbouwkundig plan

De geplande bebouwing in 'Wijngaert III' bestaat uit 'reguliere' woningbouw en woningen of woonclusters ten behoeve van cliënten van Cello en met voorzieningen voor Cello. De inrichting van het nieuwe woongebied is gericht op integratie; het samenwonen van cliënten van Cello met overige bewoners in dezelfde buurt. De woningen voor de cliënten van Cello en de reguliere woningen worden op een vergelijkbare wijze aan de straat gepositioneerd. Wijngaert III' zal de uitstraling krijgen van een normale dorpse woonbuurt.

De verkaveling in dit beeldkwaliteitplan is een impressie. Het verkavelingsplan zal nog nader worden ingevuld en uitgewerkt.

Door het opnemen van de brinkachtige driehoekige ruimtes in het stedenbouwkundig plan wordt aangesloten op bestaande kenmerken van de kern Haaren. Deze brinken zijn onderling door het stratenpatroon met elkaar verbonden. Daarnaast worden er verbindingspaden aangelegd vanaf de brinken met het buitengebied. Naast het inpassen van verschillende vormen van boerenhoeven zullen deze brinken in belangrijke mate zorgen voor het dorpse karakter, de sfeer en de identiteit van het nieuwe woongebied. In het verlengde van de bestaande straten Vlas en Lupine zijn in de oost-westrichting kenmerkende en afwisselende blokvormen gesitueerd ter accentuering van het gedifferentieerde woonmilieu.

Voor de drie plandelen ziet de opzet er als volgt uit.



Plandeel oost



Plandeel midden



Plandeel west

Plandeel oost

In het plandeel oost bestaat het programma hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in de vorm van patiowoningen, halfvrijstaande, vrijstaande woningen en rijwoningen. Bij dit plandeel staat de aansluiting op de bestaande buurt en op de grotere percelen langs de Kantstraat en het Holleneind centraal. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen, veelal uitgevoerd met kap. De patiowoningen bestaan gedeeltelijk uit 2 lagen en hebben een plat dak. In dit plandeel zijn 3 verschillende driehoekige pleinruimtes gecreëerd. De twee noordelijke gelegen ruimtes dragen bij aan de oriëntatie op het landschap. De wat grotere groene driehoek is een speelplek voor de buurt. De vrijstaande woonbebouwing aan de noordzijde wordt begrensd door een zone met boerenhoeven. De woningbouw zal voornamelijk gericht zijn op de doelgroepen senioren, gezinnen en starters. De hoeven zullen op termijn ook voor woonfuncties worden bestemd.

Plandeel midden

In plandeel midden worden de woningen en voorzieningen voor Cello gebouwd. De bebouwing voor Cello volgt het stratenpatroon net zoals de overige bebouwing. De reguliere woningbouw in dit plandeel is aan de oost- en zuidoostelijke rand gesitueerd. Deze bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen, veelal uitgevoerd met kap.

Een deel van de woningbouw voor Cello krijgt in verband met het bouwprogramma van Cello een lessenaarsdak, waarbij enkele delen een plat dak meekrijgen. Het andere deel van de Cellobebouwing bestaat uit 2 lagen met een zadeldak. Langs de Tempeliersweg zijn in dit plandeel enkele nieuwe hoeven gesitueerd met een centraal gelegen erf. Het erf zal eveneens een bijzondere functie gaan krijgen. Ook deze bebouwing bestaat uit 2 lagen, afgedekt met een zadeldak. De voorzieningen zijn met name bedoeld voor de cliënten van Cello. Daarnaast is het mogelijk dat deze voorzieningen ook gebruikt kunnen gaan worden door bewoners van de gemeente Haaren. In dit deelgebied is ook een driehoekige groene ruimte opgenomen. Naast de woningbouw voor Cello zullen ook woningen gerealiseerd worden voor gezinnen en voor starters.

Plandeel west

Plandeel west betreft de toekomstige ontwikkeling ten westen van de Tempeliersweg, waarbij de overgang en de beleving van en naar het landschap centraal staat. De opzet van dit plandeel wordt daardoor gekenmerkt door een wat lagere bebouwingsdichtheid. De bebouwing bestaat uit halfvrijstaande, vrijstaande en rijwoningen. In de noordwest hoek van het plangebied is een nieuwe hoevebebouwing geprojecteerd die georiënteerd is op de Holleneind. Bij de ontwikkeling van plandeel west zal rekening gehouden worden met de bestaande hoeve aan de Tempeliersweg.

