



Beeldkwaliteitplan IVS Grasrijk



Vastgesteld mei 2001

Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Sector Planontwikkeling, Afdeling Meerhoven

Mei 2001



I Inleiding

Meerhoven wordt een stadswijk in het westen van Eindhoven waar bedrijfsterreinen en woongebieden zijn gesitueerd rondom een centrale open ruimte, Meerland. De bedrijfsterreinen en woongebieden worden ontsloten door een ringweg, die als hoofdontsluiting dient voor autoverkeer, een HOV-lijn die onderdeel is van de Centrale Verbindingsas en een fijnmazig netwerk van fietspaden.

Inspiratiebron voor de invulling van Meerhoven is het Kempisch landschap. Dit landschap kenmerkt zich door afwisseling van bosranden en open ruimtes. Dit geldt ook als leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte van Meerhoven.



Masterplan Meerhoven

In het te ontwikkelen woongebied Grasrijk worden ongeveer 1900 woningen gebouwd in een dichtheid van ± 32 woningen per hectare. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het bouwen van woningen in verschillende woontypologieën en woonmilieus. Eén van de woontypologieën, die in Grasrijk voorkomen zijn de individuele vrije sector woningen (IVS). Deze woningen worden door particulieren gebouwd op kavels die door de Gemeente Eindhoven worden uitgegeven. Om evenals bij de collectieve woningbouw een hoge ruimtelijke kwaliteit van de individuele woningbouw te realiseren is hiervoor een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om naast de bebouwingsvoorschriften uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan Grasrijk-Landforum' een aantal aanvullende eisen te stellen aan de vormgeving van de woning. Deze eisen zijn bedoeld om de individuele vrije sector woningen aan te laten sluiten op de gewenste visueel-ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de wijk.

Het bouwplan wordt getoetst op bouwbesluit, op bebouwingsvoorschriften en op welstand. Bij de welstandtoetsing wordt dit beeldkwaliteitplan als leidraad genomen.

2 Stedenbouwkundige opzet Grasrijk

Naast de thema's die voor heel Meerhoven gelden, zoals bossfeer en duurzaamheid, wordt het stedenbouwkundig plan van Grasrijk door drie thema's gekenmerkt.

In de eerste plaats is het plan verdeeld in drie zones: een middenzone en twee flanken. In de middenzone zijn de blokken noord-zuid georiënteerd langs de HOV-lijn. De bebouwing is drie lagen hoog, heeft een plat dak en in plaats van een voortuin een brede stoep.

In de flanken zijn de woningen georiënteerd op wegen, die oost-west lopen. De hoogte van de woningen is overwegend 2 lagen met een kap. De woningen hebben allen een voortuin.

In de tweede plaats wordt Grasrijk gekenmerkt door een strakke verkaveling. Deze strakke verkaveling wordt echter door de bestaande onderliggende landschappelijke structuur onderbroken. De Oude Rundgraaf, het Schaapsdijk en de Stillendijk zijn, waar mogelijk, op deze manier in het plan geïntegreerd.

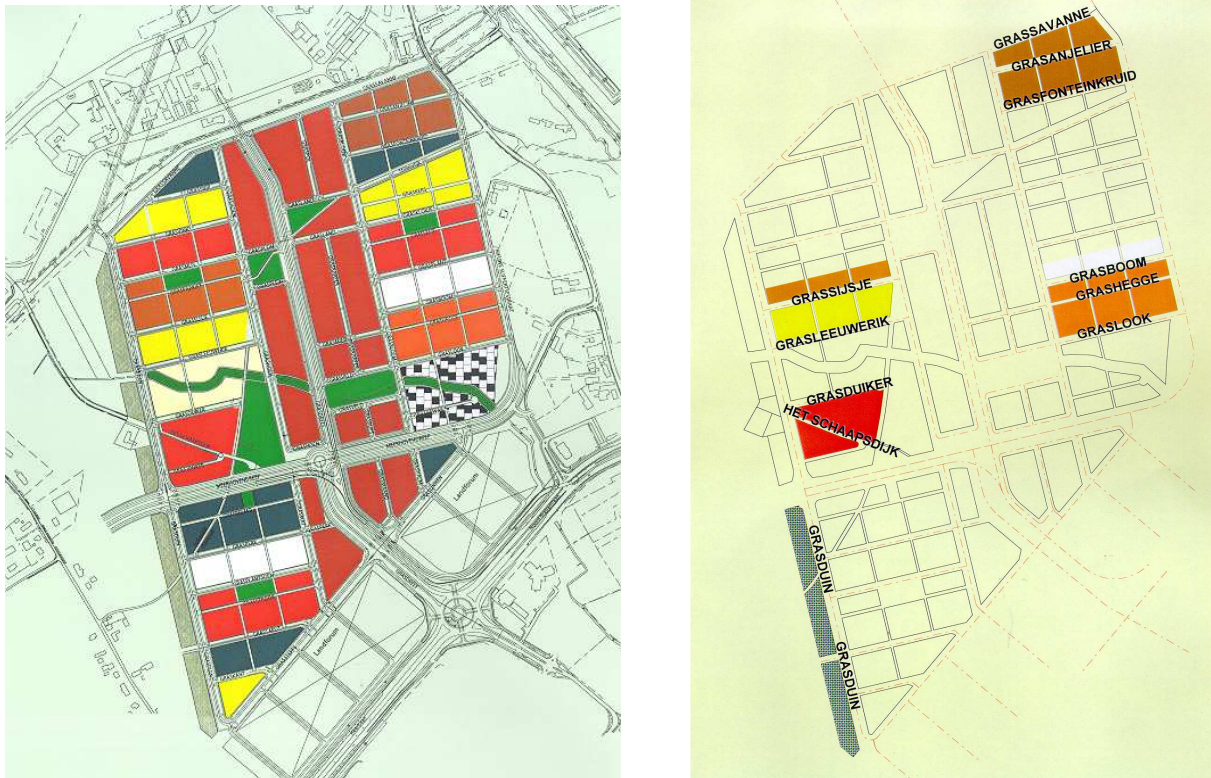


Fig. 1: kleurgebruik en de vrije sector kavels

Het derde thema is het gebruik van kleur. In de middenzone wordt ter versterking van de eenheid van deze zone een donkere, rode baksteen toegepast. De gebieden dwars op de middenzone zijn onderverdeeld in velden met een eigen kleur. (zie fig. 1) Deze velden worden twee- of drieslagen genoemd. De kleuren worden bepaald door een afwisselend patroon van verschillende aardetinten: rood, oranje, geel, bruin en groen. In de weststrook, de strook die Grasrijk scheidt van Meerland, krijgt daarentegen ieder gebouw of gebouwencomplex zijn eigen kleur.

Aan de noord-west rand van Grasrijk worden appartementen van maximaal 20 m hoog gebouwd. Zodoende wordt er nabij het centrum Meerrijk een stedelijke rand gecreëerd tussen Grasrijk en het park Meerland.

Ter plaatse van de Oude Rundgraaf ontstaan er speelse elementen in de strakke verkaveling. De woningen staan hier vrijstaand in het groen en aan het water. Bij het Schaapsdijk zijn enkele boerderijen in het plan ingepast.

Grasrijk ontleent zijn stedenbouwkundig kwaliteit mede aan de omliggende deelgebieden en planelementen. Meerland en de ecozone ten zuiden van Bosrijk geven Grasrijk aan de noord- en westkant een groene begrenzing. Aan de zuid- en oost kant staan kantoren en regionale voorzieningen in het groen. Deze zone creëert een buffer tussen het wonen en de grote verkeersroutes (A2 en de Heerbaan).

Er zijn een aantal algemene regels en bedoelingen te benoemen voor de vrije sector kavels in Grasrijk. In de eerste plaats is er geprobeerd om ieder gebied een aantal bijzondere kenmerken te geven in kleur en in (dak)vorm. Zodoende kunnen de meeste bewoners vooraf een keuze maken voor de soort woning en straat, waar zij willen gaan wonen. Zo is er een gebied met platte daken en vrij materiaalgebruik (Grasduin), een gebied met traditionele rode woningen (Schaapsdijk), een gebied met ruime oranje-lichtrode bakstenen patiowoningen (Grashegge), een gebied met bruine woningen met zadeldaken een gebied met oranje/lichtrode bakstenen en bijzondere dakvormen (Grashegge-zuid), etc.

