

Beeldkwaliteitplan 'Koemeersdijk' te Wintelre



Gemeente Eersel

Ede, 26 juli 2010

grounds
landschap stedenbouw

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en status	5
2. Stedenbouwkundig plan.....	7
3. Beeldkwaliteit architectuur.....	14
4. Beeldkwaliteit openbare ruimte	24
5. Welstandscriteria	29

1. Aanleiding en status

Aanleiding

Ontwerpbureau Grounds, landschap en stedenbouw heeft in najaar 2008 een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld voor de locatie Koemeersdijk te Wintelre. Nadien heeft Grounds van de gemeente Eersel opdracht gekregen het schetsontwerp verder uit te werken tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan wil de gemeente Eersel bij de planontwikkeling en in de beheerfase ook grip houden op de kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de bijbehorende openbare ruimte. Hieraan wil de gemeente richting geven door het opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Status van het plan

Het beeldkwaliteitplan zal de gemeente naast een toetsingskader voor welstand ook een inspiratiekader voor de architecten en bouwers bieden. Op basis van dit plan kan vervolgens in de komende jaren worden gewerkt aan de realisatie van het plan en de bijbehorende procedures. Na de bouw zal de beheersfase ingaan. Hiervoor zullen t.z.t. reguliere criteria van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad zal het beeldkwaliteitplan vaststellen en toevoegen aan de welstandsnota.

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen beïnvloeden elkaar wederzijds. De beeldkwaliteit volgt uit en ondersteunt de stedenbouwkundige hoofdopzet. Anderzijds kunnen de beeldkwaliteitseisen, gedurende de uitwerking van de architectonische plannen, leiden tot aanpassing van (delen van) het stedenbouwkundig plan, dit alles ter optimalisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

Leeswijzer

Na de bovenstaande inleiding in hoofdstuk 1 waarin de aanleiding voor het ontstaan en de status van dit beeldkwaliteitplan worden toegelicht, bevat hoofdstuk 2 de ruimtelijke visie. Deze visie bestaat uit een samenstelling van het ruimtelijk concept, dat aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beeldkwaliteit op hoofdlijnen op het gebied van de architectuur. Aanvullend daarop wordt in hoofdstuk 4 onze visie beschreven op de wijze waarop het plan moet worden vertaald in beeldkwaliteit voor de openbare ruimte. Hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft op welke wijze deze visie wordt vertaald in concrete beeldkwaliteitscriteria.

2. Stedenbouwkundig plan

Historische context

Bij de planvorming heeft de historische context een belangrijke rol gespeeld. Hierbij is de periode 1850-1900 dominant geweest. Het landschap had in deze periode een sterk agrarische inslag. Het agrarisch landschap was door de basale agrarische technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de abiotische ondergrond. Op de kaart van rond 1900 zien we drie belangrijke lijnen, de Koemeersdijk, ongeveer centraal in het plangebied, de Mostheuvel langs de westgrens van het plangebied en de Slikdijk langs de zuidgrens. Verder zien we dat in het zuidelijk deel van het plangebied, direct ten noorden van de Slikdijk, een vrij lage strook van noordzuid gerichte zeer smalle kavels te vinden is. Deze smalle kavels werden allen begrensd en van elkaar gescheiden door opgaand groen en/of houtwallen. Ten noorden daarvan, zien we wat bredere kavels, die een kleine hoekverdraaiing hebben t.o.v. de hierboven genoemde kavelreeks. Daarboven ligt weer een aantal smallere kavels die van richting veranderen en oostwest gericht zijn. Dit alles ligt ten oosten van de Koemeersdijk. Ten westen van de Mostheuvel vinden we een veel grovere en onregelmatiger verkaveling. Door alle kavelgroottes en -richtingen heen vinden we verspreid liggende bosjes.



Historische kaart (ca. 1900) met plangrens

Luchtfoto situatie 2005 (Bron: Google Earth)

Huidige topografie

In de huidige topografie is, ondanks het verlies aan opgaand groen door de jaren heen, de historische verkaveling toch nog goed herkenbaar. Er zijn, zij het niet eenduidig verspreid, nog enkele houtwallen en bomenrijen op de erfgrenzen aanwezig. Ook vinden we enkele bosjes van zowel jongere als oudere leeftijd. De jongere bosjes zijn ontstaan doordat een voormalig boomkweker zijn bomen heeft laten 'doorschieten'. De Koemeersdijk zelf kent een enkelzijdige laanbeplanting van forse bomen. Tussen de opgaande beplantingen vinden we vooral weiland en enkele percelen met gekweekte (kerst)bomen.

De bebouwing langs de linten Slikdijk en Mostheuvel bestaat uit vrijstaande woningen. Deze staan erg verspreid met over het algemeen veel tussenruimte. Aan de zuidzijde van de Slikdijk vinden we een wat grovere stedenbouwkundige korrel, m.a.w. de bebouwing heeft hier een wat groter grondoppervlak of 'footprint'. De functie van deze grootschaliger bebouwing is bedrijvigheid. Aan de Koemeersdijk vinden we eigenlijk maar twee woningen binnen het plangebied. Deze twee woningen staan niet eens echt aan de Koemeersdijk, maar aan de haaks daarop staande Slikdijk en De Beiert. Het betreft vrijstaande woningen die, door hun ligging op de hoeken, een min of meer tweezijdige oriëntatie hebben.

Architectuurbeeld huidige situatie

Kijkend naar het beeld van de bebouwing in de huidige situatie kunnen we concluderen dat dit enerzijds divers is, maar anderzijds ook vrij eentonig. De diversiteit zit hem in de variatie in goothoogten en bouwperiode. Dit laatste betekent echter niet dat er sprake is van veel historische bebouwing. Er is slechts een enkele oudere boerderij te vinden in de nabijheid van

het plangebied. Het merendeel van de bebouwing is naoorlogs. Ook in het materiaalgebruik is het beeld redelijk eenzijdig. Er is sprake van metselstenen in lichte, weinig uitgesproken tinten variërend van gelig beige tot lichtrood. Uitschieters in kleur komen bijna niet voor. Ook expressie in het metselwerk is zeldzaam, het meeste metselwerk is 'recht-toe-recht-aan'. Wat betreft de daken is er sprake van een grote dominantie van het zadeldak, dit type komt veruit het meest voor. Ook in de dakbedekking is weinig variatie in kleur. Vele daken zijn grijsig van kleur, zowel matte daken (eterniet-pannen) als glimmende (geglazuurde pannen) komen voor. Er is soms sprake van (relatief bescheiden) overstekken. De gevelindeling is in ieder geval bij de naoorlogse woningen, vaak zeer pragmatisch ingestoken en kent weinig samenhang of ordening.



Beelden bebouwing huidige situatie

Ruimtelijk concept

Doordat de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het landschap rondom de Koemeersdijk nog duidelijk leesbaar is, is er voor gekozen deze een belangrijke rol te laten spelen bij het opstellen van het ruimtelijk concept voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het plangebied wordt gekenschetst als "het gebied tussen de linten". Met deze linten bedoelen we in dit verband de Slikdijk en de Mostheuvel. Deze linten noemen we "rood" omdat zij een bepaalde gradatie aan begeleidende bebouwing kennen. De Koemeersdijk is de "hoofdader" van het plangebied. Deze weg kan, doordat er slechts in zeer beperkte mate bebouwing aan grenst en hij wordt begeleid door een laanbeplanting, worden gekenschetst als "groen" lint. Het ruimtelijk concept gaat uit van twee "rode" linten, de Slikdijk en de Mostheuvel, en daartussen de "velden", ruimtelijke eenheden geënt op de oorspronkelijke ruimtelijke eenheden van kavels en begeleidende beplantingen. De Koemeersdijk loopt hier als een groene aorta doorheen.

Direct ten noorden van de Slikdijk vormen de zeer langgerekte, smalle kavels uitgangspunt voor de ruimtelijke opzet van dit deel. Door smalle, langgerekte bebouwingsstrips toe te passen, wordt de oorspronkelijke ruimtelijke structuur hersteld en verstevigd. In het gebied direct ten noorden daarvan zal de dominante richting meer oostwest gericht zijn, ook hier de

oorspronkelijke kavelrichting volgend. De “strips” zijn hier wat breder (dieper) dan de strips direct achter de Slikdijk. De uiteinden van deze strips liggen aan de westelijke en oostelijke rand van het plangebied. Deze uiteinden gaan een interactie aan met de aangrenzende openheid van de weilanden. De uiteinden van de strips krijgen hier een zogenaamde ‘dubbele oriëntatie’, ze zijn ‘strip’ maar tegelijkertijd ook ‘rand’. Tussen deze “rode” strips, gevormd door de bebouwing, zullen de “groene strips” een belangrijke rol spelen. Deze zijn geïnspireerd op het oorspronkelijke landschap met zijn vele houtwallen. In de vorm van wegbeplanting en nieuwe houtwallen zullen de groene structuurlijnen zoveel mogelijk worden hersteld.