In dit plandeel zijn drie driehoekige ruimtes opgenomen, die ook een oriëntatiepunt vormen op het landschap. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen, uitgevoerd met kap.



Sferen deelbuurten beeldkwaliteit

3 Beeldkwaliteit gebouwde objecten

3.1. Algemeen

Wijngaert III is een eigentijdse opzet van een dorpsuitbreiding, waarbij de samenhang in de buurt alsmede de onderlinge samenhang van buurten onderling zorgvuldig wordt uitgewerkt. Met name het groene karakter en de stedenbouwkundige opzet zullen hieraan bijdragen.

Historiserend bouwen ligt hierbij niet voor de hand. De nieuwe onderdelen zullen, gebaseerd op traditionele bebouwingstypen op een eigentijdse wijze worden vormgegeven. Uiteraard zijn de nieuwe hoeven hierbij verwant aan de agrarische omgeving. Kappen zullen hierbij veelvuldig worden ingezet.

3.2 Sferen in de deelbuurten

De vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen staan gegroepeerd in alle drie de plandelen. Deze woningen worden afgedekt met een kap. Dit kan in een de vorm van een langskap of met een dwarskap. Vanuit een samenhang met de bestaande buurt wordt voorgesteld het kleur en materiaal palet eenduidig samen te stellen en verwant te laten zijn aan de bestaande buurten.

Verder wordt er voor vier clusters met vrijstaande woningen gekozen voor een wat meer landelijke uitstraling in samenhang met de aangrenzende boerenhoeven en het open landschap. Met name door materialisatie van de kapvorm wordt dit tot uiting gebracht.

Als derde worden de boerenhoeven als min of meer kleinere complexen op een erf qua opzet, sfeer en uitstraling onderscheiden ten opzichte van de overige bebouwing. Een passende erfinrichting is hierbij uiteraard van belang. Een eigentijdse uitwerking wordt hier, als het om nieuwe invullingen gaat, voorgestaan.

Een deel van de woningen voor Cello krijgt een afwijkende benadering in verband met het bouwprogramma. Hiervoor is een cluster opgezet met een combinatie van lessenaarsdaken en platte daken. Bewust is er in dit geval voor gekozen om de afdekking sterk te laten afwijken van de andere bebouwing. In dit geval met een sedum dakbedekking. De patiowoningen worden in verband met hun afwijkende opzet hier ook onder gerangschikt. Ook hierbij is gekozen om de lage platte dakdelen uit te voeren als sedumdak.

Aan de twee oost-westlopende assen, die aansluiten op de bestaande buurt, zijn verschillende sferen geprojecteerd. Dit benadrukt het gedifferentieerde woonbeeld.

Deze omschreven sferen vormen de leidraad voor het formuleren van de beeldcriteria. Deze sferen zijn respectievelijk:

- Formeel dorps
- Landelijk dorps
- Landelijk erf
- Eigenwijs



Formeel dorps

3.3 Regels en richtlijnen (criteria)

De respectievelijke sferen zijn verder uitgewerkt met referentiebeelden op het gebied van architectuur/oriëntatie, bouwmassa/dakvormen alsmede het kleur/materiaalgebruik. Daarnaast zijn bijzondere aansluitingen op de openbare ruimte en principes omtrent de erfafscheidingen meegenomen.

Formeel dorps

Architectuur en oriëntatie

- Eigentijdse, niet historiserende architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- Woningen (twee onder een kap, vrijstaand) zijn individueel afleesbaar. De rijwoningen zijn vanuit één concept opgezet;
- Een eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- De woning dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte en heeft een eigen tuin;
- Bij hoekwoningen begeleidt het hoofdgebouw de straten;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de woning.