In de tweede plaats zorgt de relatie die woningen en straat ten opzichte van de omgeving hebben mogelijk voor extra regels. Zo hebben alle woningen met hellende daken, die aan een groene zone grenzen een vastliggende nokrichting, dwars op de weg.

In de derde plaats zijn er een aantal algemene regels te benoemen, die veelal te maken hebben met de relatie privé-openbaar en de verhouding van het hoofdgebouw met aan- en bijgebouwen. Erfafscheidingen hebben bijvoorbeeld een open karakter aan de voorkant en een groen karakter aan de zij- en achterkant van de woning. Bij- en aangebouwen worden altijd op minimaal 3 meter afstand van de voorgevel geplaatst en moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Nagenoeg overal moet gebouwd worden in rechthoekige volumes, die parallel aan de weg liggen. Op elke kavel moet het parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

Met referenties is er geprobeerd om een indruk te geven van de kleur en de mogelijkheden van een ontwerp in een bepaalde zone. Vanaf oktober 2001 zal een aantal voorbeelden van bakstenen en materialen beschikbaar zijn om in te zien en naar aanleiding van deze voorbeelden zal een ontwerp ook op kleur getoetst worden door welstand.

IVS kavels Schaapsdijk en Grasduiker

In de omgeving van Schaapsdijk is plaats voor 14 individuele vrije sector kavels, variërend van ± 620 m² tot ± 1225 m² groot. (zie fig. 2) De woningen op de kavels zijn georiënteerd op de wegen Het Schaapsdijk en de Grasduiker. Het Schaapsdijk bestaat uit een rijweg van 6 meter. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de Grasjonker en de Grasduiker. De Grasduiker bestaat uit een rijweg van 5 meter, met aan de noordzijde parkeerplaatsen voor bewoners aan de Rundgraaf en voor bezoekers. Aan weerszijden van de rijweg bevindt zich een voetpad.

Het Schaapsdijk is een bestaande weg, die in de rechtlijnige verkaveling is ingepast. Twee boerderijen blijven gehandhaafd. Het is de bedoeling, dat de architectuur op deze kavels aansluit bij deze bestaande bebouwing. Er wordt hier nadrukkelijk een landelijke sfeer nagestreefd. Een ander thema voor het Schaapsdijk is het gebruik van de kleur rood.

Het hoofdgebouw en de bij- en aangebouwen zijn daarom van baksteen. De hellende daken worden afgedekt met dakpannen. De bakstenen en de daken krijgen een expliciet rode kleur. Aangezien de dakpannen en de bakstenen in kleur veel naar elkaar neigen, zal er in het ontwerp expliciet aandacht gevraagd worden voor de afstemming en het gebruik van de kleuren.

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

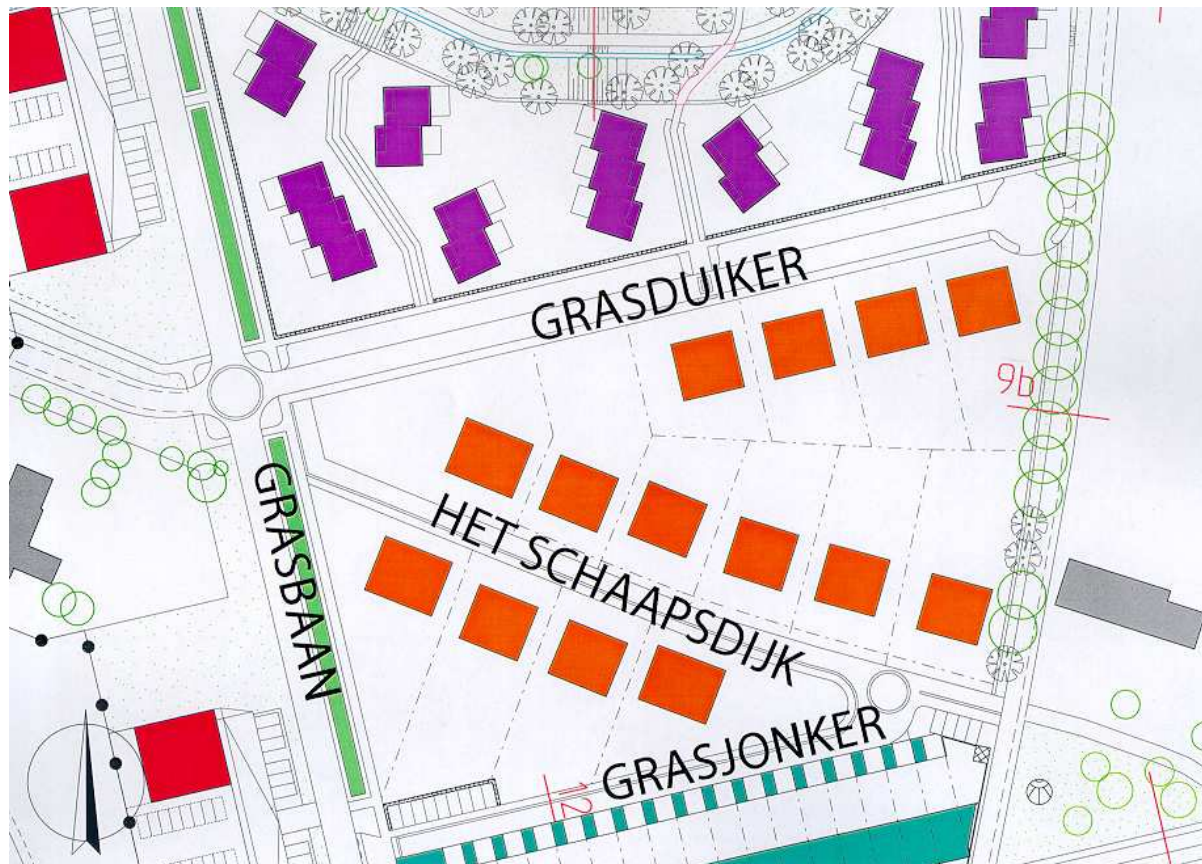


Fig. 2: de vrije sector kavels aan het Schaapsdijk en de Grasduiker

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

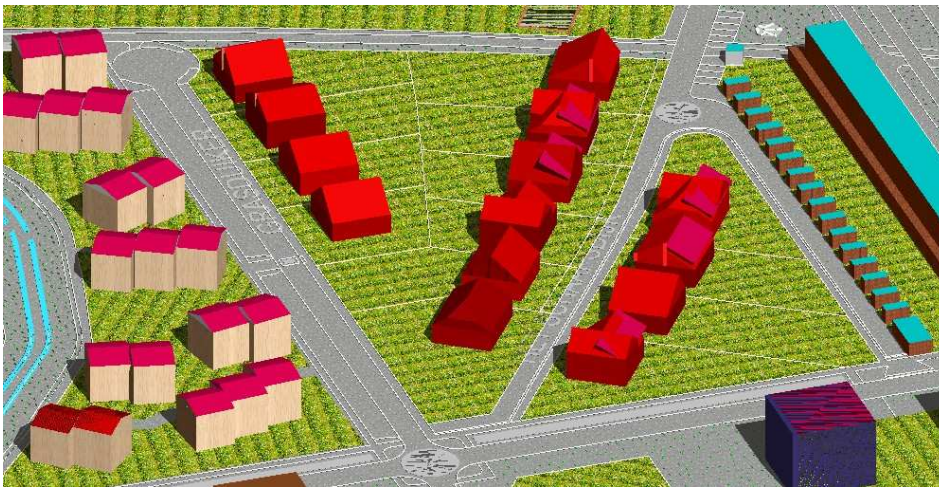
- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap en dient uit hoekige volumes te bestaan.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De westzijde van het hoofdgebouw blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ Het hoofdgebouw en de bij- en aangebouwen zijn van baksteen. De hellende daken worden afgedekt met dakpannen. De bakstenen en de daken krijgen een expliciet rode kleur.
- ◆ De kozijnen krijgen een witte kleur, die goed afsteekt tegen het rood van de bakstenen en de dakpannen. De keuze van de kleur en het materiaal van de voordeur is naar eigen keuze. Wel moet het geheel van kleuren een harmonieuze indruk geven.
- ◆ De dakvorm van het hoofdgebouw aan het Schaapsdijk is een zadeldak. Het dak heeft een helling van 40 graden, waarbij een vrijheidsmarge aangehouden mag worden van 5 graden. De nokrichting is vrij te verkiezen: parallel aan de weg of loodrecht op de weg. Een combinatie is ook mogelijk. Wolfseinden zijn hier toegestaan.
- ◆ De dakvorm van het hoofdgebouw aan de Grasduiker is een zadeldak en heeft een nokrichting loodrecht op de weg. De helling van het dak is vrij te verkiezen, maar moet groter zijn dan 30 graden. Een wolfseind is hier niet toegestaan.
- ◆ De toevoegingen van het hoofdgebouw (o.a. erkers, overstekken, schoorstenen, dakkapellen) dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor de toepassing van erkers zijn om deze reden in figuur 3 een aantal regels opgesteld.
- ◆ Het dakvlak moet duidelijk als dakvlak erfahrbaar blijven. Vanwege deze reden zijn in figuur 4 een aantal regels opgesteld.

