

Vastgesteld 22 augustus 2006

BEELDKWALITEITPLAN TONGELRESCHÉ AKKERS EINDHOVEN



mei 2005

BEEKDKWALITEITPLAN TONGELRESCHKE AKKERS EINDHOVEN

FIT / diederendirrix, Eindhoven
Karres Jen[Brands landschapsarchitecten, Hilversum
in opdracht van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij

mei 2005

INHOUD

5

7 inleiding

9 doel en functie beeldkwaliteitplan

10 concept openbare ruimte

12 stedenbouwkundige planopzet

19 beeldkwaliteit op wijkniveau

35 beeldkwaliteit op plandeelniveau

INLEIDING

Het plangebied Tongelresche Akkers ligt aan de oostzijde van Eindhoven, ingeklemd tussen het Eindhovensch kanaal, de spoorlijn Eindhoven - Weert en de Josef Israëllaan. Voor dit gebied is in opdracht van Ballast Nedam door Fit / diederendirrix architecten en Karres Jen[Brands een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan sluit hierop aan en geeft inzicht in de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke en architectonische kwaliteit bij uitwerking van het plan. Het plan kent een grote diversiteit in de woningtypologie en woonmilieus. De voorgaande situatie van het gebied bestond uit sportvelden die voor een deel een nieuwe inpassing in het plan krijgen. Het plan telt een kleine 900 woningen op een totale oppervlakte van 43 hectare. De grondslag voor het uit te geven gebied bedraagt ongeveer 36 hectare waarvan 57% uitgeefbaar is. De hoofdstructuur in het plan wordt gevormd door de openbare ruimte die gebaseerd is op de aanwezige landschappelijke onderlegger.



DOEL EN FUNCTIE BEELDKWALITEITPLAN

doel en functie v an het beeldkwaliteitplan

Het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) en dit Beeldkwaliteitplan (BKP) vormen samen het kader voor verdere planontwikkeling in de Tongelresche Akkers op lager schaalniveau. In het Stedenbouwkundig 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 dit beeldkwaliteitplan worden ten aanzien van deze aspecten uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor het ontwerpen van de woningen en de openbare ruimte van de Tongelresche Akkers. Er wordt in woord en beeld ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit en de wijze waarop dat kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden. De basis voor het beeldkwaliteitplan is het 'Definitief Ontwerp' van 14 januari 2003.

Het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan is dat de Tongelresche Akkers als één samenhangende wijk ontwikkeld wordt. Vanwege de fasering en het feit dat er meerdere architecten werkzaam zullen zijn is het van groot belang dat de verschillende ontwerpen gedurende de planvorming op elkaar afgestemd worden. Er is hiertoe ingezet op kwaliteitsbewaking aan de hand van dit beeldkwaliteitplan door een stedenbouwkundig coördinator. De geformuleerde kwaliteitsomschrijvingen hebben meer het karakter van een uitgangspunt dan van een bindende regel. Het is van groter belang dat de betrokken ontwerpers geïnspireerd en gestimuleerd worden dan dat zij zich strikt aan de beschreven regels en getoond beeldmateriaal houden. In dat licht dienen ook de opgenomen referentiebeelden gezien te worden. Ze vormen een kader waartussen het uiteindelijke beeld opgespannen dient te worden. Ontwerpvoorstellen die afwijken van de directe regels of voorbeelden in dit beeldkwaliteitplan maar die, binnen de geest van het beeldkwaliteitplan, een duidelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben kunnen na overleg met stedenbouwkundig coördinator, Gemeente Eindhoven en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij gehonoreerd worden.

Dit beeldkwaliteitplan is gedurende het gehele realiseringstraject van toepassing. Na realisatie zal het ook door de welstandscommissie gehanteerd worden als toetsingsdocument voor eventuele wijzigingen.

rol stedenbouwkundig coördinator

Het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP), Beeldkwaliteitplan (BKP) en Programma van Eisen (PvE) van de gemeente Eindhoven vormen het kader voor de verdere planvoorbereiding op lager schaalniveau.

Om voldoende creatieve inspanning en meerwaarde aan het verder ontwerpproces te geven is door de gemeente en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij voor de ontwikkeling van Tongelresche Akkers gekozen voor het aanstellen van een stedenbouwkundig coördinator. De rol van de stedenbouwkundig coördinator is van groot belang in het verdere ontwerpproces. In de eerste plaats wordt de stedenbouwkundig coördinator verantwoordelijkheid toegekend bij toetsing van de plannen aan bestemmingsplan en BKP en stemt de resultaten van de ontwerpers zowel onderling als met het ontwerp van de openbare ruimten af.

- Concreet betekent dit dat de stedenbouwkundige coördinator:
- Bewaker is van de stedenbouwkundige kwaliteit vanuit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan;
 - Bouwkundige (deel)plannen alsmede het inrichtingsplan toetst op deze stedenbouwkundige kwaliteit;
 - Adviseert over de keuze van de door Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij voorgedragen architecten en ontwerpers van de openbare ruimte;
 - De ontwerpers inhoudelijk aanstuurt en de resultaten op stedenbouwkundige kwaliteit toetst;
 - De samenhang tussen de ontwerpen van de ontwerpers bewaakt en zonodig eventueel corrigerend optreedt vanuit de optiek van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en PvE;
 - Kwaliteitsimpulsen in brede zin geeft in de vorm van ongevraagde en gevraagde adviezen.

- De stedenbouwkundig coördinator heeft als profiel:
- Onafhankelijk;
 - Charismatisch;
 - Autoriteit op het gebied van stedenbouw en/of (landschaps)architectuur.

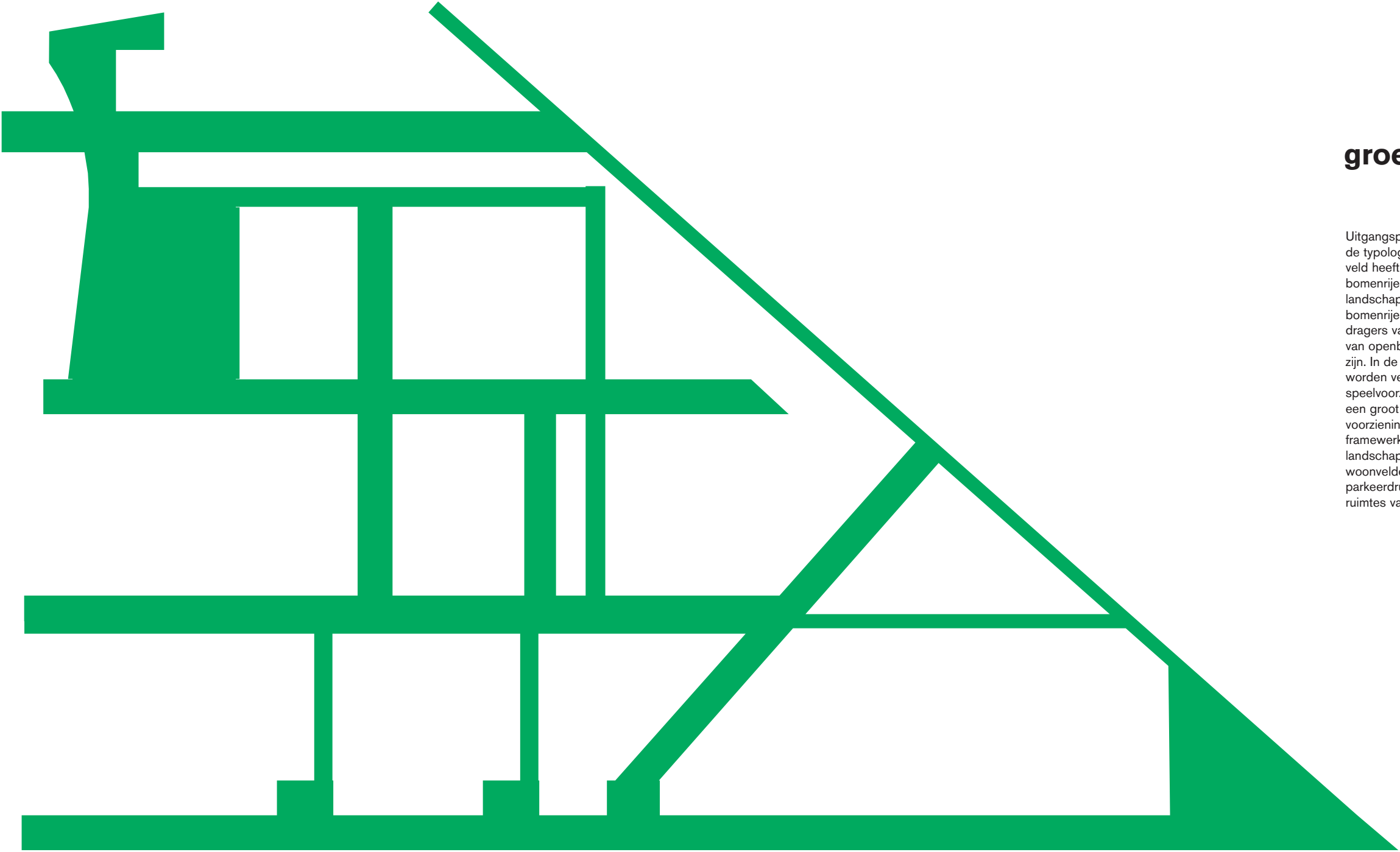
De stedenbouwkundig coördinator werkt in opdracht van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij.

De huidige stedenbouwkundige coördinator is met goedkeuring van zowel gemeente als Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij benoemd. In geval van een verschil van inzicht zal bij herziening/wijziging/beëindiging van de opdracht overleg met de gemeente plaatshebben. Aanstelling van een andere coördinator behoeft de goedkeuring van de gemeente.

De stedenbouwkundige coördinator en Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij voeren gezamenlijk overleg met de gemeente over de planuitwerking.

CONCEPT OPENBARE RUIMTE

10



groen frame

Uitgangspunt voor stedenbouwkundige plan is de typologie van de aanwezige sportvelden. Ieder veld heeft een duidelijke functie en is omlijst door bomenrijen en groen. Deze bomenstructuur is de landschappelijke onderlegger van het plan. Bestaande bomenrijen worden gehandhaafd en vormen de dragers van het plan. Ze vormen een framework van openbare ruimtes die onderling verbonden zijn. In de openbare ruimte van het framework worden verschillende functies opgenomen zoals speelvoorzieningen en recreatieve routes. Voor een groot deel zijn ook waterhuishoudkundige voorzieningen in het framework opgenomen. Het framework kent hiermee verschillende ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten waarop de aangrenzende woonvelden afgestemd zullen worden. Hoewel de parkeerdruk niet gering is, wordt er in de groene ruimtes van het frame niet geparkeerd.

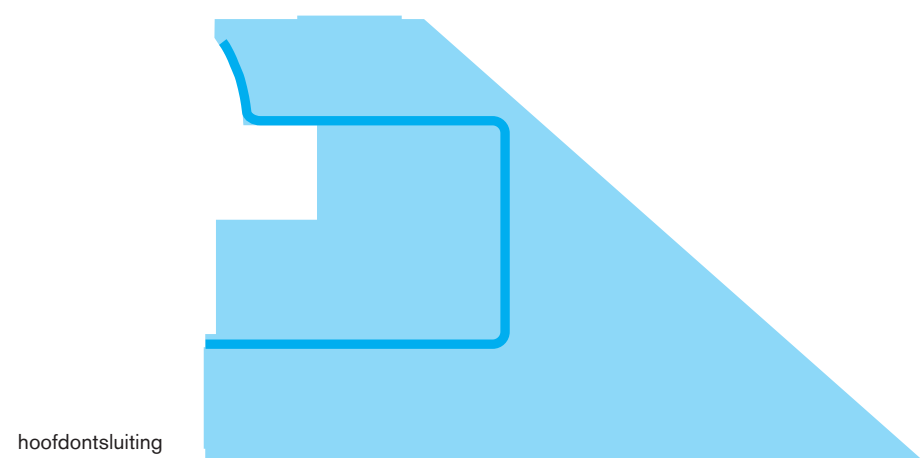
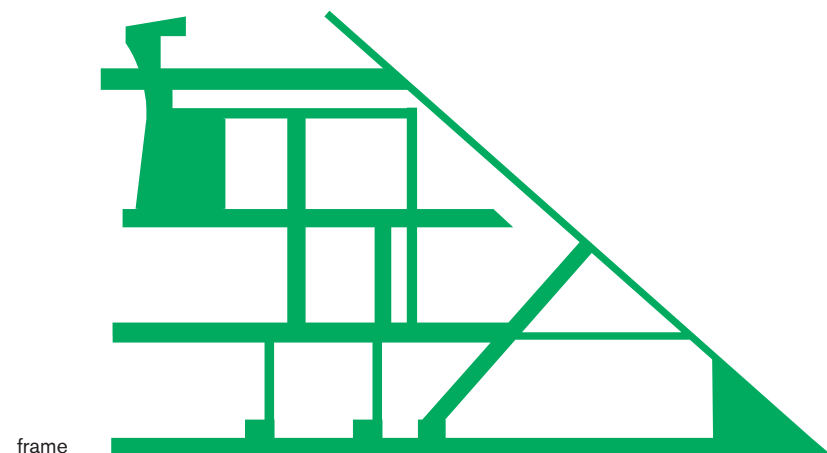
plan opbouw

Het landschappelijke framework laat ruimten vrij voor bebouwing. Dit zijn de woonvelden. De hoofdontsluiting loopt langs alle velden. De velden hebben geen doorgaande wegen maar zijn door middel van lussen aangesloten op de hoofdontsluiting. De spoorzone heeft zijn eigen, binnen de ruimtelijke karakteristiek passende, slingerweg die op drie plaatsen aantakt op de hoofdontsluiting.

Ieder woonveld heeft zijn eigen identiteit. Deze wordt gevormd door diversiteit binnen een veld te beperken en de randen krachtig te definiëren. Doordat een veld omringd wordt door verschillende ruimtes, zal iedere rand anders reageren op de specifieke condities. Hierbij blijven ze echter altijd verwant aan elkaar.

De diversiteit binnen een woonveld moet gezien worden als nuancering: waar in één woonveld verschillende types voorkomen moet in architectuur en materialisatie een verwantschap ontstaan. Waar in meerdere velden dezelfde types voorkomen dient in architectuur verschil te ontstaan. Hiermee is de architectenverdeling in principe losgekoppeld van typologie.

Waar nodig worden extra richtlijnen gegeven.