Bouwmassa en dakvorm

- De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap. Incidenteel kunnen eenheden met platte daken voorkomen;
- De goothoogte van de hoofdmassa is minimaal 3.00m en maximaal 7.00m hoog;
- Zadeldak en tentdak zijn de hoofdvormen. De kapvorm kan een langskap, maar ook een dwarskap zijn;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen een eenduidig hoofdvolume en ondergeschikte bouwdelen;
- Aanbouwen of nevenvolumes dienen terug te worden geplaatst ten opzichte van het hoofdvolume, om de hoofdvolumes te laten spreken in het straatbeeld.

Erfafscheidingen

- De overgang van de privéruimte naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen;
- De erfafscheiding bij voortuinen en tuinen langs de openbare weg als een haag van een inheemse soort, met een hoogte tot maximaal 1.00m;
- Op plaatsen waar tuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfafscheidingen met een hoogte tot maximaal 2.00m. mogelijk. Deze worden zo veel mogelijk uitgevoerd als opgaande hagen. Eventueel in combinatie met muren of een hekwerk. Schuttingen en afwijkende hekwerken zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalpalet

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is het uitgangspunt;
- Accenten dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, zink en glas; zonweringen bij voorkeur in de architectuur op te nemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik per woning of bouwblok dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen, harde kleuren dienen in het architectuurconcept in principe te worden vermeden;
- De dakbedekking bij dakvlakken bij voorkeur keramische pannen;
- De structuurbepalende hagen zijn haagbeuken.



Landelijk dorps

Landelijk dorps

Architectuur en oriëntatie

- Eigentijdse, niet historiserende architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- Woningen (twee onder een kap, vrijstaand) zijn individueel afleesbaar. De rijwoningen zijn vanuit één concept opgezet;
- Een eenduidig concept: architectuur met rurale uitstraling, compositie, materiaalgebruik en detail-lering vormen een samenhangend geheel;
- Tussen de bouwvolumes onderling aan een brink of erf moet een eenheid zijn in sfeer;
- De woning dient georiënteerd te zijn op het driehoekige erf en heeft daarnaast een eigen tuin;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel.

Bouwmassa en dakvorm

- De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap. Incidenteel kunnen eenheden met platte daken voorkomen;
- De goothoogte van de hoofdmassa is minimaal 3.00m en maximaal 7.00m hoog;
- Zadeldak en tentdak zijn de hoofdvormen, lessenaarsdaken zijn uitgesloten. De kapvorm is overwegend een langskap;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen een eenduidig hoofdvolume en ondergeschikte bouwdelen;
- Nevenvolumes dienen terug te worden geplaatst ten opzichte van het hoofdvolume.

Erfafscheidingen

- De overgang van de privéruimte naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen;
- De erfafscheiding bij voortuinen uitvoeren als een haag van een inheemse soort, met een hoogte tot maximaal 1.00m.;
- Op plaatsen waar tuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfafscheidingen met een hoogte tot maximaal 2m. mogelijk. Deze worden zo veel mogelijk uitgevoerd als opgaande hagen. Eventueel in combinatie met muren of een hekwerk. Schuttingen en afwijkende hekwerken zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalpalet

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is uitgangspunt;
- Accenten dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, zink en glas; zonweringen bij voorkeur in de architectuur op te nemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik per woning of complex dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen, harde kleuren dienen in het architectuurconcept te worden vermeden;
- De dakbedekking bij dakvlakken: rietbedekking, keramische pannen, leien of combinaties daarvan;
- De structuurbehalende hagen zijn haagbeuken.



Landelijk erf

Landelijk erf

Architectuur en oriëntatie

- In het geval van nieuwbouw eigentijdse, niet historiserende architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- Bebouwing is gepositioneerd in een hoeve-achtige opzet. Het complex is eenduidig qua sfeer. Onderdelen kunnen als hoeve of schuur worden uitgewerkt. Architectuur met rurale uitstraling, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- Tussen de bouwvolumes op het erf moet een eenheid zijn in sfeer;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel;

Bouwmassa en dakvorm

- De bebouwing heeft een duidelijke hoofdmassa met een kap;
- De goothoogte van de hoofdmassa is minimaal 3.00m en maximaal 7.00m hoog;
- Zadeldak en tentdak zijn de hoofdvormen, lessenaarsdaken zijn uitgesloten. De kapvorm is overwegend een langskap, in de lengte richting van het volume;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen een eenduidig hoofdvolume en ondergeschikte bouwdelen. Er dient voldoende opstelruimte te zijn voor het parkeren van auto's op eigen terrein.