Bij- en aangebouwen

- ◆ De bij- en aangebouwen bestaan uit dezelfde rode baksteen, die is toegepast voor het hoofdgebouw.
- ◆ De voorgevel van de aan- en bijgebouwen ligt tenminste 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ Aan- en bijgebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en bijgebouwen is 3 meter.
- ◆ De aan- en bijgebouwen hebben een plat dak of een hellend dak, waarvan de helling dan overeen moet komen met de die van het hoofdgebouw. De maximale bouwhoogte van de bij- en aangebouwen is 5.5 meter en de maximale goothoogte is 3 meter.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De overgangen tussen privé-terrein en openbaar gebied dienen een groen karakter te krijgen. Dit betekent dat de erfafscheidingen bestaan uit hagen of open gaas/hekwerk met groene beplanting.



3D-model van de IVS kavels aan het Schaapsdijk en de Grasduiker

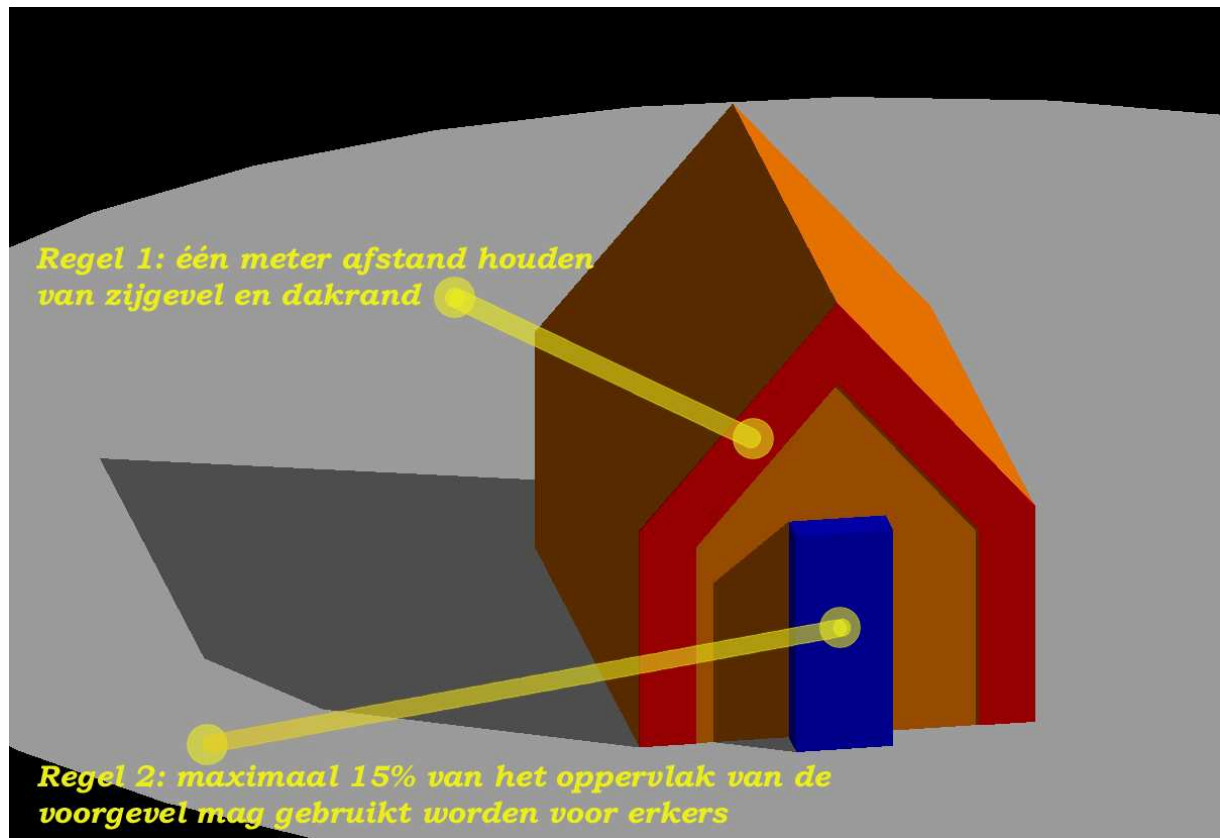


Fig. 3: Regels met betrekking tot het gebruik van erkers

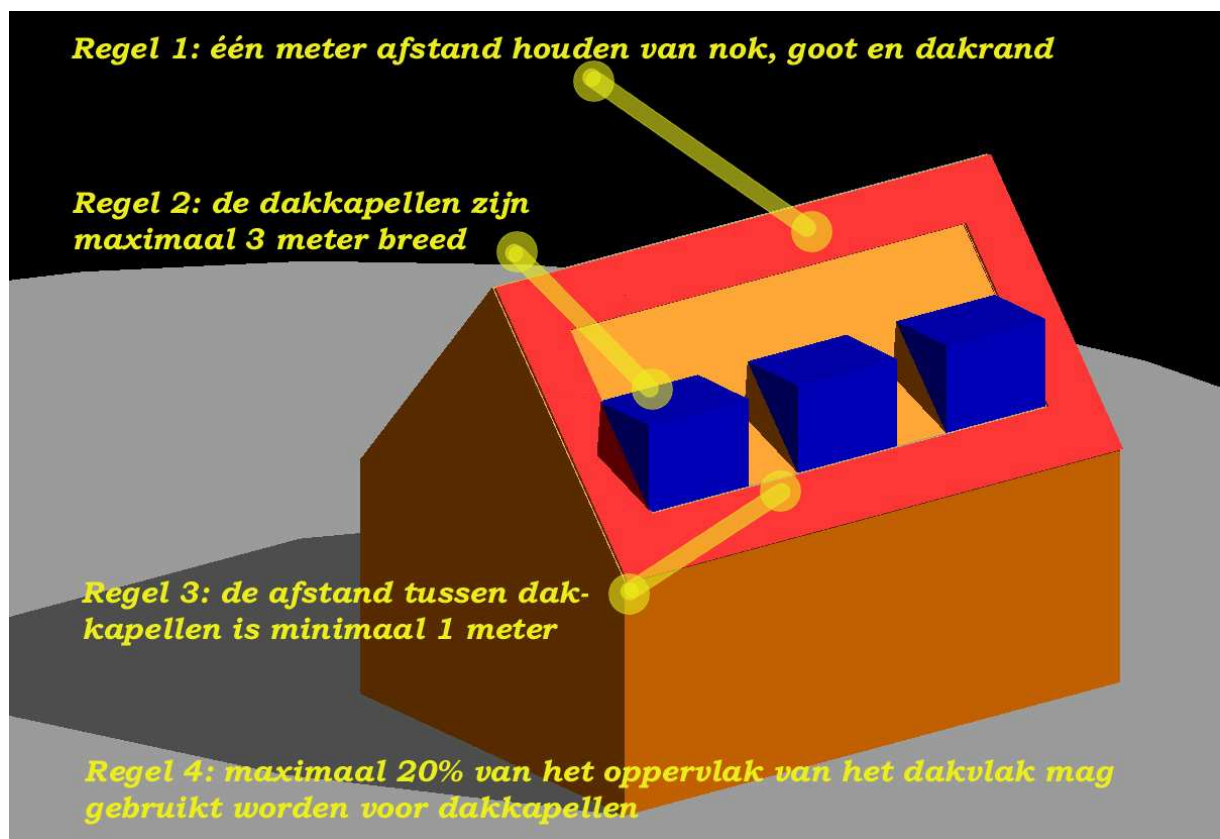


Fig. 4: regels met betrekking tot het gebruik van dakkapellen

IVS kavels Grasanjelier, Grassavanne en Grasfonteinkruid

In de zone rond de straat de Grasanjelier is ruimte voor 35 individuele vrije sector kavels. (zie fig. 5) De kavels zijn verspreid over drie oost-west georiënteerde stroken, die gezamenlijk een drieslag vormen en één kleur krijgen. (zie fig.1) De uitgeefbare kavels variëren in grootte van $\pm 470 \text{ m}^2$ tot $\pm 1040 \text{ m}^2$. De grootste kavels bevinden zich bij de Sliffertsestraat.