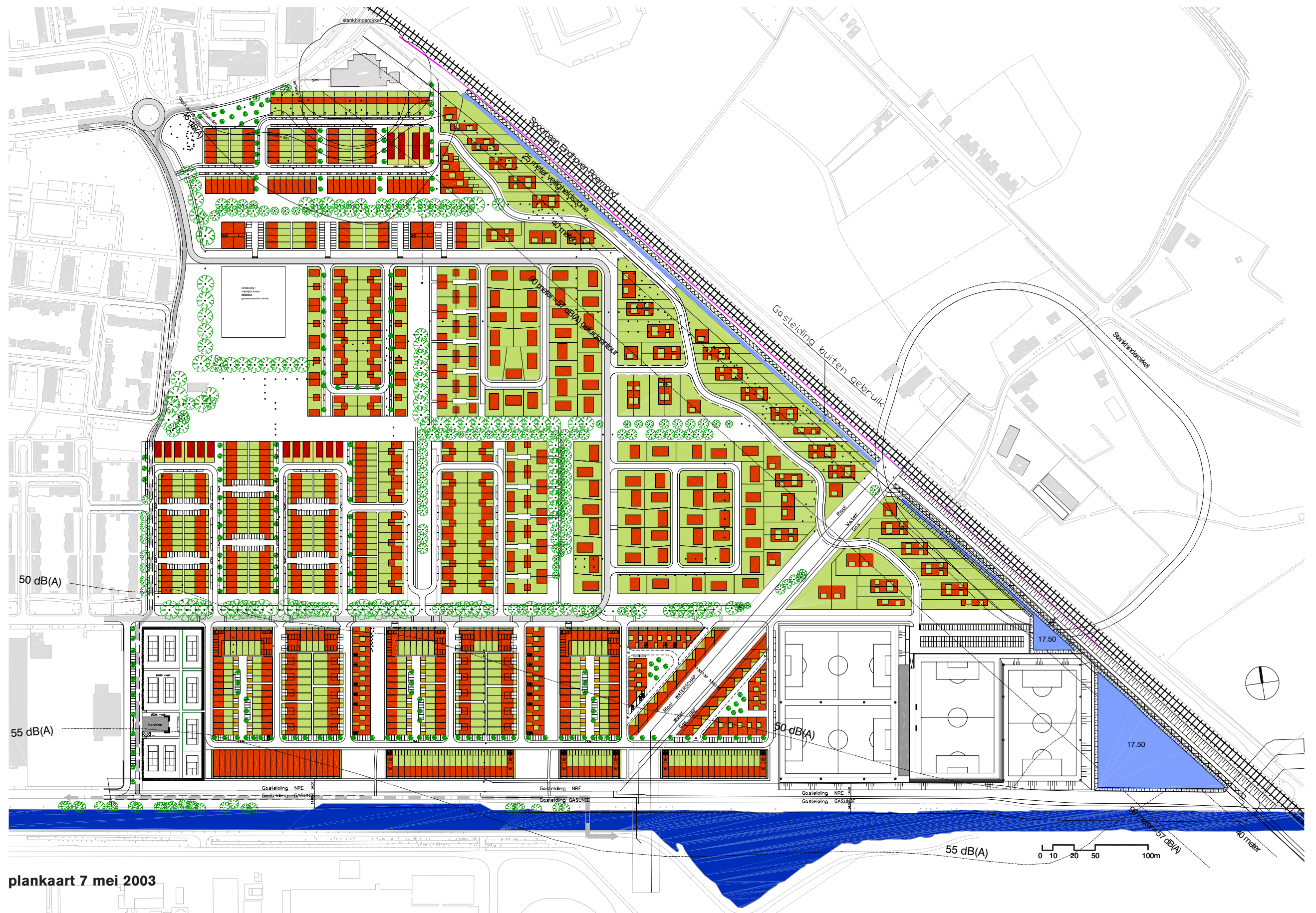


STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

12



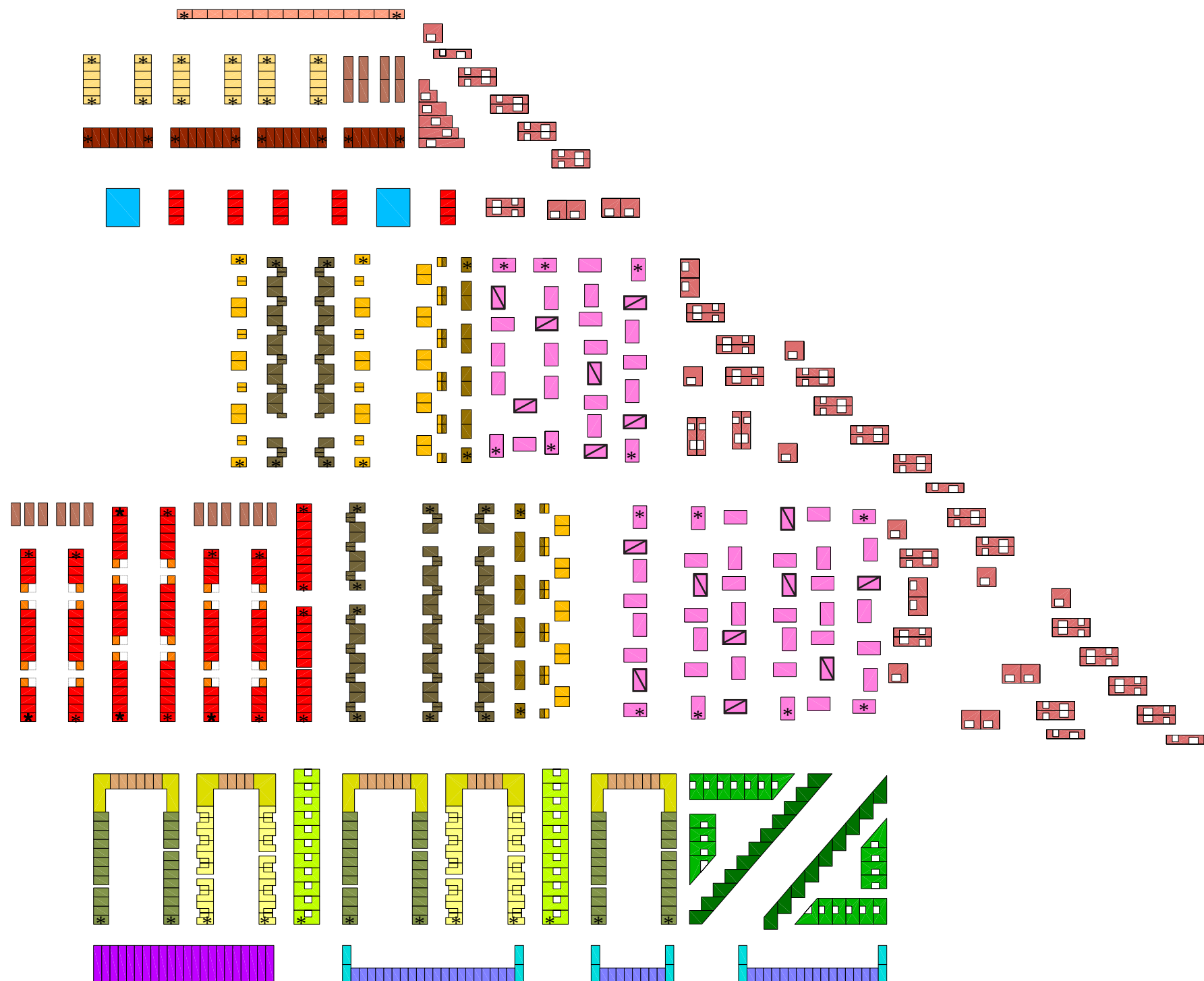
luchtfoto bestaande situatie 25.03.1998





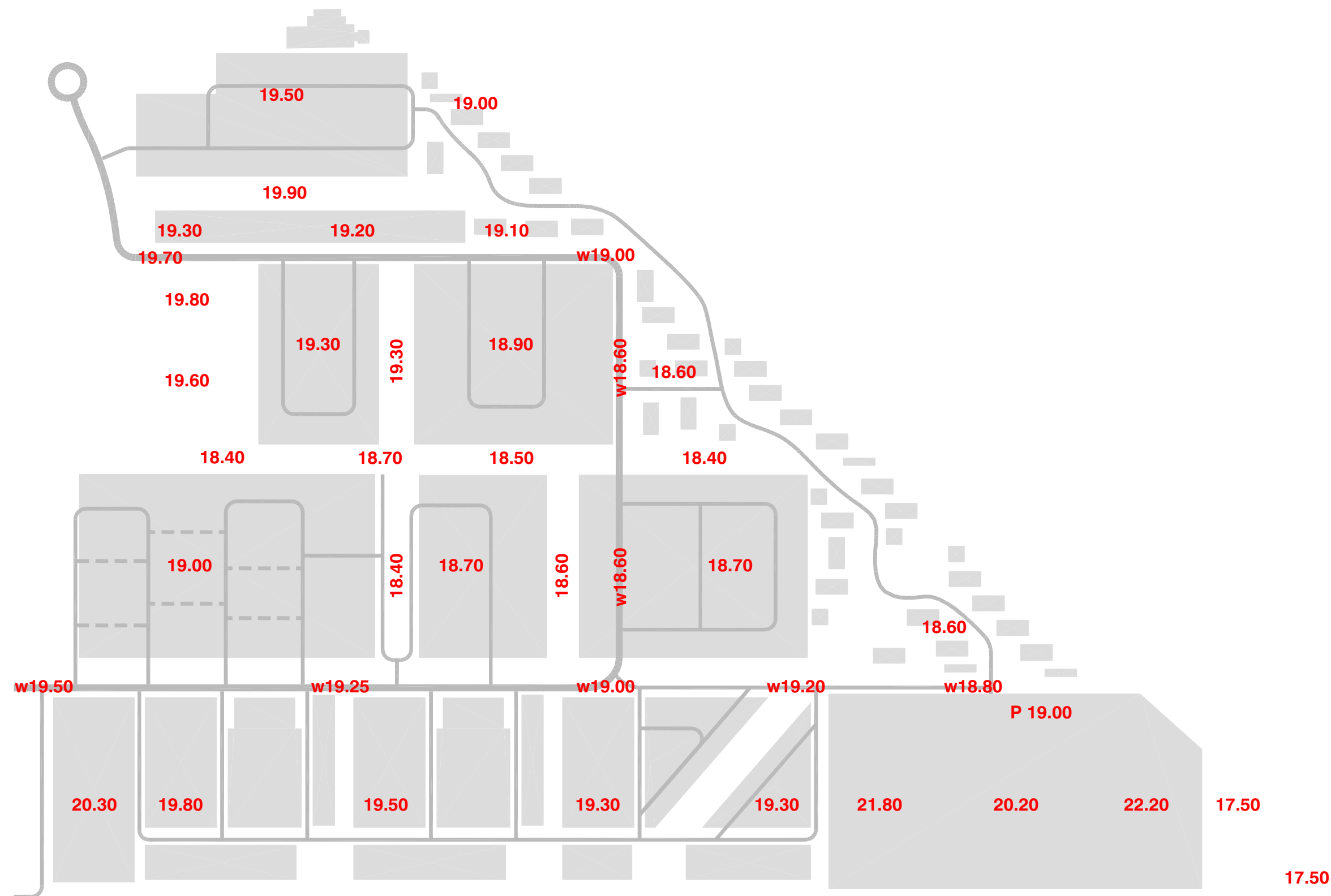
plandelen

-  kanaalzone
-  woonvelden
-  kop
-  spoorzone

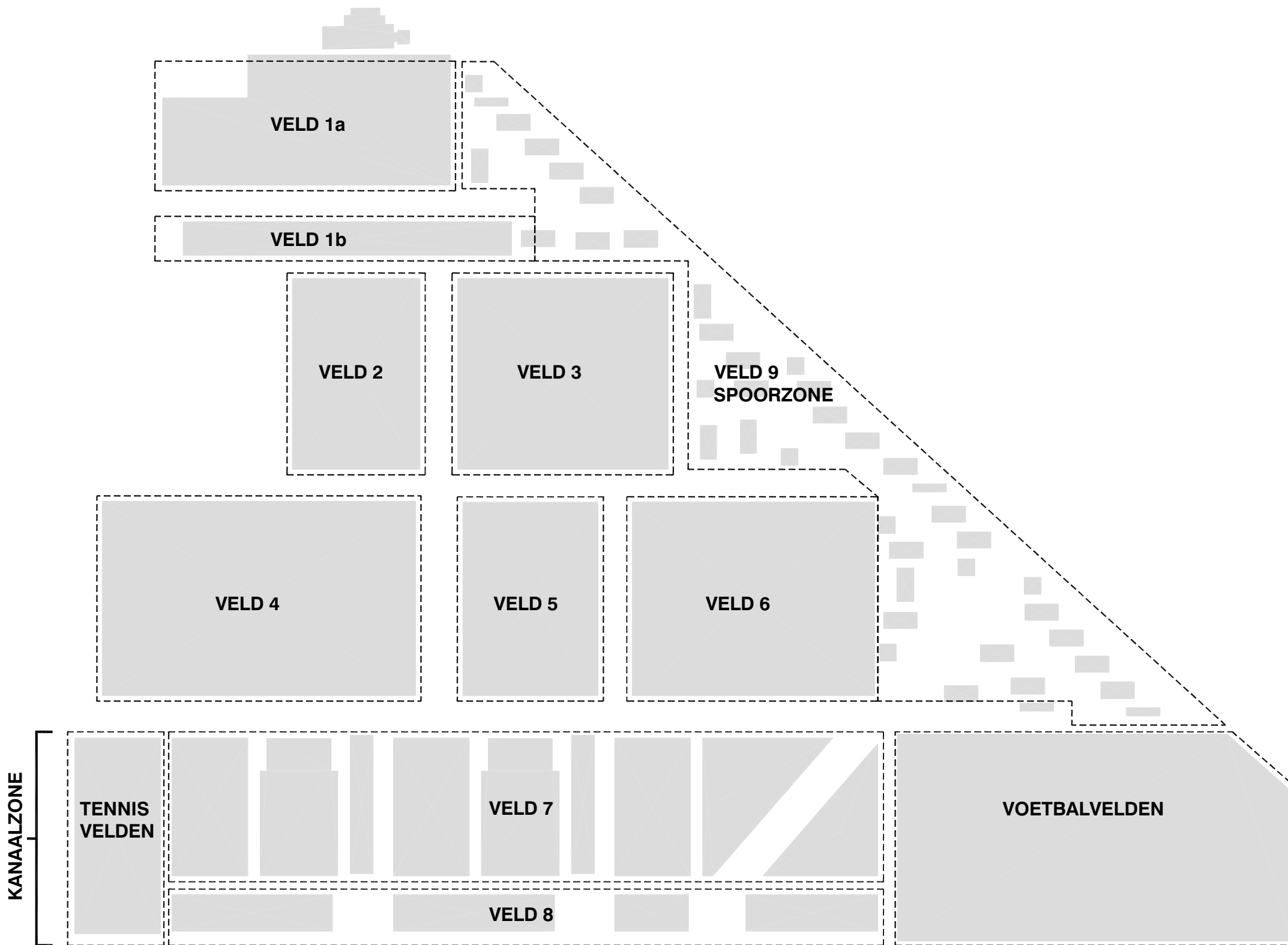


- type 1 : geluidswoning
- type 2 : inrijwoning
- type 3a : rijwoning 5.4
- type 3b : rijwoning 5.7
- type 4 : rijhoekwoning
- type 5 : appartementenblok
- type 6 : woonwagenwoning
- type 7 : groenbungalow
- type 8 : zijtuinwoning
- type 9a : tweekapper
- type 9b : langstweekapper
- type 10 : landelijke woning
- type 11 : stadskopwoning
- type 12 : hoekappartement
- type 13 : stadsrijwoning
- type 14 : stadswoning
- type 15 : bungalow patio
- type 16 : stadspatio
- type 17 : serrewoning
- type 18 : woonwerkwoning
- type 19 : kadewoning
- type 20 : kadehoekwoning
- type 21: landelijke woning (vrije kavel)
- * kopwoning gericht op openbaar gebied

woningtypologie



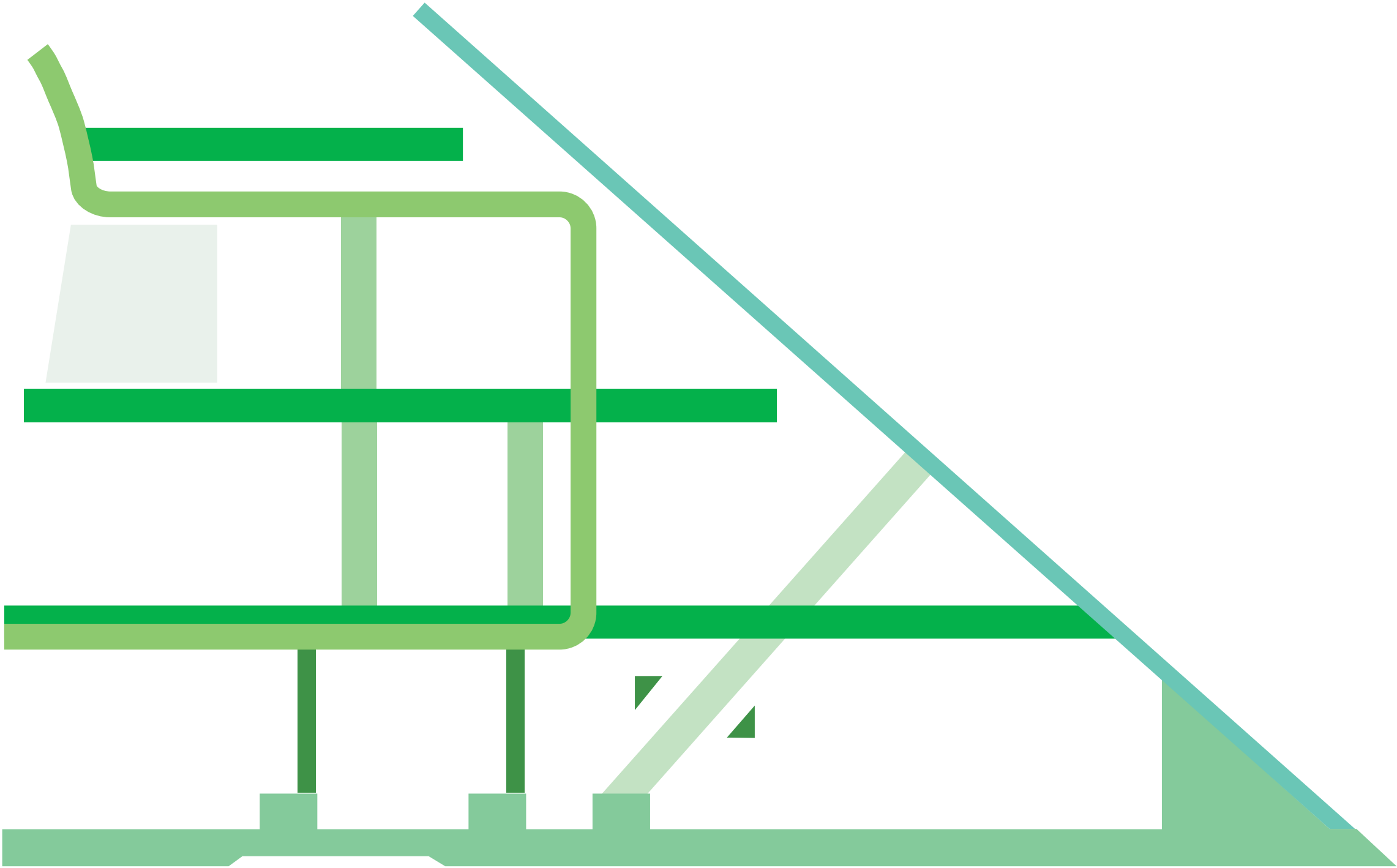
nieuwe planhoogten, indicatief



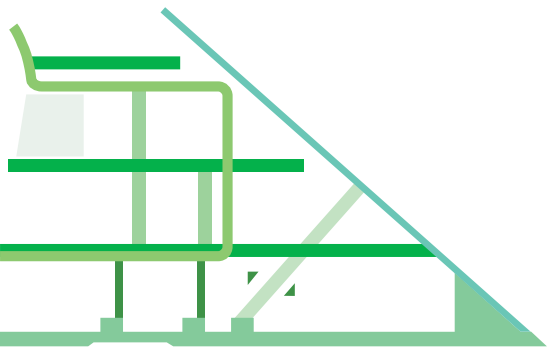
KANAALZONE

veldnummering

BEELDKWALITEIT OP WIJKNIVEAU



samenhang en verschil in groene ruimtes



groenstructuur

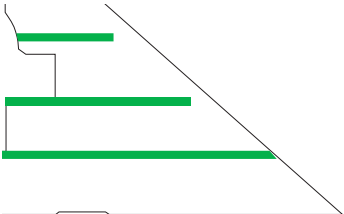
Groenstructuur
In de huidige situatie zijn de sportvelden omzoomd door bomenrijen of –lanen van verschillende boomsoorten. Alle bomen in het plangebied zijn ingemeten en gekwalificeerd. Voor alle bomen en boomgroepen is de huidige conditie en de levensverwachting vastgesteld. Op basis van deze kwalificatie is door de gemeente het bomenbestand in drie categorieën opgedeeld naar waarde voor de toekomstige wijk. De categorieën betreffen bomen die absoluut behouden dienen te worden; bomen waarvoor gestreefd moet worden ze in te passen; en bomen die niet ingepast hoeven te worden. Vanwege de noodzakelijke bodemsanering kunnen veel bomen niet gehandhaafd worden. Het plan is voornamelijk gebaseerd op de eerste categorie. De compensatie van gekapte bomen wordt geheel binnen het plan ingepast.

Elementen
De groenstructuur bestaat uit een aantal elementen die los te benoemen zijn: de formele bomenrijen in oost-west richting; de informele bomenrijen in noord-zuid richting; de nieuwe aanplant langs de hoofdontsluiting; nieuwe aanplant op privégrond in de spoorzone en op de 'landelijk wonen'kavels; straatbomen in diverse woonvelden; en als laatste losse bomen in de kanaalzone.

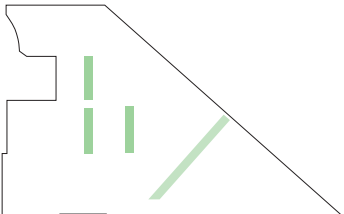
Bestaande bomenlanen
De bestaande bomenlanen bestaan uit bomen van goede conditie in de eerste en tweede helft van de volwassen fase. In deze bomenrijen vindt op korte termijn geen substantiële aanplant of vervanging plaats. Waar nodig kunnen bomen vervangen worden. Voor de toekomst dient een verjongingsstrategie opgesteld te worden om het structurele karakter te behouden.
Voor de formele bomenrijen kan hierbij gedacht worden aan een methode waarbij in de laatste fase van volwassenheid 50% van de bomen gekapt wordt en vervangen wordt door nieuwe aanplant in grote maten. Enkele jaren later kunnen dan de overige bomen vervangen worden. Het versterken van de bomenrijen door ze uit te breiden kan opgenomen worden in deze strategie. Bij de informele bomenrijen mag een lossere beeld ontstaan en volstaat het om een boom te vervangen wanneer hij op is. In zowel de formele als informele groenzones wordt in beginsel geen onderbeplanting aangeplant.

Nieuwe aanplant

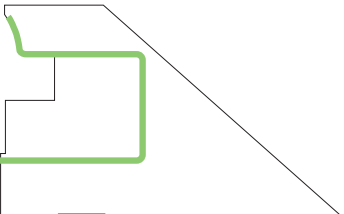
Hoofdontsluiting
De belangrijkste aanplant vindt plaats langs de hoofdontsluitingsweg. Deze weg doorloopt het gehele plangebied en raakt woonvelden aan voor- en zijkant en doorsnijdt ze. De hoofdontsluiting dient een duidelijk herkenbaar karakter te hebben dat zich onderscheidt van de reeds bestaande bomenrijen. Hier dienen bomen met grote maten aangeplant te worden zodat een krachtig beeld ontstaat. De bomen staan niet in rijen maar zijn los verdeeld en staan zowel onderling als ten opzichte van de rijbaan op verschillende afstanden. Dit dienen bomen van de eerste orde te zijn met een volle, transparante kroon en die tot over de rijbaan mag reiken.



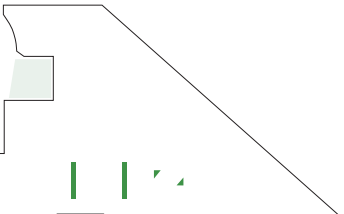
formele bomenrijen



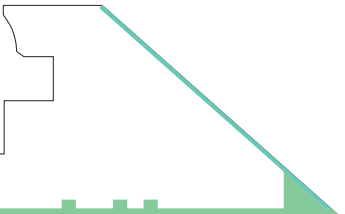
informele tussenruimtes



hoofdontsluiting met losse bomen



groengebieden kanaalzone
voorzieningencluster



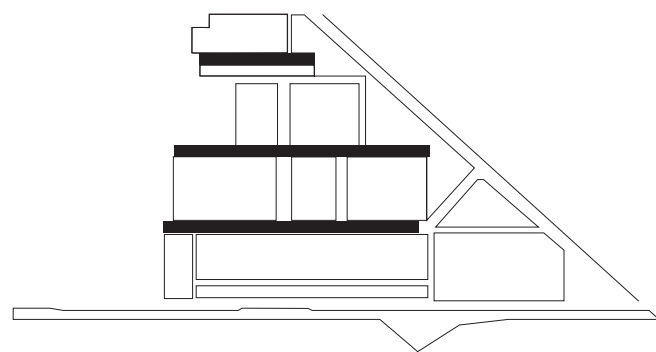
kanaaloever
spoordijk

Spoorzone en 'landelijk wonen'
Voor bomen die op privé-terrein komen te staan geldt dat in het koopcontract een instandhoudingverplichting met sancties opgenomen moet worden. Dit geldt ook voor hagen en andere erfgrensbepanting die het koopcontract opgenomen wordt. Om te voorkomen dat bomen toch sneuvelen kan gedacht worden aan aanplant op de erfgrens tussen twee kavels. In de spoorzone met patiowoningen dient een beeld te ontstaan met hoge en transparante boomkronen die over het gehele gebied homogeen verdeeld zijn. Bomen staan op diverse afstanden ten opzichte van de weg en ten opzichte van elkaar.
In de woonvelden met 'landelijk wonen' worden verschillende bomen van de eerste grootte geplant. Voor beide soorten woonvelden geldt dat bomen van dusdanige maat aangeplant dienen te worden zodat op relatief korte termijn een krachtig beeld ontstaat en voorkomen wordt dat de jonge bomen vroegtijdig gekapt worden.

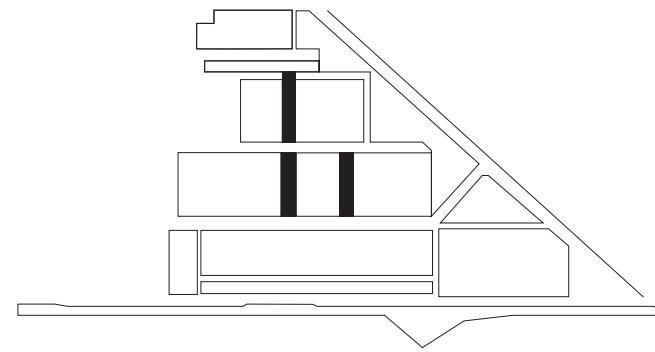
Straatbomen
In de meeste woonvelden zijn ook straatbomen opgenomen. Voor de woonvelden zal de architectuur de diversiteit gaan bepalen. De boomsoort dient voor alle velden gelijk te zijn om eenheid in de wijk te bewaren. Hierbij kan gedacht worden aan een soort met transparante kroon, opvallende bloeiwijze en/of bijzondere bast.

Kanaalzone
In de kanaalzone komen losse pleintjes en hofjes voor waar bomen als groepje of solitair aangeplant worden. In deze zone wordt één boomsoort gebruikt die mag afwijken van de andere woonvelden. Omdat de dichtheid van bebouwing hier redelijk hoog is, moeten de bomen opwegen tegen de bouwmassa's. Dit houdt in dat er gekozen moet worden voor stevige, volle boomkronen, en een bijzonder winterbeeld (habitus, bast, bloeiwijze).

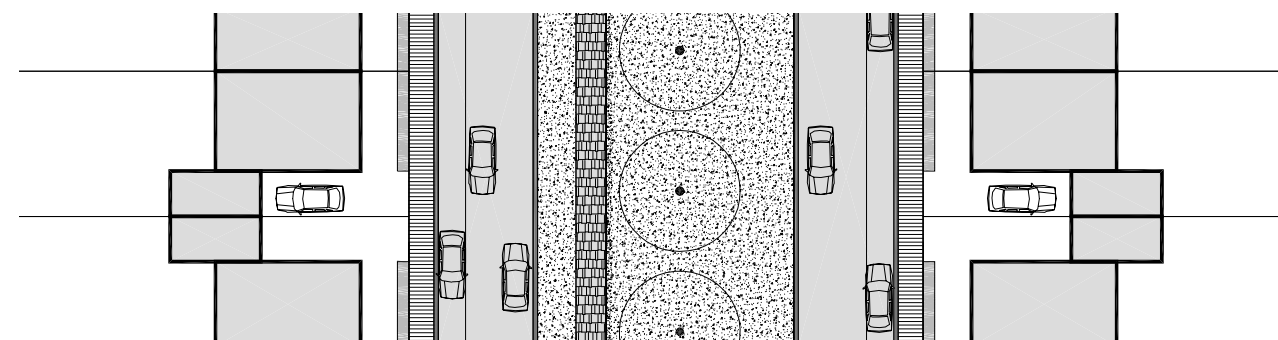
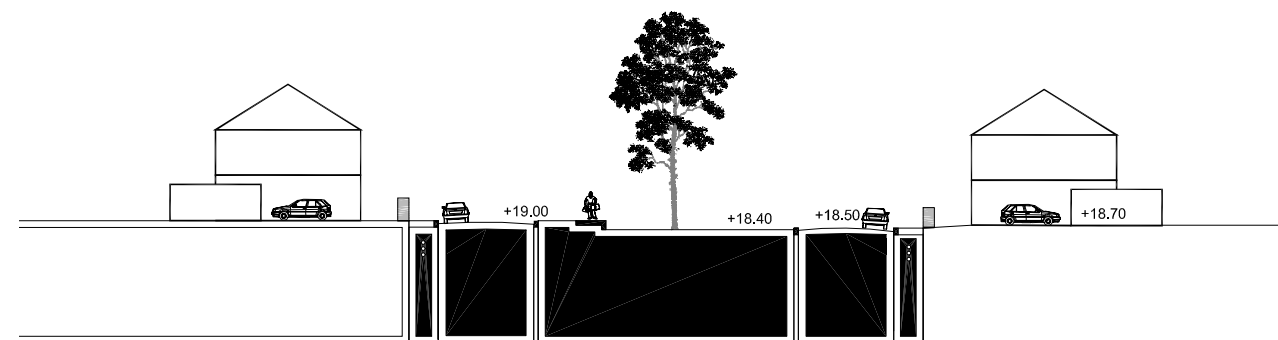
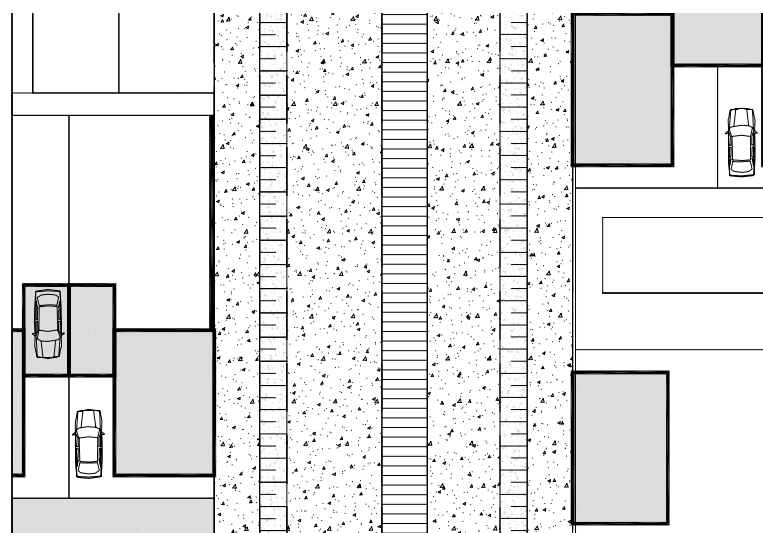
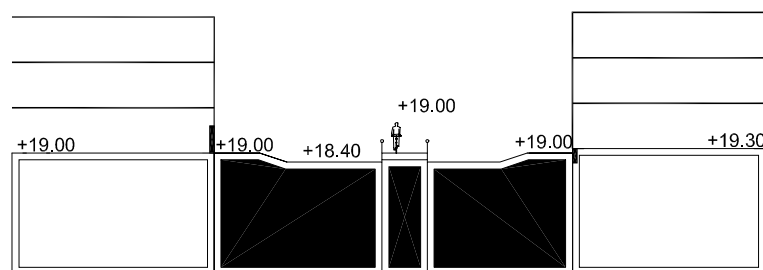
Ecologische zone
Geen substantiële aanplant. Zie verder bij hoofdstuk Ecologische Zone.

