



ZEVENHUIZEN-OOST

Beeldkwaliteitplan

01 november 2012

Inhoudsopgave

	blz .
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Afstemming op de Welstandsnota	5
1.3 Onderdelen van het beeldkwaliteitplan	5
2 TOELICHTING OP HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
2.1 Programma	8
3 WELSTANDSCRITERIA	9
3.1 Algemene criteria	9
3.2 Beeldzonerings	10
4 INRICHTING OPENBARE RUIMTE	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Straten	15
4.3 Water	19
4.4 Groen	20
4.5 Bijzonderheden	21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost is in opdracht van de gemeente Leek tot stand gekomen. Het plan is vastgesteld door de raad als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitplan bevat criteria voor de beoordeling van welstandsaspecten, verbonden aan een Omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken in het plangebied van het nieuwe woongebied Zevenhuizen-Oost. De ontwikkeling van het woongebied is gelegen aan de oostkant van Zevenhuizen. Deze locatie wordt begrensd aan de westzijde door de lintbebouwing achter het Hoofddiep (N979), de Kokswijk aan de zuidkant en een watergang aan de noord- en oostkant die de overgang vormt met het aangrenzende landschap. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is een bestemmingsplan gemaakt waarin het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden geregeld zijn. Met betrekking tot het te realiseren beeld zal het onderhavige beeldkwaliteitplan deel uitmaken van het bestemmingsplan en meelopen in de bijbehorende procedure.

1.2 Afstemming op de Welstandsnota

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

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

Dit beeldkwaliteitplan zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Door het plan aan te merken als nota in de zin van artikel 12a van de Woningwet, vormt deze het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de Welstandscommissie.

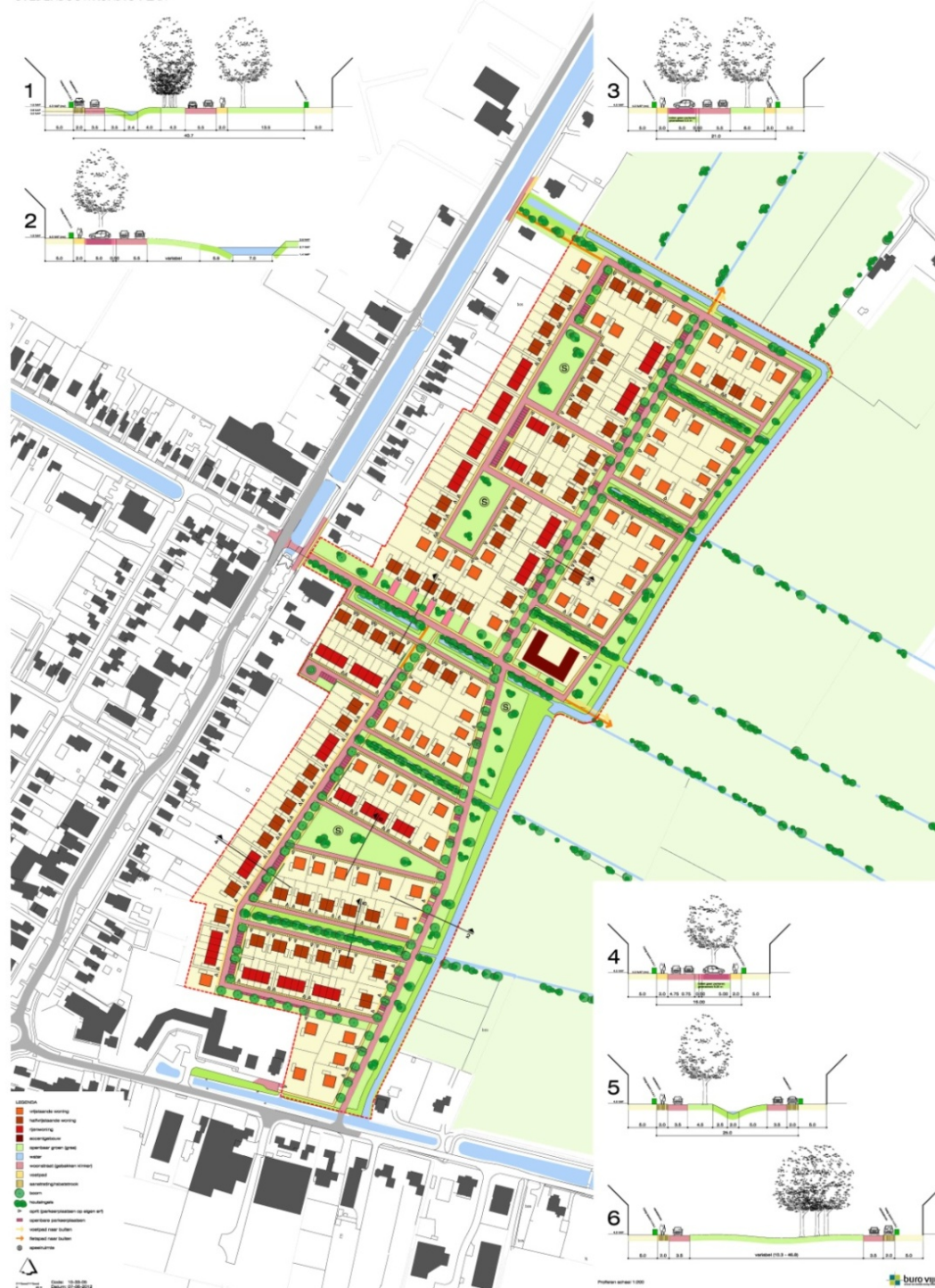
1.3 Onderdelen van het beeldkwaliteitplan