Aan de Grassavanne liggen aan de zuidelijke kant van de weg 11 IVS-kavels. Aan de noordelijke zijde van de weg ligt de nieuwe Rundgraaf en komt een ecologische verbindingszone, die het Beatrixkanaal verbindt met Meerland. De Grassavanne is 5 meter breed. Voor de woningen bevindt zich een voetpad van 2 meter. Aan de zuidelijke zijde van de Grassavanne zijn parkeerplaatsen voor bezoekers.

De Grasanjelier is een straat van 6 meter breed. Aan de zuidzijde van de weg is ruimte voor 12 IVS kavels. Aan de noordzijde is een groenstrook van 3 meter breed. Het bezoekersparkeren kan plaatsvinden aan de Grasfonteinkruid en de Grasbloem. Aan de noordzijde van Grasfonteinkruid is ruimte voor 12 IVS-kavels. Het bezoekersparkeren vindt haaks op de weg plaats. Aan beide zijden loopt een voetpad.

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

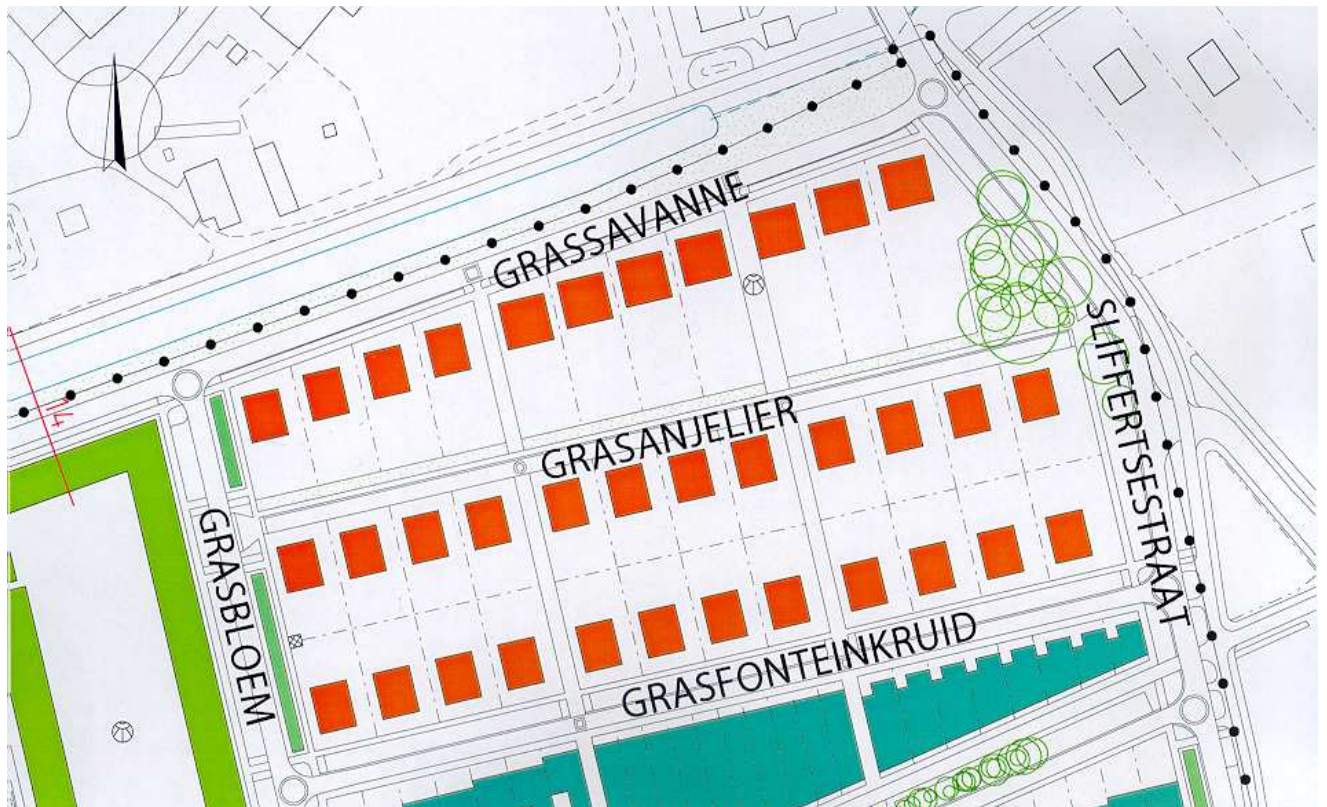


Fig. 5: de vrije sector kavels aan de Grassavanne, de Grasanjelier en het Grasfonteinkruid

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap. De hellingshoek van de dakvlakken is minimaal 30 graden. Een combinatie van nokrichtingen is niet toegestaan.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De toevoegingen van het hoofdgebouw (o.a. erkers, overstekken, schoorstenen, dakkapellen) dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor de toepassing van erkers zijn om deze reden in figuur 3 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De westzijde van het hoofdgebouw blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ Het hoofdgebouw dient uit rechthoekige volumes te bestaan.
- ◆ Het dakvlak moet duidelijk als dakvlak ervaarbaar blijven. Vanwege deze reden zijn in figuur 4 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De woningen aan de Grasanjelier en het Grasfonteinkruid hebben een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan. Het dak hoeft geen zuiver zadeldak te zijn: de hoek van de ene zijde mag anders zijn dan de andere zijde. Het dak mag ook bestaan uit twee lessenaardaken die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Het is ook mogelijk om het dakvlak te bezien als een aantal rechte vlakken, die diverse hoeken t.o.v. elkaar hebben. Niet toegestaan zijn schilddaken, gekromde daken en 'zuivere' lessenaarsdaken. (zie fig. 6)
- ◆ De woningen aan de Grassavanne hebben een zadeldak, met de nokrichting loodrecht op de straat. Wolfseinden zijn niet toegestaan. Het dak hoeft geen zuiver zadeldak te zijn: de hellingshoek van de ene zijde mag anders zijn dan de andere zijde. Het dak mag ook bestaan uit twee lessenaardaken die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Niet toegestaan zijn schilddaken en 'zuivere' lessenaarsdaken. (zie fig. 6)
- ◆ De materiaalkeuze van de gevels van de woningen is vrij te bepalen door de bewoner. De kleur van de gevel is bruin. De bewoner kan uit een aantal tinten bruin bepalen welke kleur en materiaal de woning krijgt. (zie referentiebeelden) Op deze manier ontstaat een rijke schakering van lichtere en donkere tinten van één kleur.
- ◆ De woningen krijgen dakpannen, waarvan de kleur antraciet is.