Zoals gezegd liggen de “velden” ingeklemd tussen de beide rode linten Slikdijk en Mostheuvel. Deze “rode linten” worden in het plan verder versterkt door de toevoeging van vrijstaande woningen op ruime kavels. De ‘velden’ raken aan de Koemeersdijk, waardoor ook aan dit groene lint woonprogramma wordt toegevoegd. De Koemeersdijk wordt als ‘Groen Lint’ echter zo bebouwingsluw mogelijk gehouden.



Ruimtelijk concept (*Grounds, oktober 2008*)

Stedenbouwkundig plan

Aansluitend op het ruimtelijk concept kent de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan vier deelgebieden, nl. een noordelijk deel, “de vensters” genaamd, een zuidelijk deel “de kamers”, de beide linten (Slikdijk en Mostheuvel) en een nieuw te realiseren woonhof langs de Slikdijk. De deelgebieden liggen ingebed in het landschap en worden van elkaar gescheiden door (deels) bestaande groenstructuren. Door deze groene elementen in het plan op te nemen blijft het geheel kleinschalig en blijft “de geest van de plek” zoveel mogelijk behouden.

‘de vensters’ (noordelijk deel)

De stroken in het noordelijk deel van het plangebied zijn in oostwest-richting georiënteerd. Daar de oorspronkelijke kavels hier breder waren, zijn ook de bouwkavels hier wat dieper. Hier worden voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen ingezet om de stroken te vormen. Door deze twee typen te mixen ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Om nog meer variatie in het straatbeeld en programma te bereiken zijn ook hier korte stroken rijenwoningen toegevoegd. De rijen zijn maximaal 4 woningen lang om het dorps karakter niet te verliezen. Deze rijen liggen iets naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de tweekappers en de vrijstaande woningen om het stedelijke beeld van een continue rooilijn te doorbreken.



Stedenbouwkundig plan (*Grounds, april 2010*)

De straten zijn altijd op het aangrenzende, open landschap gericht en vormen zo de 'vensters' op het landschap. Aan deze eigenschap is ook de naam van dit plandeel ontleend. De koppen van de stroken hebben zoals gezegd twee gezichten. Deze woningen dienen dan ook nadrukkelijk een tweezijdige oriëntatie te hebben. De stroken worden dan ook aan beide uiteinden beëindigd d.m.v. vrijstaande woningen, aangezien dit type zich het best leent voor een zekere mate van tweezijdigheid (dubbele oriëntatie).

'de stroken' (zuidelijk deel)

Om de smalle verkaveling van het zuidelijk deel zo goed mogelijk uit de verf te laten komen, is hier gekozen voor een consequente toepassing van het rijentype. Hierdoor wordt de lengterichting extra benadrukt en kan een zo smal mogelijke strokenverkaveling worden bereikt. Door het inzetten van opgaand groen in de middenberm van de woonstraat wordt ook hier een groene structuurlijn aangebracht die refereert aan de oorspronkelijke houtwallen. De woonrijen zijn maximaal 5 woningen lang om het kleinschalige, dorpse karakter geen geweld aan te doen.

'de linten'

Programmatisch gezien ligt de nadruk op de beide linten aan de buitenste grenzen van het plangebied, te weten de Slikdijk en de Mostheuvel. Het centrale lint, de Koemeersdijk, wordt voorlopig zo groen mogelijk gehouden. Dit groene lint kent slechts nieuwe begeleidende bebouwing waar de deelgebieden "de vensters" en "de stroken" aan de Koemeersdijk raken. Zowel aan de Slikdijk als aan de Mostheuvel komen nieuwe vrijstaande woningen. De tussenruimte tussen de woningen wordt zo groot mogelijk gehouden om dichtslibben van de linten tegen te gaan. Hier komen slechts grotere woningen op grote kavels. De gehele vraag aan Ruimte voor Ruimte-woningen wordt met de woningen in deze beide linten opgelost.

'de woonhof'

Aan de Slikdijk is, ten westen van de entree van de Koemeersdijk, een woonhof geprojecteerd. Deze hof heeft een wat grotere 'stedenbouwkundige korrel' dan de omliggende bebouwing. De stedenbouwkundige korrel staat voor de omvang van de betreffende (samenstelling van) gebouwen, zeg maar de 'voetafdruk' in relatie tot de hoogte. De hier toegepaste grotere korrel is te verantwoorden vanuit het feit dat aan het lint van de Slikdijk reeds grotere korrelgroottes aanwezig zijn in de vorm van de aanwezige bedrijfsgebouwen.

Het woonhof is samengesteld uit twee "poten", die samen een omsloten geheel vormen. Door de geleding van de hof in meerdere volumes, wordt de korrelgrootte aan de Slikdijk kleinschaliger, waardoor deze nog beter in de schaal van het lint past. De hof heeft een gemeenschappelijke ruimte aan de binnenzijde, waarvan alle bewoners gebruik kunnen maken. De oostelijke "poot" van de hof ligt zowel parallel aan de Slikdijk als aan de Koemeersdijk en buigt naar het westen. De zuidwestelijke poot ligt met een 'kop' aan de Slikdijk en buigt in noordwestelijke richting naar binnen. De bergingen van de woningen zullen worden gebundeld en samengevoegd in één van de 'poten', bij voorkeur in de noordelijke poot i.v.m. de koppeling aan de parkeerplaats.

De woningen in de hof zijn grondgebonden. De meeste woningen hebben naast een veelal ondiep tuintje of plaatsje aan de gemeenschappelijke binnenhof ook een individuele tuin aan de buitenzijde van de hof. Deze variëren sterk in diepte. Aan de Koemeersdijk en Slikdijk zijn het werkelijk voortuinen. Aan de Slikdijkzijde zijn deze minimaal 5 meter diep om de rooilijn van de aangrenzende bebouwing te respecteren en een groenbeeld te genereren. Aan de zijde van de Koemeersdijk mogen ze ondieper zijn, het behoud van de laanbomen is hier leidend. Aan de zuidwestzijde grenzen de tuinen aan de bestaande kavels aan de Slikdijk en Mostheuvel. Hier hebben de tuinen meer het karakter van een achtertuin en kunnen zij dieper zijn. De hof aan de binnenzijde heeft een sterke, sociaal bindende betekenis en er dienen hier dus geen ruimtelijke drempels te worden opgeworpen in de vorm van hoge erfscheidingen. De zijde aan de Koemeersdijk vormt mede de entree van de wijk. Deze zijde heeft het karakter van een voorzijde; een hoge scheiding is dus ook hier niet gewenst.