Hoofdstuk 1 is bedoeld als toelichting. Hoofdstuk 2 geeft een korte toelichting op de opzet van het plan. De hoofdstukken 3 en 4 zijn bedoeld als stedenbouwkundig toetsingskader (aanvulling op het bestemmingsplan) en als toetsingskader vanuit welstand (en vervangt het deel van de welstandsnota voor het betreffende gebied).

Vanwege de samenhang in groter verband is het totale plangebied in eerste instantie uitgewerkt. Het beeldkwaliteitplan is echter ontwikkeld voor de eerste fase. Daar waar noodzakelijk zal een doorkijk naar de toekomst worden getoond en voor het overige zal de toelichting in het beeldkwaliteitplan zich beperken tot het zuidelijke plandeel.



Figuur 1 Ligging totale plangebied met grens plandeel BKP



De tussen eerdergenoemde straten aan oost- en westzijde gelegen verbindingsstraten geven mede vorm aan groene ruimten met landschapselementen als singels.

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

Samenhang en identiteit

Het gebied met de hoven en de singels, maar ook de landschappelijke rand en de overgangszone naar het dorp hebben elk een eigen identiteit, die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij de woningen aan de buitenrand van de woonwijk (de oost- en noordoostzijde) wordt een terughoudend kleur- en materiaalgebruik toegepast. Op deze wijze en door het toevoegen van groenstructuren zal de woonwijk een onopvallende achtergrond vormen gezien vanuit het landelijke gebied.

De centrale as, die het plangebied vanaf het Hoofddiep ontsluit wordt aan de noordzijde beëindigd door een markant, landelijk gebouw (kapvorm). Dit gebouw beëindigt tevens de zichtlijn vanuit de entree vanaf de Kokswijk.

De hoofduitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan zijn:

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



Figuur 3 *landschappelijk kader*

2.1 Programma

Onderstaand figuur geeft het programma weer voor het zuidelijk deelgebied. Het programma zoals aangegeven op deze figuur is richtinggevend, maar niet bepalend.

Hierin zijn opgenomen:

- 29 vrijstaande woningen
- 54 geschakelde woningen
- 43 rijen woningen



Figuur 4 Programma

3 WELSTANDSCRITERIA

3.1 Algemene criteria

Stedenbouw

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

Essentie

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

Architectuur/ontwerpstijl

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

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

Materiaalgebruik

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

In de ene beeldzone is er meer ruimte voor verscheidenheid dan in de andere. Afwijkingen in materiaal en hoofdvorm dienen ondergeschikt te zijn.

Het plangebied is opgedeeld in twee beeldzones. In elke zone zal een beeld worden gecreëerd met een eigen identiteit die ontleend is aan de specifieke kenmerken van de plek.