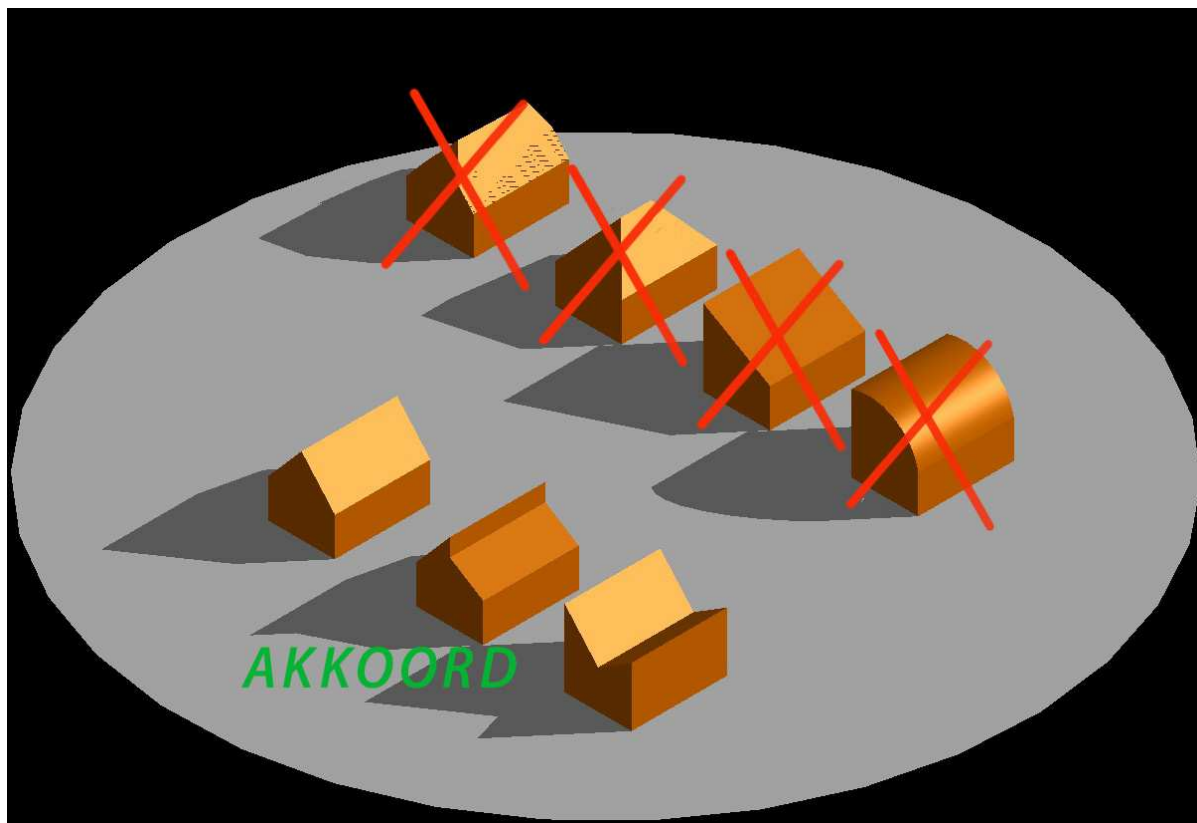


Fig. 6: Dakvormen, die toegestaan en niet toegestaan zijn

Bij- en aangebouwen

- ◆ De voorgevel van de aan- en bijgebouwen ligt tenminste 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ Aan- en bijgebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en bijgebouwen is 3 meter.
- ◆ De aan- en bijgebouwen hebben een plat dak.
- ◆ De kleur van de aan- en/ of bijgebouwen is bruin. Eventueel is dat een andere bruin dan de kleur of materiaal die is toegepast bij het hoofdgebouw.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De erfafscheidingen krijgen een groen karakter. Dit betekent dat de erfafscheidingen bestaan uit hagen of gaas/hekwerk met groene beplanting. De gehandhaafde bomen aan de Sliffertsestraat dienen gerespecteerd te worden. Dat wil zeggen, dat er onder de kroonprojectie van de bomen niet gebouwd mag worden.
- ◆ Langs de speellinten of langzaamverkeersroutes komt een groene erfafscheiding. Als er gekozen wordt voor hagen, dan heeft een beukenhaag sterk de voorkeur. Begroeid gaas of open hekwerk zijn ook mogelijkheden.
- ◆ De erfafscheidingen van de woningen aan de Grassavanne grenzen achter aan de woonstraat de Grasanjelier. Hier komt een groenzone, die ingericht wordt met hoog struikgewas en beplanting. De woningen aan de Grassavanne krijgen geen achteringang.

IVS kavels Grasboom-noord

In de zone rond de straat de Grashegge is ruimte voor 50 individuele vrije sector kavels. (zie fig. 7) De kavels zijn verspreid over vier oost-west georiënteerde stroken. De noordelijke zijde van Grasboom vormt samen met de zuidelijke zijde van de Grasplant een tweeslag, die een witte kleur mee krijgt. De zuidelijke zijde van de Grasboom, de Grashegge en de noordelijke zijde van de Graslook vormen samen een drieslag. De kleur van deze drieslag is oranje tot lichtrood. (zie fig. 1)

De Grasboom heeft een 4 meter brede rijweg met aan weerszijden een voetpad en aan de noordelijke zijde haaksparkeren voor bezoekers. Aan de noordelijke zijde van Grasboom liggen 15 IVS kavels van ongeveer 375 m² tot 420 m² groot. Ten zuiden van de Grasboom komen 12 kavels met patiowoningen.

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.



Fig.7: De vrije sector kavels aan de Grasboom, de Grashegge en de Graslook

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap. Het materiaal is baksteen en de kleur is wit. Eventueel mag hier worden gestuct of gekeind.
- ◆ De woningen krijgen een antracietkleurige dakpan.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De toevoegingen van het hoofdgebouw (o.a. erkers, overstekken, schoorstenen, dakkapellen) dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor de toepassing van erkers zijn om deze reden in figuur 3 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De westzijde van de kavels blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ Het hoofdgebouw dient uit rechthoekige volumes te bestaan.
- ◆ De woningen aan de Grasboom hebben een zadeldak. De hellingshoek van het dak is minimaal 35 graden. Een combinatie van nokrichtingen is niet toegestaan. Het dak hoeft geen zuiver zadeldak te zijn: de hellingshoek van de ene zijde mag anders zijn dan de andere zijde. Het dak mag ook bestaan uit twee lessenaardaken die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Niet toegestaan zijn gekromde daken schilddaken, 'zuivere' lessenaarsdaken en wolfseinden. (zie fig. 6)
Stedenbouwkundig wordt de straat als een spel van rechte dakvlakken gezien. Het dak van de woning zou zo ook uitgewerkt kunnen worden.
- ◆ Het dakvlak moet duidelijk als dakvlak erfahrbaar blijven. Vanwege deze reden zijn in figuur 4 een aantal regels opgesteld.

Bij- en aangebouwen

- ◆ De voorgevel van de aan- en bijgebouwen ligt tenminste 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ Aan- en bijgebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en bijgebouwen is 3 meter.
- ◆ De aan- en bijgebouwen hebben een plat dak en bestaan uit metselwerk en de kleur is wit. Eventueel mag hier worden gestuct of gekeind.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De erfafscheidingen krijgen een groen karakter. Dit betekent dat de erfafscheidingen bestaan uit hagen of gaas/hekwerk met groene beplanting.
- ◆ Langs de speellinten of langzaamverkeersroutes komt een groene erfafscheiding. Als er gekozen wordt voor hagen, dan heeft een beukenhaag sterk de voorkeur. Begroeid gaas of open hekwerk zijn ook mogelijkheden.

IVS kavels Grashegge-noord (of Grasboom-zuid)

Aan de zuidelijke zijde van de Grasboom komen 12 IVS-patiowoningen met een kavel van ongeveer 500 m². (zie fig. 7) Het bijzondere van deze patiowoningen is dat ze twee voorkanten hebben: ook naar de Grashegge maken de patiowoningen een front. Dit betekent dat aan beide zijden van de kavel een woonprogramma of tuin moet komen en blinde gevels hier niet zijn toegestaan.

De zuidelijke zijde van de Grasboom, de Grashegge en de noordelijke zijde van de Graslook vormen samen een drieslag. De kleur van deze drieslag is oranje tot lichtrood. (zie fig. 1)

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

Eisen t.a.v. gebouw en dakvorm

- De bebouwing van de patiowoningen bestaat uit één laag en op 40% van het bebouwd oppervlak kan een tweede laag gebouwd worden. De patiowoningen hebben een plat dak. Boeiboorden zijn alleen toegestaan, wanneer er sprake is van een overstek.
- De bebouwing dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- De bebouwing dient uit rechthoekige volumes te bestaan.
- De westzijde van de kavel blijft vrij van bebouwing.
- Aan zowel de zijde van de Grasboom als de Grashegge moet over de volledige erfafscheiding een gevel worden gemaakt. Minimaal 20% van de muur moet uit openingen bestaan in de vorm van raam- en deuropeningen of gaten in de wand. (zie fig. 8 en 9)
- Bij de patiowoningen komt aan de westzijde van zowel de Grasboom als de Grashegge op iedere kavel een verbindend hekwerk (2m hoog en 3 meter breed) als erfafscheiding op de rooilijn. Dit hekwerk kan vervolgens begroeid worden. De gemeente zal precies aangeven voor welk hekwerk zal moeten worden gekozen, of aan welke eisen dit hekwerk moet voldoen. (zie fig. 8 en 9)
- De erfafscheiding tussen de kavels bestaat uit een blinde gevel van lichtrode tot oranje bakstenen en iedere bewoner bouwt de oostelijke erfafscheiding. (zie fig. 8)