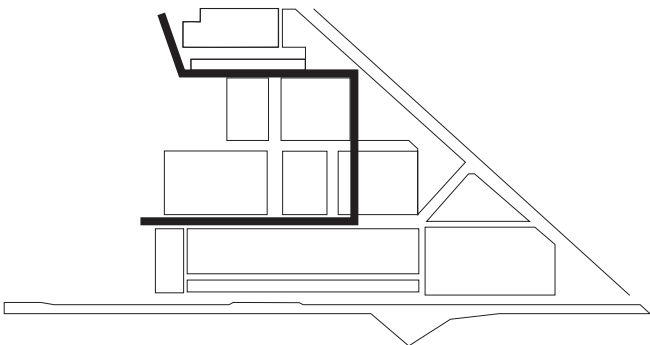


voorbeeldprofiel formele groengebieden

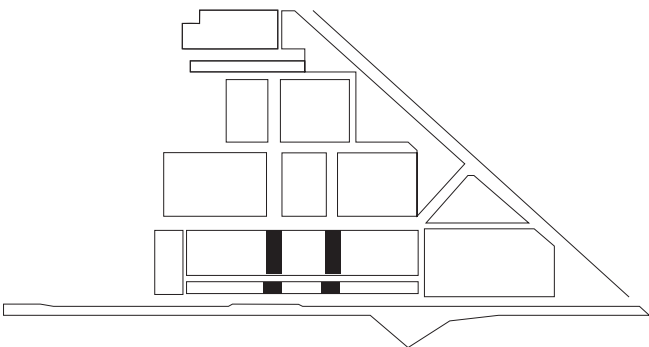


voorbeeldprofiel informele groengebieden

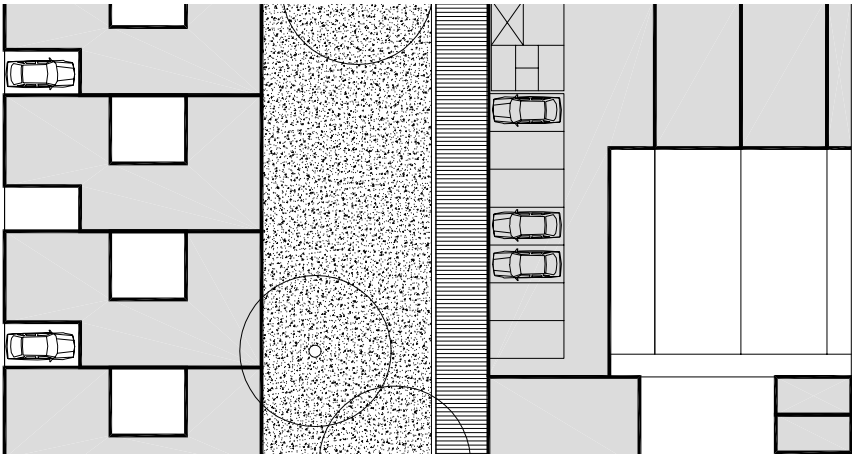
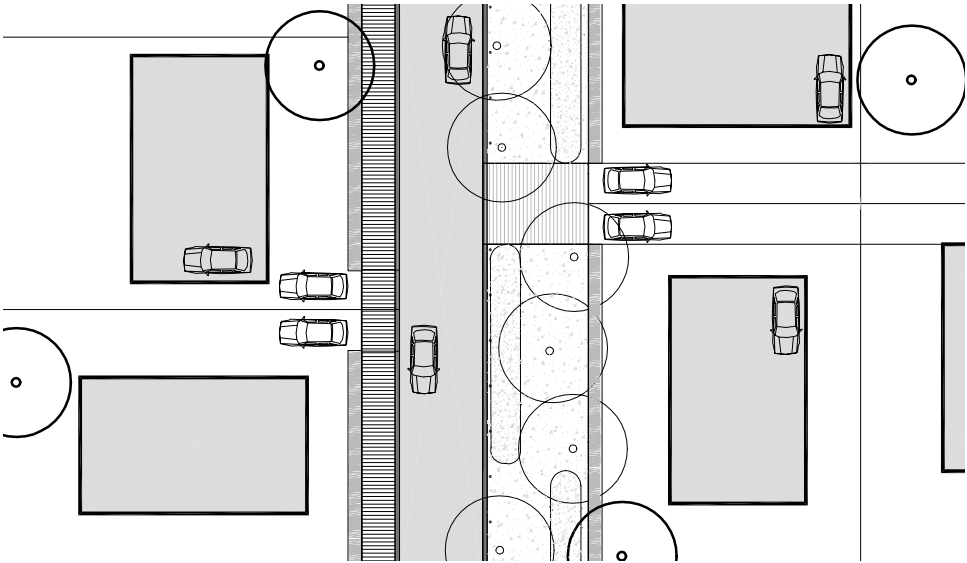
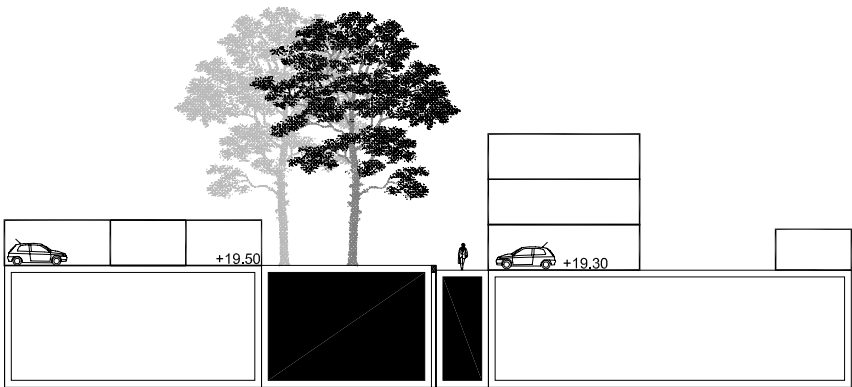
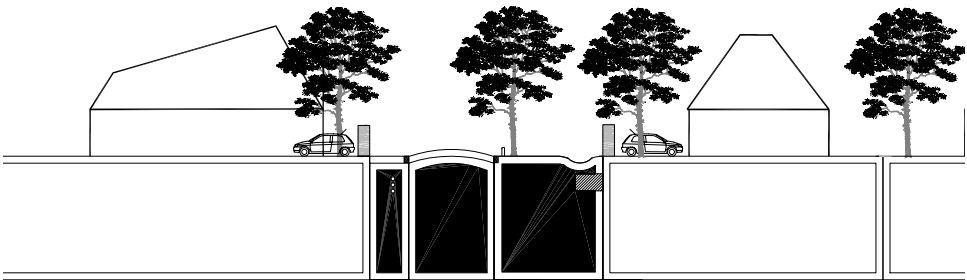


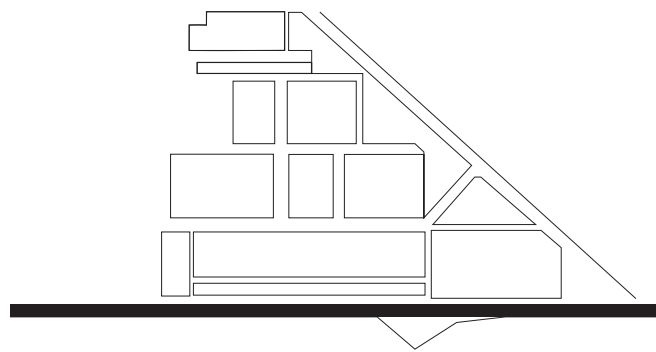


voorbeeldprofiel hoofdontsluiting

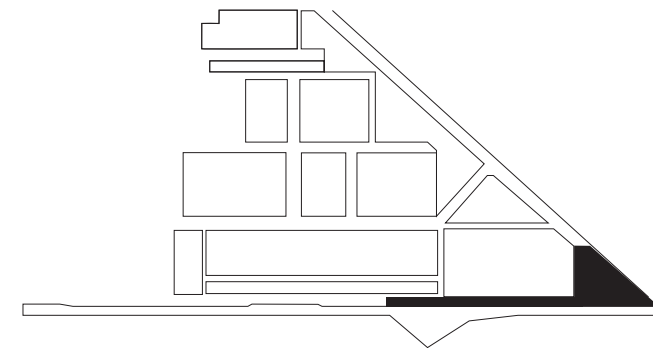


voorbeeldprofiel groengebieden kanaalzone

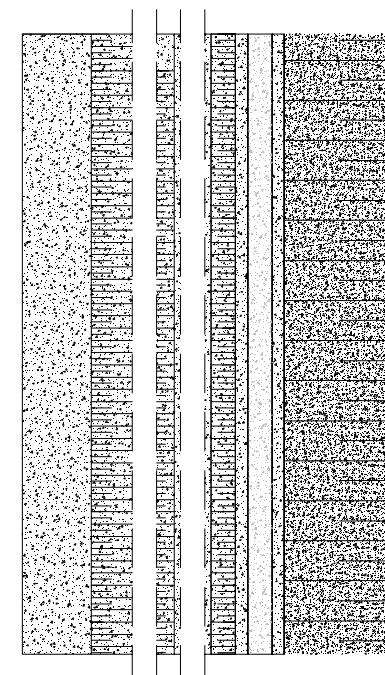
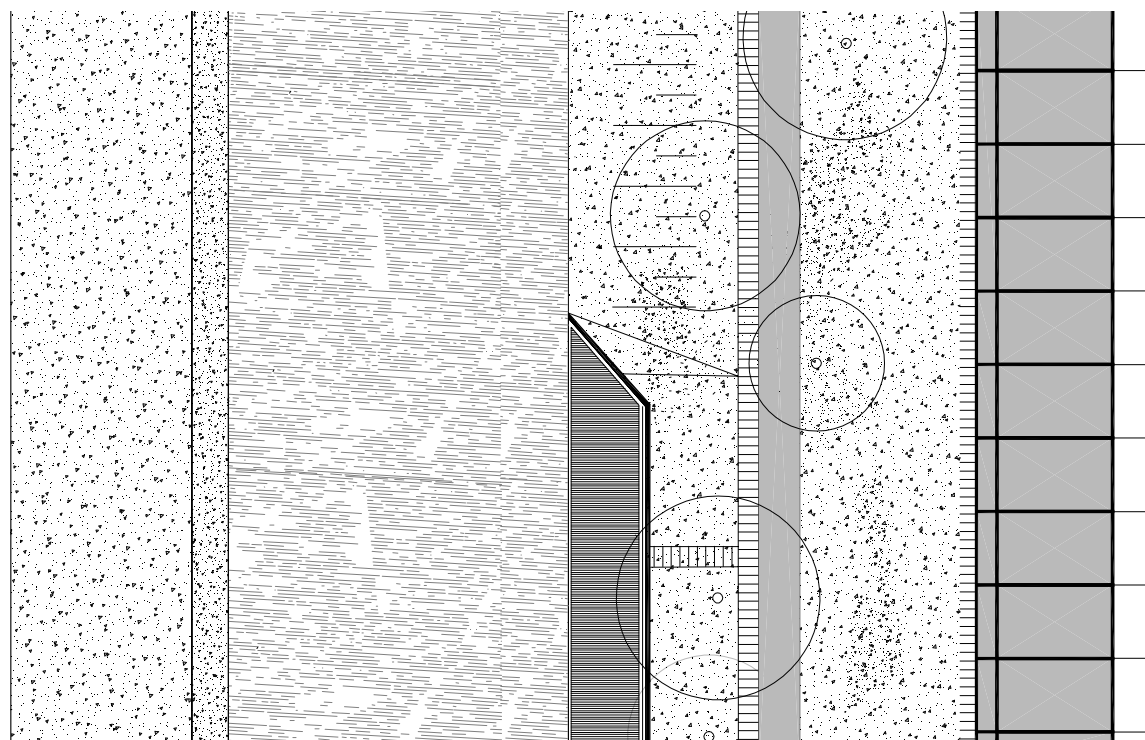
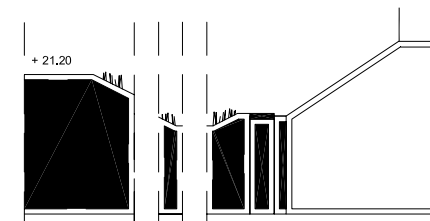
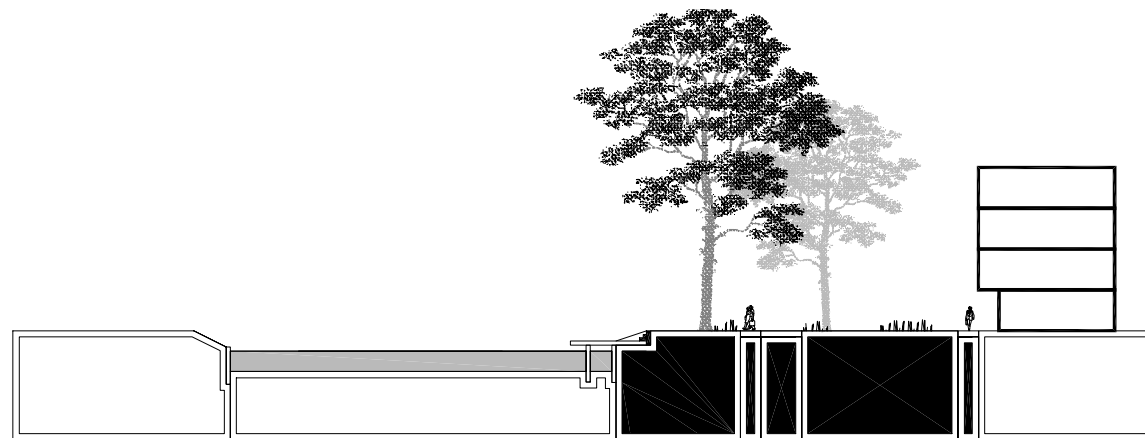




voorbeeldprofiel kanaaloeever



voorbeeldprofiel ecologische zone



groenzones

Inrichting groenstroken

De formele groenstroken zijn dragende elementen in het plan, ze doorsnijden het gehele plan en verbinden het met de wijk ten westen van het plangebied. Deze groene strips nemen verschillende functies in zich op zoals waterbuffering, hoofdontsluiting, organisatie van privacy van de aanliggende woningen, recreatieve fietsroutes en beëindiging van het plangebied. Woningen die er aan gesitueerd zijn kijken er op uit maar maken er niet direct gebruik van.

De informele groenstroken leggen dwarsverbindingen tussen de formele zones en vormen daarmee een groen framework van openbare ruimte door de wijk heen. De woningen aan deze stroken maken meer gebruik van deze gebieden: de groene ruimtes dienen te fungeren als uitloopgebieden. De overgang van openbaar naar privé moet hier niet als een grens maar als een zone gezien worden die kan overlappen met de tuinen van de woningen. Deze zone dient zeer zorgvuldig ontworpen te worden zodat het gebruik van de groenstroken gestimuleerd wordt en de privacy van de aangrenzende woningen gewaarborgd wordt. Hierin ligt voor de architecten een belangrijke opgave ten aanzien van de erfafscheiding besloten.

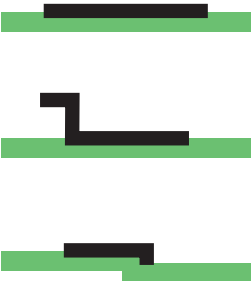
De groenzones vormen de enige openbare ruimte van formaat binnen het plan. De inrichting ervan dient dan ook hoogwaardiger te zijn dan gangbaar. De paden die er doorheen lopen zijn verbonden met steegjes en paadjes tussen aangrenzende woningen door zodat verbinding met de woonvelden gemaakt wordt. De inrichting van de groenzones is ingetogen en stoer. Kleine hoogteverschillen met de woonvelden dienen te worden benut om privacy voor de aangrenzende woningen, gebruik, routing en spelen te organiseren. De paden variëren in maatvoering, hoogteligging en textuur om deze functies in zich op te kunnen nemen. De paden zijn autonome elementen wat afleesbaar is aan bijvoorbeeld de dikte ervan. De bestratingsmaterialen hebben grote afmetingen of zijn monolithisch. Hierbij dienen de bestaande bomen natuurlijk gerespecteerd te worden. Verlichtingsarmaturen dienen een parkachtig karakter te hebben, bijvoorbeeld bolderarmaturen of accenten als uplighters.

Spelen

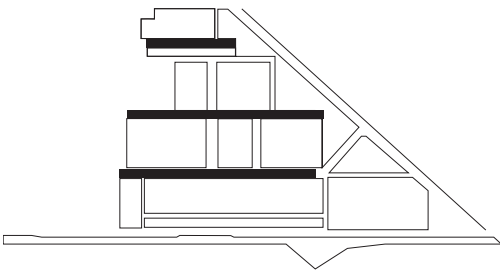
De speelplekken in het plan zijn over het plan verdeeld aan de hand van loopafstanden en leeftijdsgroepen. De speelplekken dienen gezien te worden als integraal onderdeel van de inrichting van de groene ruimtes, niet als plekken binnen de groene ruimtes. Het gehele programma aan speeltoestellen wordt opgenomen in/op/aan de paden en over de volledige groene ruimtes verdeeld waarbij de verschillende leeftijdsgroepen gerespecteerd blijven.



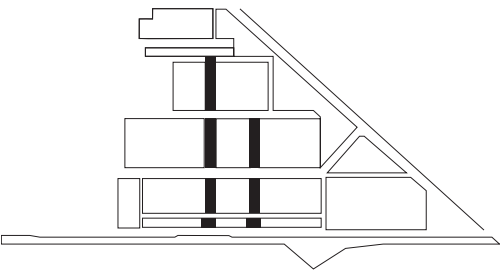
bovenaanzicht: principe aantakking paden op straten



principedoorsnedes paden

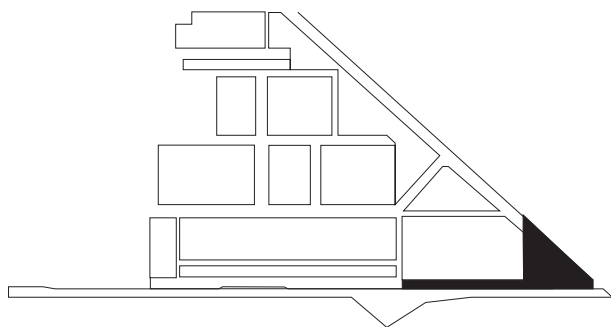


formeel



informeel





ecologische zone

algemeen

Het plangebied bevindt zich in directe omgeving van het natuurgebied de Urkhovensche Zegge. In het plan is een ecologische zone opgenomen die een verbinding maakt met dit natuurgebied. Deze zone is ingepast tussen de voetbalvelden en de spoordijk en ten zuiden van het meest oostelijk gelegen bouwblok van veld 8. De verbinding met de Urkhovensche Zegge wordt gelegd onder de spoorbrug door. Daarnaast dient een verbinding voor amfibieën naar de zuidoever te ontstaan.

Bij inrichting van de ecologische zone dient een differentiatie aangebracht te worden in het driehoekig gebiedje ten oosten van de sportvelden en de strook tussen kanaal en bebouwing / voetbalvelden. De inrichting van de kanaaloever langs het gehele plangebied (dus ook westelijk van de ecologische zone) draagt bij aan de ecologische waarden en functies. De strook aan het kanaal dient over het gehele plan één beeld te kennen. Ruig gras met extensief maaibeheer, losse bomen en geen opgaande beplanting hoger dan 1 meter. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Nieuwe bomen kunnen worden bijgeplant voor zover de bestaande kabels en leidingen dat toelaten. Een informeel wandelpad volgt over een grote lengte het fietspad langs het kanaal en loopt vervolgens verder in de ecologische zone door. Voorzieningen zoals poelen die hier noodzakelijk zijn, moeten worden ingepast als elementen binnen dit beeld. Ze mogen het totaalbeeld daarbij niet overstemmen of verstoren. De kanaaloever wordt onder de waterspiegel beschoeid zodat dieren gemakkelijk van land naar water kunnen manoeuvreren.

Het driehoekige gebiedje kan autonoom behandeld worden. Dit deel heeft de functie overtollig water uit de wijk tijdelijk te bufferen. Het staat hiertoe in verbinding met de sloot aan de voet van de spoordijk. Het gebied ligt lager dan zijn omgeving en heeft een relatief hoge grondwaterstand waardoor vochtminnende vegetatie kansen krijgt. Bij hoge grondwaterstanden ontstaan poelen die ervoor zorgen dat amfibieën tussen de verschillende waterpartijen rond het plangebied kunnen migreren. Indien de zone beplant dient te worden dan moet gebiedseigen vegetatie gebruikt worden. Daarbij dient de plantenkeuze afgestemd te worden op de Urkhovensche Zegge. Waar nodig wordt het gebied afgeschermd voor voetgangers.

vochtig milieu



strook aan kanaal



inrichtingsniveau openbare ruimte

Het groene framework is de drager van het plan en vormt tevens de belangrijkste openbare ruimte in het gebied. In het IBOR- rapport van november 1998 van de gemeente Eindhoven wordt het ambitieniveau Standaard Plus voor de inrichting van de openbare ruimte vastgesteld. Dit niveau geldt voor Tongelresche Akkers. In het plan wordt het model gehanteerd dat binnen dit ambitieniveau onderscheid maakt in twee ambitiniveaus die samen resulteren in een gemiddelde van het Standaard Plus niveau. Voor de woonstraten geldt het niveau van een normale ingetogen inrichting. Met de reserves die hierdoor worden opgebouwd, kan zo voor de groene zones een hoogwaardiger inrichting gerealiseerd worden.

Normale inrichting

In het hele gebied wordt voor woonstraten en wegen een normaal ambitieniveau gesteld. Dit is voor alle woonvelden en zones gelijk.

Bestratingsmaterialen zijn betonproducten, indien mogelijk met een toplaag.

Verlichtingsarmaturen zijn standaardmodellen zoals de gemeente ze in andere wijken ook gebruikt.

Hoogwaardiger inrichting

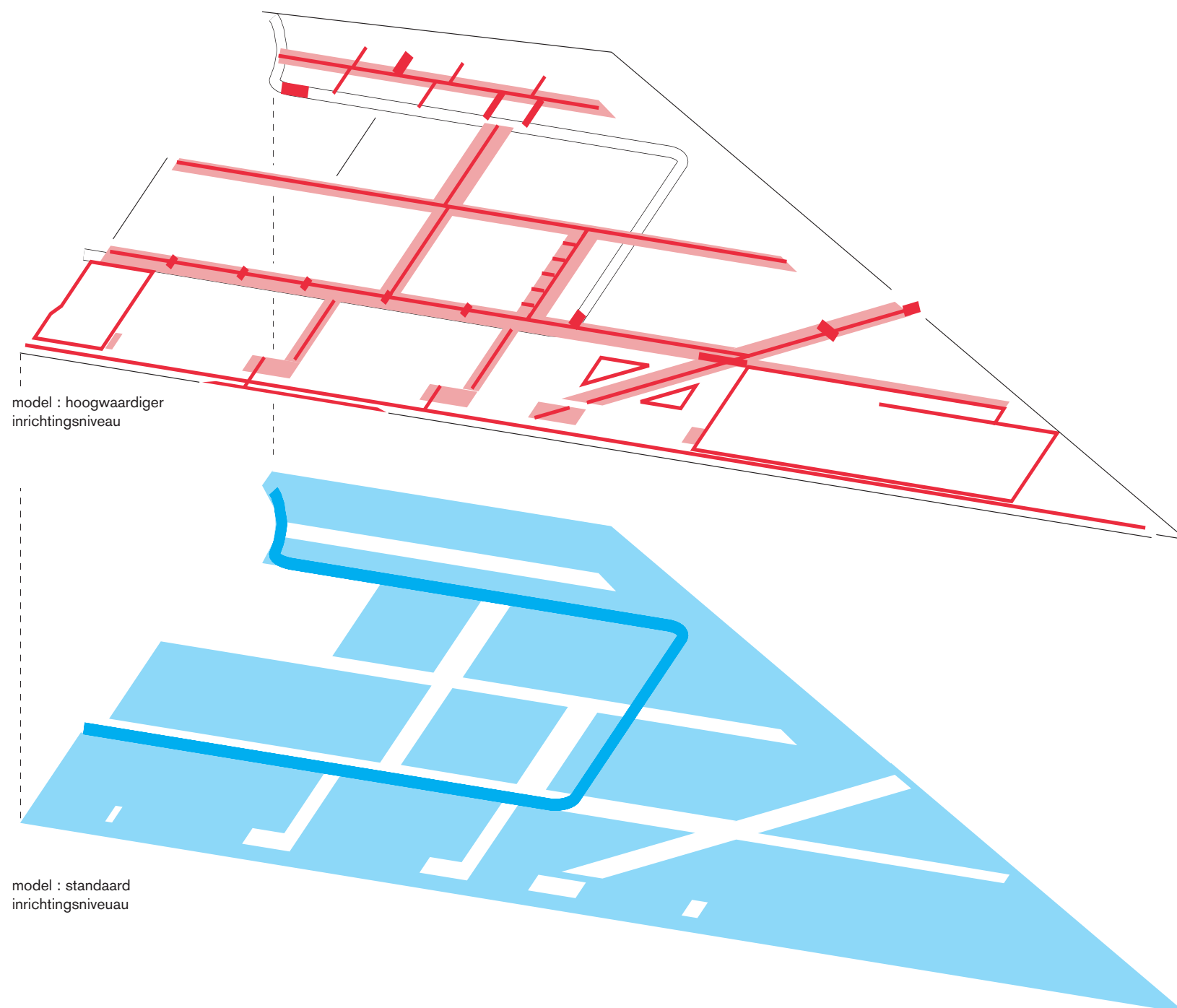
In de groene ruimtes wordt een hoog ambitieniveau gesteld voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze zal voornamelijk bestaan uit paden, speelvlakken, trappen en hellingbanen. Het betreft het toepassen van hoogwaardigere materialen, bijzondere detaillingen en bouwkundige constructies zoals kerende wanden.

Straatmeubilair wordt specifiek voor de locatie ontworpen of geïntegreerd in andere onderdelen van het ontwerp van de openbare ruimte.