Figuur 5 Stedenbouwkundige uitwerking plangebied

3.2 Beeldzonering

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

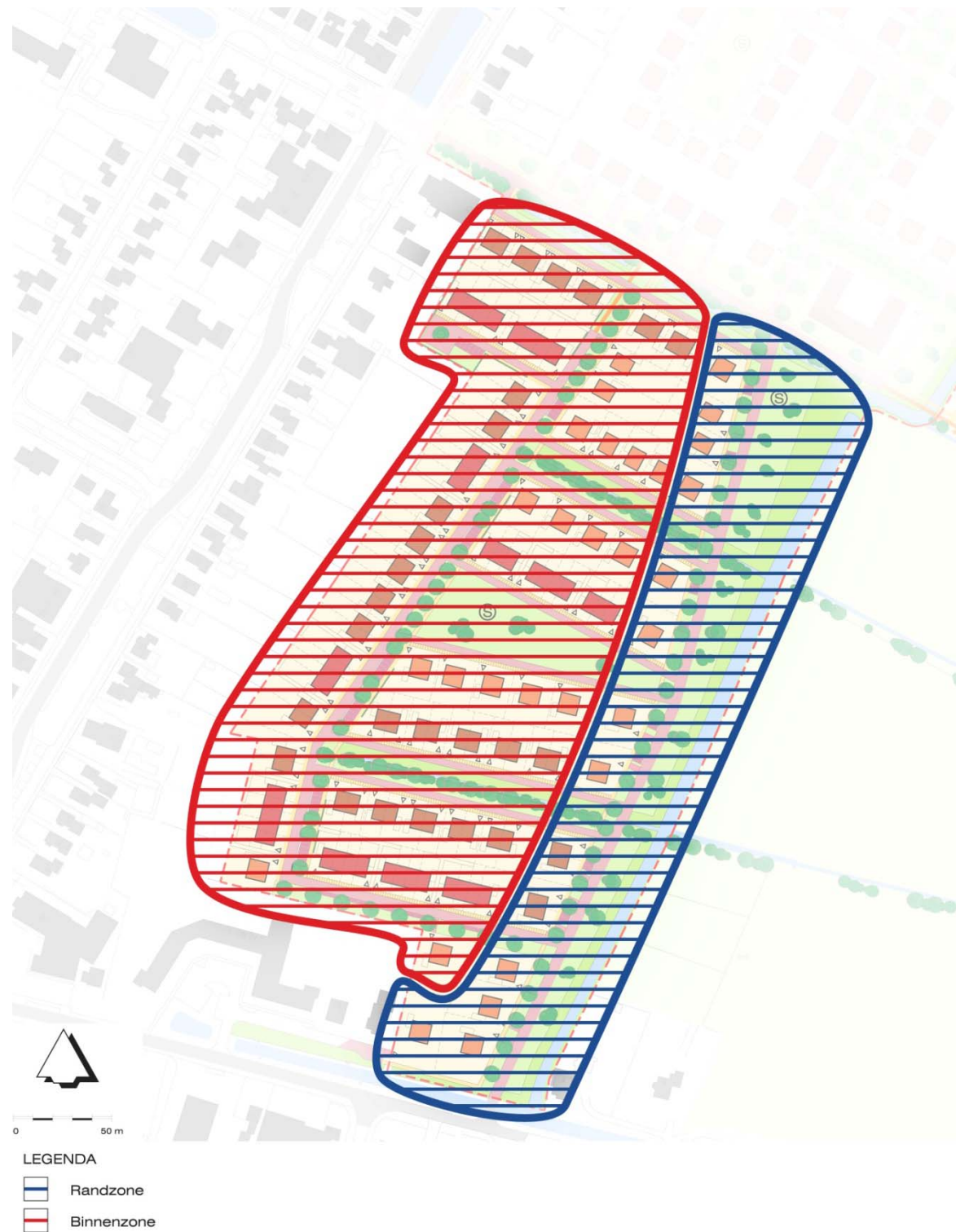
De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van gebouwen. Met de welstandscriteria wordt een samenhangend bebouwingsbeeld beoogd, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een bij het gebied, en bij Zevenhuizen passende karakteristiek.

Beeldzones

Beeldzone 1: Randzone;

Beeldzone 2: Binnenzone.

Figuur 6 Beeldzonering



3.2.1 Beeldzone 1

BEELDTHEMA RANDZONE

Omschrijving

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

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

De ruime situering van de woningen in de randzone is deel van de landschappelijke overgang. Hier bevindt zich geen harde gevelwand, maar een aantal woningen in een zeer open opzet. De situering van de woningen wordt meebepaald door de richting van de aantakende woonstraten. Hierdoor ontstaat er een wat informele situering die samen met de individualiteit van de afzonderlijke woningen recht doet aan de gewenste identiteit van een landschappelijk goed ingepaste dorpsrand. Vanwege de relatie met het landschap past hier een terughoudend kleurgebruik.