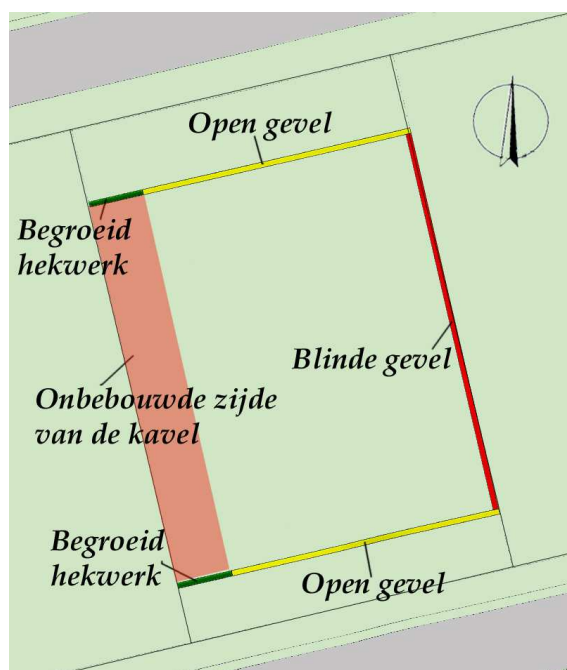


Fig.8: Te bebouwen gevels op de kavels

Overgang privé-openbaar

- De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden en krijgt de erfafscheiding een groen karakter.
- De westelijke erfafscheidingen van de drie kavels zonder westerburen bestaat naar keuze uit groen of uit lichtrode tot oranjekeurige baksteen.

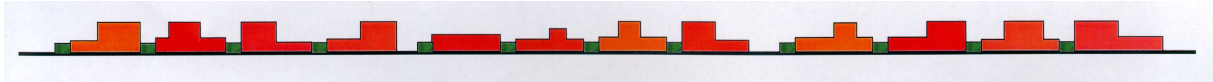


Fig.9.: Mogelijke gevelaanzicht patio-woningen

IVS kavels Grashegge-zuid

Aan de Grashegge liggen aan de zuidelijke zijde 12 IVS kavels van ongeveer 470 m² tot 530 m² grootte. De rijweg is 4 meter breed en ten noorden van de rijweg bevindt zich een voetpad van ongeveer 2 meter breed. (zie fig. 7)

De zuidelijke zijde van de Grasboom, de Grashegge en de noordelijke zijde van de Graslook vormen samen een drieslag. De kleur van deze drieslag is oranje tot lichtrood. (zie fig. 1)

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap. Het materiaal is baksteen en de kleur is oranje tot lichtrood. Eventueel mag hier worden gestuct of gekeind.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ Het hoofdgebouw dient uit rechthoekige volumes te bestaan.
- ◆ De westzijde van het hoofdgebouw blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ De woningen aan de zuidelijke zijde van de Grashegge hebben een bijzondere dakvorm. Uitgesloten zijn zadeldaken, schilddaken, lessenaarsdaken, platte daken, en traditionele combinaties van deze dakvormen. Er kan hier gekozen worden uit gekromde daken of daken, die door hun samenstelling van rechte vlakken in het dak, moeilijk meer te rekenen zijn onder een traditionele kapvorm. (zie fig. 10) Alle materialen voor daken zijn toegestaan, behalve bitumen. De kleur van het dak is antraciet en/of metaalkleurig.

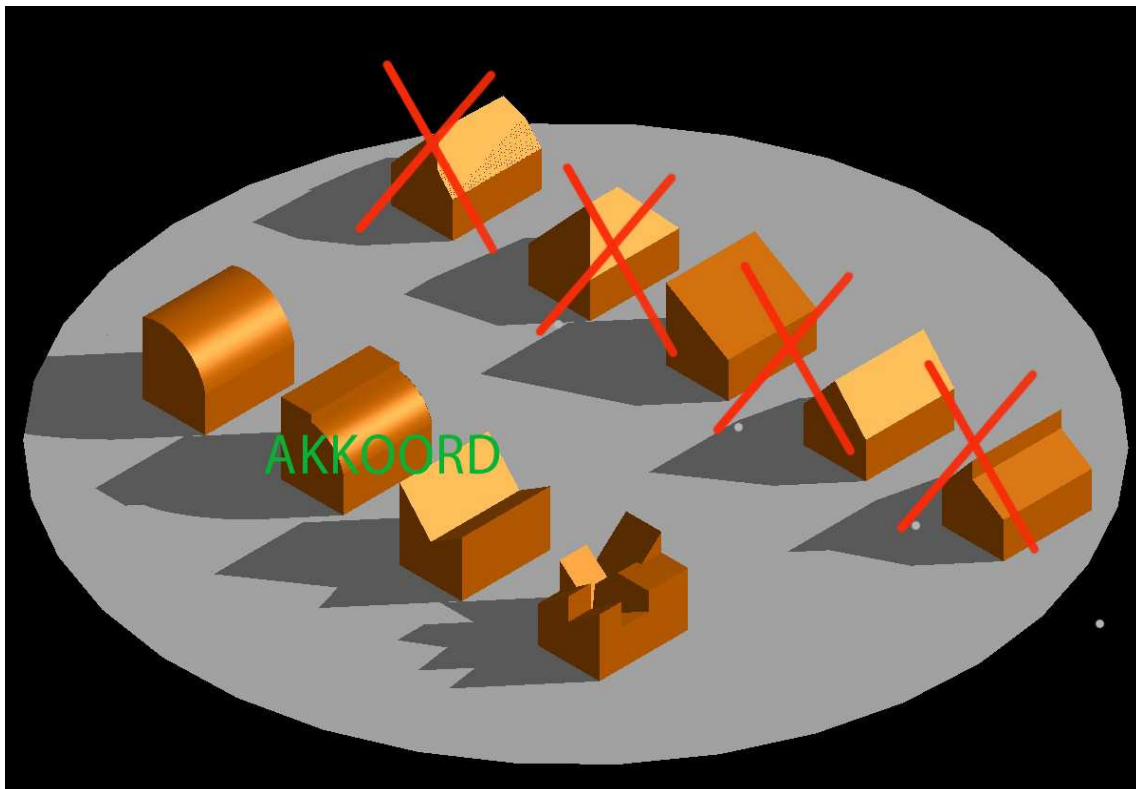


Fig.10: dakvormen, die toegestaan zijn en die niet toegestaan zijn.

Bij- en aangebouwen

- ◆ De voorgevel van de aan- en bijgebouwen ligt tenminste 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ Aan- en bijgebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en bijgebouwen is 3 meter.
- ◆ De aan- en bijgebouwen hebben een plat dak en bestaan uit metselwerk.
- ◆ De kleur van de aan- en/ of bijgebouwen is oranje tot lichtrood. Eventueel kan een andere kleur oranje-lichtrood worden toegepast, dan die van het hoofdgebouw.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De erfafscheidingen krijgen een groen karakter. Dit betekent dat de erfafscheidingen bestaan uit hagen of gaas/hekwerk met groene beplanting.
- ◆ Langs de speellinten of langzaamverkeersroutes komt een groene erfafscheiding. Als er gekozen wordt voor hagen, dan heeft een beukenhaag sterk de voorkeur. Begroeid gaas of open hekwerk zijn ook mogelijkheden.

IVS kavels Graslook

De Graslook is de ontsluitingsweg voor de zuidelijk gelegen rundgraafwoningen en 11 IVS kavels aan de noordkant. Deze kavels variëren in grootte van ongeveer 470 m² tot 700 m². De Graslook is een 4 meter brede rijweg met haaksparkeren aan de noordkant en aan beide zijden een voetpad. (zie fig. 7)

De zuidelijke zijde van de Grasboom, de Grashedge en de noordelijke zijde van de Graslook vormen samen een drieslag. De kleur van deze drieslag is oranje tot lichtrood. (zie fig. 1)

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap. Het materiaal is baksteen en de kleur is lichtrood tot oranje.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De westzijde van het hoofdgebouw blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ De toevoegingen van het hoofdgebouw (o.a. erkers, overstekken, schoorstenen, dakkapellen) dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor de toepassing van erkers zijn om deze reden in figuur 3 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De woningen aan de Graslook hebben een zadeldak met de nokrichting loodrecht op de straat. De hellingshoek van de dakvlakken is minimaal 30 graden. Een combinatie van nokrichtingen is niet toegestaan. Wolfseinden zijn niet toegestaan. Het dak hoeft geen zuiver zadeldak te zijn: de hoek van de ene zijde mag anders zijn dan de andere zijde. Het dak mag ook bestaan uit twee lessenaardaken die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Niet toegestaan zijn gekromde daken, schilddaken en 'zuivere' lessenaarsdaken. (zie fig. 6)
- ◆ Het dakvlak moet duidelijk als dakvlak erfahrbaar blijven. Vanwege deze reden zijn in figuur 4 een aantal regels opgesteld. De woningen krijgen een antracietkleurige dakpan.