Hoogwaardiger beplanting

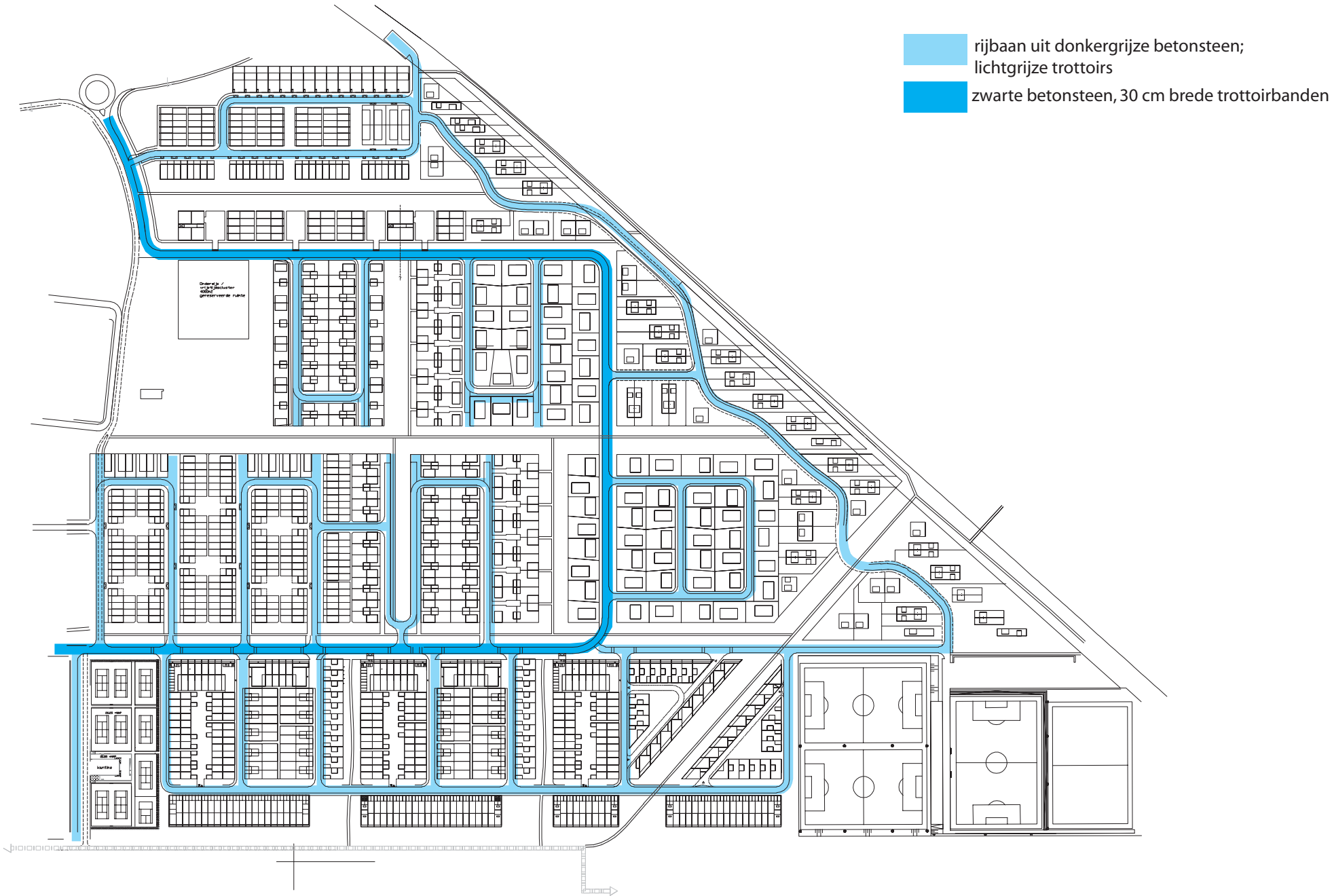
In de groene ruimtes staan bestaande grote, waardevolle bomen die gehandhaafd worden.

Nieuwe beplantingen zullen, in aanvulling hierop, een bijzondere bijdrage moeten leveren aan de karakteristiek en sfeer van deze ruimtes. Ook in het beheer zal hiervoor een bovengemiddelde ambitie nodig zijn.



model : hoogwaardiger
inrichtingsniveau

model : standaard
inrichtingsniveau



standaard inrichtingsniveau



hoogwaardiger inrichtingsniveau





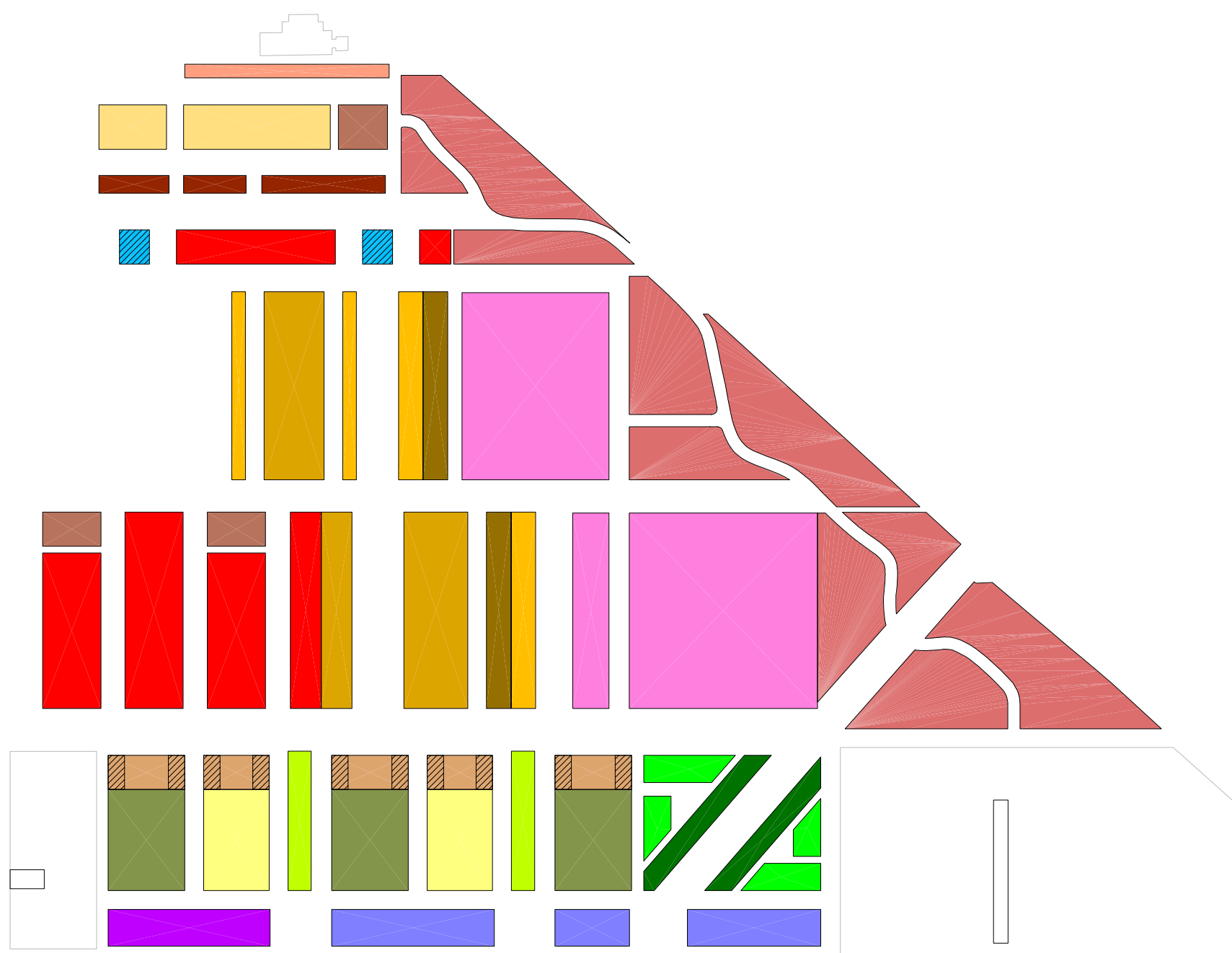
Het plan kent in grote lijnen vier categorieën kavels met bijbehorende typologieën die over de verschillende woonvelden en plandelen verdeeld zijn:

- stedelijk wonen in de kanaalzone.
- suburbaan wonen in de westelijke woonvelden en de kop.
- dorps wonen in de oostelijke woonvelden en aan de informele groene tussenruimtes.
- verspreid wonen in de zone aan het spoor.

Voor uitwerking wordt een set spelregels meegegeven die per plandeel verschillen. Waar meer samenhang gewenst is zijn de regels strikter geformuleerd. Waar meerdere architecten per veld werkzaam zijn zullen zij tezamen één handschrift moeten hanteren. Indien één typologie door één architect uitgewerkt wordt, dient deze zorg te dragen voor nuancering.

De architectenverdeling is zodanig opgesteld dat bovenstaande samenhang en nuancering al voor een groot deel tot stand zal komen.

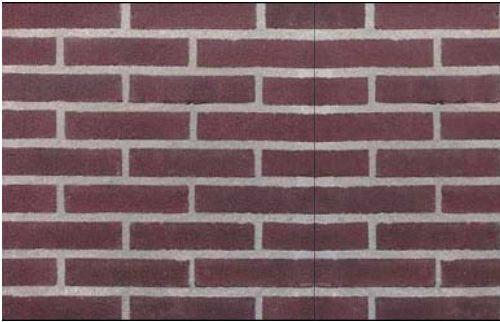
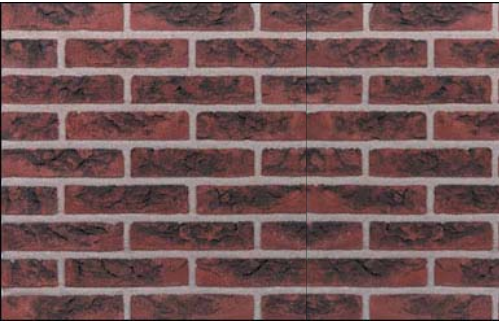
samenhang en verschil in woonmilieus



woningtypen



steenkleuren, architectuur



Steenkleuren

Om een eenheid te krijgen tussen de verschillende velden en typologieën wordt uitgegaan van een beperkte range aan baksteenkleuren voor het hele plangebied. Het type, het formaat, de voeg en het metselverband kunnen per veld of zelfs binnen een veld verschillen. De basiskleur van de baksteen is donkerrood/ paars. De definitieve steenkeuze zal in overleg met de supervisor gemaakt worden. Uitzonderingen op de bovenstaande regel worden gemaakt voor de kanaalzone en een aantal accenten. In de kanaalzone gebeurt dit door bij een aantal blokken een verschillende menging van bakstenen of baksteenkleuren toe te passen. De basis voor deze menging wordt gevormd door de steenkleur die in de rest van het plangebied toegepast wordt. De accenten krijgen i.o.m. de supervisor een afwijkende kleur.

Variatie en samenhang

De architectuur bouwt voort op de kwaliteiten van het stedenbouwkundige plan. Ondanks de grote diversiteit aan woningtypen dient Tongelresche Akkers gezien te worden als een wijk die één geheel vormt. Architectuur, materialisering en detaillering spelen hierbij een belangrijke rol. De architectuur van de afzonderlijke woonvelden verschilt zonder dat daarbij de eenheid van de wijk verloren gaat. Zo draagt ieder veld bij aan het beeld van het grote geheel. Binnen een veld wordt de diversiteit zoveel mogelijk beperkt en een eenduidig architectonisch beeld nagestreefd. Variatie binnen een veld moet gezien worden als nuancering die ontstaat door bijvoorbeeld een gewijzigd steenformaat of metselverband of door verschillende positionering van balkons, erkers of dakkapellen. Indien er binnen een veld verschillende woningtypen voorkomen zorgt het gehanteerde architectonische vocabulaire voor samenhang.

“Jaren 30”- architectuur

De woningen in de Tongelresche Akkers dienen gebouwd te worden in de stijl van de jaren 30. De 'jaren 30'- uitstraling komt tot uiting in een zorgvuldige architectuur met specifieke detaillering. Een aantal in het oog springende stijkenmerken zijn hoge kappen met forse overstekken, veelvuldig gebruik van baksteen, gemetselde schoorstenen, speciaal metselwerk en een horizontale raamindeling. Het is echter uitdrukkelijk de bedoeling, als ontwerpbenadering voor de verschillende plandelen, niet het kopiëren van het stijldoom van de jaren 30 te hanteren maar veeleer een interessante interpretatie te realiseren die de karakteristiek benadert en haar tegelijkertijd plaatst in de actualiteit van nu. Dus niet specifiek historiserend maar een stijlvolle verwantschap, een integrale kwaliteit gebaseerd op een zorgvuldige en hoogwaardige detaillering en materiaalkeuze.

Referenties zijn Eindhovense wijken als het Witte Dorp, de Elzent en de Schrijverbuurt.

In de gevelarchitectuur dient een vrije compositie van ramen en gevelopeningen vermeden te worden. De voorkeur gaat uit naar repetitie, horizontale belijning, ordening en een rustig, evenwichtig gevelbeeld. Verrijking ontstaat door middel van een afwisseling van opliggend, terugliggend met diepe negge en in het vlak liggend gedetailleerde kozijnen. Het betreft een rijke schakering aan specifieke details in sobere architectonische geledingen.

Het materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke hoogwaardige materialen die mooier worden naarmate ze ouder worden. Dit in combinatie met een zorgvuldige detaillering zorgt ervoor dat ook het beeld van dichtbij boeiend en genuanceerd blijft. Kenmerkend voor de Tongelresche Akkers is het veelvuldig gebruik van baksteen. De kleur van de baksteen is voor de hele wijk hetzelfde. Echter het type, het formaat, de voeg en het metselverband kunnen verschillen. Betonnen metselwerk of gebroken betonsteen is niet toegestaan. Andere mogelijke materialen zijn, natuursteen, (keramische) dakpannen, leien, zink of koper, glas, hout en architectonisch (prefab)beton. Houtwolcementplaten, volkern platen, thermisch verzinkt staal en dergelijke zijn als zichtmateriaal feitelijk uit den boze. Het kleurgebruik is terughoudend. De natuurlijke kleur en textuur van de gebruikte materialen voeren de boventoon. Kozijnen en houtwerk hebben of de kleur van het materiaal (eventueel voorzien van een beschermende beits) of hebben een lichte, bij voorkeur witte, kleur.

Speciale aandacht dient bij het ontwerpen van de woning uit te gaan naar de overgang privé-openbaar. Dit geldt zowel voor de situering van de woningentrees en de positionering van de ramen als voor de vormgeving en detaillering. Huisnummer en buitenverlichting zijn mee ontworpen. Een luifel boven de voordeur is geen los element maar vormt een integraal onderdeel van het gevelontwerp. Zonwering, in de vorm van uitvalzonnenschermen of markiezen, is aan de straatzijde van de woning niet toegestaan. Boeiboorden als overgang tussen gevel en platdak dienen vermeden te worden. Een boeiboord is alleen mogelijk als het als architectonisch element ingezet wordt. Bijvoorbeeld doordat de lijn van een overstek wordt doorgezet over de gevel of waarbij het een onderdeel vormt van een lijst die verschillende onderdelen van de gevel bindt. Erkers zijn gemetseld en vormen een onderdeel van de woning. De woningen hebben dakkapellen in plaats van dakramen. De dakkapellen hebben maat, staan niet te dicht op elkaar en passen binnen het straatbeeld. Een schoorsteen grenzend aan het openbare gebied is gemetseld.

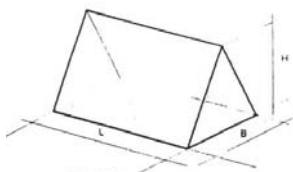
Toetsingscriteria

Het toetsingskader dient als een richting voor de beoordeling van de architectonische ontwerpen en de eventuele latere uitbreidingen van de wijk Tongelresche Akkers. Het beeldkwaliteitplan waarborgt de samenhang tussen de verschillende onderdelen en de verschillende fases van het stedenbouwkundige ontwerp. Het is van groot belang dat ook bij eventuele latere wijzigingen en uitbreidingen het beoogde kwaliteitsniveau gehaald wordt en dat het beeldkwaliteitplan ook na realisatie van de wijk als toetsingsdocument gebruikt wordt. Het belangrijkste middel om in de toekomst de kwaliteit te waarborgen en een wildgroei aan (welstandsvrije) uitbreidingen tegen te gaan wordt gevormd door het feit dat de architect eventuele uitbreidingen dient mee te ontwerpen. Deze kunnen in eerste instantie bij de verkoop als optie aangeboden worden. Mochten bewoners in een later stadium de woning uit willen breiden dan dient dat te gebeuren volgens de door de architect gemaakte (en beschikbaar gestelde) tekeningen.



Er wordt een verschil gemaakt in kapvormen tussen de randen en de woonvelden binnen het plangebied. De woonvelden hebben een, bij de dorpse opzet passende, schuine kap. Deze komt in allerlei verschijningsvormen voor. De spoorzone en rand van de kanaalzone hebben platte daken. Bij de kanaalzone is hiervoor gekozen vanwege het beeld vanaf het kanaal. In de spoorzone sluit het aan op de gekozen typologie van bungalows in het groen. Doordat de woningen hier laag zijn, zijn bomen achter de woning zichtbaar vanaf de straat, wat weer bijdraagt aan het groene karakter van dit gebied.

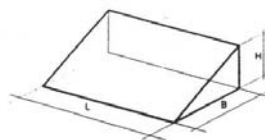
kapvormen



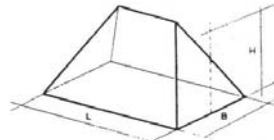
zadeldak



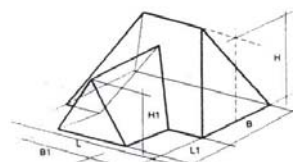
plat dak



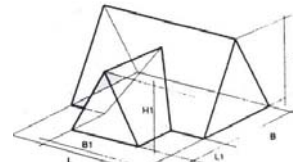
lessenaarsdak (l)



schilddak (s)



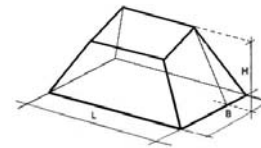
schild- (s) en zadeldak (z)



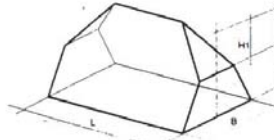
zadeldak met meerdere grondvlakken



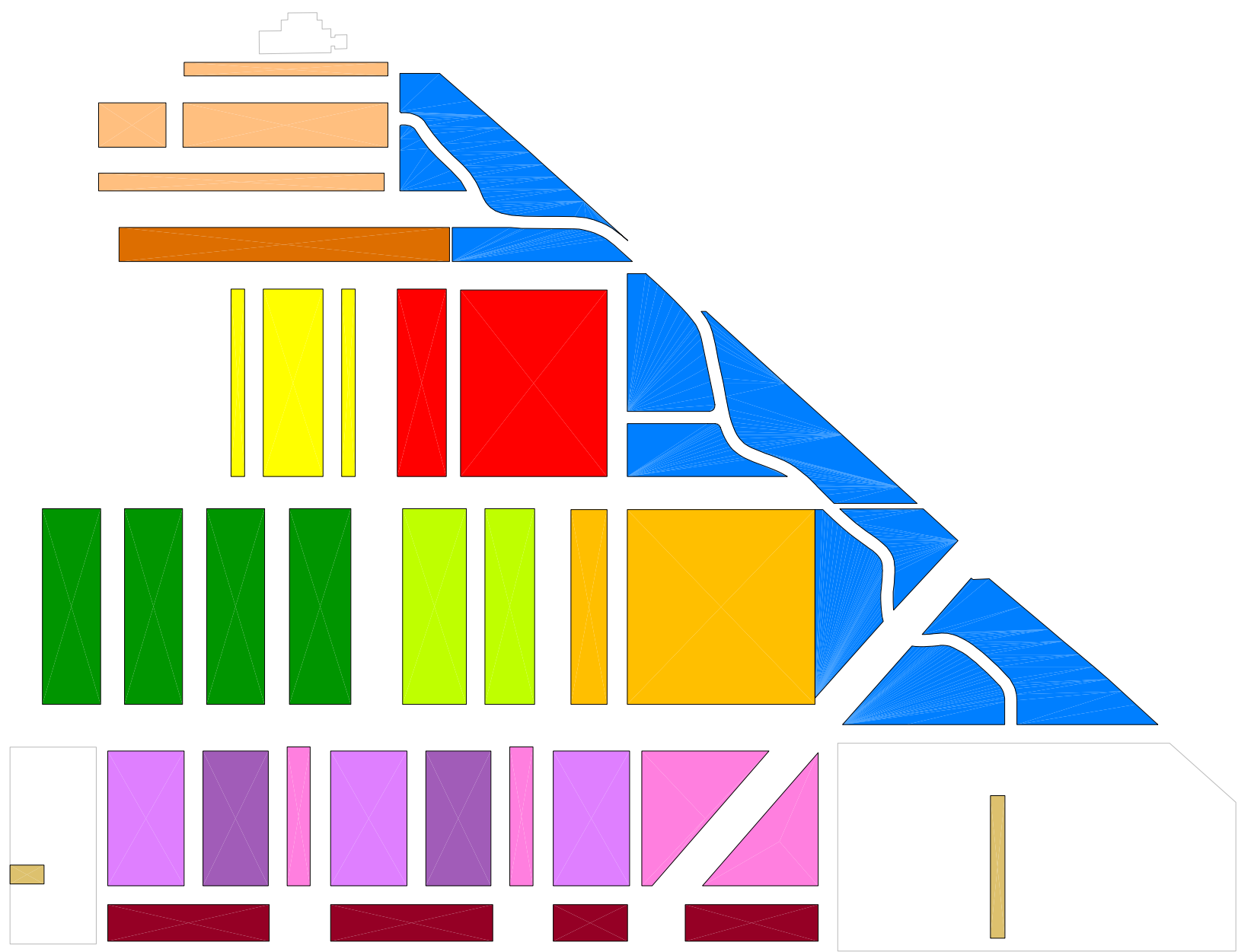
mansardekap (m)



hellend dak met verschillende dakhellingen

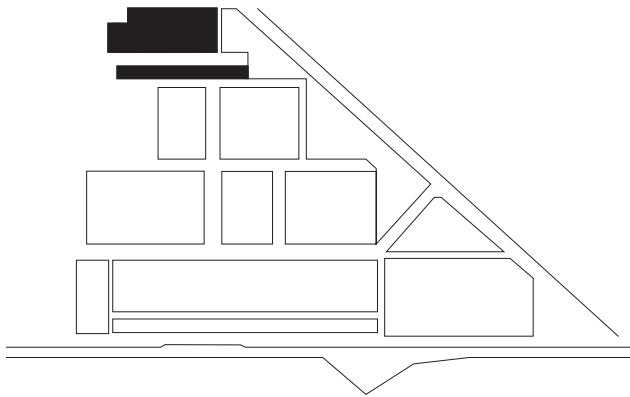


hellend dak met wolfseind (w)

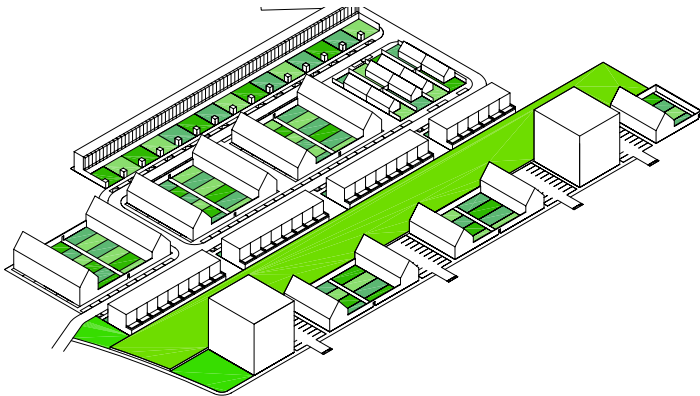


architectenverdeling

BEELDKWALITEIT OP PLANDEELNIVEAU



veld1



programma

Veld 1 vormt de noordrand van het plangebied. Het veld sluit in het westen aan op het nieuwe centrum en in het noorden op de Doornakkersweg en het dierenasiel. De geluidshindercirkel behorende bij het dierenasiel en de geluidscontour van het spoor zijn bepalend voor de typologie van de meest noordelijk gelegen rijen. Veld 1 wordt doorsneden door één van de drie formele horizontale groenzones. Om de (visuele) kwaliteit van de groenzone maximaal te benutten zijn de rooilijnen van de hieraan gelegen woningen zo veel mogelijk tegen de groenzone aangelegd.

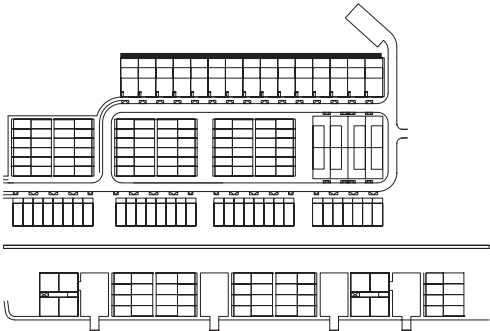
Type 1; geluidswoning.

- De rij geluidswalwoningen dient ervoor te zorgen dat de geluidshinder geproduceerd door het dierenasiel de norm bij de achtergelegen woningen niet overschrijdt.
- De woning heeft een plat dak met overstek.
 - Geluidsproblematiek oplossen in de gevel. Bij voorkeur geen voorzieningen voor de gevel plaatsen.
 - Grote verblijfsruimte zoals bijv. een woon of studeerkamer op verdieping. Middels een groot raam, Fransbalkon of wintertuin is er vanuit de woning zicht op de straat.
 - Om te voorkomen dat het straatbeeld op begane grond niveau helemaal gedictieerd wordt door geparkeerde auto's liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein achter elkaar en niet naast elkaar.
 - De erfafscheiding aan de straatzijde en de laatste 3m tussen de tuinen meenemen in de architectuur. Tussen de tuinen zou dit kunnen door het maken van een opstelplaats voor de klike's. Als er vanwege de geluidsbelasting een gebouwde erfafscheiding nodig is aan de zijde van het dierenasiel dan dient deze meegenomen te worden in de architectuur.
 - Zonneboiler meenemen in de architectuur. Bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.