Figuur 7 Randzone

BEBOUWINGSCRITERIA

Plaatsing

- Woningen staan in de richting van de landschappelijke lijnen (zijstraten), waardoor er aan de landschapszijde een verspringende voorgevelrooilijn ontstaat;
- De woningen zijn in een open bebouwingspatroon gesitueerd.

Hoofdvorm

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

Aanzichten

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

Opmaak

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

Beeldzone 2

BEELDTHEMA **BINNENZONE**

Omschrijving

Deze beeldzone omvat het gebied tussen de randzone en de bestaande lintbebouwing aan het Hoofddiep. Het gaat hier om de lange straat die evenwijdig loopt aan het Hoofddiep, de entree van het plangebied in een eventueel later stadium en een aantal tussenstraten. Het lintvormige bebouwingspatroon is tegen de bestaande achtertuinen evenwijdig aan de bestaande structuren gesitueerd. Aan de noordzijde bevindt zich een kleine clustering vanwege het feit dat hier meer ruimte beschikbaar is. De tussenstraten bevinden zich aan weerszijden van een singel die vanuit het buitengebied is doorgezet tot in het plan, of ze begrenzen een groter centraal gelegen groengebied dat ook als speelterrein dienst kan doen. De binnenzone bestaat uit rijenwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Ondanks dat er gekozen is voor één beeldzone is er wel een nuance verschil ingebracht om de sfeer beter op de plek te laten aansluiten. Met name in het lint zal door de afwisseling in woningsoorten en de combinatie met de mogelijkheid om in één dan wel twee bouwlagen met kap te bouwen een straatbeeld ontstaan met een geheel eigen identiteit. De individualiteit van de verschillende bouw mogelijkheden refereert aan het gewenste dorpsbeeld. De gestrektheid van het straatbeeld komt overeen met de van oudsher aanwezige patronen. Ondanks het redelijk eenduidige lengteprofiel, zal de straat niet eentonig worden. Naast de individualiteit van de te realiseren bebouwing zal ook het feit dat aan de oostzijde er ter plaatse van de aantakende straten sprake is van bijzondere momenten die een blik geven op grotere groene ruimten en of singelbeplanting als illustratie van de landschappelijke inpassing bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld.

De tussenstraten zijn vrij smal met alleen een rabatstrook aan één zijde en zijn in principe alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer (dus aanwonenden). Men kan op eigen erf parkeren en slechts beperkt op straat. Bezoekers van rijenwoningen worden

geacht gebruik te maken van de beschikbare parkeerplaatsen op de kopse einden van de dwarsstraten. Voor bewoners van rijwoningen kunnen ook oplossingen in het bouwblok worden bedacht.

Omdat de straatlengten in de tussenstraten aanzienlijk korter zijn dan in de lange straten en er geen directe relatie is met het landschap is hier meer beeldvrijheid. Dit komt met name tot uiting in de grotere vrijheid in materiaal en kleurtoepassing.



Figuur 8 Binnenzone

BEBOUWINGSCRITERIA

Plaatsing

- De woningen zijn evenwijdig aan de straat in de voorgevelrooilijn, 5 meter vanaf de erfgrans gesitueerd;
- Een tamelijk gesloten bebouwingspatroon voor de rijen- en halfvrijstaande woningen en een meer open bebouwing voor de vrijstaande woningen.

Hoofdvorm

- Er is sprake van een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en rijen woningen;
- Woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap;
- Langs de "entreeweg" komen de projectmatig gebouwde woningen met elkaar overeen of hebben een ruimtelijke samenhang indien niet projectmatig gebouwd;
- De massa-opbouw is enkelvoudig;
- Terughoudend met bijzondere kapvormen (zoals piramidedaken). In principe deze alleen toepassen in hoeksituaties;
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Aanzichten

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

Opmaak

- De woningen zullen in passende materialen zoals baksteen of hout worden uitgevoerd met ondergeschikte toepassingen van andere materialen;
- De kleurtoepassing is vrij, met uitzondering van de "lange straat" en de "entreeweg" waar een variabele kleurtoepassing geldt, die uitgaat van aardkleuren;

- Materiaalgebruik bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de straat is aangepast aan het hoofdgebouw
- Aan de "langestraat" en de "entreeweg" worden steenachtige materialen voor muren en dakbedekking toegepast.