Bij- en aangebouwen

- ◆ De voorgevel van de aan- en bijgebouwen ligt tenminste 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ Aan- en bijgebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ Het hoofdgebouw dient uit rechthoekige volumes te bestaan.
- ◆ De aan- en bijgebouwen hebben een plat dak en bestaan uit metselwerk.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en bijgebouwen is 3 meter.
- ◆ De kleur van de aan- en/ of bijgebouwen is oranje tot lichtrood. Eventueel kan een andere kleur oranje-lichtrood worden toegepast, dan die van het hoofdgebouw.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De erfafscheidingen krijgen een groen karakter. Dit betekent dat de erfafscheidingen bestaan uit hagen of gaas/hekwerk met groene beplanting.
- ◆ Langs de speellinten of langzaamverkeersroutes komt een groene erfafscheiding. Als er gekozen wordt voor hagen, dan heeft een beukenhaag sterk de voorkeur. Begroeid gaas of open hekwerk zijn ook mogelijkheden.

IVS kavels Grasduin

Aan de zone direct grenzend aan het zuidelijke punt van Meerland is plaats voor 25 individuele vrije sector kavels. (zie fig. 11) De uit te geven kavels variëren van $\pm 490 \text{ m}^2$ tot $\pm 570 \text{ m}^2$.

De woningen op de kavels zijn aan de voorzijde georiënteerd op de Grasduin. De Grasduin heeft een ruime en groene inrichting. Het profiel bestaat uit een rijweg van 6 meter met langsparkeren voor de bezoekers aan de zijde van de IVS-woningen. Aan beide kanten van de weg bevindt zich een voetpad, dat wordt gescheiden van de rijweg door middel van een berm van 2 meter. De berm aan de overzijde van de IVS-kavels is 6 meter breed en hier bevinden zich een aantal wadi's.

De woningen op de kavels bevinden zich op een gebied met een hoogteverschil tussen het park en de Grasduin dat ligt tussen 1m en 1.80m. Dit hoogteverschil komt in principe op twee plaatsen tot uiting: een halve meter hoogteverschil in de voortuin en het overige hoogteverschil aan de achterzijde van de achtertuin (zie fig. 12).

Meerland heeft ter plaatse van de IVS-kavels een voornamelijk recreatieve functie in de vorm van wandelpaden in het groen. Het groene karakter wordt bepaald door een aantal boomgroepen, die op een tapijt van gras staan. Aan de westzijde wordt Meerland door een bosstrook begrensd.

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

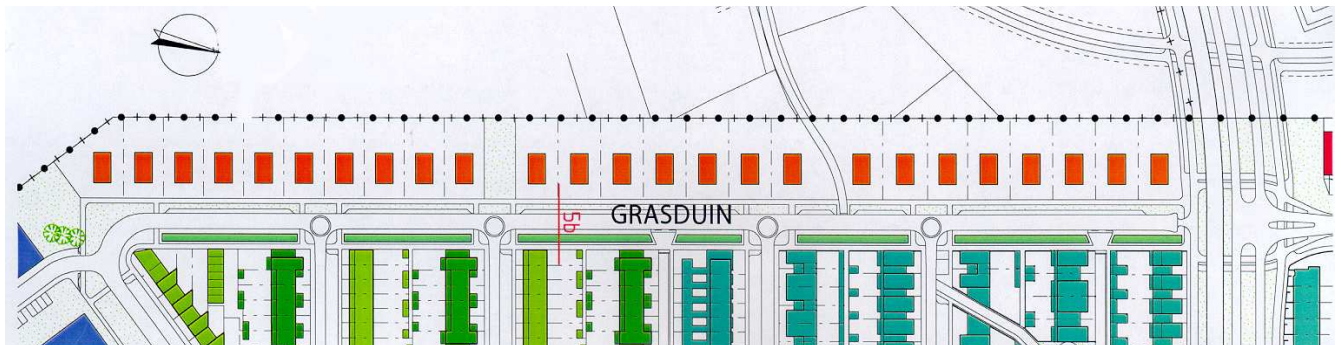


Fig. 11: de vrije sector kavels aan de Grasduin

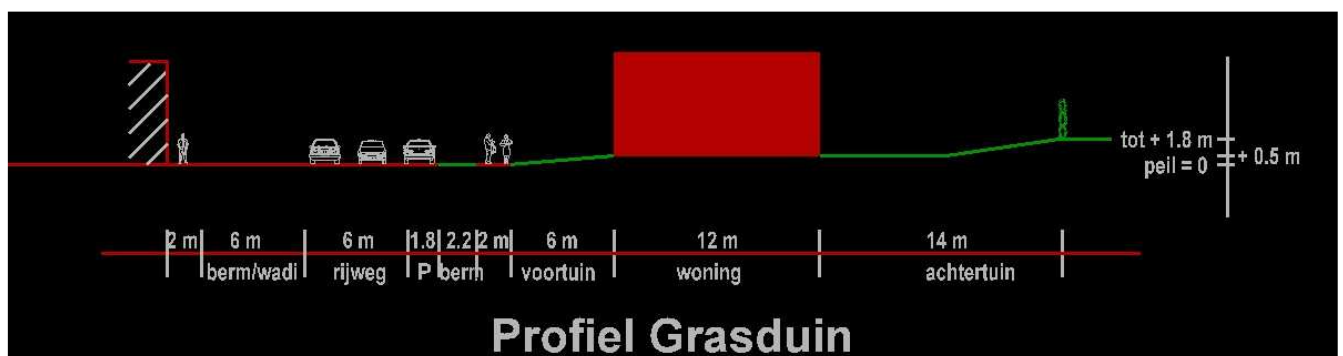


Fig. 12: profiel en hoogteverschil langs de Grasduin

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 2 of 3 lagen en de dakvorm is een plat dak.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De toevoegingen van het hoofdgebouw (o.a. erkers, overstekken, schoorstenen, dakkapellen) dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor de toepassing van erkers zijn om deze reden in figuur 3 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De zuidzijde van het hoofdgebouw blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ Het gekozen materiaal is vrij.
- ◆ Een boeiboord is niet toegestaan.
- ◆ Ieder IVS-woning krijgt zijn eigen kleur. Maatgevend wordt het materiaal en de kleur, die de bewoners van de naburige kavels gekozen hebben (als deze bewoners er al zijn). Hiervan moet de eigen kleur en/of het materiaal expliciet afwijken.

Bij- en aangebouwen

- ◆ Het materiaal voor de bij- en aangebouwen mag evenals bij het hoofdgebouw zelf gekozen worden.
- ◆ De voorgevel van de aan- en bijgebouwen ligt tenminste 3 meter achter de rooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en bijgebouwen is 3 meter.
- ◆ Aan- en bijgebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd en hebben een plat dak.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De erfafscheidingen bestaan uit hagen of gaas/hekwerk met groene beplanting.



3D-model van de zone langs Meerland

IVS kavels Grassijsje en Grasleeuwerik

In de zone ten noorden van de Rundgraaf, tussen de Grasbaan en Grashoer is ruimte voor 38 individuele vrije sector kavels. (zie fig. 13) De kavels zijn verspreid over drie oost-west georiënteerde stroken. De twee zuidelijke stroken vormen een tweeslag en de noordelijkste strook maakt deel uit van bovenliggende drieslag. De kavels aan de Grasleeuwerik grenzen aan het bijzonder woonmilieu van de Rundgraaf, met doorzichten op het bosbeekje 'de Rundgraaf'. De andere twee stroken zijn gelegen aan het Grassijsje.

Het profiel van het Grassijsje en de Grasleeuwerik bestaat uit een rijbaan van 4 meter met haaksparkeren aan de noordzijde van de rijbaan. Aan beide zijde van de weg bevindt zich een voetpad. De drie woonstroken eindigen aan de westkant met een zes meter brede strip van bedrijfsruimten over de volledige diepte van de kavel.