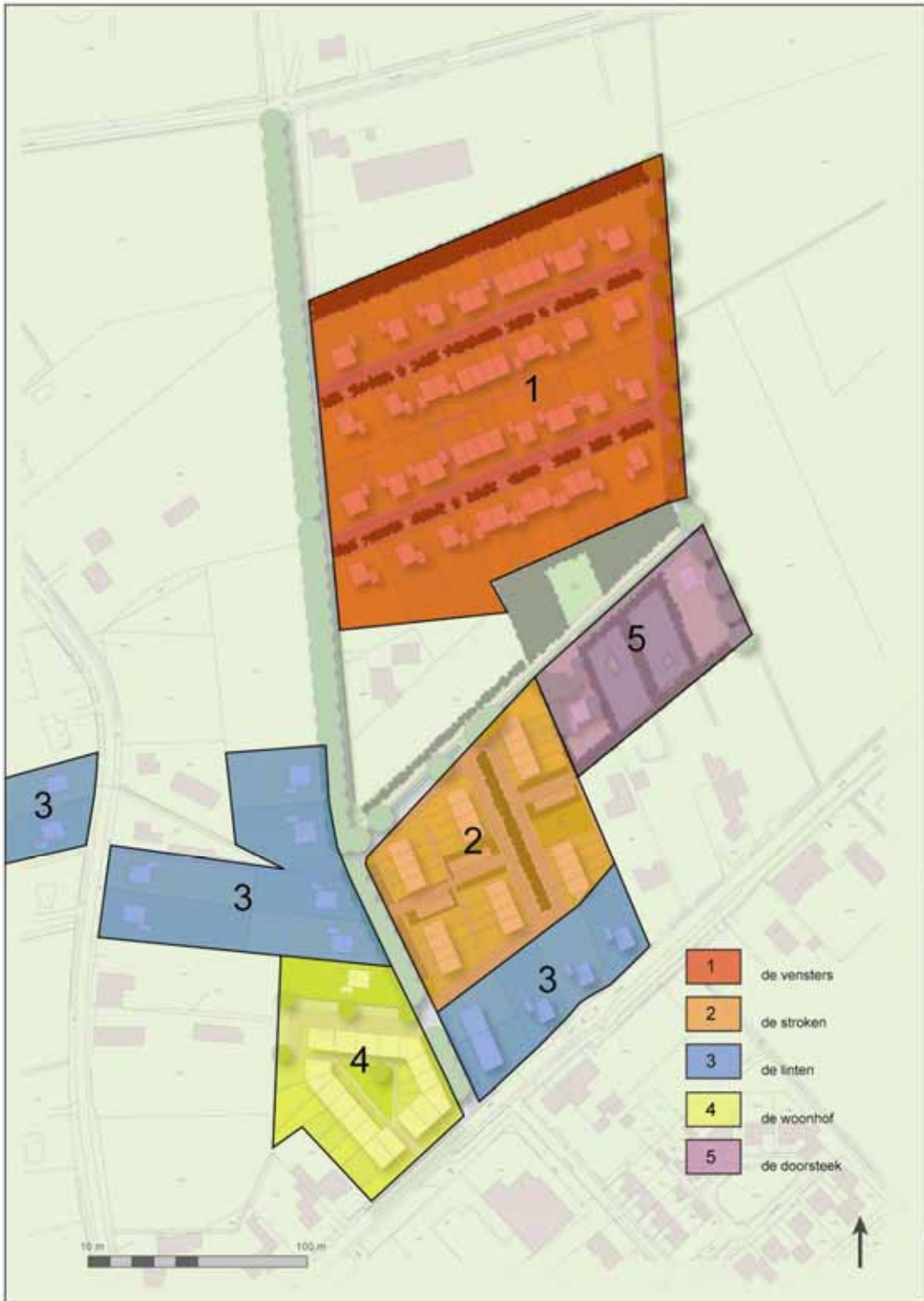
Het parkeren wordt aan de noordzijde van de hof opgelost in een tweetal 'parkeerstrips'. Op de overgang naar de aanpalende kavels komt een groene haag. Een deel van de

parkeerstrips kan eventueel overdekt worden uitgevoerd in de vorm van een carportconstructie.

‘de doorsteek’

Het stedenbouwkundig plan voorziet tevens in de mogelijkheid tot het bouwen van twee solitaire, vrijstaande woningen. Deze staan gepland aan de zuidkant van de langzaamverkeersroute (fietsvoetpad). Deze route loopt ten noorden van deelgebied ‘de stroken’ en loopt vanaf de Koemeersdijk naar de oostkant van het plangebied. Aan de oostzijde aangekomen gaat deze route over in de ‘ontsluitingslus’ van plandeel ‘de vensters’. Hier kunnen fietsers en voetgangers naar het noorden afbuigen om via één van de woonstraten in plandeel ‘de vensters’ weer terug op de Koemeersdijk te komen. Door deze zigzagbeweging ‘raakt’ de bewoner of bezoeker al wandelend of fietsend aan ieder plandeel en ervaart alle sferen en doorzichten die het gebied rijk is. We zullen deze route incl. de twee aangrenzende vrijstaande woningen vanaf nu betitelen als ‘de doorsteek’.

Ter hoogte van de vrijstaande woningen wordt deze route uitgevoerd als ‘overrijdbaar fietspad’. Dit wil zeggen dat het pad smal blijft (breedte van een tweezijdig fietspad), maar zodanig zal worden uitgevoerd dat beperkt autoverkeer mogelijk is om de woningen te bereiken. Ter hoogte van de oostgrens van deelplan ‘de stroken’ wordt de route ‘geknipt’ of versmald om doorgaand autoverkeer onmogelijk te maken. Eén van de twee woningen is reeds ingetekend op de plankaart, ten oosten van de infiltratiebosjes. Een tweede woning kan ten westen van de infiltratiebosjes gerealiseerd worden (op particulier initiatief). Ook deze woning zal vanaf de noordzijde ontsloten worden vanaf de (deels) overrijdbare ‘doorsteek’.



Deelgebieden beeldkwaliteit

3. Beeldkwaliteit architectuur

Algemeen

Er wordt in Nederland tegenwoordig veel gesproken over “dorps bouwen”. Nederland kent echter een breed scala aan verschillend dorpsstypen. Zo is een ‘veendorp’ volstrekt anders dan een dorp “op het zand” en kan een dorp in “Holland” sterk afwijken van een dorp in het Brabantse. Bovendien speelt de positie van de locatie in het dorp in dit verband ook een belangrijke rol: gaat het om een dorpskern of een dorpsrand of zelfs om verspreid staande bebouwing in het ‘buitengebied?’.

In het geval van de Koemeersdijk hebben we te maken met een gebied aan de rand van het dorp Wintelre, met uitlopers naar verspreid liggende bebouwing in het landelijk gebied. De typering ‘landelijk’ is dan ook meer op zijn plaats dan de algemeen gebruikte term ‘dorps’. Doordat het landschappelijk raamwerk als uitgangspunt dient en een sterke drager vormt voor het plan zijn termen als ‘dichtheid’ of ‘speelsheid’ hier niet op hun plaats. Er kan plaatselijk best wat dichtere bebouwing plaatsvinden, mits deze vergezeld wordt door een sterke landschappelijke structuur. Uitgangspunt is steeds dat het algemene beeld zo groen mogelijk is en de korrelgrootte van de bebouwing (afgezien van de woonhof) beperkt wordt gehouden.

Positie op de kavel en rooilijnen

Het algemene uitgangspunt bij de situering van de bebouwing op de kavels is een zo goed mogelijke aansluiting bij het landelijke karakter van het gebied. In het algemeen wordt dan ook een zodanige positie op de kavel gekozen dat er voortuinen ontstaan met een diepte van tenminste 3 meter. Hierbij gaan wij er vanuit dat de ‘dorpse bewoner’ de tuin over het algemeen relatief groen zal inrichten. De diepte van de voortuinen zal bij de rijenwoningen echter over het algemeen niet groter zijn dan 4 meter. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat men de voortuin gaat verharderen om te dienen als een extra opstelplaats voor een auto.

Er wordt nu nl. uitgegaan van één of twee opstelplaatsen bij de middeldure en duurdere typen woningen. In het geval van twee auto's zal dit in het algemeen achter elkaar gescheiden (tweekappers) of in uitzonderlijke gevallen naast elkaar (alleen bij vrijstaande woningen met veel ruimte, bijv. Ruimte-voor-Ruimte-woningen). Auto's dwars op de straatrichting vóór de gevel zijn niet gewenst, omdat dit een te hard en te stedelijk straatbeeld oplevert. Om die reden hebben ook de vrijstaande woningen en tweekappers in het plandeel ‘De vensters’ een voortuin die zich beperkt tot 4 meter diepte.



Parkeren vóór de woning ten koste van groene voortuinen is ongewenst

De vensters

Om de rechtlijnigheid van het oorspronkelijke landschap te benadrukken staat het leeuwendeel van de woningen hier in een continue rooilijn. Dit geldt in ieder geval voor de tweekappers en de vrijstaande woningen in het plan. Een uitzondering vormen de rijenwoningen in dit plandeel. Deze staan iets naar achteren geplaatst. Hierdoor ontstaat binnen de heldere structuur toch de nodige variatie. Aangezien de rijen de grootste korrel vormen is voor een terugliggende positie van dit type gekozen. Hierdoor onttrekt de grotere bouwmassa zich enigszins aan het straatbeeld en wordt de kans op groene voortuinen vergroot. Zoals reeds gezegd zijn auto's dwars op de straatrichting vóór de gevel niet gewenst, omdat dit een te hard en te stedelijk straatbeeld oplevert. Om die reden hebben ook de vrijstaande woningen en tweekappers in dit plandeel een voortuin die zich beperkt tot 4 meter diepte.

