

# BEELDKWALITEITPLAN ANIMALI-TERREIN

AANGEPAST N.A.V. BEHANDELING COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT



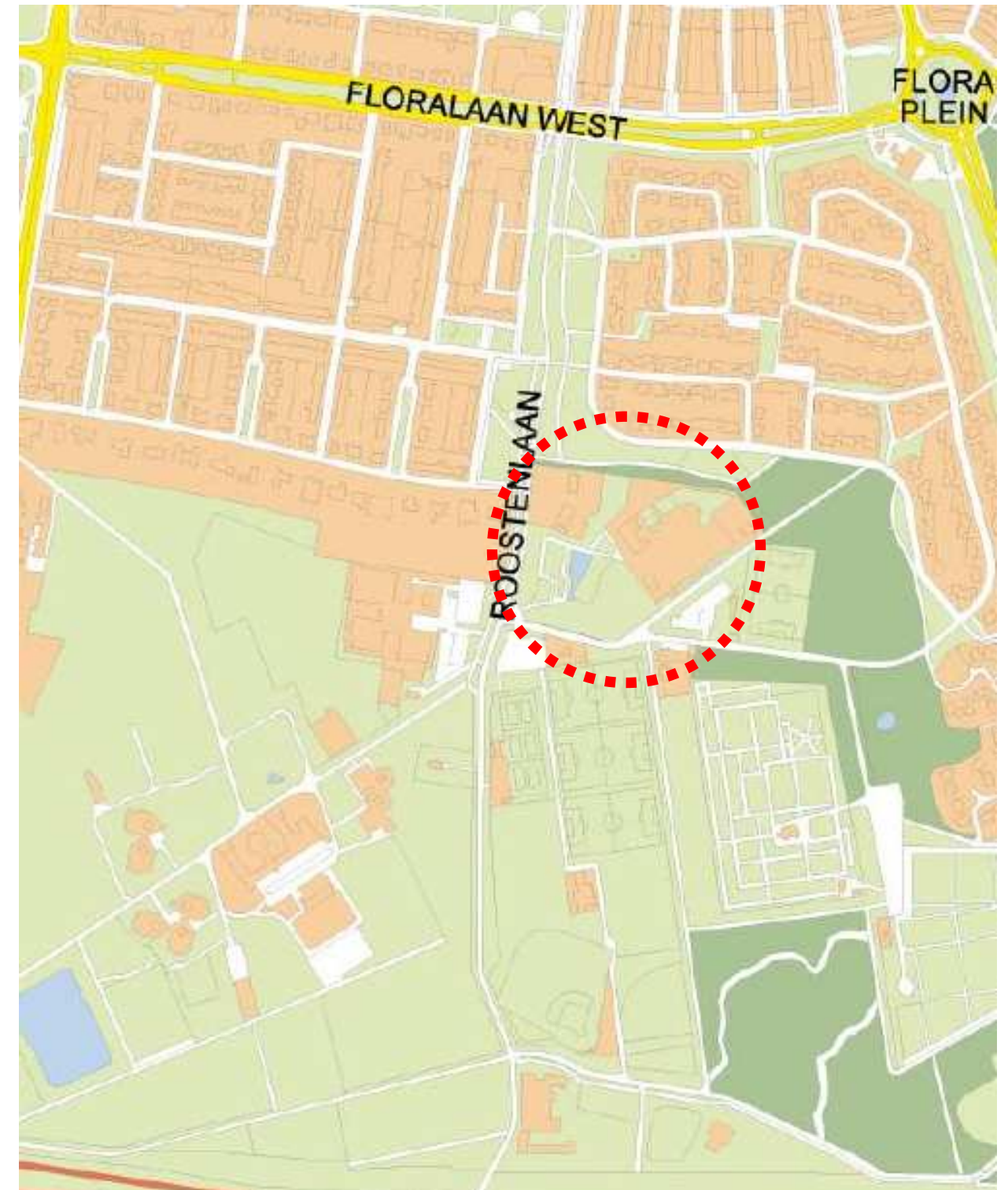
Vastgesteld september 2011

Gemeente Eindhoven  
Sector Openbare Ruimte, Verkeer & Milieu  
Afdeling Stedebouw

September 2010

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 DOEL EN FUNCTIE BEELDKWALITEITPLAN</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANGEBIED</b> .....	<b>3</b>
<b>3 GROENSTRUCTUUR</b> .....	<b>4</b>
3.1 BESTAANDE GROENSTRUCTUUR .....	4
3.2 KAMERS .....	4
3.3 CULTUURHISTORIE .....	4
<b>4 OPENBARE RUIMTE</b> .....	<b>5</b>
4.1 OVERGANGSZONE .....	5
4.2 MAL/CONTRAMAL .....	5
4.3 INRICHTING EN MATERIALISERING .....	5
4.4 BEPLANTING .....	6
<b>5 WONINGEN</b> .....	<b>7</b>
5.1 UITZONDERING .....	7
5.2 MATERIALISERING .....	7
5.3 KLEURGEBRUIK .....	7
5.4 DETAILLERING .....	8
5.5 TOETSINGSCRITERIA .....	8
5.6 UITGANGSPUNTEN .....	8
5.6.1 Algemeen .....	8
5.6.2 Hoofdvolume .....	9
5.6.3 Bijvolumes .....	9
5.6.4 Dakkapellen .....	9
5.6.5 Erfafscheidingen .....	9
5.6.6 Overig .....	9
<b>6 MATERIALEN &amp; KLEUREN</b> .....	<b>10</b>
6.1 GEVELS .....	10
6.2 DAK .....	10
6.3 BESTRATING .....	11
6.4 VERLICHTING .....	11
<b>BRONVERMELDING</b> .....	<b>12</b>



## Doel en functie beeldkwaliteitplan

Het Definitief Ontwerp Stedebouwkundig Plan (DOSP) en het beeldkwaliteitplan (BKP) vormen samen de basis voor de verdere uitwerking van plannen op een lager schaalniveau (inrichtingsplan). Het DOSP en BKP zijn hierdoor de leidraad voor verdere uitwerking en vormgeving van het Animali terrein. Het BKP geeft uitgangspunten over de gebiedseigen karakteristiek (gebiedscriteria) en concrete regels voor kleine bouwplannen (object gerichte criteria).