4 INRICHTING OPENBARE RUIMTE

4.1 Algemeen

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

Zevenhuizen-Oost

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

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

4.2 Straten

De ontsluitingsstructuur van Zevenhuizen-Oost wordt nagenoeg geheel gebaseerd op een nieuw op te zetten structuur. Het gehele plangebied wordt op twee locaties ontsloten, ter plaatse van de Kokswijk en vanaf het Hoofddiep. Alleen de westelijke woning gesitueerd aan de Kokswijk, wordt van buitenaf het plangebied ontsloten.

Vooralsnog zal de ontsluiting op het Hoofddiep bestaan uit een uitsluitend door hulpdiensten en langzaam verkeer te gebruiken verbinding.



Figuur 9 *Wegenstructuur*

In het binnengebied loopt er parallel aan de hoofdas een tweede onsluitingsas in noord-zuid richting aan de achterzijde van de woningen aan het Hoofddiep. Hiertussen bevinden zich meerdere dwarsverbindingen. De plaats van de verbindingen wordt mede bepaald door de singels die vanuit het landschap het plan binnenlopen. De dwarsverbinding in het midden van het plangebied, de plek waar een hof ontstaat, is afhankelijk van de gedetailleerde verkaveling.

De ontsluitingsweg aan de westzijde van het plangebied is geen doorgaande verbinding. Aan de noordkant gaat deze over in een langzaamverkeersverbinding, zodat sluipverkeer wordt voorkomen. Het maakt tevens de ontsluiting mogelijk van de kleine clustering woningen aan de noordkant. Hier wordt voorzien in een parkeerlus als beëindiging. De noordelijke woningen worden middels een parallelweg vanaf de hoofdontsluitingsweg ontsloten. In het geval van een blokkade van de hoofdontsluiting als gevolg van calamiteiten kan de parallelweg gebruikt worden om het achterliggende gebied te kunnen bereiken.

De wegen worden uitgevoerd in gebakken klinker, evenals aanstratingen en parkeerplaatsen. De voetpaden worden in betontegels uitgevoerd.

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

Verbindingen voor langzaam verkeer

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich informele verbindingen in de vorm van een voetgangers- en fietspad. De fiets- en voetpaden zijn halfverhard, bijvoorbeeld uitgevoerd in schelpen. De noordoostelijke verbinding zorgt voor de aansluiting met het aangrenzende landelijke gebied.

Parkeren

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt dat de dubbele parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet kunnen worden. Voor rijenwoningen is bij de eindwoningen ruimte gereserveerd om parkeren op eigen terrein te realiseren. Ook hier geldt dat een