De vrijstaande woningen die aan de randen raken, aan de westzijde aan de Koemeersdijk en aan de oostzijde aan het open agrarische landschap, staan wat hun positie betreft zowel 'in de straat' als 'aan de rand'. Zij vormen de koppelstukken tussen de oostwestelijk gelegen straten en de noordzuid lopende 'randen' van het project. Deze woningen hebben dan ook een dubbelfunctie. Aan de straatzijde volgen zij de dominante rooilijn die voor het grootste deel van de straat geldt. Aan de west- en oostzijde varieert de afstand tot de perceelsgrens doordat deze schuin wegloopt en de woningen 'in het gelid' staan.



Het leeuwendeel van de woningen in plandeel 'De vensters' staat in een continue rooilijn. Dit geldt zowel voor de tweekappers als voor de vrijstaande woningen in het plan (linksboven en rechtsonder). Terughoudend gebruik van afwijkingen van de parallel aan de straat lopende zadelkap is gewenst (middenboven).

De stroken

In dit deel geldt in nog grotere mate dan in het noordelijk deel dat de oorspronkelijke, smalle, langgerekte kavels leidend zijn voor de ruimtelijke organisatie. Deze kenmerken worden hier nog eens extra benadrukt door het hanteren van een vaste, continue rooilijn per straat. Ook hier geldt dat er sprake is van voortuinen van minimaal 3 meter diepte. Te diepe voortuinen (> 4 meter) worden om de hierboven genoemde reden ook hier vermeden. Aangezien hier

sprake is van slechts één woningtype (rijen) geldt hier een gelijke rooilijn voor de gehele straat. Een grote uitzondering op de bovenstaande '4-meter-regel' zijn de rijenwoningen die aan de Koemeersdijk zelf liggen. Doordat het blok hier gerend is ten opzichte van de Koemeersdijk (worden de voortuinen hier steeds iets dieper (van ca. 3 meter tot ca. 6 meter). De gerende lijn wordt hier echter gezien als een grote kwaliteit, door de grote ruimtelijke werking die hier vanuit gaat. Om die reden wordt de afwijking van het algemene principe op de koop toe genomen. Bovendien ligt hier een greppel tussen rijweg en voortuinen, waardoor het gevaar van parkeren in de voortuin nihil is.

De linten

Om het informele karakter van de linten zo dicht mogelijk te benaderen en te benadrukken geldt voor de toegevoegde woningen aan de Slikdijk en de Mostheuvel een variabele rooilijn. De voorgevel van de woningen kent een hoekverdraaiing t.o.v. de voorste perceelsgrens. Als referentie voor de richting De woningen dienen echter wel op een minimale afstand van 5 meter uit de voorste perceelsgrens te worden geplaatst om voldoende diepe en groene voortuinen te generen. Op de hoek van de Slikdijk en de Koemeersdijk zal in plaats van de bestaande vrijstaande woning een nieuwe twee-onder-één-kapwoning worden gepositioneerd. Deze nieuwe woning is geïnspireerd op de Brabantse "langgevel-boerderij" en heeft om die reden een langgerekt karakter en ligt parallel aan de Koemeersdijk. Behalve wat richting betreft voegt deze woning zich ook op het gebied van haar rooilijn naar de 'spelregels' van deelgebied "De stroken". De rooilijn zal dus gelijk zijn aan die van de twee blokken rijenwoningen die zich naar de Koemeersdijk richten.

De woonhof

De woonhof bestaat zoals gezegd uit twee 'poten'. De noordoostelijke "poot" van de hof richt zich deels op de Koemeersdijk en wijkt vervolgens naar binnen richting het westen. Deze poot ligt met een 'kop' aan de Slikdijk. De zuidwestelijke poot loopt vanaf de Slikdijk 'schuin naar achteren weg'. Ook de zuidwestelijke poot ligt met zijn 'kop' aan de Slikdijk. Ter plaatse van de koppen aan de Slikdijk is een minimale afstand van 5 meter tot de erfgrans gewenst, dit i.v.m. de afstemming op de rooilijn van de aanpalende bebouwing. De koppen richten zich met de voordeuren op de Slikdijk. De rest van de woningen ligt met de voordeur aan de gemeenschappelijke hof. De zuidwestelijke poot vormt met zijn tuinen de overgang naar de aangrenzende bebouwing. Op het punt van de ontmoeting van de twee poten aan de zijde van de Slikdijk is de entree van de hof voorzien in de vorm van een 'poort'. Deze poort wordt geflankeerd door twee woningen met een dubbele oriëntatie.

De doorsteek

De 2 solitaire vrijstaande woningen aan de doorsteek kennen relatief veel vrijheid wat betreft hun positie op de kavel. Zij dienen wel op de noordelijke helft van de langgerekte kavels te worden gepositioneerd, duidelijk gerelateerd aan en georiënteerd op het voetfietspad. De woningen zijn met hun entree naar de route gekeerd, naar de noordzijde dus. De afstand tot de noordelijke perceelsgrens dient minimaal 5 meter te zijn.

Kapvorm en –richting en goothoogten

Over het algemeen gezien is de variatie in kapvormen in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Er is ook geen sprake van sterk expressieve kappen. De meest voorkomende vorm is het zadeldak. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok hierbij parallel aan of min of meer dwars (hoekverdraaiing) op de straatrichting gericht. Om de bebouwing in het plan zich zo ontspannen mogelijk in de omgeving te laten voegen, sluit het zich wat de kapvorm betreft bijna volledig aan bij de bestaande bouw. Afhankelijk van de positie in het plan kan worden afgeweken en gevarieerd in richting en mate van expressie.

De vensters

Zoals in het gehele plan zal ook hier de basis worden gevormd door de zadeldak. De richting van de kappen zal de vrij strenge richting van de kavels en de bijbehorende groenstructuren enigszins nuanceren. De meest voorkomende nokrichting is dan ook parallel aan de richting van de straat. D.m.v. zeer incidenteel gebruik van dwarskappen kan op enkele bijzondere punten hiermee een accent worden ondersteund.



De rijenwoningen hebben bij voorkeur een lage goot (3.0 meter). Dit is echter niet verplicht.

Aangaande de goothoogte geldt dat de woningen in de woonstraten een goothoogte hebben van max. 6.00 meter). De nokhoogte ligt hiermee op 9.00 meter. Voor de woningen op de 'koppen' van de stroken gelden afwijkende criteria. De woningen aan de Koemeersdijk voegen zich wat betreft goothoogte naar de regels voor de linten: de goothoogte aan de Koemeersdijkzijde is om die reden laag (3.50 m.). Aan de woonstraatzijde en oostzijde geldt echter een goothoogte van 6.00 meter. De nokhoogte is ook hier 9.00 meter hoog. De oriëntatie is zowel op de woonstraat als op de Koemeersdijk gericht. De entree ligt aan de woonstraat, de zijde van de Koemeersdijk kent echter minimaal één structurele verbijzondering" (tweede toegang, grote raampartij, erker etc.). Voor de oostzijde geldt hetzelfde: een lage goothoogte aan de buitenzijde, een entree aan de woonstraat en een verbijzonderde gevel richting het landschap.



In plandeel 'de vensters' dient de zadelkap in de lengterichting van de straat dominant te zijn (links). Er dient terughoudend te worden omgesprongen met verbijzonderingen als dwarskappen e.d. Slechts bij hoer uitzondering kan hiermee een accent worden ondersteund (afbeelding midden).

De stroken

Voor deelgebied de stroken geldt een tweedeling wat de goothoogte aangaat. De woningen aan de Koemeersdijk hebben aan deze zijde een lage goot (3.50 meter). Dit om het landelijke karakter langs deze weg veilig te stellen en goed aan te sluiten bij de omgeving. Aan de achterzijde mogen deze woningen een hogere goot hebben. Zo ontstaat dus een asymmetrische kap. Voor de overige woningen (de centrale woonstraat met middenberm) gelden minder restricties. Hier mag de goothoogte voor zowel de voor- als achterzijde 6 meter bedragen. De nokhoogte ligt hier op maximaal 9.00 meter.

De linten

Voor de woningen aan de linten (Slikdijk, westzijde Koemeersdijk en Mostheuvel) geldt een goothoogte alom van maximaal 3.50 meter. De maximale nokhoogte bedraagt hierbij 7.00 meter. Aan de Mostheuvel en de Slikdijk is de nokrichting min of meer haaks op de straat gericht. Beide richtingen komen op dit moment voor in het straatbeeld. 'Haaks' betekent in dit geval met enige verdraaiing t.o.v. de straatrichting. Voor de westkant van de Koemeersdijk geldt een variabele richting. De langgerekte tweekapper aan de oostzijde van de entree van

het plan (Koemeersdijk) heeft, vanzelfsprekend, een nok die parallel aan de straat ligt. De goothoogte van dit pand mag (deels) 6.00 meter zijn. De nok ligt op maximaal 9.00 meter.