In het Stedebouwkundig plan zijn aspecten als samenhang en verschil in de structuur, typologie, verkaveling, planhoogten, overgangen tussen privé en openbaar en openbare ruimte nauwkeurig op elkaar afgestemd en verweven. In het voorliggende BKP wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit en de wijze waarop dat kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden. De basis voor het beeldkwaliteitplan is het inrichtingsplan voor buitenruimte Animali d.d. 28-11-2006, gewijzigd d.d. 19-08-2008.

Het uitgangspunt voor het BKP is dat het Animali-terrein en omliggende kavels als één samenhangend geheel ontwikkeld worden. In verband met de fasering (uitvoering) en het feit dat er meerdere architecten werkzaam zullen zijn, is het van essentieel belang dat de diverse ontwerpen gedurende de planvorming op elkaar afgestemd worden. De in dit BKP beschreven kwaliteitsomschrijvingen hebben vooral het karakter van uitgangspunten. Het is van belang dat de betrokken ontwerpers zowel geïnspireerd als gestimuleerd worden aan te sluiten op wat er binnen dit BKP beschreven is. In dat kader moeten de verschillende referentiebeelden ook gezien worden; als een kader waartussen het uiteindelijke beeld opgespannen dient te worden.

Ontwerpvoorstellen die afwijken van de directe regels of voorbeelden in dit BKP, maar die wel binnen het gedachtegoed van het BKP een duidelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben, kan na overleg met de gemeente gehonoreerd worden.

Het BKP omvat een verkavelingsplan, een basisontwerp openbare ruimte en richtlijnen voor bebouwing. Dit BKP is gedurende het gehele realiseringstraject van toepassing. Daarna vormt het BKP een onderdeel van de gebiedsgerichte welstandscriteria als toetsingskader.

Eindhoven, september 2010



## I Plangebied

Oorspronkelijk was Animali de naam van een vogel- en diergroothandel in Tilburg. Nadat eigenaar Harrie van Dijk verhuisde naar Eindhoven, is op 10 mei 1951 het dierenpark Animali geopend. In het park waren tientallen soorten exotische vogels en enkele dieren. In de jaren 50 was een bezoek aan Animali een waar dagje uit. In 1994 is het park gesloten.

Het Animali-terrein ligt in het zuiden van Eindhoven, in de wijk Kortonjo, ten noorden van gemeentelijk sportpark "De Heihoef", ten oosten van de Roostenlaan, ten zuiden van de Floralaan West en ten westen van de Leenderweg. Het terrein van het voormalige dieren- en speelpark ligt in de buurt Roosten, stadsdeel Stratum.

Op het Animali-terrein zullen in het groen exclusieve vrijstaande en halfvrijstaande villa's gerealiseerd worden tussen de vooroorlogse boompartijen van het bos.





## 2 Groenstructuur

### 2.1 Bestaande groenstructuur

De opzet van het gebied is sterk bepaald door de bestaande groenstructuren. Uitgangspunt bij het herstel van het park als openbaar gebied is het nastreven van een hoge kwaliteit. Voor het plan betekent dit het handhaven van vrijwel alle bomen op het terrein. Alle bomen en boomgroepen zijn ingemeten en gekwalificeerd, waarbij de huidige conditie en levensverwachting is vastgesteld. Op basis van deze gegevens is er in afstemming met Stichting Stadsbomen een Voorlopig Ontwerp Stedebouwkundig Plan (VOSP) opgesteld. Binnen deze plannen speelt de bomenstructuur een belangrijke rol. De bomenstructuur is in feite de landschappelijke onderlegger van het plan en vormt hiermee in feite de drager van het plan.

### 2.2 Kamers

Naast de drie typen openbare ruimte die in het volgend hoofdstuk behandeld zullen gaan worden, is er in het plangebied sprake van 3 kamers. Deze ruimten zijn door bomen en struiken ingekaderd. De grootste, ten zuidwesten van het terrein, heeft een centraal plantsoen met daaromheen losjes de bebouwing. De bebouwing draagt hierdoor bij aan het informele karakter van het park. Tevens ontstaan er hierdoor van verschillende kanten zichtlijnen die een relatie met de omgeving mogelijk maken. Ten noorden van het terrein is er een grote bomengroep. De bebouwing is zodanig geplaatst dat er tussen de bebouwing en de bomen een wigvormige open ruimte ontstaat. De kamer ten zuidoosten van het terrein is gericht op het Animalipad, wat ook in de oriëntatie van de bebouwing terug te zien is. Omdat de kamers omringd zijn door groen, vormt deze groene rand tevens de verbinding tussen de gebieden. In de zuidwestelijke kamer staan de bomen op privé terrein; bij de overige 2 staan ze in de openbare ruimte.

De kamers worden ontsloten via wegen grenzend aan de groenstructuur; de ontsluiting van het gebied voor autoverkeer is aan het Animalipad. Voor langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) wordt het terrein van 3 kanten toegankelijk. Dit draagt bij aan de toegankelijkheid van het park.

### 2.3 Cultuurhistorie

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan historisch landschap De Heihoef. Het betreft een voormalig landgoed met restanten van een bosontginning van na 1850 tussen Aalsterweg en Leenderweg. De ontginning was een initiatief van jhr. mr. M.A.J. van der Beken Pasteel, die hier een landhuis bezat. Op het terrein tussen Aalsterweg en Roostenlaan werd in 1895 het pensionaat Eikenburg werd gevestigd. Tot de karakteristieke beplanting behoren rododendrons, taxus en hulst. Uit de 19e eeuw dateren oude eikenlanen. Daarnaast zijn er diverse oudere lanen met Amerikaanse eik en Paardenkastanje. De bossen bestaan voor een klein deel uit eikenbos (oorspronkelijk voor de leerlooierijen) en daarnaast o.a. beukenbos, Amerikaanse eiken en vooral ten oosten van de Roostenlaan uit naaldbos (oorspronkelijk voor de mijnbouw). Hier liggen thans twee begraafplaatsen. Een deel van het vroegere ontginningsgebied heeft plaats gemaakt voor sportterreinen. Het plangebied is daarnaast omgeven door historische wegenstructuren van voor 1900.