Erfafscheidingen

- De overgang van de privéruimte naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen;
- De erfafscheiding bij voortuinen uitvoeren als een haag van een inheemse soort, met een hoogte tot maximaal 1.00m.;
- Op plaatsen waar tuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfafscheidingen met een hoogte tot maximaal 2m. mogelijk. Deze worden zo veel mogelijk uitgevoerd als opgaande hagen. Eventueel in combinatie met muren of een hekwerk. Schuttingen zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalpalet

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is uitgangspunt;
- Accenten dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, zink en glas; zonweringen bij voorkeur in de architectuur op te nemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik per woning of complex dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen, harde kleuren dienen in het architectuurconcept te worden vermeden;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen, leien, riet, zink, aluminium dakbeplating, of combinaties daarvan;
- De structuurbepalende hagen zijn haagbeuken.



Egenwijs

Egenwijs

Architectuur en oriëntatie

- Eigentijdse, niet historiserende architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- Woningen, woonclusters zijn vanuit één concept opgezet;
- Een eenduidig concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- De woningeenheden zijn georiënteerd op de openbare ruimte. De clusters hebben ook een eigen tuin;
- Bij hoekwoningen begeleidt het hoofdgebouw de straat. Een hoekwoning kent aan beide straten een voorgevel en een voortuin;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de woning.

Bouwmassa en dakvorm

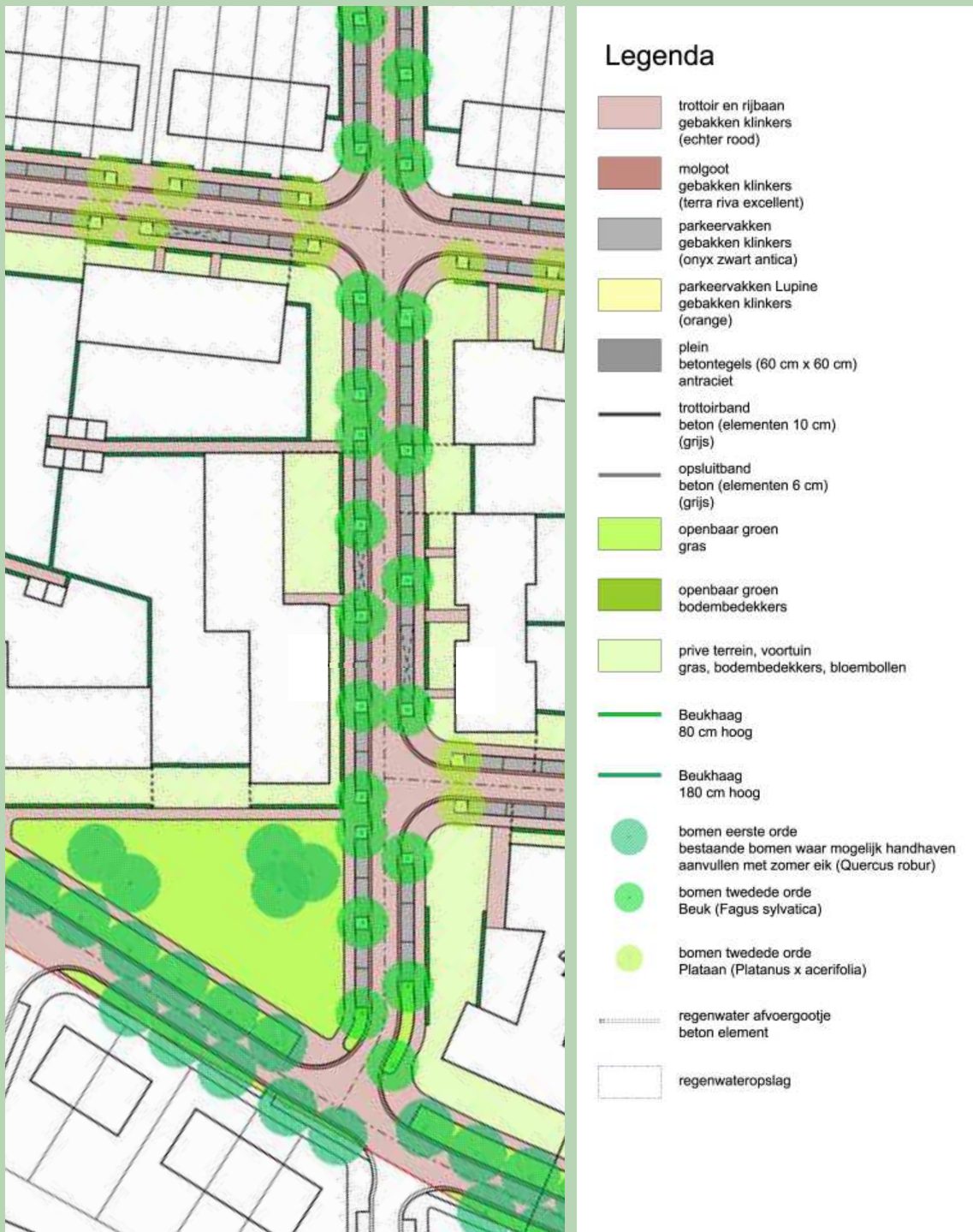
- De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap. Incidenteel kunnen eenheden met platte daken voorkomen;
- De goothoogte van de hoofdmassa is minimaal 3.00m en maximaal 7.00m hoog;
- Zadeldak en tentdak zijn de hoofdvormen. Ook een lessenaarsdak is mogelijk;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst;
- Er is een duidelijk onderscheid tussen een eenduidig hoofdvolume en ondergeschikte bouwdeelen;
- Aanbouwen of nevenvolumes dienen terug te worden geplaatst ten opzichte van het hoofdvolume. Minimaal 1 opstelplaats voor een auto op eigen kavel voor de reguliere woningbouw. Voor de Cello bebouwing zijn aparte afspraken met betrekking tot het parkeren.