Type 2: inrijwoning

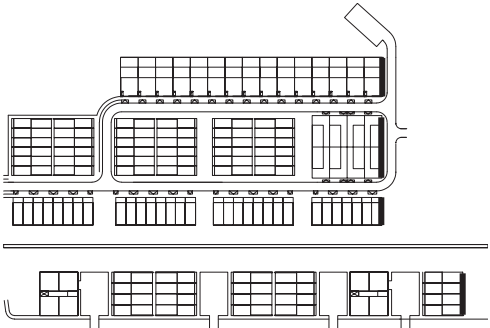
- Woning is 2-zijdig georiënteerd. Om contact met de straat te houden ligt een grote verblijfsruimte zoals de woon of eetkamer op de verdieping.
- Indien mogelijk het hoogteverschil met de horizontale groenstrook gebruiken in het woningontwerp door bijv het toepassen van een splitlevel.
- De woning heeft een plat dak met overstek.
- De gevel aan de horizontale groenstrook ligt bij voorkeur op de kavelgrens.
- De woning heeft een buitenruimte aan de horizontale groenstrook. Voorkeur voor een dakterras, loggia of Fransbalkon. De terrasafscheiding aan het openbare gebied uitvoeren in baksteen. Indien een tuin aan de groenzone gemaakt wordt is deze omgeven door een in de architectuur meegenomen gemetselde erfafscheiding.
- De horizontale groenstrook is vanuit de woning niet toegankelijk
- Aandacht voor de kopgevels. Minimaal 1 groot raam op de 1ste en op de 2de verdieping.
- Om te voorkomen dat het straatbeeld op begane grond niveau helemaal gedictieerd wordt door geparkeerde auto's liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein achter elkaar en niet naast elkaar. Overkluizing (of carport) en entree bij voorkeur combineren
- Eventuele uitbouw, zoals een serre of wintertuin, mee ontwerpen en als extra optie aanbieden.
- Zonneboiler meenemen in de architectuur. Bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.

rand noord



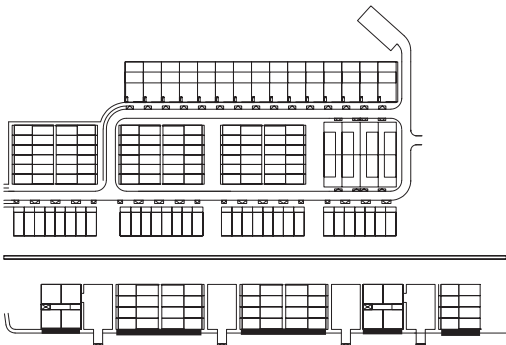
grens met dierenasiel opwaarderen: begroeide erfafscheiding
hoge tuin muur indien nodig tegen geluidshinder, anders haag met handhavingsplicht opgenomen in het koopcontract

rand oost



tuinmuur met openingen in architectuur opgenomen

rand zuid



hoogteverschil in architectuur benutten



appartementen: BG-gevel niet gesloten





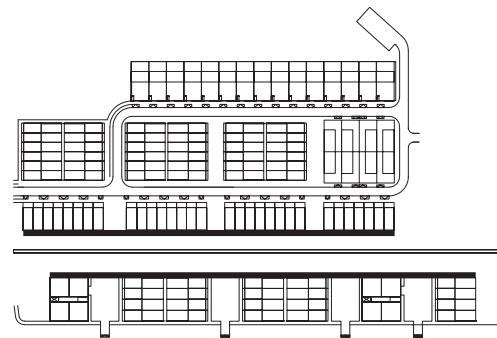
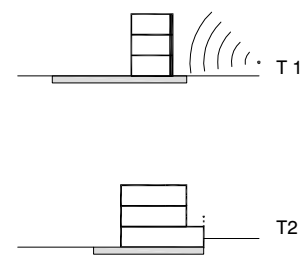
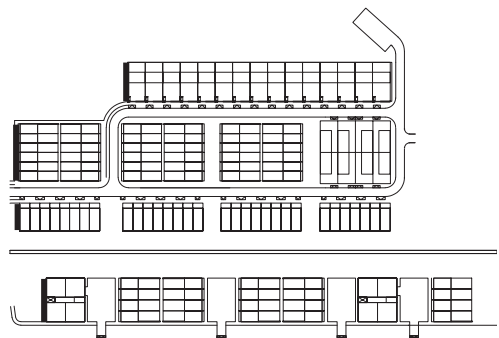
rand west

architectuur

oriëntatie

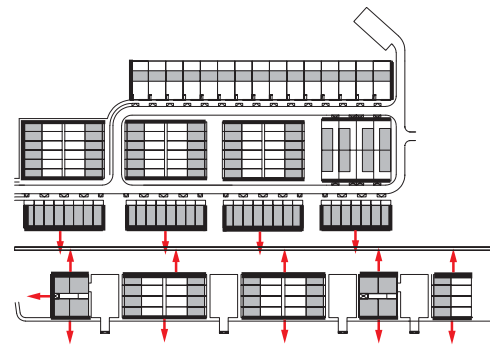
parkeren

diversen

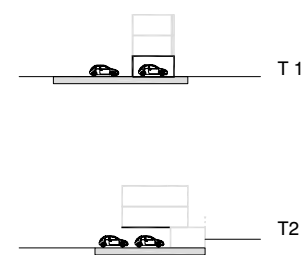


hoge tuinmuren met openingen in architectuur opgenomen of:
stoepje met hekje als zijtuin
géén schuttingen, géén hagen
tuinmuurtje met handhavingsplicht wordt opgenomen in het koopcontract

vaste rooilijnen aan openbaar groen andere rooilijnen zijn vrij
gevel is de grens met het openbaar gebied (loggia, tuinkamer)
een tuintje is mogelijk indien bouwkundige erfafscheiding is opgenomen in de architectuur



oriëntatie op groenstrook

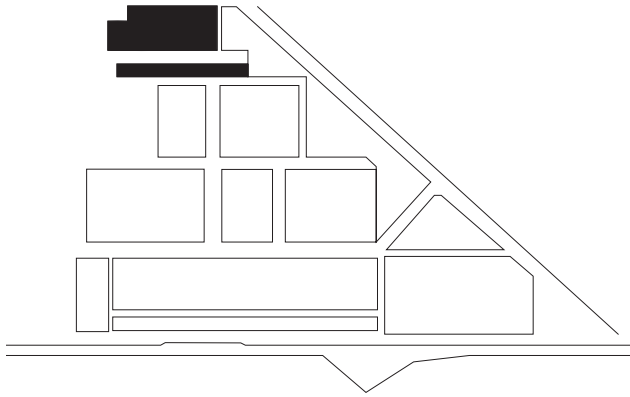


erfafscheiding terugliggend

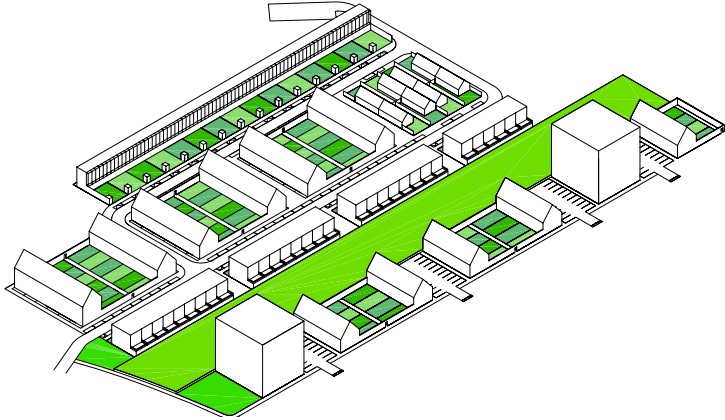


bovenaanzicht:
aantakking paden op straten

hoogteverschillen tussen groenstrook en straat worden geaccentueerd m.b.v. trappen, hellingbanen en muurtjes in de dwarsverbindingen tussen de groenzone en de straat



veld1



programma vervolg

Type 3a en 3b; rijwoning

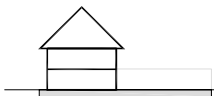
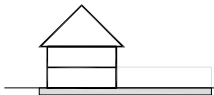
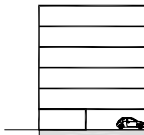
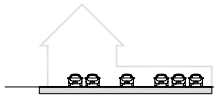
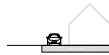
- De woning heeft een kap waarbij het zadeldak de uitgangsvorm is.
- Zicht vanuit de woningen op de straat.
- Aandacht voor de kopgevels. Bij voorkeur de entree hier situeren. Minimaal 1 groot raam op de begane grond en de 1ste verdieping.
- De tuinmuren tussen de rijen, grenzend aan het openbare gebied, zijn 1.8m hoog en voorzien van gaten. Tuinmuren meenemen in de architectuur.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan het openbare gebied dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen. Kozijnkleur en detaillering conform de hoofdbouw.
- Zonneboiler meenemen in architectuur. Bij voorkeur geen zonneboiler aan het openbare gebied.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 5; appartementenblok

- Appartementblok is 4-zijdig georiënteerd.
- Alle 2 de appartementenblokken hebben duidelijk 1 handschrift
- Appartementenblokken zijn door hun hoogte en vorm accenten. De materialisering sluit aan bij de rest van het veld.
- Buitenruimte bij voorkeur binnen de gevellijn. Indien er balkons gemaakt worden dan zijn de borstweringen in hetzelfde materiaal als de gevel.
- Liftopbouw en eventuele installaties op het dak dienen aan het zicht onttrokken te worden door bijvoorbeeld een verhoogde borstwering.
- Parkeren is, voor zover mogelijk, opgelost onder de appartementen.

Type 6; woonwagenwoning

- Woonwagenwoningen worden zo veel mogelijk opgenomen in het beeld van het veld.
- Tuinmuur en gevelmaterialen en dakbedekking conform de rest van het veld.
- De woning heeft een dak. Binnen een cluster van 6 hebben alle woningen dezelfde kapvorm. Een zadeldak heeft de voorkeur.
- Opritten zoveel mogelijk combineren en zo smal mogelijk houden.
- Laag tuinmuurtje aan de straatzijde om te voorkomen dat de hele tuin als oprit gebruikt gaat worden.

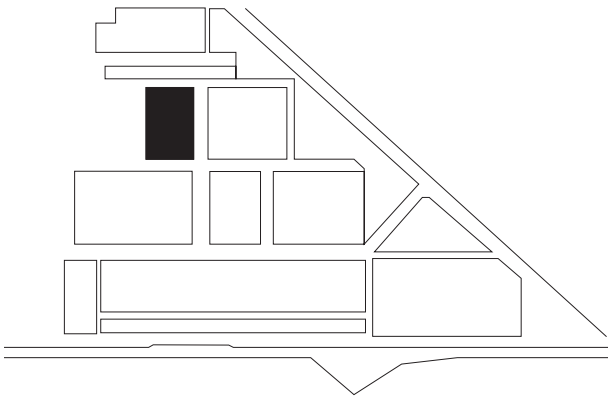
		architectuur	oriëntatie	parkeren	diversen			
		 T3a  T3b  T5  T6			 T3a  T3b  T5  T6			
			oriëntatie op groenzone	erfafscheiding terugliggend				

oriëntatie op groenzone

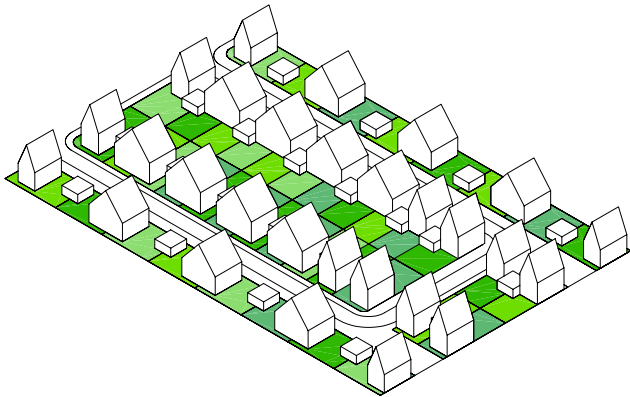


erfafscheiding terugliggend





Veld 2



programma

Veld 2 ligt aan 3 zijden ingesloten in het groen. De woningen aan de rand van veld 2 hebben daarom een dubbele oriëntatie. Vanuit de woning is er zicht op de straat en op het aanliggende groen. De hoekwoningen zijn daarbij ook nog op de hoofdontsluiting of de formele horizontale groenstrook georiënteerd. Dit zou kunnen door de entree aan die zijde te situeren. De garages liggen tussen de woningen en vormen nooit de beëindiging van een reeks.

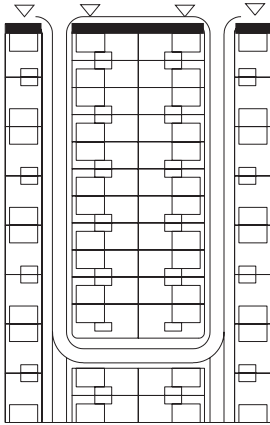
Type 8; zijtuinwoning

- De woning heeft een duidelijke kap.
- De woning is middels een uitbouw of kop gericht op het groen en de straat. Dit gebeurt door bijvoorbeeld de kaprichting haaks op de straat te plaatsen.
- Geen overstekken bij de kopgevels. Bij de zijgevels is dit wel toegestaan.
- De woning is middels grote ramen en/of een erker op de straat en het groen georiënteerd. Een eventuele erker of uitbouw is gemetseld.
- De voordeur ligt aan de straatzijde.
- De woningen op de hoeken gelegen aan de hoofdontsluiting hebben hun entree aan de hoofdontsluiting liggen. De overige woningen hebben hun entree aan de straat.
- Garage ligt los van het hoofdvolume tussen de woningen en vormt nooit de beëindiging van de bebouwingsreeks.
- Bij de woningen aan de horizontale groenstrook staat de zijgevel van de hoofdmassa op de erfgrens.
- Dakkapellen en eventuele uitbouwen dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler opnemen in de architectuur. Bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het groen niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 9a; tweekapper

- De woning heeft een duidelijke kap.
 - De woning is middels een uitbouw of kop gericht op het groen en de straat. Dit gebeurt door bijvoorbeeld de kaprichting haaks op de straat te plaatsen.
 - Geen overstekken bij de kopgevels. Bij de zijgevels is dit wel toegestaan.
 - De woningen op de hoeken gelegen aan de hoofdontsluiting hebben hun entree aan de hoofdontsluiting liggen. De overige woningen hebben hun entree aan de straat.
 - De garages liggen tussen de woningen en vormen nooit de beëindiging van een reeks.
 - De woning is middels een erker of een groot raam georiënteerd op de straat. Een eventuele erker of uitbouw is gemetseld.
 - De woningen aan de horizontale groenstrook staan met de zijgevel van de hoofdmassa op de erfgrens.
 - Dakkapellen en eventuele uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
 - Zonneboiler opnemen in de architectuur. Bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de straat.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

rand noord

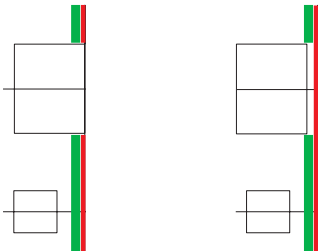
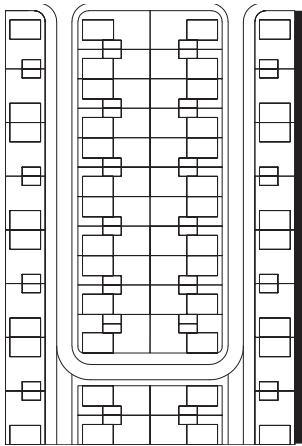


- voordeur aan hoofdontsluiting mogelijk
- tuin aan hoofdontsluiting
- groene erfafscheiding i.c.m. muurtje opgenomen in architectuur



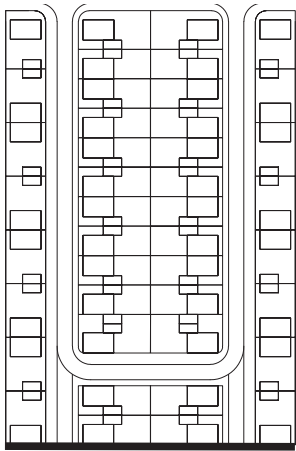
aanvullend programma of grotere woningen toegestaan mits zijtuin vrijblijft

rand oost

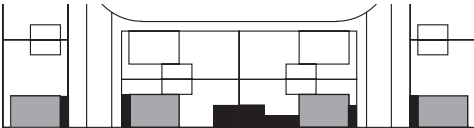


- gevel op kavelgrens: groene erfafscheiding in architectuur opgenomen
- terugliggende gevel: tuinmuurtje i.c.m. groen erfafscheiding opgenomen in architectuur

rand zuid



tuinmuur of plint i.c.m. groene erfafscheiding in architectuur opgenomen

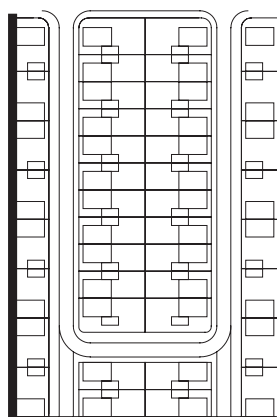


aanvullend programma of grotere woningen op zuidelijke veldrand toegestaan (t.b.v. stevige veldrand)

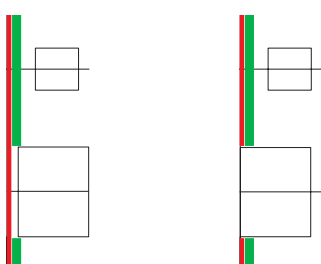




rand west

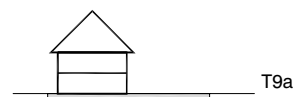


hoogteverschil met terrein verwerken in woningplattegronden (bijv. extra hoge verdieping)



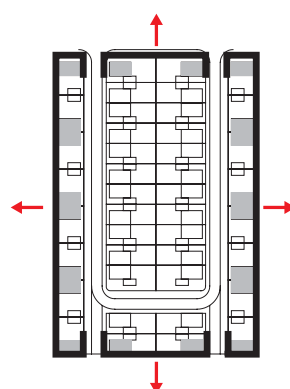
tuinmuur met openingen, in de architectuur, dient eenheid te vormen en woningen onderling te binden

architectuur



zijtuinen aan ontsluitingsweg

oriëntatie

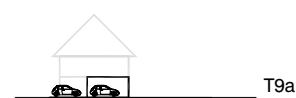


dubbele oriëntatie

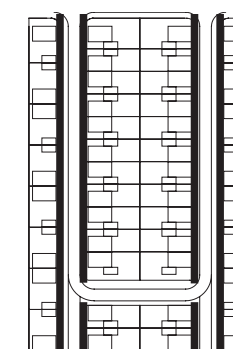
noordelijke woningen: entrees aan noordgevel
gevelopeningen aan dwarsstraat

oriëntatie op groenzones

parkeren



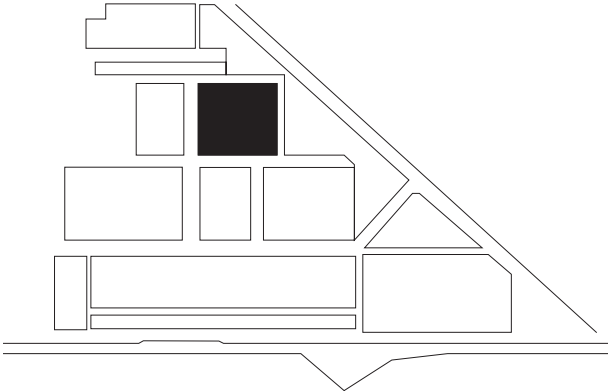
diversen



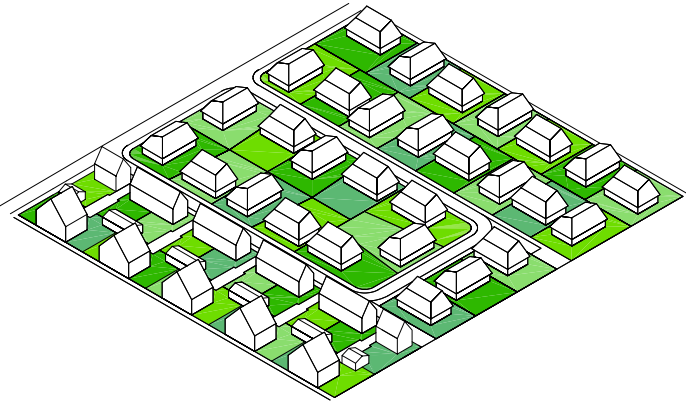
2 onder 1 kap woningen:
voortuinen

zijtuinwoningen:
erfafscheiding in architectuur
opgenomen





Veld 3



programma

Veld 3 bestaat voor het grootste gedeelte uit de vrijstaande en individueel herkenbare landelijke woningen (type 10). De kapgrootte en vorm zijn bij deze woningen beeldbepalend. De andere woningtypen sluiten hier wat betreft beeld bij aan.

Type 8 (zijtuinwoning)

- De kap van de woning is beeldbepalend.
- De woning is middels een uitbouw of kop gericht op het groen. Dit gebeurt door bijvoorbeeld de kaprichting haaks op het groen te plaatsen.
- Geen overstekken bij de kopgevels. Bij de zijgevels is dit wel toegestaan.
- De woning is middels grote ramen en/of een erker op het groen georiënteerd. Een eventuele erker of uitbouw is gemetseld.
- Garage ligt achter het hoofdvolume.
- Indien 2 of meer garages tegen elkaar liggen dan deze bij voorkeur voorzien van een (gemeenschappelijke) schuine kap.
- De privé erfafscheiding tpv de gemeenschappelijke inritten meenemen in de architectuur.
- Dakkapellen en eventuele uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler opnemen in de architectuur. Bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het groen niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

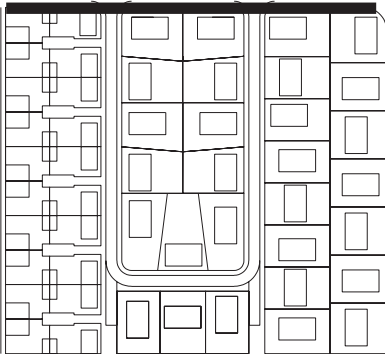
Type 9b (langstweekapper)

- De kap van de woning is beeldbepalend. De woning heeft als uitgangsvorm een zadeldak. Een schildkap of een samengesteld dak behoort tot de mogelijkheden
- De woningen gelegen op de hoeken hebben hun voordeur aan de hoofdonthuizing of de horizontale groenstrook.
- De garage ligt achter het hoofdvolume.
- Indien 2 of meer garages tegen elkaar liggen dan deze bij voorkeur voorzien van een gemeenschappelijke schuine kap.
- De privé erfafscheiding tpv de opritten meenemen in de architectuur.
- Dakkapellen en eventuele uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en indien mogelijk ervoor zorgen dat deze vanaf de straat niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 10; landelijke woning

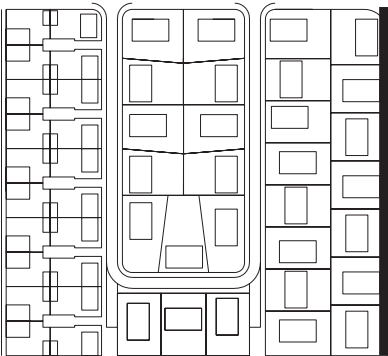
- Kapvorm is beeldbepalend. De verschillende woningen hebben verschillende kapvormen maar door de eenheid in beeldtaal en grootte ontstaat samenhang. Het uitgangspunt bij de kapvorm is het schilddak of het zadeldak met meerder grondvlakken. Alle daken hebben minimaal 3 schuine zijden.
- De kappen zijn verschillend van materiaal of van kleur. Maximaal 2x dezelfde kap naast elkaar. Na 2x dezelfde kap dient of een andere kleur of een ander materiaal toegepast te worden.
- De woningen staan verschillend op de kavels. Maximaal 2x dezelfde oriëntatie naast elkaar.
- De woningen staan afwisselend in en achter de rooilijn. De verspringingen zijn zodanig dat een straatwand is opgebouwd uit minimaal 3 verschillende gevellijnen. Minimaal de helft van de woningen ligt 2m of meer terug ten opzichte van de rooilijn.
- Het gevelmateriaal van alle woningen bestaat uit dezelfde baksteen. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden door één van de twee naast elkaar liggende woningen met dezelfde dakbedekking een afwijkend gevelmateriaal of kleur baksteen te geven.
- Eventuele latere uitbreidingen aan de woning dienen gemaakt te worden volgens de door de architect mee ontworpen catalogus.
- Garage of berging bij voorkeur integreren in het hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen zoals een extra garage of tuinberging liggen duidelijk los van en bij voorkeur achter het hoofdvolume.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning. Waar bijgebouwen tegen elkaar aan worden gezet dient afstemming in architectuur plaats te vinden.
- De woningen grenzend aan het openbaar groen hebben wel zicht vanuit de woning op het groen maar hebben hier geen (achter)uitgang.
- Naast elkaar gelegen woningen die worden ontsloten via de hoofdonthuizing hebben zoveel mogelijk een gemeenschappelijke oprit.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan

rand noord



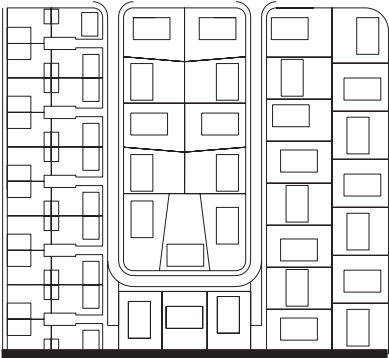
groene erfafscheiding in koopcontract

rand oost



groene erfafscheiding in koopcontract

rand zuid



groene erfafscheiding in koopcontract.