### 3 Openbare ruimte

Op de grotere schaal is zichtbaar dat de kamers in het gebied omringd worden door bomen. Om een contrast te vormen met de compartimenten zijn de groene lijnen zo open mogelijk gehouden. Bosschages en hoge heesters zullen hier niet in passen, maar juist solitaire bomen in het gras, zodat het een open geheel blijft. Lage hagen en lage heesters, vaste planten en bloemen zullen hun plek krijgen zodat een divers landschap ontstaat waar men zowel onder de bomen als in het gras kan lopen. Niet meer dan 15% van het voor woondoeleinden uit te werken gebied mag worden bebouwd, waarbij het gebied zoveel mogelijk het bestaande bosachtige karakter kan behouden. Dit gebied dient openbaar toegankelijk te zijn; er komt geen ontsluiting van het gebied aan de Landsteinerlaan voor gemotoriseerd verkeer.



#### 3.1 Overgangszone

Het uitgangspunt voor het Animali-terrein zal een overgang van privé naar openbaar zijn. In de groene setting zullen geen 'harde' grenzen gemaakt worden waarmee privé en openbaar gescheiden worden. Deze gebieden gaan natuurlijk in elkaar over. De woningen maken min of meer gebruik van de openbare ruimte; de openbare ruimte fungeert daarom als een overgangszone. Het is dus niet de bedoeling dat er harde grenzen zijn, maar dat gebieden overlappen met de privé tuinen van de woningen. Binnen dit kader moet echter wel rekening gehouden worden met de privacy van de woningen, zonder dat dit dus ten koste gaat van de openbaarheid. Hier ligt een uitdaging voor de ontwerpers; erfafscheidingen in het groen prevaleren daarom. In principe zijn alle woningen naar binnen gericht. Omsloten buitenruimtes zijn niet wenselijk omdat het groen zoveel mogelijk zichtbaar moet zijn en zo een eenheid kan vormen met het omliggende groen.

Op deze manier zal al het groen bijdragen aan het totale beeld van het gebied. De groene ruimte van de privé terreinen zal gezamenlijk met de bebouwing moeten worden ontworpen en niet als restruimte worden behandeld.

#### 3.2 Mal/contramal

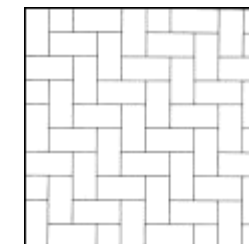
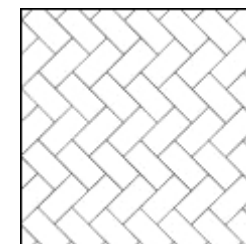
Het groen binnen het plangebied vormt een belangrijk onderdeel binnen de oriëntatie in het gebied en de leesbaarheid van het concept. Alle beplantingen en stroken die extensief worden beheerd, gaan onderdeel uitmaken van de groene omhulling van de kamers, de zg. contramal. Hierdoor ontstaat er een contrastrijk uiterlijk verschil tussen de intern gelegen en intensief beheerde openbare ruimten van de kamers.

#### 3.3 Inrichting en materialisering

De wegen op het terrein worden afgewaterd middels lijngoten in de verharde delen. De verharding wordt uitgevoerd in keiformaat stenen in de kleur terra marrone.

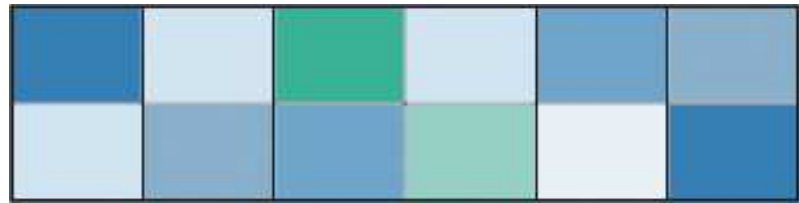


Binnen het plangebied wordt met verschillende legmotieven gewerkt om zo onderscheid te maken tussen de verschillende functies van de bestrating. De rijwegen liggen in keperverband, de suggestiestrook in halfsteensverband en de inritten en openbare parkeerplaatsen in elleboogverband. De verschillende zones worden met strekken gescheiden van elkaar. De bestrating helt af naar de zone met strekken; in deze zone bevinden zich tevens de inspectieputten. Op hoeken en in bochten zal er bijzondere aandacht besteed moeten worden aan deze strekken.



### 3.4 Beplanting

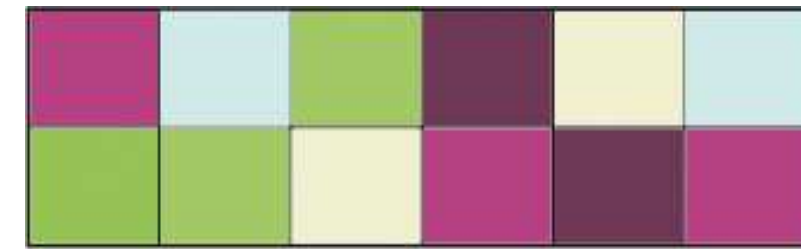
Uitgangspunt voor de nieuw te planten struiken en bomen is een kleurconcept waarbij het effect van kleur op de openbare ruimte meespeelt. Het open binnenterrein zal een ruimtelijk beeld moeten krijgen, waarbij ook van belang is dat het ontwerp is afgestemd op het beheer. Dit deel van Animali is een van de weinige delen waar in eerste instantie geen bomen gepland waren. Er is gekozen voor een licht-donkercontrast, met opgehelderde blauwe tinten om een indruk te geven van de ruimte.