Alle woningen krijgen in principe een zadeldak. Er mogen echter wel variaties op dit thema en toevoegingen cq. aantastingen van dit basisprincipe plaats vinden. De kapvorm heeft een eenvoudige basisvorm, maar is "niet standaard". Verbijzonderingen zijn echter altijd terughoudend, heftige verbijzonderingen als te sterk aangezette dwarskappen komen niet voor. Er is sprake van bijzonderheden in de vorm van overstek of juist een goot die gelijk ligt met de gevel etc. Een 'uitgeklede' goot van zink of PVC zonder aftimmering, die 'direct aan de gevel hangt' is ongewenst.



De langgerekte tweekapper aan de entree van de wijk (Koemeersdijk) heeft een nok die parallel aan de straat ligt. De goothoogte mag hier (deels) 6.50 meter zijn.

De woonhof

De woonhof heeft naar buiten toe een bouwhoogte van één bouwlaag plus kap. De goothoogte is dus laag (3.50 meter). Aan de binnenzijde mag de goot (plaatselijk) hoger zijn om verbijzonderingen en extra ruimte mogelijk te maken. De nokhoogte is echter altijd laag (7.00 meter). De woonhof zal een opvallende, expressieve kap krijgen, refererend naar de archetypische kap van een boerenschuur.

De doorsteek

Voor de twee solitaire vrijstaande woningen gelden geen randvoorwaarden of restricties buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders. Binnen deze kaders is elke kapvorm mogelijk. Door de solitaire en groene plaatsing van deze woningen vormen zij de 'verrassingen' in het plan. Elke kapvorm is toegestaan en ook een woning met een plat dak is mogelijk. Indien er een kap wordt toegepast is ook de nokrichting vrij te kiezen. Het dak dient echter wel expressief te zijn.



Voor de twee solitaire vrijstaande woningen in 'de doorsteek' gelden geen randvoorwaarden of restricties buiten de in het bestemmingsplan gestelde kaders. Binnen deze kaders is elke kapvorm mogelijk.

Kleur- en materiaalgebruik

In zijn algemeenheid wordt er gestreefd naar een harmonieuze inpassing van het plan in zijn omgeving. Dit houdt in dat er wat betreft het kleur- en materiaalgebruik wordt gezocht naar analogieën vanuit de omgeving en dat daar op hoofdlijnen op wordt aangesloten. Dit sluit niet uit dat het plan een product van deze tijd is en dat er in dat kader wordt gezocht naar een zekere 'eigenheid'. Concreet betekent dit dat er op uitwerkingsniveau eigentijdse en karakteristieke kenmerken in de architectuur mogen voorkomen die aanvullend zijn op en/of afwijkend zijn van de bebouwingskenmerken in de omgeving.

De vensters

Aangezien dit deel ruimtelijk het meest op zichzelf staat en weinig directe raakpunten heeft met de bebouwing in de omgeving, is hier het meeste ruimte voor 'planeigen' stijlkenmerken. De basis wordt gevormd door traditionele bouwmaterialen als baksteen en gebakken (gesmoorde) dakpannen.

De metselstenen dienen te vallen in het kleurspectrum bruin-mangaan-bruinzwart. Afwijkingen naar het rood en naar de zandkleuren (geel-beige) zijn niet toegestaan. Binnen één zijde van de straat dient een overeenkomstige kleur binnen het scala te worden gebruikt, dit is inclusief de beide vrijstaande woningen op de koppen. De overzijde van de straat mag (iets) afwijken. Door de filterende werking van de opgaande beplanting (houtwal) ontstaat zo een divers straatbeeld met voldoende harmonie. Aan de randen ontstaat zo diversiteit doordat hier vier verschillende woningen kunnen ontstaan. Doordat de afwijkingen wel binnen het voorgeschreven scala blijven, wordt voorkomen dat de verschillen te groot worden.

De pannendaken dienen per straat van dezelfde kleur te zijn, omdat er anders teveel variatie ontstaat. Dit kan leiden tot disharmonie. Tussen de straten mogen wel verschillen bestaan. Een goede afstemming met de gevelsteen is hier belangrijk.

De afwijkingen t.o.v. de omgeving (bestaande bebouwing) dienen in de toevoegingen te zitten. Afwijkende houtkleur en houtsoort voor kozijnen, ramen en deuren is hierbij denkbaar. Ook een zinken dakkapel of erker behoort tot de mogelijkheden. Zelfs delen van de gevel kunnen afwijken door hierin bijv. hout of stucwerk toe te passen. Deze afwijkende delen zijn echter in ieder geval kleiner dan de uit het hoofdmateriaal bestaande delen.



De basis wordt gevormd door traditionele bouwmaterialen als baksteen en gebakken dakpannen. Een afwijkende houtkleur voor de kozijnen, ramen en deuren is hierbij denkbaar (linksboven en rechts). Ook een zinken dakkapel of erker behoort tot de mogelijkheden (linksboven).

De stroken

Door de ligging van het deelgebied 'de stroken' nabij de kern van Wintelre en direct achter het lint van de Slikdijk, dient het kleur- en materiaalgebruik hier iets terughoudender te zijn dan in deelgebied 'de vensters'. Op hoofdlijnen gelden dezelfde regels, met dien verstande dat de reeks waarbinnen de kleur van de (hoofd)metselsteen moet liggen hier in het rood-roodbruine scala dient te vallen. Afwijkingen richting de zandkleuren (geel-beige) zijn hierbij niet toegestaan. Voor de dakbekleding geldt dat ook hier wordt gekozen voor gebakken (gesmoorde) dakpannen. Hierbij geldt dat de rijen aan de Koemeersdijk antracietkleurige pannen dienen te hebben. De pannen van de daken van de stroken daarachter mogen hiervan afwijken (bijv. rood) maar mogen onderling (beide zijden van de straat) niet verschillen. De afwijkingen t.o.v. het hoofdmateriaal (baksteen) dienen hier subtieler te zijn dan in het noordelijke deelgebied. Hier zijn geen (grote) afwijkende vlakken in de gevel aanwezig, maar dienen de afwijkingen zich slechts op detailniveau (bijv. kozijnkleur en – materiaal, metselverbanden, toevoegingen als dakkapellen etc.) te manifesteren.



De afwijkingen t.o.v. het hoofdmateriaal zijn in 'de stroken' subtieler dan in 'de vensters'. In de stroken is geen sprake van (grote) afwijkende gevelvlakken, maar manifesteren de afwijkingen zich slechts op detailniveau (bijv. toevoegingen als dakkapellen etc.)

De linten

Voor de bebouwing aan de linten (Mostheuvel, Koemeersdijk, Slikdijk) gelden minder restricties wat betreft de te kiezen metselsteen (gevelsteen). Gele en/of lichtbeige bakstenen zijn echter uitgesloten. De dominantie kleur van de dakpannen in de omgeving is grijs of antraciet. Om de eenheid binnen de linten te bewaken dient ook de nieuwbouw aan dit criterium te voldoen. De kap dient een zekere mate van expressie te hebben (dakoverstek, afwijkingen in de basisvorm, goot gelijk met de gevel of terugliggend etc.) en dient het niveau 'standaard' (cataloguswoning) te ontstijgen. De gevelindeling dient helder te zijn met (raam)openingen op één hoogte. De ramen zijn in een zekere mate van gelijkvormige ordening gerangschikt (in het gelid). De hoofdrichting van de gevelopeningen is over het algemeen verticaal.



Om de eenheid te bewaken dienen ook de nieuwe woningen in de linten een antracietkleurige kap te hebben, net als het merendeel van de bestaande woningen in de linten

De woonhof

Als onderdeel van het lint Slikdijk liggen kleur en materiaal van de kap van de woonhof vast, nl. antracietkleurige, gebakken pannen (gesmoord). Deze eenduidige dakbedekking zorgt voor voldoende eenheid in de omgeving. Op het gebied van de gevel mag het object echter afwijken van haar omgeving. De architect krijgt hier een grotere vrijheid dan in de overige deelgebieden. Door de afwijkende korrelgrootte is het reeds een afwijkend object in het lint, dat evengoed overeenkomsten heeft met de woningen in het lint als met de bedrijfsbebouwing aan de overzijde. Onder het pannendak kan zowel een gebouw in traditionele baksteen als een gebouw met veel hout en/of glas verrijzen.