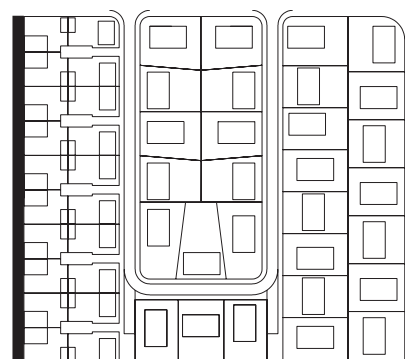
Type 21: Landelijke woning (vrije kavel)

- Er is plaats voor een aantal vrije kavels, met een maximum van acht. Deze kavels zijn aangeduid op het schema 'woningtypologieën' (pagina 15). Een andere verdeling is mogelijk, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. Niet op de hoeken van twee straten bij het binnenrijden van het veld.
 - b. Geen twee aangrenzende kavels.
 - c. Niet meer dan twee kavels per straat binnen het veld.
- De kapvorm en –grootte zijn beeldbepalend.De woningen hebben verschillende kapvormen, gebaseerd een schilddak of het zadeldak met meerdere grondvlakken. Alle daken hebben minimaal 3 schuine zijden.
- De kleur- en materiaalkeuze van de kappen is vrij.
- De woningen staan verschillend op de kavels. Maximaal 2x dezelfde oriëntatie naast elkaar.
- De woningen staan afwisselend in en achter de rooilijn. De verspringingen zijn zodanig dat een straatwand is opgebouwd uit minimaal 3 verschillende gevellijnen. Minimaal de helft van de woningen ligt 2m of meer terug ten opzichte van de rooilijn. Voorafgaand aan de verkoop van de kavels dient er een verkavelingstekening te worden gemaakt en door de supervisor worden goedgekeurd, met daarop de positie van de woningen op de te verkopen kavels.
- Het gevelmateriaal bestaat uit één van de door ontwikkelaar en supervisor geselecteerde baksteensorteringen.
- Garage of berging bij voorkeur integreren in het hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen zoals een extra garage of tuinberging liggen duidelijk los van en bij voorkeur achter het hoofdvolume.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning. Waar bijgebouwen bij elkaar worden gezet dient afstemming in architectuur plaats te vinden.
- De woningen grenzend aan het openbaar groen hebben wel zicht vanuit de woning op het groen maar hebben hier geen (achter)uitgang.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.
- Erfscheidingen met de openbare weg dienen aangelegd te worden in een steenachtig materiaal en 30 – 40 cm hoog te zijn. Erfscheidingen aan het openbaar groen mogen met meer landschappelijke middelen zijn vormgegeven, bijvoorbeeld hekwerken met begroeiing. Alle erfscheidingen dienen uitgevoerd te worden conform de - uniforme - projectmatige oplossing voor het veld.

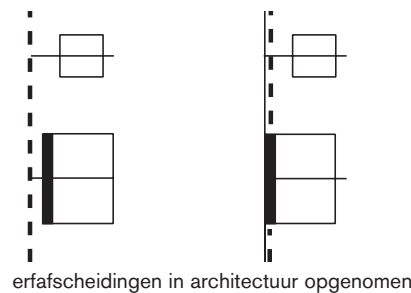
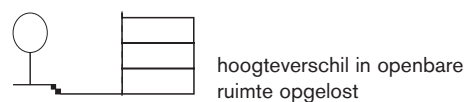




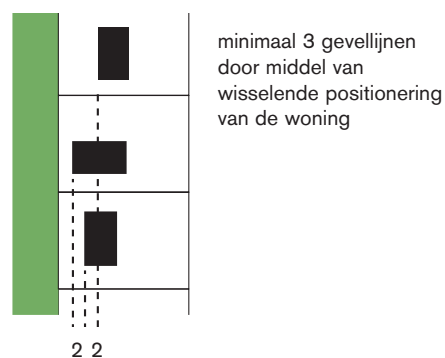
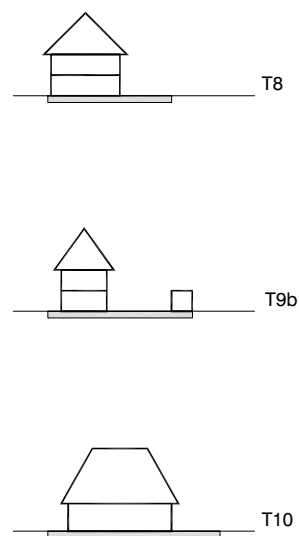
rand west



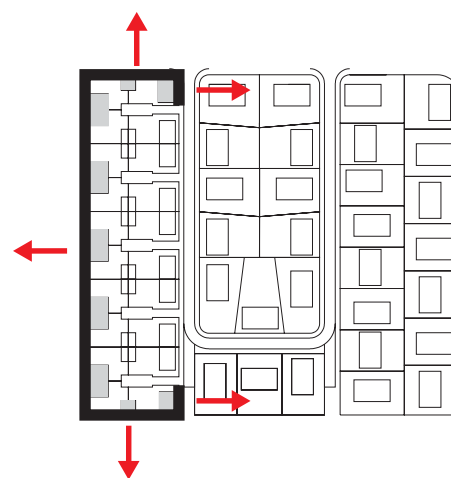
- tuinmuur met openingen in architectuur opgenomen
- groene erfafscheiding in architectuur opgenomen



architectuur

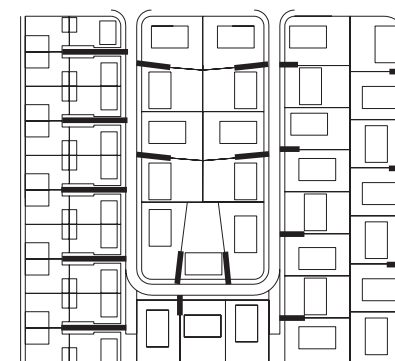


oriëntatie



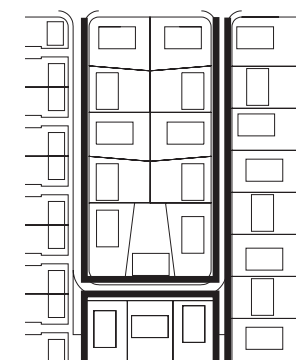
dubbele oriëntatie: tuin en openbaar groen/
hoofdontsluiting
ramen op begane grond en verdieping.

parkeren



bij voorkeur gedeelde inritten.
inritten halfverhard/open verharding

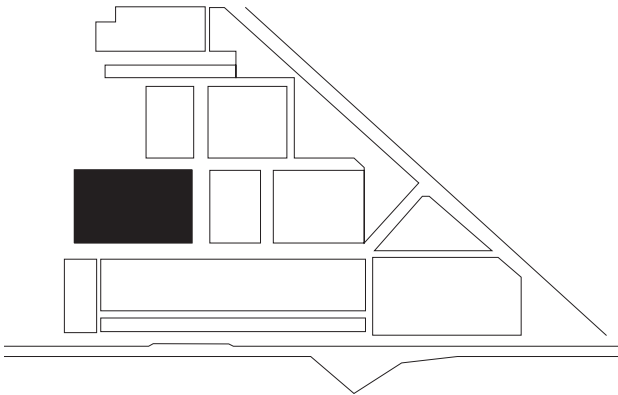
diversen



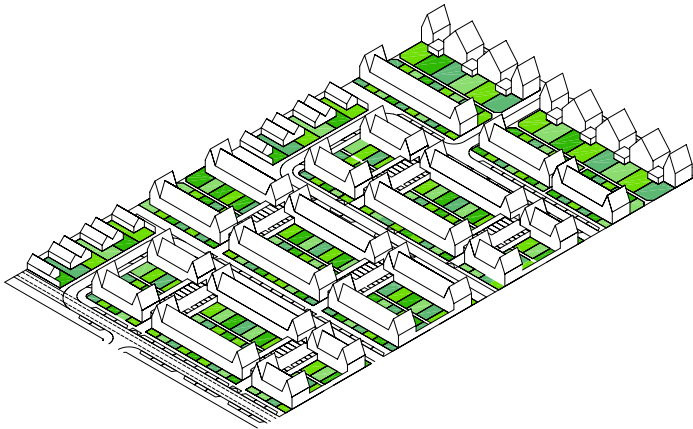
groene erfafscheidingen



vrijstaande woningen : 1 nieuwe boom
per kavel met herplantplicht opgenomen
in koopcontract



Veld 4



programma

Veld 4 sluit in het westen aan op de bestaande rijwoningen van de Doornakkers en vormt hier een voortzetting van. De rijhoekwoningen tpv inritten of zijstraten krijgen een verbijzondering. De rijwoningen worden opgespannen tussen deze koppen. Zo ontstaan grotere eenheden waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan de rij. Kopwoningen aan de rand van het veld hebben de mogelijkheid tot een extra werkkamer. Het totale veld heeft één handschrift. Genuanceerde variatie vindt plaats tussen de rijtjes en/of de straten.

Woningtype 3b en 4; rijwoning en de rijhoekwoning

- De rijwoningen hebben een beeldbepalende kap.
- De individuele woning is ondergeschikt aan de reeks.
- Een verspringende rooilijn hoort tot de mogelijkheden.
- De rijhoekwoning vormt een accent waartussen de rijwoningen zijn opgespannen.
- De rijhoekwoning aan het parkeerhofje heeft een extra werkkamer of een praktijk-aan-huis op de begane grond en is middels een groot raam in zij- of achtergevel georiënteerd op het achterliggende parkeerhofje.
- Het overkluizen van de inrit naar het parkeerhofje behoort tot de mogelijkheid. De 2 rijhoekwoningen vormen dan samen een poortgebouw.
- Een eventuele poort naar het parkeerhofje ligt achter de voorgevel.
- Uitbreidingen als bijvoorbeeld een dakkapel of een erker dienen door de architect mee ontworpen te worden. Door de uitbouwen als optie aan te bieden ontstaat de beoogde genuanceerde variatie. Een uitbouw of erker bestaat uit dezelfde baksteen als de rest van de gevel.
- De hoekwoningen aan de dwarsstraat of aan het groen hebben hun entree bij voorkeur daar liggen. Middels minimaal 1 groot raam op de begane grond en op de eerste verdieping is de woning op de dwarsstraat of het groen georiënteerd.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan het openbare gebied dient voor minimaal 20% geperforeerd te zijn. Kozijnkleur en detaillering conform de hoofdbouw.
- Voor zover mogelijk heeft iedere woning een privé-parkeerplaats in een van de parkeerhofjes. Het overdekken van de privé –parkeerplaatsen middels een grote carport behoort tot de mogelijkheden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

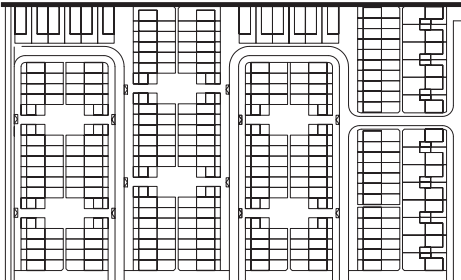
Type 6; woonwagenwoning

- Woonwagenwoningen worden zo veel mogelijk opgenomen in het beeld van het veld.
- Tuinmuur en gevelmaterialen en dakbedekking conform de rest van het veld.
- Binnen een cluster van 6 hebben alle woningen dezelfde kapvorm. Een zadeldak heeft de voorkeur.
- Opritten zoveel mogelijk combineren en zo smal mogelijk houden.
- Laag tuinmuurtje aan de straatzijde om te voorkomen dat de hele tuin als oprit gebruikt gaat worden.

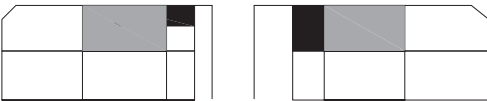
Woningtype 9a; tweekapper

- De architectuur van de 2 kappers in veld 4 sluit aan bij de rijwoningen van veld 4. Het ontwerp dient verder ook te worden afgestemd op het ontwerp van de tweekappers van veld 5 aan de overzijde van de groenzone.
- De woningen heeft een beeldbepalende kap. Dit kan een zadeldak, schildkap of samengesteld dak zijn. Indien voor een zadeldak gekozen ligt de kaprichting haaks op de straat.
- De hoekwoningen aan de rand en aan de dwarsstraat zijn dmv een aantal grote ramen ook georiënteerd op het openbare gebied.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan het openbare gebied dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen.
- Dakkapellen en eventuele latere uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden. Een erker of uitbouw wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel.
- De garages liggen tussen de woningen en vormen nooit de beëindiging van een bebouwingsreeks.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

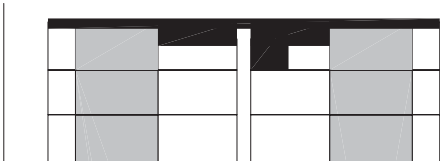
rand noord



tuinmuur met openingen



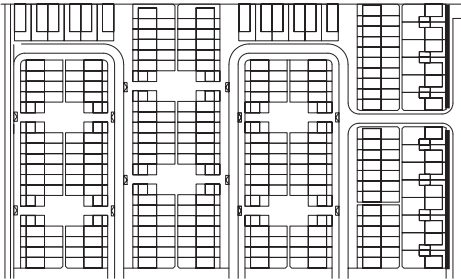
grotere eindwoningen of aanbouw in voortuin bij eindwoningen toegestaan (vernauwing straatopening)



extra bouwmassa aan veldrand toegestaan (t.b.v. stevige veldrand)



rand oost



lage tuinmuurtjes in de kleur van hoofdbebouwing in de architectuur opgenomen



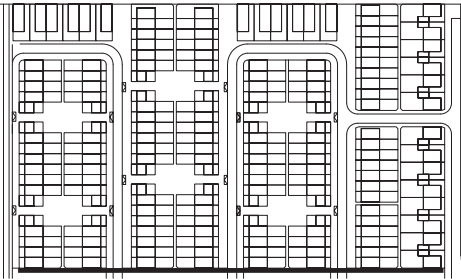
grotere eindwoningen of aanbouw in voortuin bij eindwoningen toegestaan (vernauwing straatopening)



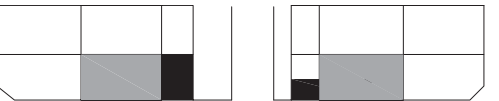
extra bouwmassa aan veldrand toegestaan (t.b.v. stevige veldrand)



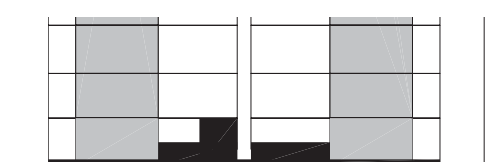
rand zuid



tuinmuur met openingen



grotere eindwoningen of aanbouw in voortuin bij eindwoningen toegestaan (vernauwing straatopening)

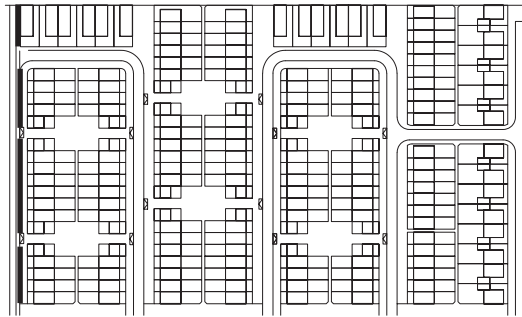


extra bouwmassa aan veldrand toegestaan (t.b.v. stevige veldrand)



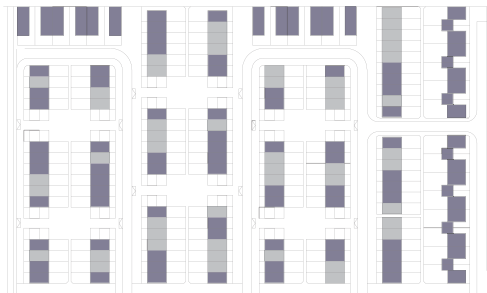
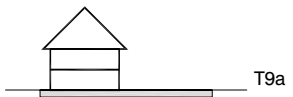
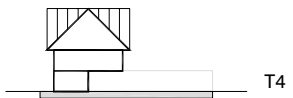


rand west



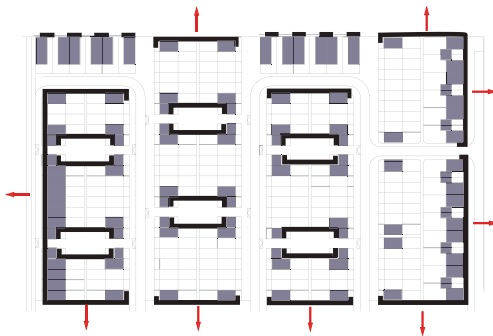
haagjes

architectuur



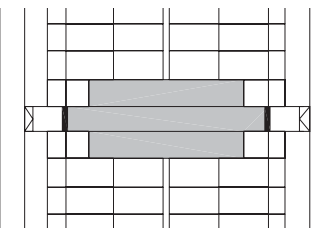
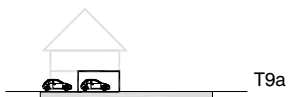
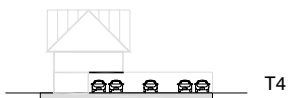
nuances binnen de eenheid van het veld :
kleine variaties op 1 woningtype, bijvoorbeeld d.m.v.
afwijkende raamverdeling of detaillering

oriëntatie



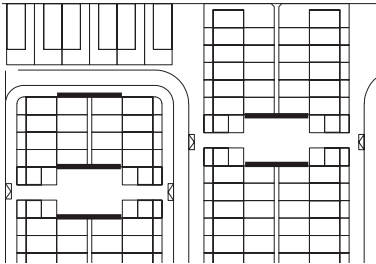
kopwoningen: oriëntatie op groene ruimtes.
gevelopeningen op de begane grond en verdieping
(erker, pui, ramen)
gevelopeningen aan P- hofjes

parkeren

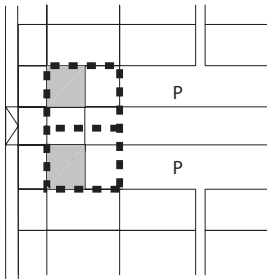


indien poort voor parkeerplaatsje:
in architectuur opnemen, niet in lijn met gevel.

diversen

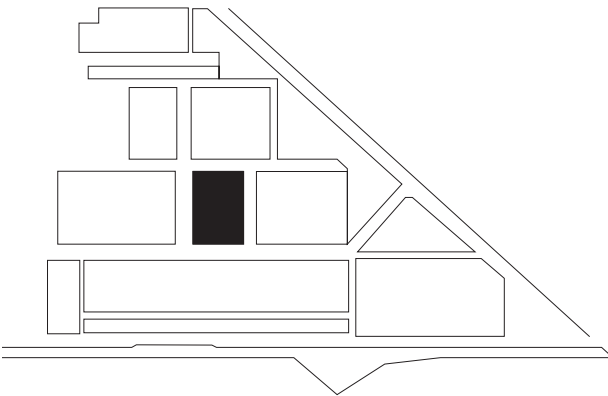


erfafscheidigen in architectuur
opgenomen (hoge tuinmuur met
openingen)



overbouwing entree naar parkeerplaatsje toegestaan





Veld 5



programma

Net als veld 2 wordt veld 5 aan 3 zijden omgeven door openbaar groen. De groenstroken aan de oost- en westrand van dit veld hebben allebei een eigen karakter. Het ontwerp voor de woningen dient hiermee rekening te houden. De verschillende woningtypen binnen het veld hebben één handschrift.

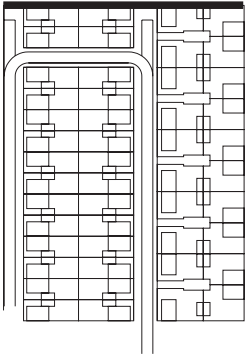
Woningtype 8; zijtuinwoning

- De kap van de woning is beeldbepalend.
- De woning is middels een uitbouw of kop gericht op het groen. Dit gebeurt door de bijvoorbeeld de kaprichting haaks op het groen te plaatsen.
- Woningen hebben hun voordeur aan de zijgevel.
- De privé erfafscheiding tpv de gemeenschappelijke inritten meenemen in de architectuur.
- De woning is middels grote ramen en/of een erker georiënteerd op de informele groene zone.
- Garage ligt achter het hoofdvolume in de achtertuin. Indien 2 of meer garages tegen elkaar liggen dan deze bij voorkeur voorzien van een gemeenschappelijke schuine kap.
- Dakkapellen en eventuele uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

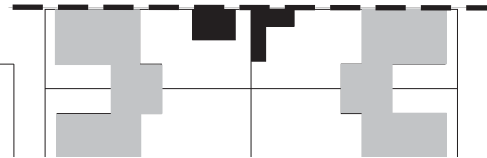
Woningtype 9a en 9b; tweekapper en langstweekapper

- De architectuur van de tweekappers, de langstweekapper en de zijtuinwoning sluiten op elkaar aan. Het ontwerp van de woningen aan de westrand dient ook afgestemd te worden met het ontwerp voor de tweekappers van veld 4.
- De woningen heeft een beeldbepalende kap. Dit kan een zadeldak, schildkap of samengesteld dak zijn.
- De kopwoningen aan de rand van het veld en de hoekwoningen aan de dwarsstraat zijn middels een groot raam georiënteerd op het openbare groen of de dwarsstraat. Er is hier de mogelijkheid tot een extra werkkamer aan het openbare gebied.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan het openbare gebied dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen.
- De garages liggen tussen de woningen en vormen nooit de beëindiging van een reeks. Bij de langstweekapper ligt de garage achter het hoofdvolume.
- Dakkapellen en eventuele latere uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is. Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

rand noord



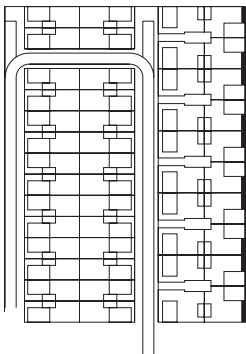
kerende wand met erfafscheiding in architectuuropgenomen



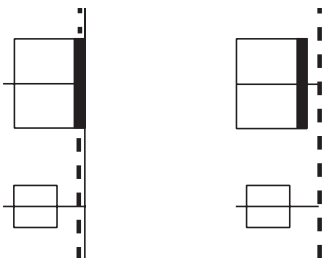
extra programma toegestaan mits gevelopeningen aan groen



rand oost



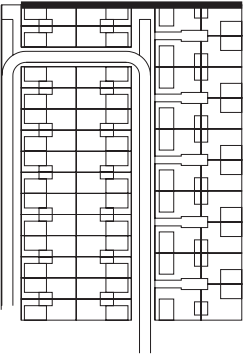
Laag tuinmuurtje of groene erf-afschiding in architectuur opgenomen



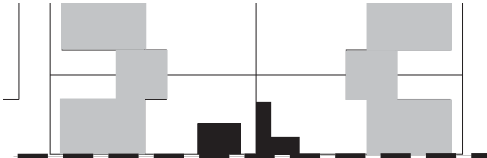
erfafscheiding in architectuur opgenomen indien gevel op kavelgrens: loggia, serre



rand zuid



Groene erfafscheiding in architectuur opgenomen

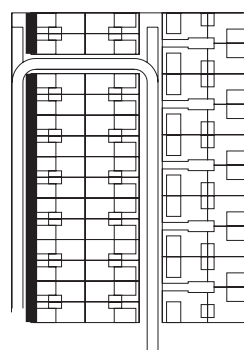


extra programma toegestaan mits gevelopeningen aan groen opgenomen

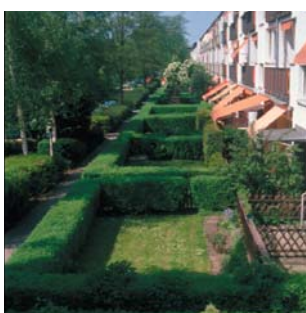




rand west

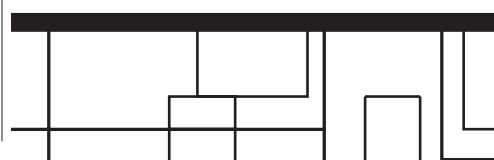
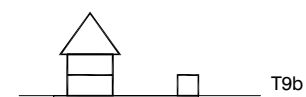
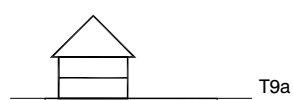


voortuin met muurtje of haagje in koopcontract opgenomen



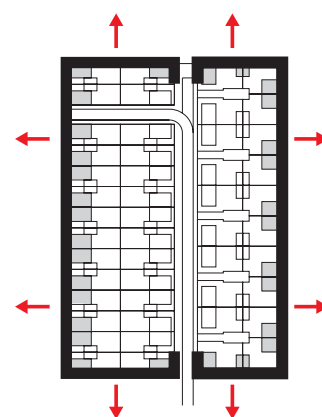
architectuur

architectuur



rooilijnen aan noord- en zuidrand van woonveld zijn vast

oriëntatie



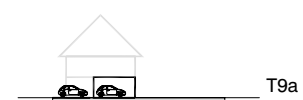
dubbele oriëntatie: gevelopeningen op begane grond en verdieping

oriëntatie op groenzones

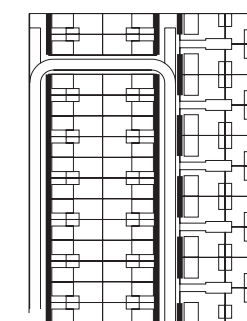


parkeren

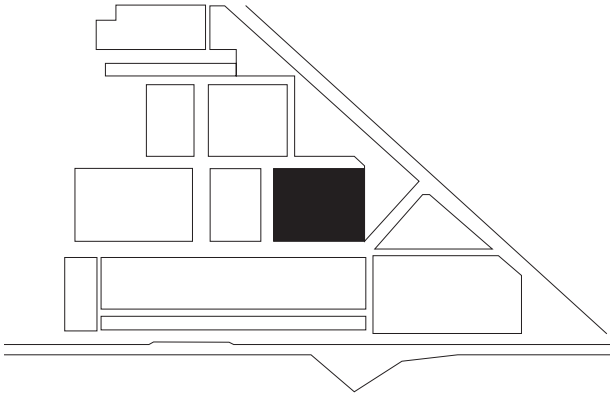
parkeren



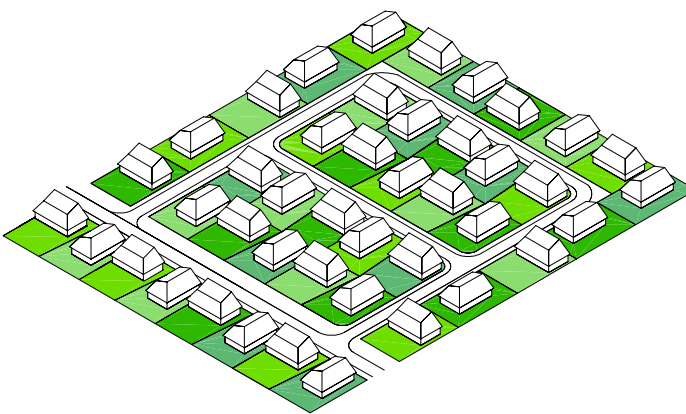
diversen



Voortuinen



Veld 6



48

programma

Veld 6 bestaat bijna uitsluitend uit landelijke woningen. Het gemeenschappelijke van de woningen zit in de kap die zowel wat betreft grootte als vorm beeldbepalend is. Het zou mooi zijn als naast dakpannen ook materialen als zink, hout en riet als dakbedekking gebruikt zouden worden.