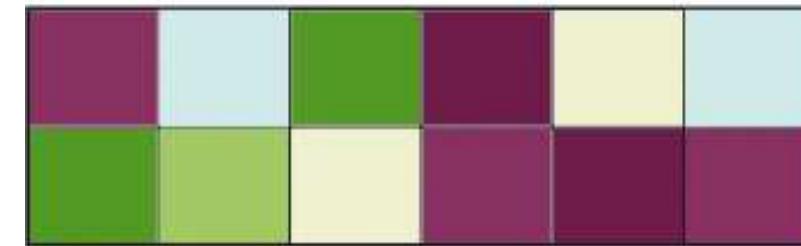
Toe te voegen beplanting zal in een overwegend blauwe tint moeten zijn. Te denken valt dan aan maagdenpalm, altheastruik, blauwe ceder, jeneverbes, blauwspar of Koreaanse zilverspar.



Voor de bestaande bossasches is gekozen voor een open, lichte vorm waarbij een bijzondere positie is weggelegd voor de massa's. De uitwerking hiervan is binnen een licht-donkercontrast. Met dit contrast is het mogelijk een ruimte-massa verdeling in de openbare ruimte te maken



Lente



Zomer



Herfst



Winter

Toe te voegen beplanting zal in een rode, violette en/of bruine tint zijn. De wisselwerking met de bestaande bomen zal daardoor een beeld opleveren dat gekenmerkt wordt door de ruimtelijke werking. Te denken valt aan glansmispel, Noorse en Japanse esdoorn, zuurbes, bruine hazelaar of purperen kerspruim.



## 4 Woningen

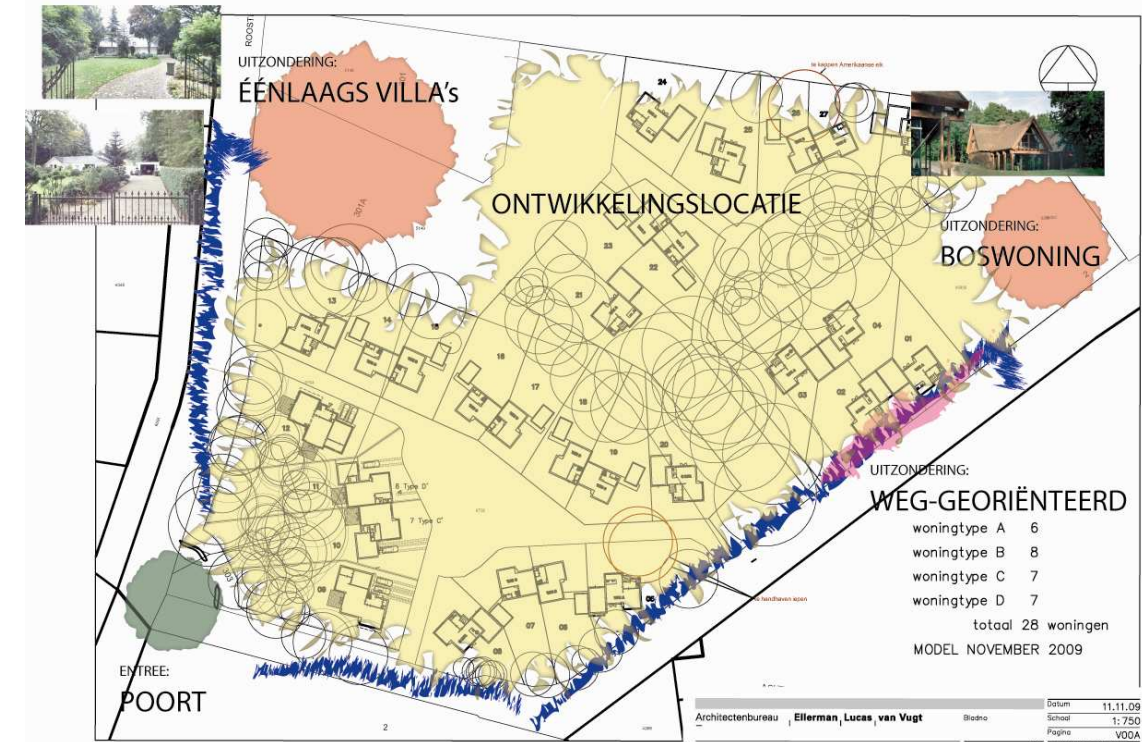
De architectuur van de woningen vormt samen met de openbare ruimte het middel om te komen tot de gewenste uitstraling van het plan. Goede afspraken over de architectuur zijn dus van wezenlijk belang. Het beeldkwaliteitplan wil richtinggevend zijn, maar niet beknellend. De kleurstelling van de woningen maakt onderdeel uit van het kleurconcept voor het hele plan.

De 32 woningen zijn gelegen in een parksetting tussen de monumentale bomen en fraaie stadsnatuur. De bebouwingshoogte van de woongebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter. Om aan te sluiten bij het parkachtige karakter is de minimale kavelgrootte 500m<sup>2</sup>, en de gemiddelde kavelgrootte minstens 700m<sup>2</sup>. Dit heeft een rijke mix aan variëteiten tot gevolg, waarbij specifiek aangesloten kan worden bij de wensen van de individuele toekomstige bewoners. Tegenover een kavel van 500 m<sup>2</sup> staat dus op zijn minst een kavel van 900 m<sup>2</sup>; dit is bijna het dubbele, waarmee aangesloten kan worden op verschillende individuele wensen. Deze maatvoering sluit ook aan bij omliggende gebieden met exclusieve villa's. Het gebied aan de Hippocrateslaan komt qua typologie het meest overeen met de te bouwen woningen op het Animali-terrein; hier is het kleinste kavel 498 m<sup>2</sup> en de gemiddelde kavelgrootte net iets meer dan 701m<sup>2</sup>. De minimale afstand tussen de hoofdmassa's (vrijstaand en 2-onder-1 kap) is 5 meter.