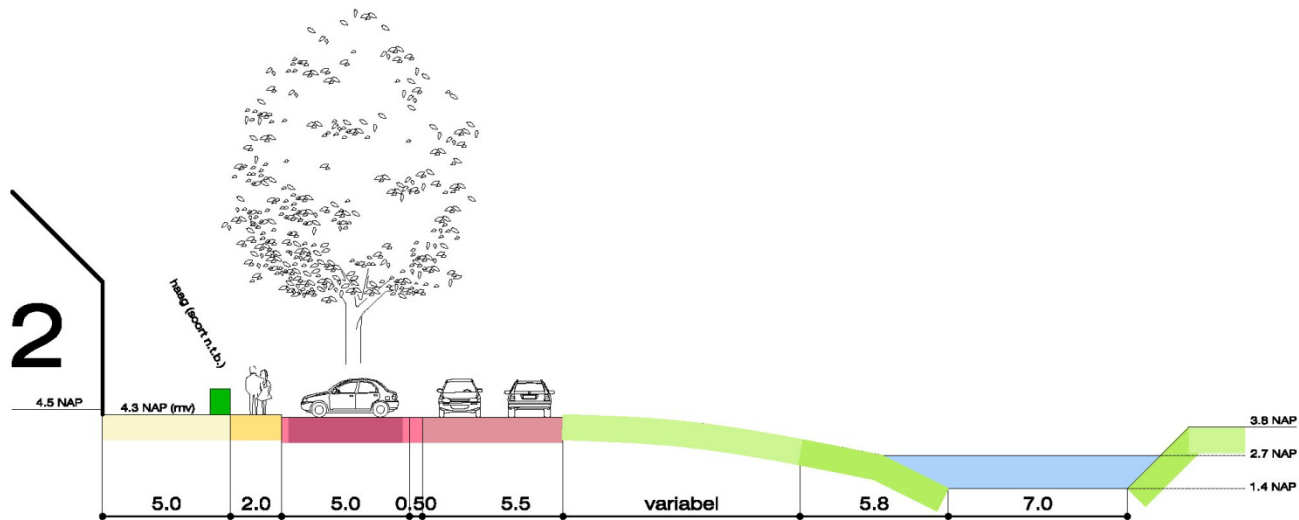
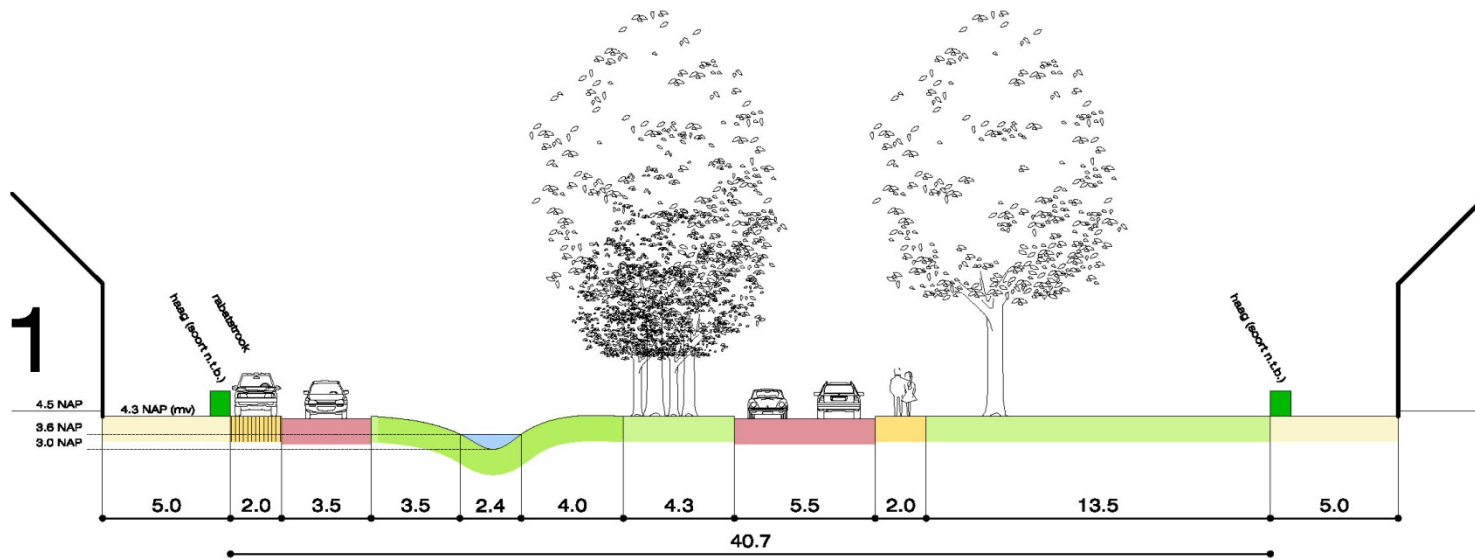
dubbele parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet kunnen worden.