De doorsteek

De twee solitaire vrijstaande woningen hebben het minst aanhechting met de omgeving en zijn gevat in een dikke band van groen. Deze woningen vormen zogezegd 'de krenten in de pap'. Het zijn de afwijkingen, de verrassingen in het verder vrij sobere en traditionele plan. In de prachtige groene setting kan van alles verrijzen, van een zeer klassiek landhuis (geen 'retro-architectuur') tot een licht en luchtig modernistisch object in glas en staal. De beide huizen mogen ook totaal verschillend van elkaar zijn. De woningen dienen echter wel expressief te zijn en onder architectuur te worden ontworpen; dus geen cataloguswoningen.



Kleur en materiaal van de kap van de woonhof liggen vast, nl. antracietkleurige, gebakken pannen.

Overgang privé-openbaar (erfscheidingen)

Algemeen

Zoals hierboven reeds vermeld is het algemene leidmotief bij het uitwerken en materialiseren van het plan niet zozeer 'dorps' als wel 'landelijk'. Ook in de vormgeving van de overgangen tussen privégrond en openbaar gebied komt dit terug. Groene elementen als hagen zijn geëigende middelen om 'de juiste sfeer te pakken' en te versterken. Doordat er in ligging en organisatie van de planonderdelen nogal wat verschillen voorkomen zal het 'groene thema' ook in de erfscheidingen per plandeel verschillend worden uitgewerkt. De aanleg van de groene erfscheidingen zal bij voorkeur door de gemeente worden verzorgd. Zo is de grip op kwaliteit van plantmateriaal en de juiste wijze van planten het grootst. De wijze van beheer zal in nader overleg met marktpartijen en bewoners worden uitgewerkt

De vensters

Deelgebied "de vensters" wordt het meest 'moderne' deel van het plan. In het openbaar groen wordt een analogie gezocht met de (voormalige) houtwallen. In de oplossingen voor de erfscheiding dient dit contrast terug te komen. Dit kan worden bewerkstelligd door het contrast op te zoeken tussen de 'modernere' architectuur en een losse, landschappelijke erfscheiding. De haag zorgt voor het groene en landelijke beeld. Voor de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar de houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere soort zoals bijv. een meidoorn- of ligusterhaag. De zijanten van de kavels bij voorkeur ook groen uitvoeren in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeiende constructie (hekwerk, spandraden). Voor achterkanten gelden geen restricties.

De stroken

Deelgebied de stroken bestaat geheel uit rijenwoningen in de betaalbare en middeldure klasse. De opzet is vrij compact en 'streng' en doet denken aan een stukje tuindorp. De rijenwoningen lenen zich uitstekend voor een eenduidige erfscheiding. De tuindorpsfeer kan goed worden ondersteund door een symbiose te gebruiken van een 'gebouwd' element en 'levend groen'. Er dient in ieder geval een groene haag te worden gerealiseerd op de voorste erfgrens. Door deze haag te combineren met een laag, stalen hekwerk aan de voorzijde van de kavels ontstaat het meest gewenste beeld. Het hekwerk vormt de drager, die zowel zorgt het behoud van draagvlak bij de bewoners als voor de ondersteuning van de haag. Vooral in de eerste jaren is dit van belang. Het hekwerk is bij voorkeur van metaal, voorzien van een 'poedercoating' in de kleuren antracietgrijs of zwart. Het hekwerk is echter niet verplicht. Voor wat betreft de haag heeft een wat strakkere, 'nettere' haag de voorkeur. Te denken valt hierbij aan een beukenhaag (Fagus), een taxushaag of een haag van haagbeuk (Carpinus).



In 'de vensters' gaat de voorkeur uit naar een wat lossere soort met een verwijzing naar de houtwal (links). In plandeel 'de stroken' kan de tuindorpsfeer goed worden ondersteund door een haag te combineren met een laag, stalen hekwerk aan de voorzijde van de kavels. Hekwerk is niet verplicht.

De linten

Voor wat betreft de nieuwe woningen aan de linten wordt keuze voor de erfscheiding vrij gelaten. De verwachting is dat men de scheiding met een groter perceel eerder op een groene manier gaat oplossen dan in het geval van kleine voortuintjes. Een open beeld met lage haagjes en/of hekjes en veel ruimte voor groen is het streefbeeld. Een hoge, gebouwde erfscheiding in de vorm van een hoog hek of muur is hier nadrukkelijke niet gewenst.

De woonhof

Aan de binnenzijde van het hof grenzen de woningen d.m.v. ondiepe tuinen aan de centrale, gemeenschappelijke ruimte. In feite is hier niet echt sprake van een overgang van privé naar openbaar gebied, daar het gehele kavel wordt uitgegeven. Er is echter wel sprake van een overgang van 'privé' naar 'gemeenschappelijk'. De voortuinen zullen worden omrand door een eenduidige, vooraf ontworpen en aangelegde, lage erfscheiding. Er is sprake van een 'gebouwd' element in combinatie met groen. Een laag hekwerkje is ook hier op zijn plaats. Het hekwerk kan analoog zijn aan wat in deelgebied "de stroken" is voorgesteld. Ook hout is echter mogelijk. Ook aan de zuidoostzijde kent de woonhof relatief kleine, strak begrensde tuinen aan de buitenzijde van de hof. Ook hier moet men denken aan een lage, groene erfscheiding. De begroeiing mag hier echter wat robuuster en breder zijn dan aan de binnenzijde. Hierbij moet men denken aan een brede, lage geschoren heg of haag. Aan de zuidwestzijde grenzen de tuinen direct aan de omliggende, bestaande kavels. Hiervoor gelden geen specifieke regels m.b.t. de vormgeving van de erfscheiding

De doorsteek

Voor de twee solitaire woningen in plandeel 'de doorsteek' gelden wat de erfscheiding aan gaat de volgende voorschriften. De woningen zijn gelegen in een robuust groen kader van opgaand groen. De beeldkwaliteit van zij- en achterkanten van het kavel is hiermee in voldoende mate veilig gesteld. Vanzelfsprekend zijn hoge, harde erfscheidingen ook in combinatie met het groen kader ongewenst. Voor de voorzijde naar de straat toe geldt dat hier sprake dient te zijn van een lage, groene erfscheiding in de vorm van een losse haag. De soortkeuze dient bij voorkeur inheems te zijn met een referentie naar de streekeigen houtwallen.



Een eenduidige, lage groene erfscheiding aan de binnenzijde van het woonhof is het wensbeeld (links). Deze wordt bij voorkeur gecombineerd met een laag, 'gebouwd' element, bijv. een laag hekwerkje (midden). Het streefbeeld voor 'de linten': een open beeld met lage haagjes / hekjes met veel ruimte voor groen (rechts).

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

Ook voor de openbare ruimte geldt het thema 'landelijk wonen' als uitgangspunt. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de keuzen voor de materialen moeten beiden in dit licht geschieden. De materiaalkeuze neigt in het algemeen naar de traditionele en sobere kant. Te felle kleuren en 'overdesign' dienen te worden vermeden. Vormen zijn eenvoudig, kloek en logisch, kleuren rustig, neutraal en harmonieus. Materialen zijn duurzaam en stralen tegelijkertijd kwaliteit en eenvoud uit.

Verhardingen

De 'hoofdontsluiting' wordt gevormd door de Koemeersdijk. Deze loopt als een aorta asymmetrisch door het plan. De twee grootste deelgebieden (de vensters en de stroken) hangen met hun ontsluiting als twee lussen aan de oostkant aan de Koemeersdijk. Deze lussen hebben het karakter van woonstraten.

De Koemeersdijk heeft in de huidige situatie een verharding bestaande uit betonstraatstenen. Door het intensievere gebruik zal de rijbaan iets moeten worden verbreed. De bomenlaan zal echter in tact blijven en ook aan de oostzijde blijft een groene berm in combinatie met een greppel of groengoot gehandhaafd. De aansluitende (agrarische) wegen hebben op dit moment veelal een asfaltverharding. Dit is ook het wensbeeld voor de toekomstige Koemeersdijk. Asfalt heeft in combinatie met grasbermen een zeer landelijk karakter. Mogelijk kan de nieuwe asfaltverharding worden verrijkt met een toplaag van fijne natuursteensplit. Op die manier kan het beeld nog landelijker worden gemaakt.