### 4.1 Uitzondering

De voormalige hoofdentree van het park ligt aan de zuidwestkant van het terrein. Ruimtelijk gezien zijn er vanaf de entree twee hoeken waar naar 'weggelopen' wordt vanuit dit punt. Dit resulteert in twee locaties waar sprake is van een (ruimtelijke) uitzondering ten opzichte van de rest van het gebied.

Ten noordoosten van de entree bevindt zich een uitzonderingslocatie. Deze locatie grenst aan historisch landschap De Heihoef. Deze locatie leent zich vanwege haar hoekpositie voor een uitzondering, een verbijzondering, net als de locatie in het noorden. Binnen het plangebied is geen tweede locatie met dezelfde eigenschappen, temeer omdat het hier om de overgang naar het historisch landschap gaat. Kenmerkend voor dit landschap zijn de bosschages (eikenbos, beukenbos en naaldbos). Om hier geen harde overgang te vormen, prevaleert een woningtype met een architectuur die de schakel vormt tussen de bossen enerzijds en de bebouwing anderzijds. Een boswoning in 1 bouwlaag met kap prevaleert, omdat dit ook aansluit bij de verschijningsvorm van de noordelijke uitzonderingslocatie. De typologie schikt zich aan de omliggende bossen, maar leidt tevens de woningbouw in. Door 1 bouwlaag met kap te kiezen, is er een geleidelijke overgang van de bebouwing op de rest van het plangebied (maximale hoogte 12 meter) en het onbebouwde landschap.



De zone aan de westkant van het plangebied is in die zin ook een uitzondering; hier zijn de woningen op de weg georiënteerd. Tevens vallen deze woningen te zien als onderdeel van een reeks, aansluitend op de Vesaliuslaan. Deze woningen zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in 1 bouwlaag met een kap. De betreffende woningen zijn sterk op de weg (Roostenlaan) georiënteerd. De overige woningen binnen het plangebied zijn naar binnen gericht. De wijze van verkavelen verschilt hier van alle andere kavels, die ogenschijnlijk 'willekeurig' tussen de bomen zijn gelegen. De afwijkende verkavelingsvorm geeft hier ook aanleiding de laatste percelen een uitzondering te laten zijn, naast voorgenoemde redenen.

### 4.2 Materialisering

Binnen de gevelarchitectuur moet een vrije compositie van gevelopeningen (ramen, deuren) vermeden te worden. De voorkeur gaat uit naar horizontale belijning, ordening, repetitie en een rustig, evenwichtig gevelbeeld. De verrijking ontstaat door de detaillering. Bij deze bijzondere aandacht voor de detaillering hoort ook een bewuste, duurzame materiaalkeuze. Binnen deze parkomgeving is betonnen metselwerk of gebroken betonsteen uit den boze, net als houtwolcementplaten, volkern platen, thermisch verzinkt staal en dergelijk. Er zal echter wel veelvuldig baksteen toegepast worden; andere mogelijke materialen zijn natuursteen, (keramische) dakpannen, leien, zink of koper, glas, hout en architectonisch (prefab) beton.

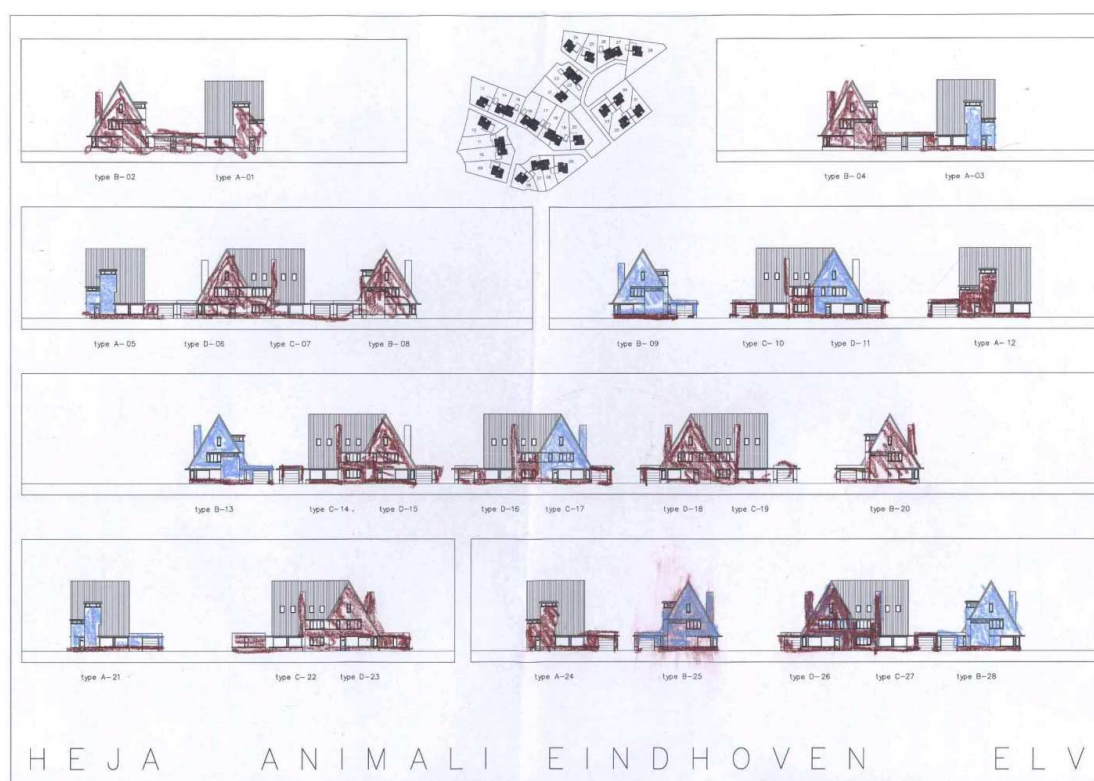
### 4.3 Kleurgebruik

De kleuren voor de te bouwen woningen zijn vooral natuurlijk; de natuurlijke kleur en textuur van de te gebruiken materiaal voeren de boventoon. Als contrast hierbij kan schilderwerk, bv. keimwerk, gebruikt worden, maar dan mag maximaal 30% van de te realiseren woningen op deze wijze afgewerkt worden. Kozijnen en houtwerk hebben of de kleur van het materiaal (eventueel voorzien van beschermende beits) of hebben een lichte, bij voorkeur witte, kleur.