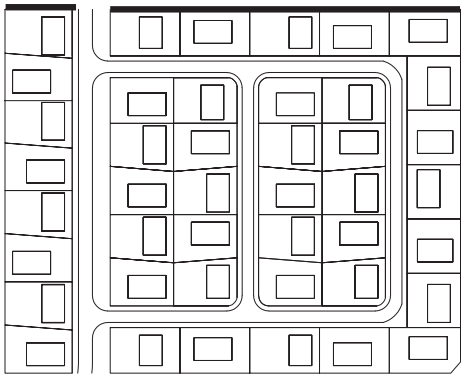
Type 10; landelijke woning

- Kapvorm is beeldbepalend. De verschillende woningen hebben verschillende kapvormen maar door de eenheid in beeldtaal en grootte ontstaat samenhang. Het uitgangspunt bij de kapvorm is het schilddak of het zadeldak met meerder grondvlakken. Alle daken hebben minimaal 3 schuine zijden.
- De kappen zijn verschillend van materiaal of van kleur. Maximaal 2x dezelfde kap naast elkaar. Na 2x dezelfde kap dient of een andere kleur of een ander materiaal toegepast te worden.
- De woningen staan verschillend op de kavels. Maximaal 2x dezelfde oriëntatie naast elkaar.
- De woningen staan afwisselend in en achter de rooilijn. De verspringingen zijn zodanig dat een straatwand is opgebouwd uit minimaal 3 verschillende gevellijnen. Minimaal de helft van de woningen ligt 2m of meer terug ten opzichte van de rooilijn.
- Het gevelmateriaal van alle woningen bestaat uit dezelfde baksteen. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden door één van de twee naast elkaar liggende woningen met dezelfde dakbedekking een afwijkend gevelmateriaal of kleur baksteen te geven.
- Eventuele latere uitbreidingen aan de woning dienen gemaakt te worden volgens de door de architect mee ontworpen catalogus.
- Garage of berging bij voorkeur integreren in het hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen zoals een extra garage of tuinberging liggen duidelijk los van en bij voorkeur achter het hoofdvolume.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning. Waar bijgebouwen tegen elkaar aan worden gezet dient afstemming in architectuur plaats te vinden.
- De woningen grenzend aan het openbaar groen hebben wel zicht vanuit de woning op het groen maar hebben hier geen (achter)uitgang.
- Naast elkaar gelegen woningen die worden ontsloten via de hoofdontsluiting hebben zoveel mogelijk een gemeenschappelijke oprit.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is. Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 21: Landelijke woning (vrije kavel)

- Er is plaats voor een aantal vrije kavels, met een maximum van acht. Deze kavels zijn aangeduid op het schema ‘woningtypologieën’ (pagina 15). Een andere verdeling is mogelijk, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. Niet op de hoeken van twee straten bij het binnenrijden van het veld.
 - b. Geen twee aangrenzende kavels.
 - c. Niet meer dan twee kavels per straat binnen het veld.
- De kapvorm en –grootte zijn beeldbepalend.De woningen hebben verschillende kapvormen, gebaseerd een schilddak of het zadeldak met meerdere grondvlakken. Alle daken hebben minimaal 3 schuine zijden.
- De kleur- en materiaalkeuze van de kappen is vrij.
- De woningen staan verschillend op de kavels. Maximaal 2x dezelfde oriëntatie naast elkaar.
- De woningen staan afwisselend in en achter de rooilijn. De verspringingen zijn zodanig dat een straatwand is opgebouwd uit minimaal 3 verschillende gevellijnen. Minimaal de helft van de woningen ligt 2m of meer terug ten opzichte van de rooilijn. Voorafgaand aan de verkoop van de kavels dient er een verkavelingstekening te worden gemaakt en door de supervisor worden goedgekeurd, met daarop de positie van de woningen op de te verkopen kavels.
- Het gevelmateriaal bestaat uit één van de door ontwikkelaar en supervisor geselecteerde baksteensorteringen.
- Garage of berging bij voorkeur integreren in het hoofdvolume. Eventuele bijgebouwen zoals een extra garage of tuinberging liggen duidelijk los van en bij voorkeur achter het hoofdvolume.
- Bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning. Waar bijgebouwen bij elkaar worden gezet dient afstemming in architectuur plaats te vinden.
- De woningen grenzend aan het openbaar groen hebben wel zicht vanuit de woning op het groen maar hebben hier geen (achter)uitgang.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.
- Erfscheidingen met de openbare weg dienen aangelegd te worden in een steenachtig materiaal en 30 – 40 cm hoog te zijn. Erfscheidingen aan het openbaar groen mogen met meer landschappelijke middelen zijn vormgegeven, bijvoorbeeld hekken met begroeiing. Alle erfscheidingen dienen uitgevoerd te worden conform de - uniforme - projectmatige oplossing voor het veld.

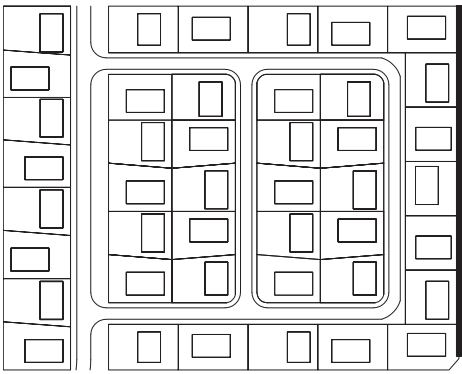
rand noord



groene erfafscheiding; beheer en handhaving in koopcontract opnemen



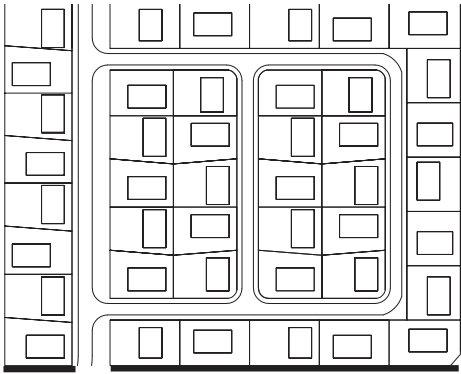
rand oost



rand is prive-prive wegens aangrenzende groenbungalows



rand zuid

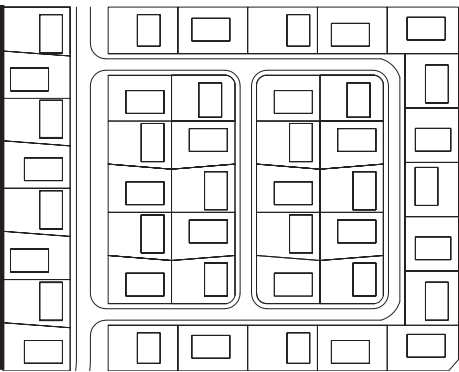


groene erfafscheiding; beheer en handhaving in koopcontract opnemen.





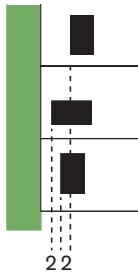
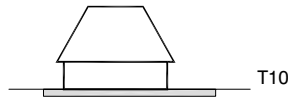
rand west



groene erfafscheiding, beheer en handhaving in
koopcontract opnemen.
inpassing trafo's, afgestemd op architectuur



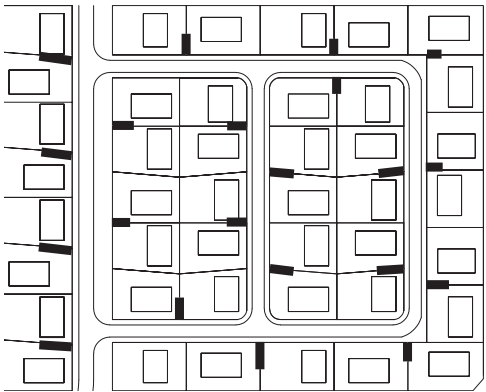
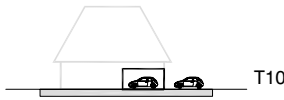
architectuur



minimaal 3 gevellijnen door
wisselende positionering van de
woning

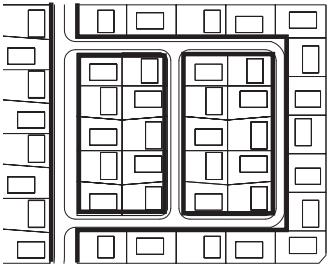
oriëntatie

parkeren

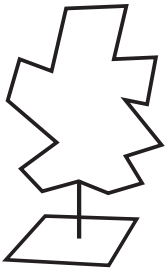


opritten zoveel mogelijk combineren

diversen



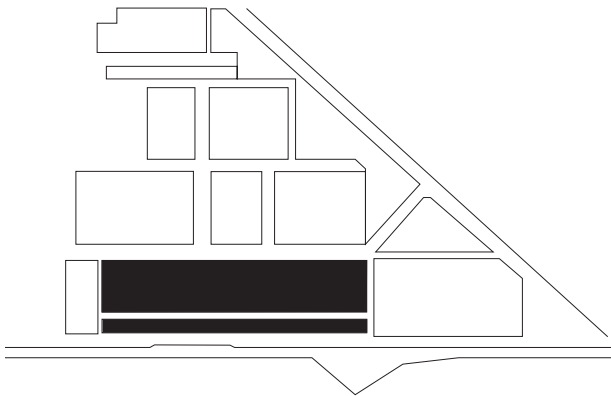
groene erfafscheiding, beheer en
handhaving in koopcontract regelen



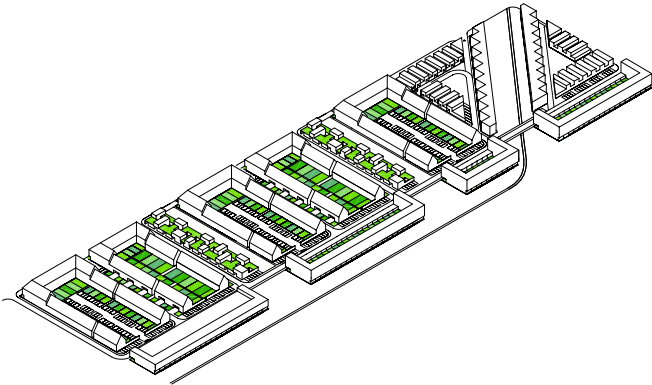
1 nieuwe boom per kavel met herplantplicht
opgenomen in koopcontract

straatbeeld:
hagen en begroeide erfgrenzen





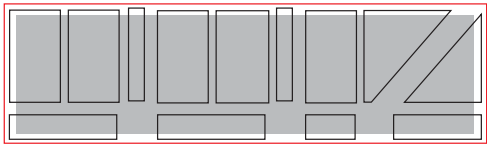
veld 7 en 8



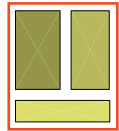
totaal programma

Veld 7 en 8 (Kanaalzone) vormen samen met de tennis- en voetbalvelden een stedenbouwkundig geheel. Veld 7 bestaat uit een reeks fors ogende bouwblokken afgewisseld met rijtjes patiowoningen. De maat van de bouwblokken is een voortzetting van de bestaande bedrijfshallenstructuur langs het kanaal. De strookbebouwing van veld 8 sluit aan op de open U-vormige bouwblokken van veld 7. Zo ontstaan grotere eenheden die intern, wat betreft kleur en materialisering, een sterke verwantschap vertonen. Veld 7 en 8 wijken wat betreft materialisering af van de rest van het plangebied. Er is hier gekozen voor een menging van verschillende kleuren baksteen. De samenstelling van kleuren wijzigt per samengesteld blok. Een percentage van de menging bestaat uit de baksteenkleur die voor de rest van het plangebied is gekozen. Binnen een samengesteld blok wordt samengewerkt tussen 2 of 3 architecten.

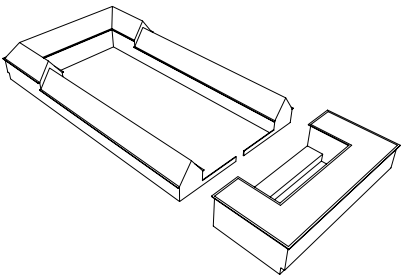
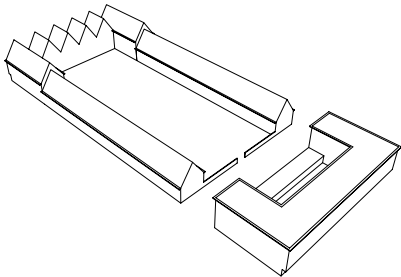
samenhang



1 stedenbouwkundige zone

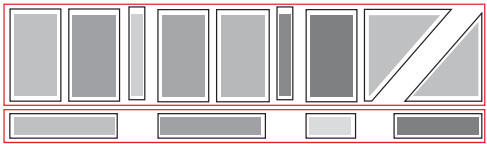


architectonische samenhang binnen één samengesteld blok
verschillende handschriften binnen één beeld

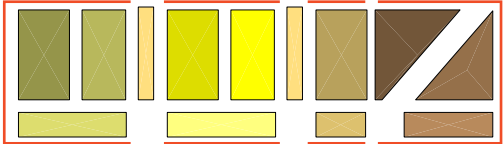


mogelijke kapvormen veld 7 en 8

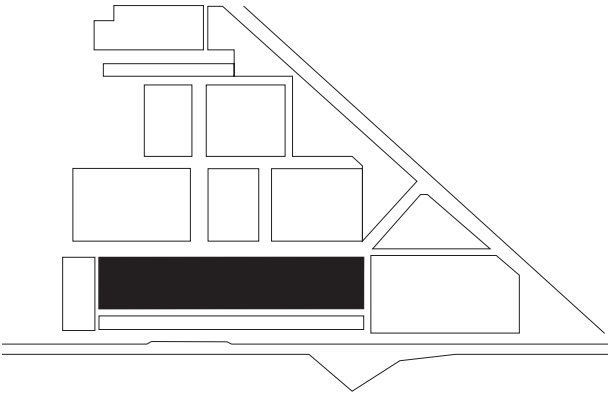
verschil



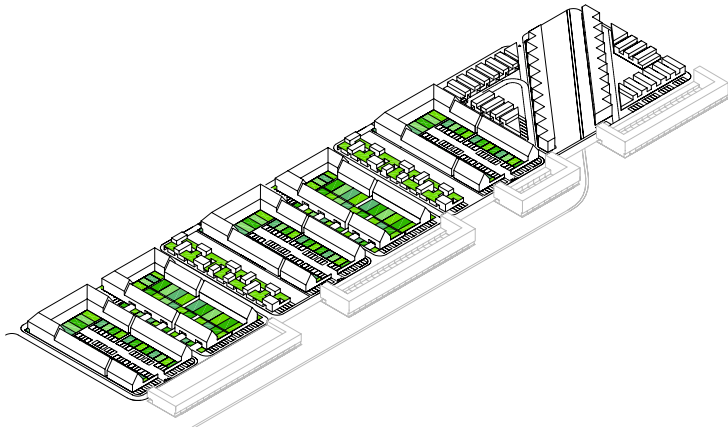
blokken en rand



architectonische verschillen tussen de samengestelde blokken
samengestelde blokken hebben onderlinge samenhang maar zijn genuanceerd



veld 7



programma

Veld 7 bestaat uit een aantal bouwblokken die samen met de stroken van veld 8 een architectonische eenheid vormen. De daartussen gelegen patorijtjes zijn accenten. De hoogte van de bouwblokken neemt af richting de voetbalvelden. Bij de eerste 5 blokken ligt de toegang van de woningen aan de buitenzijde van het blok. De laatste 2 blokken zijn minder gesloten. De ruimte binnenin is toegankelijk en krijgt een pleinachtig uitstraling. Bij het merendeel van de woningen ligt de entree aan het binnenplein. Eén bouwblok bestaat uit verschillende woningtypen. De herkenbaarheid van het individuele type is ondergeschikt aan het totaalbeeld van het bouwblok. Eén bouwblok wordt door één architect ontworpen. Steenmix en kozijnkleur dienen te worden afgestemd met de andere architecten binnen het samengestelde blok en met de andere samengestelde blokken binnen het veld.

- Bouwblok A en bouwblok B;
- Architectuur afstemmen met de andere deelblokken binnen het samengestelde blok.
 - De baksteenmix per deelblok mag verschillen. Het samengesteld blok dient echter wel duidelijk als eenheid herkenbaar te blijven.
 - Herkenbaarheid van de individuele woning is ondergeschikt aan het totaalbeeld van het bouwblok.
 - De woningen hebben een zadeldak. Bij de noord-zuid lopende stads(rij)woningen ligt de nokrichting evenwijdig aan de straat.
 - Aandacht voor detaillering van de voordeur.
 - Hoogteverschil met het trottoir aan de hoofdontsluiting accentueren.
 - Gevel begane grond aan de hoofdontsluiting ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn. Minimaal 40% van de rest van deze gevel ligt in de rooilijn.
 - Erfafscheiding aan de hoofdontsluiting, in de vorm van een muurtje of hekwerk, meenemen in architectuur.
 - De erfafscheiding aan de zuidzijde bestaat uit een 1,80m hoge tuinmuur. Ook het ontwerp voor de tuinmuur dient meegenomen te worden in de architectuur.
 - Aandacht voor de inrichting en de entree van het binnengebied van blok A.
 - Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.

Type 11; stadskopwoning

- De woning heeft een sculpturale voorgevel. De begane grond gevel ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn. Minimaal 40% van het gevelvlak op de bovenliggende verdiepingen ligt in de rooilijn.
- De woning heeft een zadeldak.
- De woning is middels een groot raam op de verdieping georiënteerd op de hoofdontsluiting.
- Dakkapellen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Erfafscheiding aan de hoofdontsluiting, in de vorm van een 60 cm hoog muurtje of hekwerk, meenemen in architectuur.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 12; hoekappartement

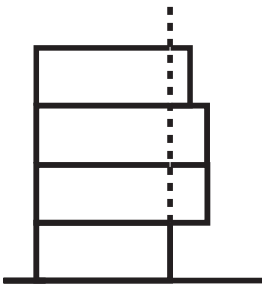
- Gevel aan hoofdontsluiting doet mee in sculpturaliteit van de voorgevel van de stadskopwoning. Dus de begane grond gevel ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn en minimaal 40% van het gevelvlak op de bovenliggende verdiepingen ligt in de rooilijn.
- Entree bij voorkeur aan de hoofdontsluiting
- Een balkon of dakterras aan ligt binnen de gevellijn. Een uitpandig balkon is alleen toegestaan indien het geen incident is maar op meerdere plaatsen aan de gevel van het bouwblok voorkomt.
- Eén laag parkeren onder de appartementen. De parkeergarage heeft één gemeenschappelijke entree. Daar waar de parkeergarage ten oosten van de patiostrook ligt is de entree aan de hoofdontsluiting gesitueerd.
- Dakkapellen en aan de voor- en zijkant van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 13; stadsrijwoning

- De woning heeft een zadeldak. De nokrichting daarvan ligt evenwijdig aan de straat.
- Aandacht voor de kopgevel. De entree van deze woning ligt bij voorkeur ook aan deze zijde. Middels minimaal 1 groot raam op de begane grond en op de eerste verdieping is de woning georiënteerd op de straat.
- Huisnummering en buitenverlichting bij de voordeur meenemen in het ontwerp. Door de relatief hoge dichtheid en het ontbreken van voortuinen gaan elementen aan de gevel zoals buitenverlichting, huisnummerplaatjes en beltableau's een belangrijke rol spelen in het straatbeeld.
- Een aantal woningen heeft een carport aan het binnengebied.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan de openbare weg dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen.
- Dakkapellen en eventuele latere uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 14; stadswoning

rand noord



Gevel van de begane grond ligt minimaal 1,50m achter de rooilijn. Minimaal 40% van de gevels van de 1e t-m 3e verdieping ligt in de rooilijn



rand oost

Bij voorgevels in tussenstraatjes extra aandacht voor overgang privé-openbaar (stoepjes, plaatjes). Erfafscheidingen in architectuur opnemen

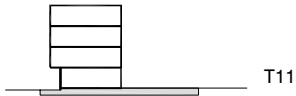
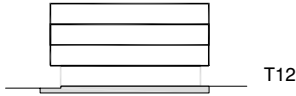
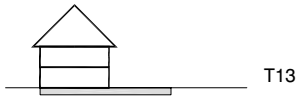
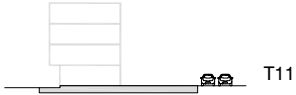
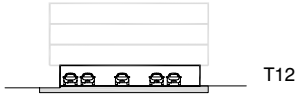
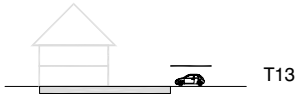


rand zuid

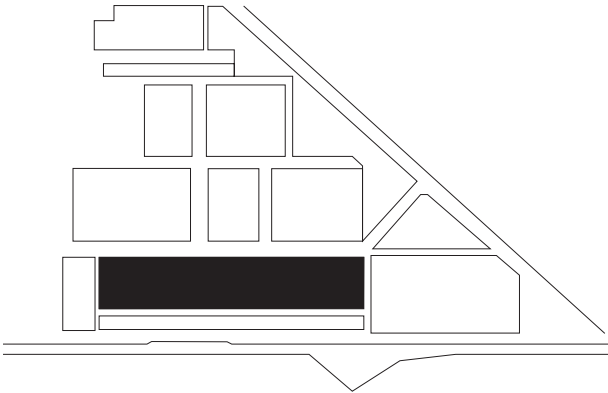
tuinmuur in materialisatie van hoofdbebouwung doorzetten



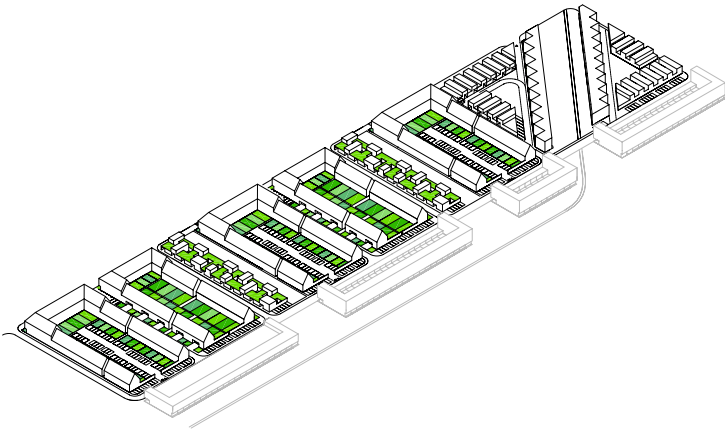


rand west	architectuur	oriëntatie	parkeren	diversen	
Bij voorgevels in tussenstraatjes extra aandacht voor overgang privé-openbaar (stoepjes, plaatsjes). Erfafscheidingen in architectuur opnemen.	T11 T12 T13	hoek- en eindwoningen dienen dubbele oriëntatie te hebben d.m.v. gevelopeningen in zijgevels	T11 T12 T13		





veld 7



programma vervolg

Type 14; stadswoning

- De woning heeft een zadeldak. De nokrichting daarvan ligt evenwijdig aan de straat.
- De toegang tot de garage ligt achter de rooilijn.
- Aandacht voor de materialisering en detaillering van de voordeur en de garagedeur. Voorkeur voor houten deuren.
- Aandacht voor de kopgevel. De entree van deze woning ligt bij voorkeur ook aan deze zijde. Middels minimaal 1 groot raam op de begane grond en op de eerste verdieping is de woning georiënteerd op de straat.
- De gevel van de aanbouw grenzend aan het openbare gebied dient voor minimaal 20% voorzien te zijn van openingen. Kozijnkleur en detaillering conform de hoofdbouw.
- Dakkapellen en eventuele latere uitbouwen aan de voorzijde van de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 15; bungalowpatio

- De patiorij vormt door de afwijkende hoogte en onderscheidende architectuur een accent tussen de bouwblokken.
- De entree ligt bij voorkeur in de carport.
- De woningen zijn geschakeld en vormen een reeks.
- De woning heeft een plat dak met een dakopbouw.
- De dakopbouw is voorzien van grote glasvlakken.
- Doordat de omringende bebouwing hoger is dient het dak hier dezelfde aandacht te krijgen als een gevel. Voorkeur voor een sedum dakbedekking zodat vanuit de dakopbouw en de aangrenzende bouwblokken het groene idee versterkt wordt.
- De positie en de afmetingen van de dakopbouwen variëren.
- uitbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.