De Koemeersdijk: asfalt in combinatie met grasbermen heeft een zeer landelijk karakter (links). Gebakken klinkers in dikformaat domineren het beeld in de woonstraten (rechts). De langzaamverkeerroute wordt uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit (midden).

Ook de woonstraten moeten een landelijke uitstraling krijgen. Doordat hier vele bochten inzitten en er stroken met langsparkeren aan grenzen is asfalt hier minder geschikt. Hier zullen gebakken klinkers in een dikformaat het beeld domineren. De langsparkerplaatsen zullen als overgang naar bermen, groenstroken en houtwallen d.m.v. gebakken grasklinkers met voldoende grote openingen of met groene voegen worden uitgevoerd, afhankelijk van gebruiksdruk en beheersvoorschriften.

De langzaamverkeersroute tussen de kamers en de stroken wordt uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit om het beeld van een zandpad zo dicht mogelijk te benaderen.

Parkeren

Het concept 'landelijk' wonen dient als een rode draad door het gehele plan te lopen. (Teveel) geparkeerde auto's doen natuurlijk afbreuk aan dit beeld. In de parkeeroplossingen is in het stedenbouwkundig plan dan ook gezocht naar een zorgvuldige afweging tussen praktische aspecten en mogelijkheden voor beeldkwaliteit. In de uitwerking dienen de ideeën achter deze oplossingen dan ook zo consequent mogelijk te worden doorgevoerd. Zo geldt in het algemeen de regel dat het 'parkeren voor de deur' zo informeel mogelijk dient te worden

opgelost. In alle gevallen is in de straten sprake van 'langsparkeren'. d.w.z. dat de auto's evenwijdig aan de straat staan. De auto's staan hier als het ware gewoon op de rijbaan. De auto's staan op informele stroken waar de aanduidingen van individuele plekken tot een minimum worden beperkt. Te stedelijke oplossingen als opvallende streepaanduidingen etc. dienen te worden voorkomen. De parkeerplekken voor de overige auto's zijn zoveel mogelijk opgelost in zgn. parkeerkoffers. Deze zijn in het plan zoveel mogelijk buiten het straatbeeld geplaatst, maar niet zodanig dat sociale onveiligheid ontstaat.

Onder 'verhardingen' zagen we al oplossingen voor de inrichting van het maaiveld ter plaatse van de parkeervakken. Minstens zo belangrijk zijn natuurlijk de oplossingen in de derde dimensie, waarmee veel 'blik' aan het zicht kan worden onttrokken. Alle parkeerkoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'. Dit dient niet te gebeuren met (te) hoge, weelderige heesters. Om een verzorgd, sociaal veilig beeld te bereiken, dient te worden gedacht aan lage geschoren (blok)hagen van maximaal 0.80 meter hoog. De soortkeuze is inheems en niet te snel groeiend (geschikt om strak te knippen.)



Met de klok mee, linksboven beginnend:

1. 'groene' erfscheiding in de vorm van 'losse hagen' in plandeel 'de vensters'
2. groene erfscheidingen gecombineerd met hekwerk in plandeel 'de stroken'
3. luxe kleurechte betonstenen voor parkeervakken
4. parkeerkoffers met groene hagen en bomen
5. woonstraten in gebakken klinker of luxe kleurechte betonsteen
6. parkeerkoffer omzoomd door geschoren blokhagen

Groen

Ook binnen het aspect 'groen' dient het landelijke concept in elk facet naar voren te komen. Het groen bestaat uit vier hoofdgroepen: (laan)bomen, opgaand groen in de vorm van houtwallen en groenstroken, (bestaande) bosjes en gras (wadi's, bermen en gazons). De laanbomen komen slechts voor langs de Koemeersdijk (bestaand en eventueel aangevuld) en langs de oostelijke rand van het plan. De laanbomen zijn inheems en streekeigen. Langs de doorsteek staan oude, solitaire eiken. Hierbij is geen sprake (meer) van een laan of wal, maar van verspreid staande, solitaire eiken. Deze bomen zijn zo beeldbepalend dat zij ten alle tijde moeten worden behouden.

De houtwallen komen voor in de vorm van dichtbeplante (midden)bermen en groenstroken. We vinden ze aan de uiterste noordrand op de geluidswal, in de lineaire stroken in de

woonstraten in plandeel 'de stroken', in de middenberm van de woonstraat in plandeel 'de kamers' en in de zuidoostelijke hoek op de overgang naar de bestaande kavel aldaar. De meest noordelijke en oostelijke wallen bestaan uit een mengeling van streekeigen soorten, bestaande uit kleine bomen en grote heesters. De lineaire groenstroken in plandeel 'de stroken' en de middenberm in plandeel 'de kamers' bestaan uit de dicht opeen geplante stammetjes van één soort. In het noordelijk deel zijn dit bij voorkeur berken of goudelzen, in plandeel 'de stroken' bij voorkeur krentenboompjes (*Amelanchier lamarckii*).

De bestaande bosjes blijven zoveel mogelijk behouden of worden aangevuld. Rondom de infiltratiebekkens worden nieuwe bosstroken ingeplant. Alle groene bermen en veldjes bestaan uit gras, ofwel geschoren (bijv. in geval van speelfunctie, ofwel 'ruig gras' (bermen en greppels) of extensief gras (bloemrijke bermen). Stedelijk groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dienen te worden vermeden. Dit zijn té stedelijke of suburbane elementen die in dit plan niet thuis horen.



De laanbomen zijn inheems en streekeigen (rechtsboven).

De houtwallen bestaan uit een mengeling van streekeigen soorten (midden boven en linksonder).

De middenbermen bestaan uit dicht opeen geplante stammetjes van één soort, bijv. berken (linksboven, rechtsonder).

Rondom de infiltratiebekkens worden boomstroken ingeplant (midden onder).

Alle groene bermen of veldjes bestaan uit gras, ofwel geschoren gazon (linksonder) of extensief gras (rechtsonder).

Water

Het grootste deel van de voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater worden bovengronds en zichtbaar opgelost. Dit watersysteem bestaat uit greppels / groengoten en twee infiltratiebosjes. Deze bosjes bestaan uit twee bekkens met daar omheen een robuust groen kader. Zowel de bekkens als de greppels / groengoten dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. De groengoten zien er zoveel mogelijk uit als de bestaande (agrarische) greppels in het gebied. I.v.m. het onderhoud zullen de taluds wat flauwer zijn. Het beeld is echter een verlaging begroeid met gras. Ook de grotere oppervlakken (bekkens) zien er zo informeel mogelijk uit. Het lijken natuurlijke laagten in het landschap die een wat ruiger, ongecultiveerd beeld mogen hebben.

Naast de groene middelen om water af te voeren en te bergen, bestaan er in de straten natuurlijk ook nog 'harde' voorzieningen om water naar de greppels en wadi's te transporteren. Hierbij moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen zoals molgoten. Oplossingen met een sterk technische inslag en verschijningsvorm, zoals roostergoten, dienen zo veel mogelijk te worden vermeden. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met maximale afstanden, waardoor het gebruik van molgoten gewaarborgd is. De molgoten worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als rijbaan en parkeren.



Zowel de greppels / groengoten als de bekkens als dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. De groengoten zien er zoveel mogelijk uit als de bestaande (agrarische) greppels in het gebied. Het beeld is een verlaging begroeid met gras.

Verlichting

Om het landelijk beeld zoveel mogelijk vast te houden dient verlichting tot een minimum te worden beperkt. Het motto verlichten is goed, niet verlichten is beter' zou hier het motto moeten zijn. Natuurlijk dient men rekening te houden met verkeersveiligheid, sociale veiligheid en Politie Keurmerk Veilig wonen. Het is interessant om te bezien of de Koemeersdijk als historisch groen lint onverlicht kan blijven. Ook de randen van het plangebied, grenzend aan het open landschap zouden bij voorkeur donker moeten blijven.

In de woonstraten en bij de parkeervoorzieningen dient natuurlijk wel voldoende verlichting aanwezig te zijn. Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn. (Te) historische masten worden al snel 'kitscherig' en op een misplaatste manier 'monumentaal'. Te moderne masten gaan voorbij aan het landelijke karakter. Een goede balans hierin, in aansluiting op de architectuur, is de meest gewenste koers voor Koemeersdijk.



Bij de keuze voor lichtmasten dient 'sober en klassiek' met eigentijdse toevoegingen het 'Leitmotiv' te zijn.