Er is zorgvuldig gekeken naar de toepassing van verschillende kleuren woningen binnen het plangebied. De entrees van het terrein worden getypeerd door een witte en een rode woning. Deze zijn bij het zuidwestelijk deel gelijk aan elkaar (wit-rood). Voor het noordoostelijk deel is ook eenzelfde kleurstelling gebruikt, alleen is hier ook sprake van een flinke, bestaande bomenrij waardoor de beleving net iets anders is.



#### 4.4 Detaillering

Gezien de specifieke setting van de woningen, is speciale aandacht voor de overgang van privé naar openbaar. Dit hangt samen met de positionering van de woningen (entrees), maar ook met de vormgeving en detaillering (positionering ramen). Luifels boven de voordeuren zijn denkbaar, maar enkel als integraal onderdeel van het gevelontwerp, niet als los element. Zonwering in de vorm van uitvalzonnenschermen of markiezen, is aan de straatzijde van de woning in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. Het zorgvuldig ontworpen straatbeeld wordt hier namelijk mee aangetast.

Boeiboorden, als overgang tussen gevel en platdak, dienen vermeden te worden. Boeiboorden zijn alleen mogelijk als het als architectonisch element ingezet wordt. Dit kan bijvoorbeeld bij een overstek waar de lijn doorgezet wordt over de gevel of waar het boeiboord onderdeel uitmaakt van een lijst die verschillende onderdelen van de gevel bindt.

Erkers zijn gemetseld en vormen onderdeel van de woning. Aan de voorzijde van de woningen zijn verder geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De woningen hebben aan de voorzijde dakramen in plaats van dakkapellen. Aan de achterzijde zijn er mogelijkheden voor dakkapellen, maar wel met enige beperkingen. Deze dakkapellen staan niet te dicht op elkaar en passen binnen de architectuur. Elke schoorsteen grenzend aan het openbare gebied is gemetseld.

#### 4.5 Toetsingscriteria

Het toetsingskader vormt de richting voor de beoordeling van de ontwerpen en eventuele latere uitbreidingen op het Animali-terrein. Het beeldkwaliteitplan waarborgt daarbij de samenhang tussen de verschillende onderdelen en de verschillende fases van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarbij is het van belang dat ook bij latere eventuele wijzigingen en uitbreidingen ook het beoogde kwaliteitsniveau gehaald wordt. Om het straatbeeld in stand te kunnen houden, zijn de "Beleidsregels ontheffingen aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen" op dit gebied niet van toepassing. Na realisatie van het plangebied zal dit document als toetsingsdocument gebruikt worden door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, als gebiedsgerichte welstandscriteria.

De architect dient eventuele uitbreidingen mee te ontwerpen. Hiermee kan in de toekomst de kwaliteit gewaarborgd worden en wordt een wildgroei aan (welstandsvrije) uitbreidingen tegen gegaan. De eventuele uitbreidingen worden bij de verkoop als optie aangeboden; als bewoners later besluiten alsnog de woning uit te willen breiden, dan dient dat te gebeuren binnen het gedachtegoed van de door de architect gemaakte (en beschikbaar gestelde) tekeningen. Alle andere uitbreidingen zijn in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand, omdat de zorgvuldig ontworpen openbare ruimte en het hiermee samenhangend straatbeeld hier namelijk mee aangetast wordt.

#### 4.6 Uitgangspunten

De woningen zijn geplaatst in een losse schikking in het bestaande groen. De volgende uitgangspunten dien hierbij in de uitvoering in acht te worden genomen:

##### 4.6.1 Algemeen

- De woningen worden uitgevoerd conform bijgaande kleur- en materialenlijst
- Aankappen van aan-, uit- of bijgebouwen is toegestaan
- Schoorstenen zijn gemetseld, met uitzondering van de niet zichtbare dakdoorvoeren
- Masten met antennes achter de achtergevels van de woningen plaatsen; schotelantennes niet op of tegen de gebouwen aanbrengen

- De gebouwen staan los van elkaar in de groene omgeving en moeten rondom een gezicht krijgen, achter- en zijkanten mogen niet volledig gesloten zijn
- Er bestaat een duidelijke hiërarchie in de massa opbouw t.a.v. hoofd- en bijvolumes

#### 4.6.2 Hoofdvolume

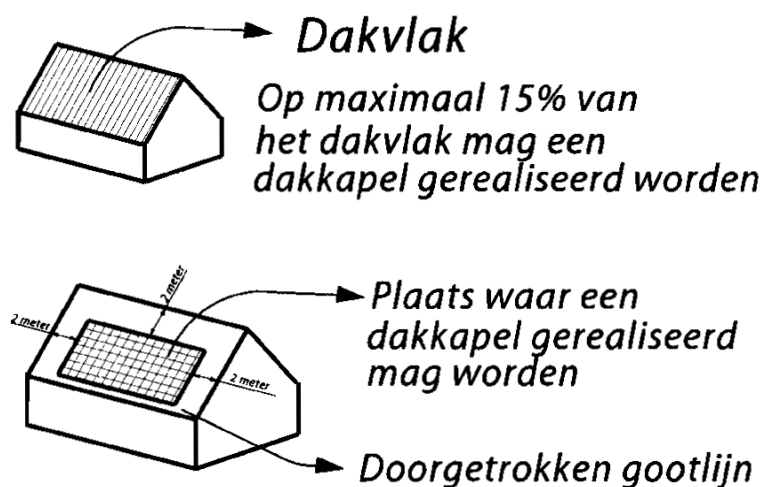
- De woningen hebben een zadeldak; andere kapvormen zijn in principe uitgesloten; bij geschakelde woningen kan dit in een geschakelde variant gebruikt worden.
- Uitsneden zijn mogelijk mits deze onderdeel uitmaken van de hoofdmassa, bv. trappenhuisen.
- De nokrichting is evenwijdig dan wel loodrecht t.o.v. de voorgevelrooilijn
- De dakhelling bedraagt 50 – 60 graden