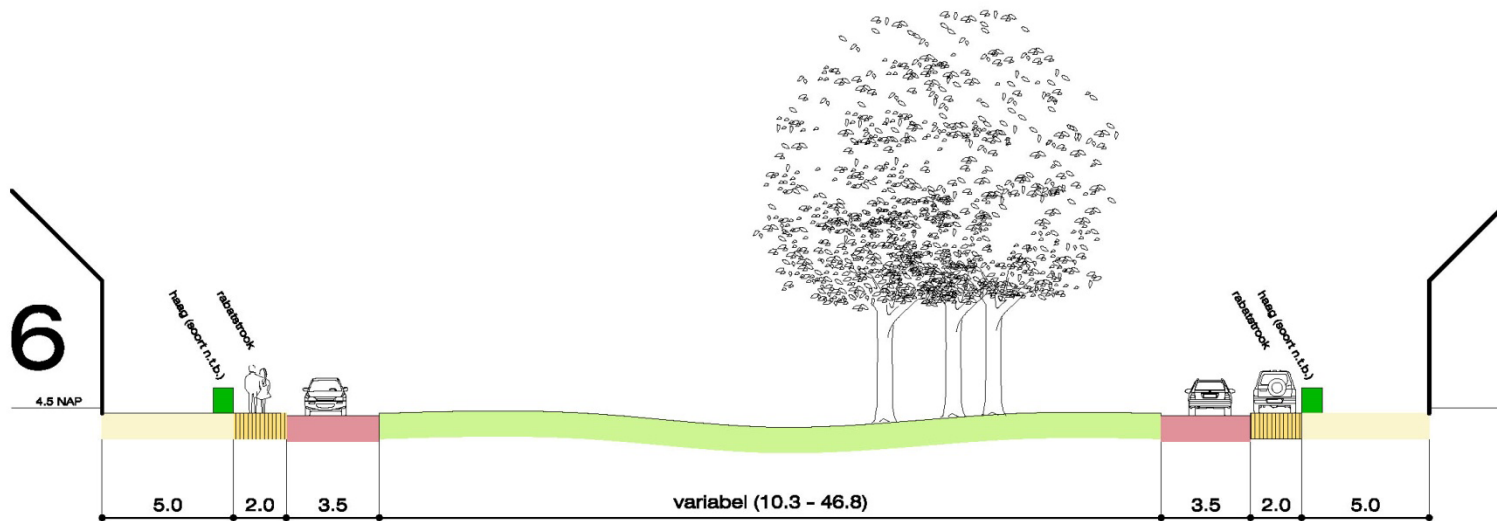
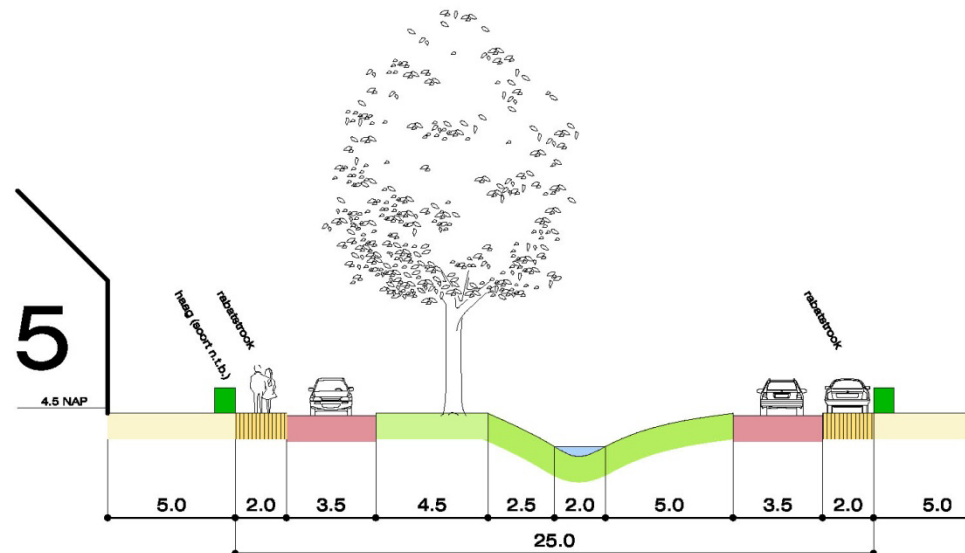
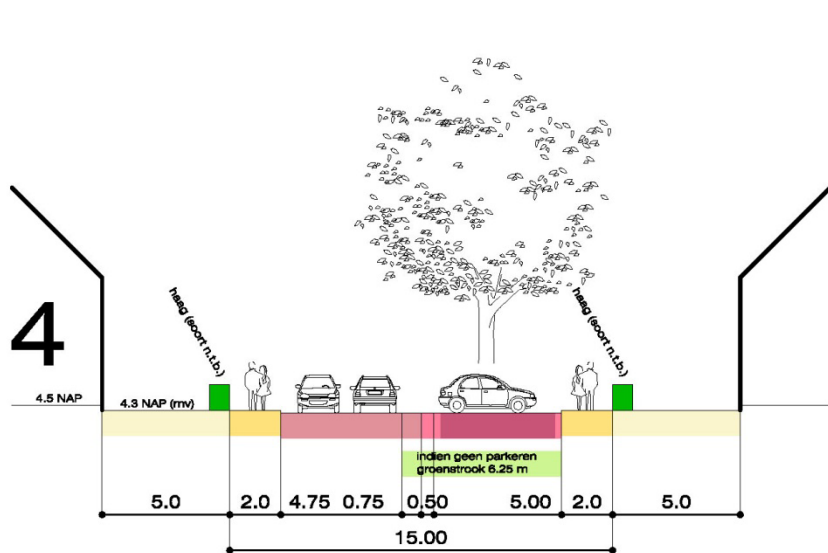
Voor de tussengelegen rijenwoningen kan ruimte worden gezocht binnen het bouwblok. Een andere optie is de parkeerplaatsen in de openbare ruimte op de kopse einden van de dwarsstraten te realiseren. Voor de rijen die gerealiseerd worden aan de zuidelijke dwarsstraat is voorzien in langsparkeerstroken. De rijwoningen aan het hof kunnen gebruik maken van de rabatstrook of van de parkeerplaatsen op de kopse einden langs de overgangszone. Hier kunnen tevens de bezoekers gebruik van maken.