Erfafscheidingen

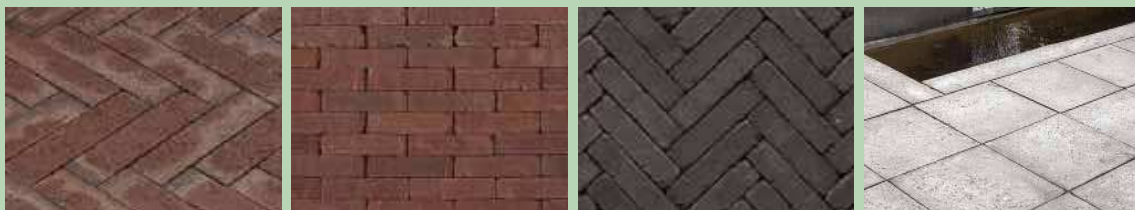
- De overgang van de privéruimte naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen;
- De erfafscheiding bij voortuinen en tuinen langs de openbare weg als een haag van een inheemse soort, met een hoogte tot maximaal 1.00m;
- Op plaatsen waar tuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfafscheidingen met een hoogte tot maximaal 2.00m. mogelijk. Deze worden zo veel mogelijk uitgevoerd als opgaande hagen. Eventueel in combinatie met muren of een hekwerk. Schuttingen en afwijkende hekwerken zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalpalet

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is het uitgangspunt;
- Accenten dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, zink en glas; zonweringen bij voorkeur in de architectuur op te nemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik per woning of bouwblok dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen, harde kleuren dienen in het architectuurconcept in principe te worden vermeden;
- De dakbedekking bij dakvlakken bij voorkeur keramische pannen, leien, zink, en aluminium dakbeplating. Ook sedum dakvlakken zijn mogelijk;
- De structuurbepalende hagen zijn haagbeuken.