#### 4.6.3 Bijvolumes

- De positionering is naar keuze, conform bestemmingsplan (afgestemd op boomkronen)
- Aan-, uit- en bijgebouwen hebben een zadeldak met vlakke topgevel of zijn plat afgedekt
- De dakhelling bedraagt 50-60 graden
- De topgevels hebben geen overstek
- De maximale breedte van een erker is 3,00 meter, de maximale diepte van een erker is 1,00 meter en qua positionering dienen erkers 1 meter afstand te houden van de zijgevels en de aangegeven dakrand
- Aan-, uit- en bijgebouwen worden in hetzelfde metselwerk uitgevoerd als de bijbehorende woningen, of in hout, in een gelijkwaardige uitvoering. Bijvolumes dienen 'familie' te zijn van de hoofdvolumes
- Voor de voorgevelrooilijn zijn, met uitzondering van erkers, geen bijvolumes (zoals carports) toegestaan. Deze zijn in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. Het zorgvuldig ontworpen straatbeeld wordt hier namelijk mee aangetast.

#### 4.6.4 Dakkapellen

- Plat afgedekte dakkapellen zijn wel toegestaan; het aankappen van dakkapellen niet
- Dakkapellen te plaatsen op ten minste 2,00 meter afstand van de zij- en bovenkant van het dakvlak
- In de grote dakvlakken de dakkapellen slechts in één laag aanbrengen
- Zonnecollectoren alleen aan de achterzijde van de woningen

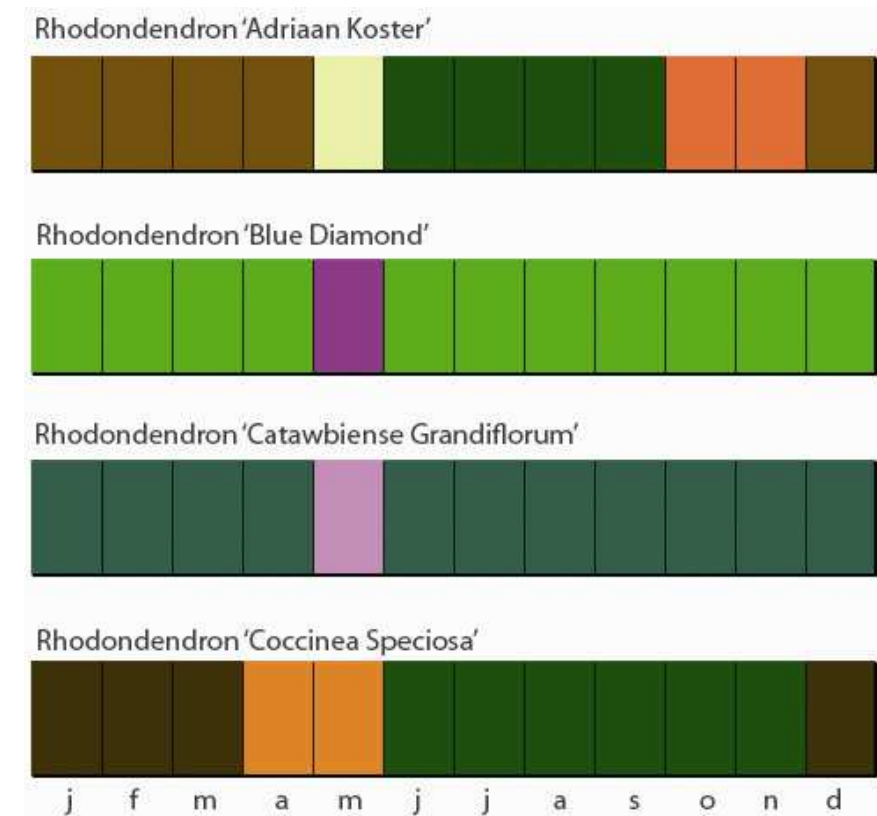


#### 4.6.5 Erfafscheidingen

Voor het realiseren en het in stand houden van de beeldbepalende sfeer in Animali dienen erfafscheidingen, gericht naar de openbare ruimte, te worden gerealiseerd middels beplanting. Gebouwde erfafscheidingen, zoals stenen of houten schuttingen, worden niet toegestaan. Deze zijn in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. De randen van het terrein zijn zorgvuldig in het groen vormgegeven waarbij het niet past om gebouwde erfafscheidingen te plaatsen.

- Erfafscheiding, c.q. hekwerken, dienen in samenhang met de woning en de openbare ruimte te worden ontworpen
- Groene afscheidingen voeren de boventoon; muurtjes op de kavelgrenzen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter hoog zijn; voor hagen aan de voorzijde geldt hetzelfde

In het inrichtingsplan dat eerder gemaakt is, staan voor de erfafscheidingen rododendrons aangegeven. Dit sluit ook aan bij de beplanting van historisch landschap De Heihoef. Er zijn verschillende soorten rododendrons; de te kiezen soort moet aansluiten bij het kleurconcept van de desbetreffende openbare ruimte.



#### 4.6.6 Overig

Binnen het plangebied zijn zones aangegeven waarin nutsvoorzieningen geplaatst mogen worden in een groene setting.