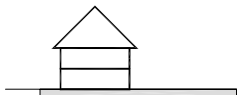
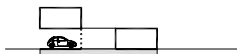
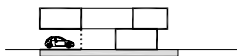
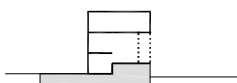
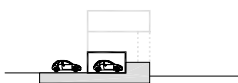
Type 16; stadspatio

- De woning heeft een plat dak met een dakopbouw.
- De woningen zijn geschakeld (niet gespiegeld) en vormen een reeks.
- Dakterras op verdieping behoort tot de mogelijkheden. Terrasafscheiding aan het openbare gebied uitvoeren in baksteen.
- Aan de hoofdonthouding ligt de begane grond gevel 1,5m achter de rooilijn. De dakopbouw mag wel in de rooilijn liggen.
- De entree ligt bij voorkeur in de carport.
- Zicht vanuit de woning op het binnengebied en de straat. De hoekwoningen hebben ook grote ramen in de zijgevel.
- Eventuele latere uit- en opbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.

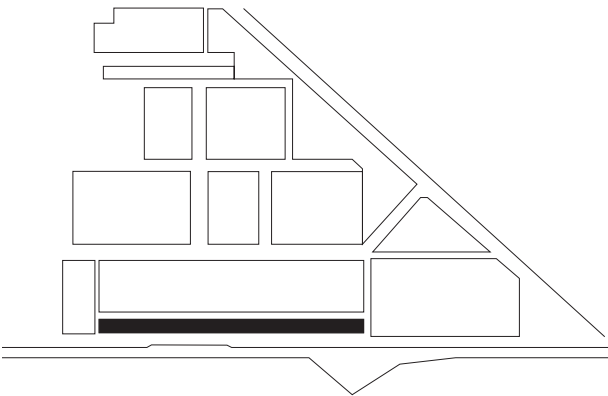
Type 17; serrewoning

- Beeldbepalend voor de woning is het grote glasoppervlak aan het groen.
- De gevel aan het groen ligt op de erfgrans. De woning heeft hierbij voorkeur een grote serre of winteruin. Een verhoogd liggend terras kan ook.
- Geen verspringingen in de gevellijn aan de groene zijde.
- Woonkamer ligt verhoogd ten opzichte van de groenzone.
- Zicht vanuit de woning op het binnengebied en het groen.
- Entree van de woning ligt aan het binnengebied.
- Woningen hebben een vertanden/verspringende gevel aan het binnengebied
- Garage ligt inpandig.
- Woning heeft een plat dak. Een extra dakterras behoort tot de mogelijkheden.
- Eventuele latere uit- en opbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.

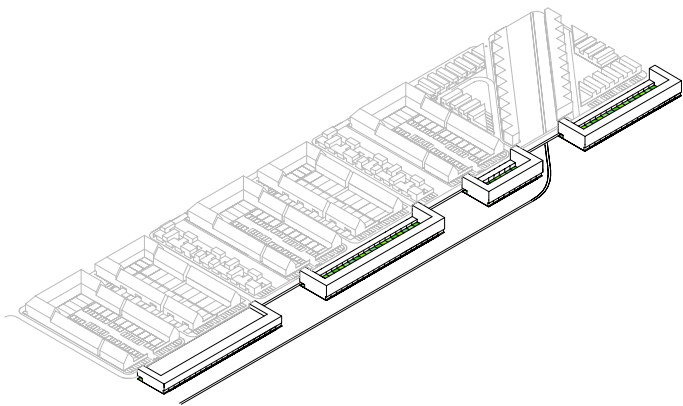


		architectuur	oriëntatie	parkeren	diversen		
		T14 T15 T16 T17 Bij voorgevels in tussenstraatjes en groene ruimtes langspatioblokjes extra aandacht voor overgang privé-openbaar. Erfafscheidingen in architectuur opnemen. Eventuele hoogteverschillen in architectuur inzetten tbv privacy		T14 T15 T16 T17			





veld 8



programma

De 4 stroken van veld 8 vormen samen met de blokken van veld 7 een stedenbouwkundige eenheid. Tussen de blokken zijn architectonische verschillen mogelijk. Het beeld van de strook met de woonwerkwoningen sluit aan bij het beeld van de andere stroken.

Type 18; de woonwerkwoningen

- De woning is zo georganiseerd dat de woning zowel op het kanaal en de straat is georiënteerd.
- De begane grond gevel aan het kanaal ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn. Minimaal 40% van het gevelvlak op de bovenliggende verdiepingen ligt in de rooilijn.
- De woning heeft een plat dak.
- Geen gesloten gevelbeeld aan de straat.
- De parkeerplaats is overbouwd of ligt net als bij de kadewoningen in een carport. De carport of overbouwing ligt op de erfgrens.
- speciale aandacht voor de buitenruimte van het woongedeelte.
- kozijnkleur en baksteenmix afstemmen met de bovenliggende bouwblokken van veld 7.
- Naamsaanduidingen in het vlak van de gevel zijn toegestaan. Reclame en uitstekende borden haaks op de gevel zijn verboden. Naamsaanduiding bij voorkeur in uniforme letters voor de gehele strook. Positie en wijze van naamsaanduiding dient meegenomen te worden in het ontwerp door de architect. De architect van de strook bepaalt tevens aanvullende reclameregels.
- Eventuele latere uitbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze niet zichtbaar is vanaf het openbare gebied.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 19; de kadewoningen

- De woning heeft een plat dak.
- De woning is georiënteerd op het kanaal
- De voordeur ligt aan de kanaalzijde
- De begane grond gevel aan het kanaal ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn. Minimaal 40% van het gevelvlak op de bovenliggende verdiepingen ligt in de rooilijn.
- Aan de straatzijde loopt de carport over de totale breedte van de kavel. De carport staat op de rooilijn en dient wat betreft materialisering en detaillering meegenomen te worden in de architectuur.
- Geen dichte poorten aan de straatzijde maken. Het transparante toegangshek ligt aan de tuinzijde van de carport.
- Eventuele latere uitbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

Type 20; de kadehoekwoning

- De woning heeft een plat dak en is verticaal georganiseerd
- woning is middels grote ramen of een Fransbalkon georiënteerd op het groen tussen de bebouwingstroken.
- De woning heeft geen tuin maar een dakterras, loggia of balkon. De balustrade van het balkon of dakterras is van baksteen.
- De voordeur van de woning aan de kanaalzijde ligt, net als bij de kadewoningen, aan de kant van het kanaal.
- De begane grond gevel aan het kanaal ligt maximaal 1,5m achter de rooilijn. Minimaal 40% van het gevelvlak op de bovenliggende verdiepingen ligt in de rooilijn.
- Eventuele latere uitbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen bij voorkeur niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

rand noord



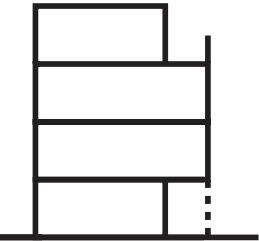
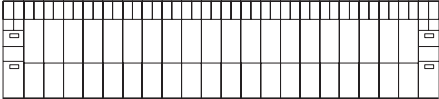
bij voorkeur: carports in architectuur opgenomen.
bestrating carports uniform.
geen dichte poorten.

rand oost



koppen: geen tuintjes; stoepjes met erfafscheiding toegestaan

rand zuid

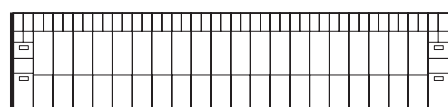


gevel van de begane grond ligt maximaal 1.50m achter de rooilijn. Minimaal 40% van het overige gevelvlak ligt in de rooilijn

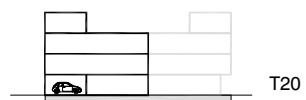
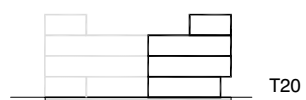
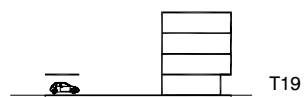
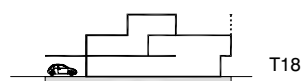




rand west



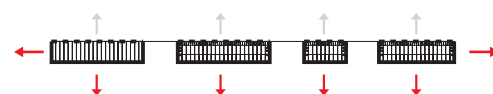
architectuur



koppen: geen tuintjes; stoepjes met erfafscheiding toegestaan



oriëntatie

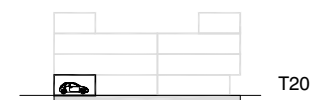
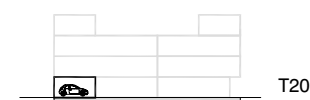
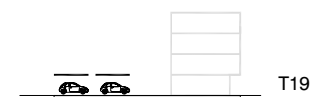


Koppen gericht op tussengebieden:
gevelopeningen verplicht.
Entrees mogelijk geen tuintjes; stoepjes toegestaan

groot raam aan oever



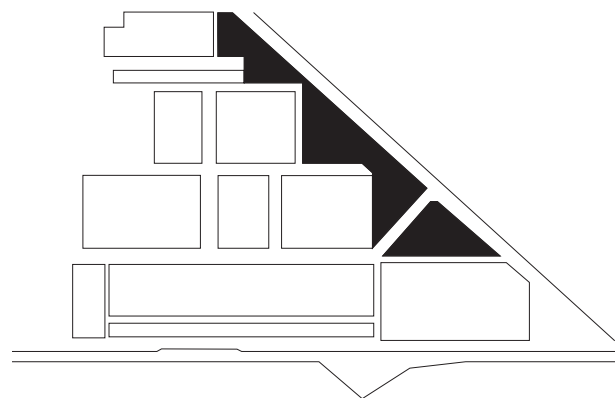
parkeren



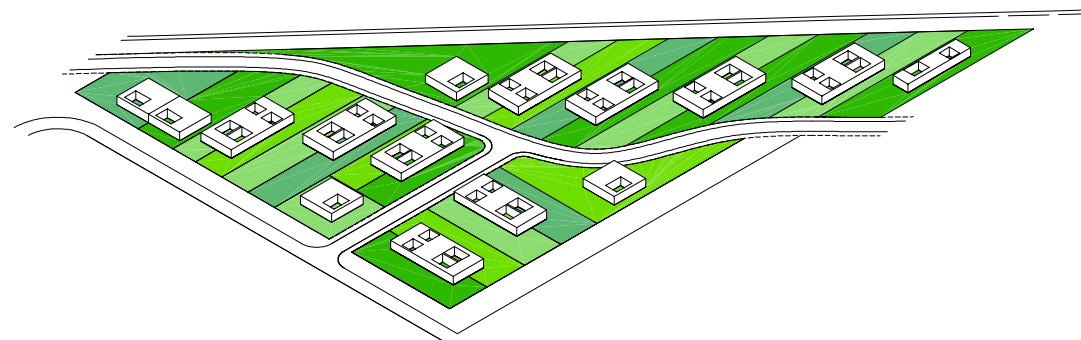
bij overbouwd parkeren erfafscheiding terugliggend



diversen



veld 9



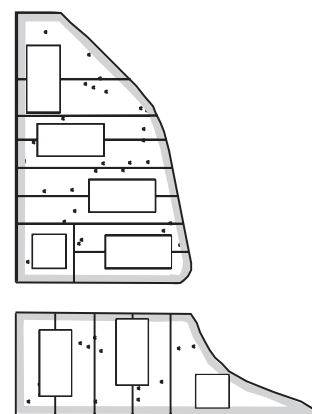
programma

De spoorzone vormt door de grote kavels en de lage dichtheid de landschappelijke overgang naar de Urkenhovense Zegge; het natuurgebied aan de andere zijde van de spoorlijn.
Het merendeel van de woningen ligt binnen de geluidshinderzone van het spoor. Dit vereist waarschijnlijk een speciaal woningtype.
Om het open en groene karakter van het gebied te behouden dienen de erfafscheidingen tussen voortuinen bij voorkeur met beplanting (haag, struik) te worden uitgevoerd. Per kavel wordt 1 nieuwe boom aangeplant zodat na verloop van tijd het beeld ontstaat van losse blokjes onder een groen dek.

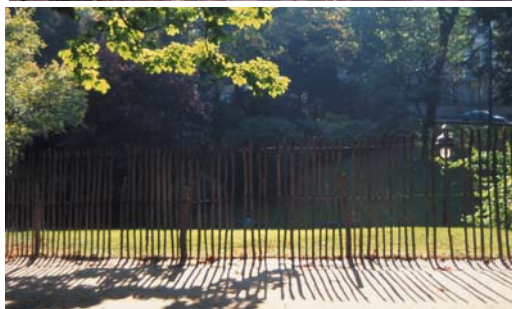
Type 7; de groenbungalow

- De woning heeft een plat dak of een lessenaarsdak.
- De woning oogt als één volume. Verbijzonderingen worden gemaakt door uitsnijdingen uit het hoofdvolume.
- De woningen hebben 1 gevelmateriaal. Kleurafwijking is voor maximaal 20% van de woningen toegestaan.
- Een eventuele aanbouw aan de woning houdt het beeld van een monovolume in stand.
- Er komen in het totale veld minimaal 2 verschillende type woningen voor.
- Binnen 1 type ontstaat variatie door in schakeling of in dakopbouw te variëren.
- Garage of carport dient bij voorkeur opgenomen te worden in het hoofdvolume.
- Bij voorkeur geen bebouwing of erfafscheiding hoger dan 60cm op de eerste 5 meter van het kavel aan de zijde van de spoorvloot.
- Eventuele latere uit-, aan- en opbouwen aan de woning dienen door de architect mee ontworpen te worden.
- Zonneboiler zoveel mogelijk integreren in de architectuur en bij voorkeur ervoor zorgen dat deze vanaf het openbare gebied niet zichtbaar is.
- Rookgasafvoer en ventilatieopeningen niet aan de zijde van het openbare gebied. Een gemetselde voorziening is wel toegestaan.

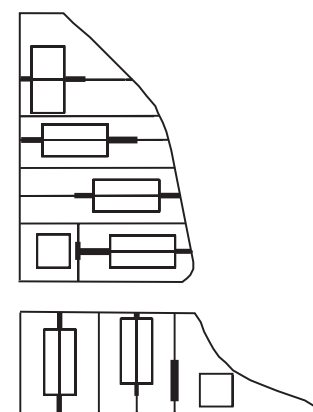
prive- openbaar



randen met openbaar gebied, erfafscheidingen prive- openbaar en inritten integraal ontworpen door (landschaps-) architect en opgenomen in koopcontract.



prive- prive



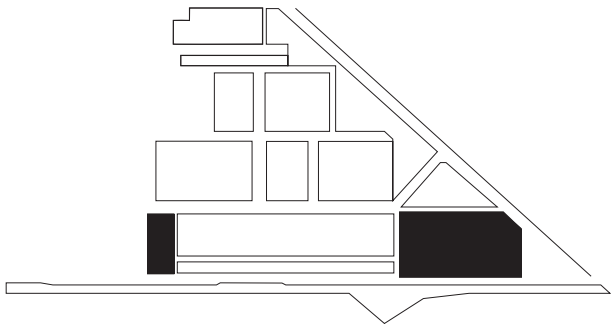
erfafscheidingen privé-privé beperkt in lengte: max. 4m uit woning





	architectuur	oriëntatie	parkeren	diversen	
	7 — 0 — T7 3 rooilijn 3m uit erfrens eventuele bijgebouwen vast aan hoofdgebouw, in zelfde materialisatie	architectuur T7 variaties binnen de types in opbouw, schakeling, lokatie, patio.	>0.6 T7 5 aan spoorzijde: erfafscheiding hoger dan 60cm en bijgebouwen staan minimaal 5 m uit de erfrens	T7 streven naar gedeelde opritten	1 nieuwe boom per kavel met herplantplicht opgenomen in koopcontract

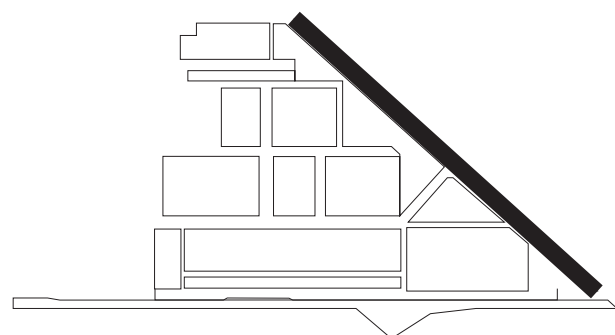




sportvelden

randen	architectuur	overig
Tennis- en voetbalvelden De verontreinigde grond uit de kanaalzone wordt ingepakt en opgeslagen onder de tennis- en voetbalvelden. Het maaiveld van de sportvelden komt hierdoor verhoogd te liggen. Bij de tennisvelden bedraagt het verschil met de omgeving een halve meter. Bij de voetbalvelden varieert dit van 1,2m tot 3,0m. De tennis- en voetbalvelden vormen samen met veld 7 en 8 een stedenbouwkundige eenheid. De schaal van de bouwblokken wordt voortgezet in de omkadering van de sportvelden. Bij de tennisbanen gebeurt dit door boven op een schanskorf keermuurtje een hoge haag of rij coniferen te plaatsen. De voetbalvelden worden aan 2 zijden omsloten door een hoge keerwand van schanskorven. Aan de spoor- en kanaalzijde wordt het hoogteverschil door middel van een talud opgelost. Beide sportparken krijgen één beeldbepalend gebouw. Bij de voetbalvelden worden kleedruimte, kantine en tribune ondergebracht in een langwerpig volume dat het intermediair vormt tussen het hoofdveld en de hoger gelegen voetbalvelden. Het tennispaviljoen dient zo transparant mogelijk te worden. De gevel aan de openbare weg is bij voorkeur geheel van glas en anders voorzien van grote gevelopeningen. De gebruikte baksteen sluit aan bij de baksteen zoals die gebruikt wordt in de rest van de wijk.	Beide sportparken krijgen één beeldbepalend gebouw. Bij de voetbalvelden worden kleedruimte, kantine en tribune ondergebracht in een langwerpig volume dat het intermediair vormt tussen het hoofdveld en de hoger gelegen voetbalvelden. Het tennispaviljoen dient zo transparant mogelijk te worden. De gevel aan de openbare weg is bij voorkeur geheel van glas en anders voorzien van grote gevelopeningen. De gebruikte baksteen sluit aan bij de baksteen zoals die gebruikt wordt in de rest van de wijk.	Omdat de sportvelden dicht bij woningen gelegen zijn kan snel overlast ontstaan en bestaat het risico dat de kwaliteit van de woonomgeving verminderd wordt. Bij het ontwerpen van de sportvelden dient rekening gehouden te worden met het plaatsen van hekwerken, lichtmasten, ballenvangers etc. Het uitlichten van de velden dient te gebeuren met behulp van armaturen die zo min mogelijk lichtverstrooiing veroorzaken.

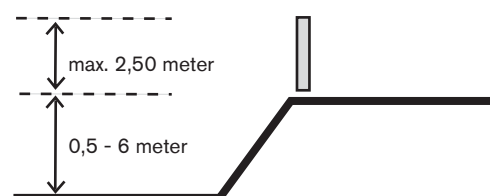




geluidsscherm

61

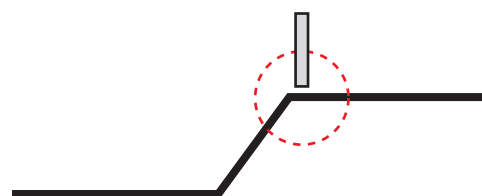
plaatsing



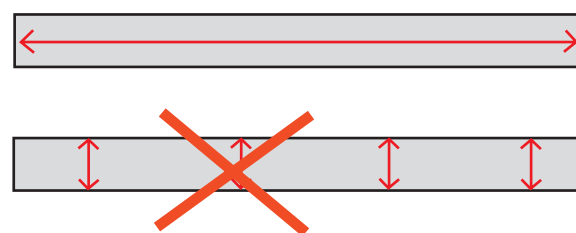
lengte scherm ca. 900 meter

Het geluidsscherm dient om acoustische redenen maximaal 2.5 meter hoog te zijn over een lengte van ca. 900 meter. De spoordijk loopt op tot 6 meter boven maaiveld. Zelfs in de meest gunstige uitvoering heeft dit een enorme invloed op het aanzicht vanuit woningen, straten en openbare groenstroken.

vormgeving



extra aandacht voor de overgang talud - scherm

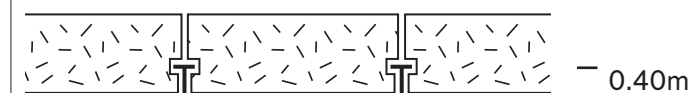


nadruk op lengte i.p.v. hoogte

Bij de vormgeving van het geluidsscherm dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de aansluiting op het spoortalud. Het scherm dient een ingetogen uiterlijk te krijgen zonder ornamenten. Speciale aandacht voor nooddeuren en de kruising met het fietstunneltje. Verloop in hoogte traploos oplossen. Scherm dient als een geheel gelezen te worden en niet als onderdelen of segmenten. Het scherm is zeer beeldbepalend voor de spoorzone en dient daarom als architectonische opgave behandeld te worden.

materialisatie

Bij de materialisatie dient naast de constructie-technische en acoustische aspecten ook bijzondere aandacht besteed te worden aan de duurzaamheid van het scherm. Metalen of betonnen schermen zijn uitnodigend voor graffiti-sputters en verouderen op een onaantrekkelijke wijze. Schanskorven zijn in dit opzicht duurzamer en verdienen de voorkeur. Een begroeide wand is toegestaan, indien bij de plantkeuze uitgesloten wordt dat er kale plekken ontstaan. De beplanting dient ook 's winters een groen beeld te hebben. In alle gevallen dient het scherm zodanig gematerialiseerd te worden dat het verwerken van de materialen een meerwaarde voor het totale beeld betekent.



mogelijk constructie-principe:
bij beperkte breedte schanskorf-cassettes



projectontwikkeling

Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
ringwade 1
postbus 1564
3430 BN Nieuwegein

ontwerp

FIT / diederendirrix
dommelstraat 11
postbus 6320
5600 HH Eindhoven

karres]en[brands landschapsarchitecten bv
rigelstraat 55
1223 AR Hilversum