Inrichtingsplan openbare ruimte Wijngaert III



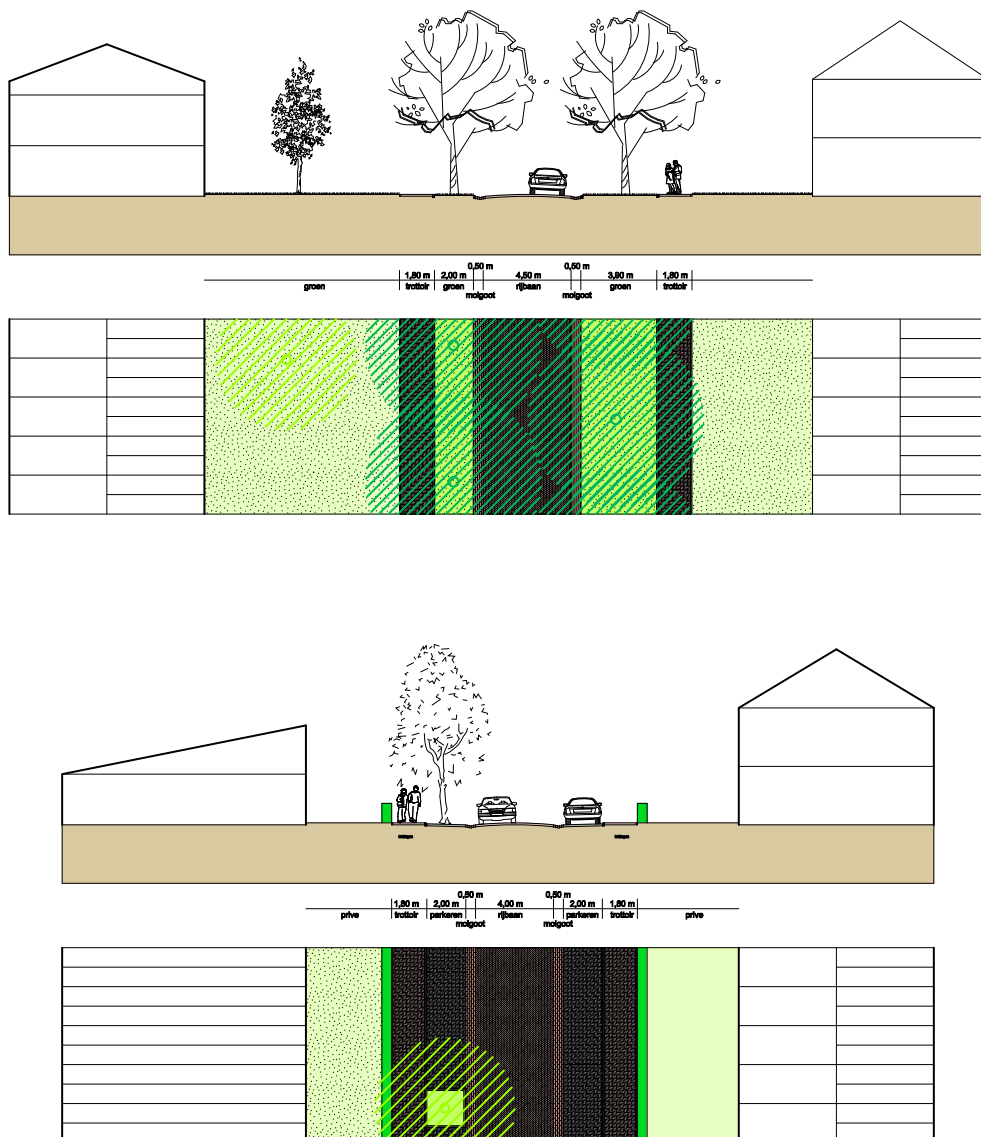
Beeldkwaliteit openbare ruimte

4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte van Wijngaert III krijgt een rustige en groene uitstraling. Wat betreft het stratenpatroon is het aantal toe te passen materialen beperkt en sluit het kleurenpalet aan op de bestaande buurten. De groene sfeer wordt onder andere bepaald door het toepassen van hagen en door de bomenstructuur.

Voor het plandeel midden is inmiddels het VO van het openbaar gebied ontworpen. Dit deel is in belangrijke mate leidend voor het gehele gebied van Wijngaert III.

De driehoekige ruimtes en erven krijgen een groene uitstraling. Afhankelijk van de functies zal de mate van groen worden bepaald. Losstaande bomen of boomgroepen worden hier toegepast. Verder kunnen hagen de driehoekige ruimtes omzoomen. De erven kunnen ook uitgevoerd met grind of een halfverharding.



Dwarsprofielen plandeel midden