## 5 Materialen & kleuren

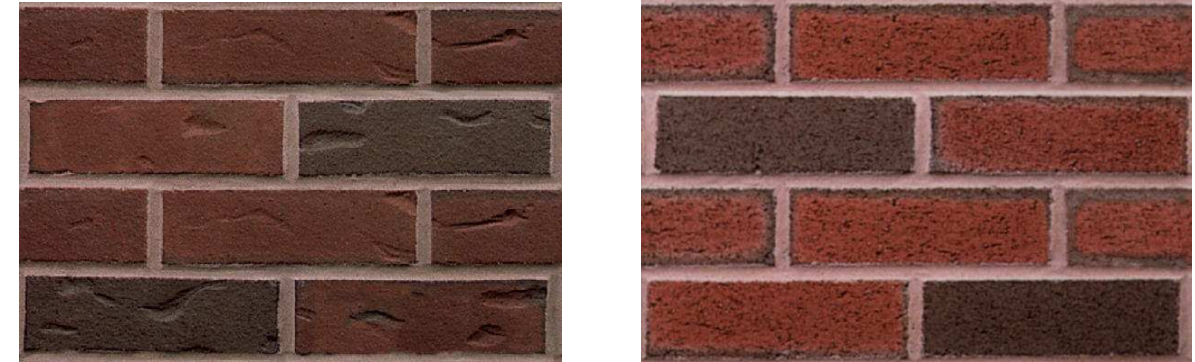
### 5.1 Gevels

Bij de eerder beschreven bijzondere aandacht voor de detaillering hoort ook een bewuste, duurzame materiaalkeuze. Binnen deze parkomgeving is betonnen metselwerk of gebroken betonsteen uit den boze, net als houtwolcementplaten, volkern platen, thermisch verzinkt staal en dergelijk.

Er zal echter wel veelvuldig baksteen toegepast worden, al dan niet gekeimd; andere mogelijke materialen zijn natuursteen, (keramische) dakpannen, leien, zink of koper, glas, hout en architectonisch (prefab) beton.

Uitgangspunten:

- Gevels bestaan overwegend uit metselwerk, accenten bij voorkeur in natuurlijke materialen zoals hout en glas
- Geschilderde gevel (bv. keimwerk) toegestaan bij maximaal 30% van de woningen
- Baksteen geen dikformaat
- Kozijnen, ramen en roeden in hout, gelakt in natuurlijke kleuren, transparant gelakt, gebeitst of licht getint
- Voegwerk in mortel in een tint afhankelijk van de gekozen steen
- Keramische of hardstenen raamdorpels afgestemd op de kleur van de baksteen
- Deuren in hout; zwartblauw, zwartgroen, zwartrood, lichtgrijs, parelwit of transparant gelakt/gebeitst
- Gevelbetimmeringen in hout, kleur passend bij baksteen



Parelwit (RAL 1013)  
Zwartrood (RAL 3007)

### 5.2 Dak

Uitgangspunten

- Keramische pan in grijze of donkere kleur
- Bij voorkeur vlakke pan (bv. Tuile du nord of stormpan)
- Dakrand en goot onderbetimmering van hout, lichtgrijs/parelwit
- Zijwangen dakkapellen in hout, donkergrijs
- Dakdoorvoeren aan achterzijde, kleur afgestemd op dakbedekking
- Daktrim in zink, ronde kraal

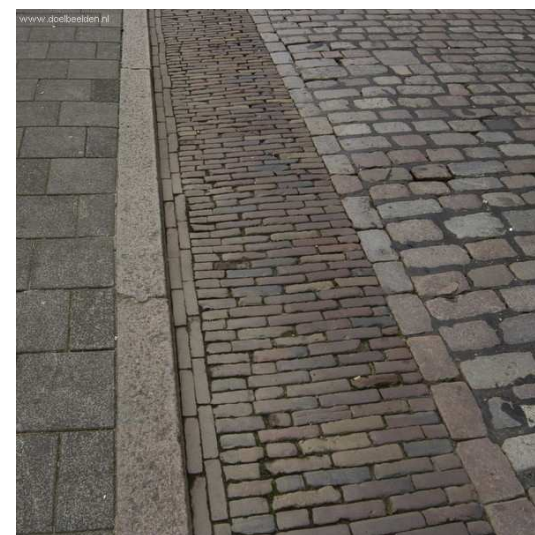
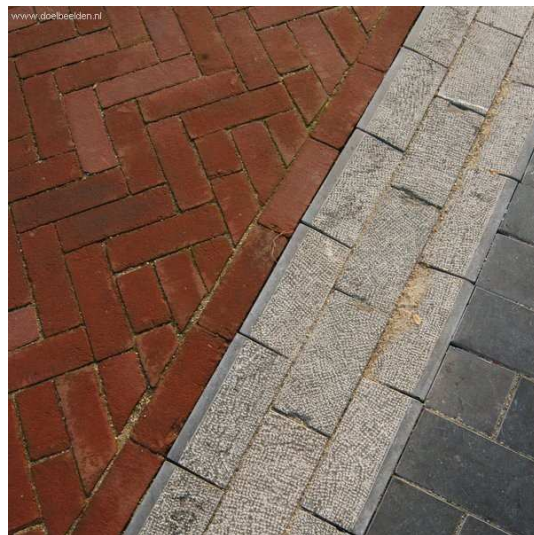
Nibra zwart edel engobe  
Keramik half glanzend



### 5.3 Bestrating

In het gehele gebied zal de auto te gast zijn. Het plan zal goed toegankelijk zijn, maar zal niet uitnodigen tot snel rijden. Hiervoor zullen een aantal maatregelen genomen worden:

- De hoofdontsluiting voor auto's bestaat uit een klinkerverharding met een suggestiestrook, gescheiden door een zone van 6 strekken
- Voetpaden (suggestiestrook) zullen uitgevoerd worden in een klinkerbestrating die onderdeel uitmaakt van de rijweg



### 5.4 Verlichting



### Hardheidsclausule

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbij gegaan, na advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



## Bronvermelding

Het ontwerp van de openbare ruimte, Han Meyer/Frank de Josselin de Jong/MaartenJan Hoekstra, SUN, 2006

Stedebouwkundige regels voor het bouwen, Han Meyer/Frank de Josselin de Jong/MaartenJan Hoekstra, SUN, 2008

Kleur Groen, Theresia Bos, Ebben Boomkwekers, 2002