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



Figuur 10 profielen





4.3 Water

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

In het stedenbouwkundig plan is daarnaast ruimte gecreëerd voor een plasdras gebied in de overgangzone naar het landelijk gebied. Verder zijn er slotenstructuren aangelegd in combinatie met de groene singelverbindingen in oost-west richting.

In deze sloten en in combinatie met het plasdrasgebied wordt de benodigde waterberging gerealiseerd.

Het hemelwater wordt gescheiden en vertraagd afgevoerd. Vanaf de woning wordt het hemelwater oppervlakkig (dus via het maaiveld door middel van goten en greppels) of via een gescheiden rioolsysteem naar sloten of natte zones afgevoerd. Via natuurlijke oevers, een plasdras gebied, wordt het water vertraagd afgevoerd naar de watergang aan de noord- en oostzijde. Deze watergang wordt verbreed en verbijzonderd eveneens door het maken van natuurlijk oevers.



Figuur 11 Waterstructuur



4.4 Groen

Kwaliteit van het bestaande landschap

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

De hoofdstructuur binnen het plangebied wordt gevormd door twee nieuwe noord-zuid verbindingen die uitkomen op de oost-west as die het noordelijke en zuidelijke deel van het totale nieuwe woongebied met elkaar verbindt. Deze oost-west as heeft (inclusief flankerende groen gebieden) een maat van ruim 40 meter. De daarop aansluitende noord-zuid randverbinding heeft een variabele maat beginnend met ruim 20 meter aan de zuidkant uitlopend naar de noordelijke kant. De parallelle noord-zuid verbinding in het plangebied heeft een maat van 15 meter. De verbindingen worden eenzijdig geflankeerd door een rij bomen. De randverbinding wordt aan de kant van het landschap verder ingevuld met boompartijen om een zo natuurlijk mogelijke overgang te vormen.

Toevoegen van groene dwarsverbindingen in oost-west richting. Bij het met elkaar verbinden van de twee noord-zuid lijnen zijn aan de secundaire oost-west lijnen groenvoorzieningen toegevoegd. Het betreft doorgetrokken singels vanuit het landschap het plangebied in. In het midden van het plangebied ontstaat een wigvormige groene ruimte met een maat van 10 meter uitlopend naar ruim 45 meter.



Figuur 12 Groenstructuur

4.5 Bijzonderheden

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte moeten bijdragen aan het groene karakter van de wijk en zijn belangrijk ter ondersteuning van een bebouwingsbeeld in een dorpse groene setting. In Zevenhuizen-Oost wordt voorgesteld om de volgende afscheidingen toe te passen.

- beukenhagen;
- gebouwde afscheidingen.

Daar waar de erven grenzen aan openbaar gebied (de straat) worden hagen toegepast met een hoogte van 80 cm.

Daar waar rijwoningen grenzen aan een dwarsstraat wordt de erfafscheiding mee ontworpen. Er dient ruimtelijke kwaliteit uit het ontwerp te spreken. Ook de entree naar het gezamenlijke achterpad wordt in deze oplossing vormgegeven. Er wordt naar gestreefd de nutsvoorzieningen te integreren in de erfafscheidingen.

In figuur 13 zijn principelocaties aangegeven (bij de gedetailleerde verkaveling kan dit nog wijzigen) waar het voor het beeld van belang is dat op de scheiding tussen openbaar en privé een haag zal worden geplant of een gebouwde erfafscheiding gerealiseerd. De gemeente zal de aanleg hiervan voor zijn rekening nemen. In de koopovereenkomst wordt de instandhoudings- en onderhoudsplicht geregeld.

Speelplekken

In het plangebied is ruimte voor meerdere speelplekken opgenomen. De speelplekken zijn gelegen in de wigvormige groene oost-west verbinding en nabij het noordoostelijk gelegen plasdras gebied.

De openbare speelplekken zullen worden ingericht voor de leeftijdsgroepen 0-6 en 7-12 jarigen. De bedoeling is dat zoveel mogelijk in overleg met de bewoners/kinderen de speeltoestellen zullen worden uitgezocht die horen bij de genoemde leeftijdsgroepen.



Figuur 13 Erfafscheidingen en speelplekken