De Grashoer en de Stillendijk vormen de grens voor de IVS-kavels in het oosten. De Stillendijk, die Grasrijk doorsnijdt, is een bestaand landschappelijk element en dient als langzaamverkeersroute. Speellinten van vier meter breed doorsnijden tweemaal de woonstroken. Deze linten creëren een rechtstreekse verbinding met de Rundgraaf en de groenvoorziening aan de Grasparkiet.

De uitgeefbare kavels variëren in grootte van $\pm 470 \text{ m}^2$ tot $\pm 510 \text{ m}^2$. Afhankelijk van de toevoeging van extra ruimten voor bedrijvigheid of de doorsnijding van de Stillendijk zijn er kavels, die 425 m^2 en 670 m^2 groot zijn.

Naast de regels, die voortvloeien uit 'Meerhoven, uitwerkingsplan "Grasrijk/Landforum"' worden de volgende bebouwingsregels in acht genomen.

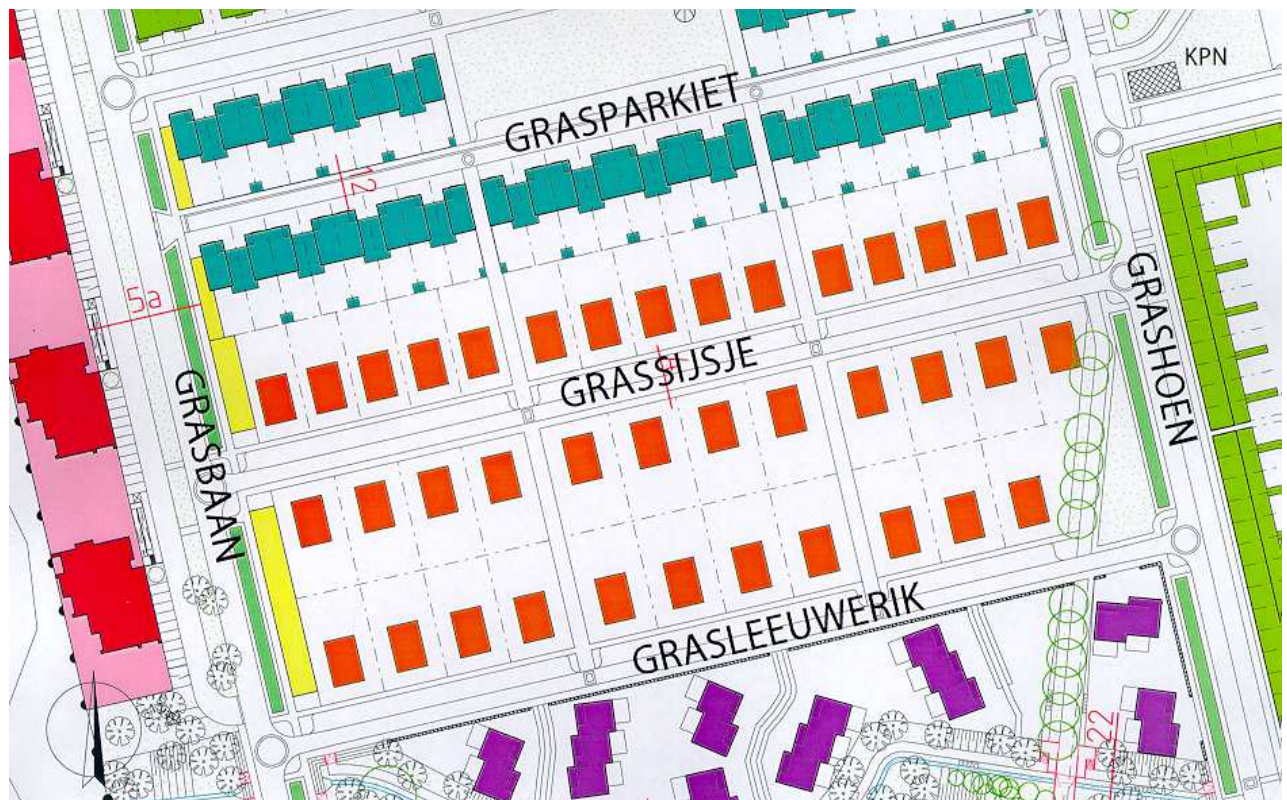


Fig. 13: de vrije sector kavels aan de Grasleeuwerik en het Grassijsje

Eisen t.a.v. hoofdgebouw en dakvorm

- ◆ Het hoofdgebouw bestaat uit 1 of 2 lagen met een kap. De hellingshoek van de dakvlakken is minimaal 30 graden. Een combinatie van nokrichtingen is niet toegestaan.
- ◆ Het hoofdgebouw dient loodrecht op of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De toevoegingen van het hoofdgebouw (o.a. erkers, overstekken, schoorstenen, dakkapellen) dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voor de toepassing van erkers zijn om deze reden in figuur 3 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De westzijde van het hoofdgebouw blijft vrij van aan- en bijgebouwen.
- ◆ Het hoofdgebouw dient uit rechthoekige volumes te bestaan.
- ◆ De woningen aan het Grassijsje hebben een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan. Het dak hoeft geen zuiver zadeldak te zijn: de hoek van de ene zijde mag anders zijn dan de andere zijde. Het dak mag ook bestaan uit twee lessenaardaken die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Het is ook mogelijk om het dakvlak te bezien als een aantal rechte vlakken, die diverse hoeken t.o.v. elkaar hebben. Niet toegestaan zijn gekromde daken, schilddaken en zuivere lessenaarsdaken. (zie fig. 6)
- ◆ De woningen aan de Grasleeuwerik hebben een zadeldak, met de nokrichting loodrecht op de straat. Wolfseinden zijn niet toegestaan. Het dak hoeft geen zuiver zadeldak te zijn: de hellingshoek van de ene zijde mag anders zijn dan de andere zijde. Het dak mag ook bestaan uit twee lessenaardaken die tegen elkaar aan geplaatst zijn. Niet toegestaan zijn gekromde daken, schilddaken en enkele lessenaarsdaken. (zie fig. 6)
- ◆ Het dakvlak moet duidelijk als dakvlak erfahrbaar blijven. Vanwege deze reden zijn in figuur 4 een aantal regels opgesteld.
- ◆ De gevels van de woningen dienen voornamelijk te worden uitgevoerd in baksteen.
- ◆ De noordelijkste woonstrook maakt onderdeel uit van een drieslag. De vastgestelde kleur voor dit bouwveld is roodbruin. De andere twee stroken vormen samen ook één bouwveld. Dit veld krijgt een gele kleur baksteen.
- ◆ De bewoner kan uit een aantal gelen c.q. roodbruinen bepalen welke kleur de bakstenen van de woning krijgt. Op deze manier ontstaat een rijke schakering van lichtere en donkere tinten van één kleur. (zie referenties)
- ◆ De woningen krijgen een dakpan, waarvan de kleur antraciet is.

Bij- en aangebouwen

- ◆ De voorgevel van de aan- en aangebouwen liggen tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- ◆ Aan- en aangebouwen dienen loodrecht of parallel aan de straat te zijn gesitueerd.
- ◆ De aan- en aangebouwen hebben een plat dak.
- ◆ De minimale hoogte van de aan- en aangebouwen is 3 meter.
- ◆ De aan- en/ of aangebouwen bestaan grotendeels uit baksteen en mogen in een afwijkende kleur geel c.q. roodbruin van het hoofdgebouw worden uitgevoerd.

Overgang privé-openbaar

- ◆ De erfafscheidingen in de voortuin blijven bij voorkeur achterwege. Indien toch een erfafscheiding gewenst wordt mag deze ten hoogste 1 meter hoog worden.
- ◆ De erfafscheidingen aan de Grashoer/ Stillendijk krijgen een groen karakter. Dit betekent dat de erfafscheidingen bestaan uit hagen of gaas/hekwerk met groene beplanting. De bomen aan de Stillendijk blijven gehandhaafd en dienen gerespecteerd te worden. Dit betekent dat onder de kroonprojectie van de bomen geen gebouwde voorzieningen mogen komen.
- ◆ Langs de speellinten of langzaamverkeersroutes komt een groene erfafscheiding. Als er gekozen wordt voor hagen, dan heeft een beukenhaag sterk de voorkeur. Begroeid gaas of open hekwerk zijn ook mogelijkheden.



3D-model van de zone Grassijsje en Grasleeuwerik