Spelen en straatmeubilair

Bij de keuze van zowel speelobjecten als (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt zou moeten zijn bij de objectkeuze. Hierbij geldt dat er een goede balans moet zijn tussen beheer(kosten) en beeld en duurzaamheid. Vanuit het beeld gaat er een voorkeur uit naar duurzame en natuurlijke materialen. Vanuit duurzaamheid gelden regels m.b.t. uitloging en het gebruik van kleurstoffen. Men zou zelfs kunnen overwegen of men objecten kan toepassen die voldoen aan het principe van 'cradle-to-cradle'. In het algemeen geldt dat felle schreeuwelijke kleuren in ieder geval moeten worden vermeden. De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en robuuste uitstraling. Hout en steen zijn hierbij goed denkbaar. Ook hierbij geldt,

net als bij de verlichting, dat té modern en té klassiek beide niet goed zijn. Klassiek en natuurlijk met een moderne kwinkslag of in een nieuwe vorm gegoten zijn kernbegrippen.

De ruimten voor spelen zijn zo centraal mogelijk in het plan geprojecteerd, zodat kinderen uit alle deelgebieden er zo goed mogelijk gebruik van kunnen maken. Hierbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezige groene kwaliteiten in het plangebied. Het spelen is hier zoveel mogelijk aan gekoppeld. In het zuidelijk deel 'de stroken' is, met het oog op de hogere dichtheid en de kleinere kavels alhier, aanvullend nog een speelplek voor de kleinsten ingepast. Centraal in het plan ligt een groter speelveld met direct daarnaast het 'speelbos'. Ook in de 'infiltratiebosjes' kan informeel en avontuurlijk worden gespeeld op de twee hierin ontworpen eilanden. De hoofdgedachte is: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'. Vooral nog zullen er, naar gemeentelijk uitgangspunt, geen speelobjecten worden geplaatst. Natuurlijk kunnen er, te zijner tijd, voor de allerkleinsten (1-3 jaar) enkele echte speelobjecten worden geplaatst in de vorm van bijv. wipkippen.



De hoofdgedachte is: 'liever een speelaanleiding dan een speelobject'. Het is leuker en uitdagender om, vooral voor de oudere jeugd, aanleidingen te creëren waar de kinderen zelf op hun eigen manier al spelend invulling aan geven. Bij de keuzen voor zowel speelobjecten als (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt zou moeten zijn bij de objectkeuze.

5. Welstandscriteria

Algemeen

Door de gemeente is een Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is het beleidsdocument dat voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders (en voor hun de welstandscommissie) hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. De welstandsnota is een beheersinstrument, nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Voor ontwikkelingen die ingrijpender van aard zijn, moeten specifieke criteria worden opgesteld. Hiervoor dient onderhavig beeldkwaliteitplan. Dit plan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Op onderdelen zullen de criteria uit de welstandsnota dus ook gelden voor onderhavige ontwikkeling, waardoor sprake blijft van een consistent ruimtelijk beleid.

In de welstandsnota zijn criteria geformuleerd voor kleine bouwwerken (loketcriteria), objectcriteria voor veel voorkomende objecten in het buitengebied, gebiedscriteria voor de verschillende te onderscheiden gebieden in de gemeente Eersel en de zogenaamde algemene criteria. De algemene criteria zijn altijd van toepassing en vormen de basis voor de overige criteria.

Nieuwe ontwikkeling

De criteria uit de bestaande Welstandsnota zijn van toepassing in een beheersgebied, waarbij nieuwe toevoegingen ondergeschikt zijn aan de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek. Het stedenbouwkundig plan Koemeersdijk is ingrijpender van aard, hiervoor moeten nieuwe criteria worden geformuleerd, welke uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Deze criteria worden hieronder weergegeven.

Criteria voor de architectuur

Plandeel 'De vensters'

- Het leeuwendeel van de woningen staat hier in een continue rooilijn. Dit geldt voor de tweekappers en de vrijstaande woningen in het plan.
- Een uitzondering vormen de rijenwoningen, deze staan iets naar achteren geplaatst t.o.v. de dominante rooilijn.
- De woningen die aan de west- en oostkant van 'de vensters' raken, staan wat hun positie betreft zowel 'in de straat' als 'aan de rand'.
- Aan de straatzijde volgen zij de dominante rooilijn die voor het grootste deel van de straat geldt.
- Zoals in het gehele plan zal de basis worden gevormd door de zadelpak.
- De richting van de kappen moet de kavelrichting van de kavel en de richting van de bijbehorende groenstructuren ondersteunen.
- De dominante nokrichting is dan ook parallel aan de richting van de straat.
- Er dient terughoudend te worden omgesprongen met verbijzonderingen zoals dwarskappen e.d.
- Slechts bij hoge uitzondering kan hiermee op enkele bijzondere punten een accent worden ondersteund.
- Voor de goothoogte geldt dat de 'woningen in de straat' een goothoogte van 6.00 meter mogen hebben. De nokhoogte ligt hiermee op 9.00 meter.
- Voor de woningen op de koppen gelden afwijkende criteria. De goothoogte ligt hier aan de Koemeersdijk op 3.50 meter, aan de 'woonstraatzijde' en oostzijde mag dit 6.00 m zijn. Zo ontstaat een lage goot of een asymmetrische kap. Om dit mogelijk te maken ligt de nok op maximaal 9.00 meter.
- De entree zit te allen tijde aan de woonstraat, de zijde van de Koemeersdijk kent echter minstens één structurele verbijzondering (tweede toegang, grote raampartij, erker etc.).
- De oriëntatie van de woningen aan de westzijde is zowel op de woonstraat als op de Koemeersdijk gericht, van de woningen aan de oostzijde op zowel de woonstraat als het open landschap.

- Voor de woningen aan de oostzijde geldt hetzelfde; een lage nokhoogte aan de landschapzijde (oostzijde), entree aan de woonstraat, verbijzonderde gevel richting het landschap.
- In dit plandeel is t.o.v. de andere deelgebieden de meeste ruimte voor 'planeigen' stijkenmerken.
- De basis wordt gevormd door traditionele bouwmaterialen als baksteen en gebakken (gesmoorde) dakpannen.
- De metselstenen dienen te vallen in het kleurenspectrum bruin-mangaan-bruinzwart; afwijkingen naar het rood en naar de zandkleuren (geel-beige) zijn niet toegestaan.
- Binnen één zijde van de straat dient eenzelfde kleur te worden gebruikt, dit is inclusief de beide vrijstaande woningen op de koppen. De overzijde van de straat mag (iets) afwijken.
- De pannendaken dienen per straat van dezelfde kleur te zijn, omdat er anders een onrustig beeld ontstaat.
- Tussen de straten mag wel verschil zitten. Een goede afstemming met de gevelsteen is hier belangrijker.
- De afwijkingen t.o.v. de omgeving zitten voornamelijk in de toevoegingen. Afwijkende houtkleur en houtsoort voor kozijnen, ramen en deuren is hierbij denkbaar.
- Ook een zinken dakkapel of erker behoort tot de mogelijkheden. Zelfs delen van de gevel kunnen afwijken door hierin bijv. hout of stucwerk toe te passen.
- Deze afwijkende delen zijn echter in elk geval kleiner dan de delen bestaande uit het hoofdmateriaal.
- In de oplossingen voor de erfscheiding dient het contrast tussen de 'modernere' architectuur en een losse, landschappelijke openbare ruimte terug te komen.
- Op de voorste perceelsgrens zorgt een haag voor het groene en landelijke beeld.
- Voor zij- en achterkanten gelden geen restricties.
- Wat betreft de soortkeuze voor de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar de houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere soort, bijv. meidoorn.

Plandeel 'De stroken'

- In dit deel geldt in hoge mate dat de smalle, langgerekte kavels leidend zijn.
- Deze worden hier nog eens extra benadrukt door het hanteren van een vaste, continue rooilijn per straat.
- Ook hier geldt dat er sprake is van voortuinen van minimaal 3 meter diepte. Te diepe voortuinen (> 4 meter) worden ook hier vermeden om haaks parkeren in de voortuin tegen te gaan.
- Aangezien hier sprake is van slechts één type (rijwoning) geldt hier dezelfde rooilijn voor de gehele straat.
- Voor deelgebied de stroken geldt een tweedeling wat betreft de goothoogte betreft; De woningen aan de Koemeersdijk hebben aan deze zijde een lage goot (3.50 meter). Dit om het landelijke karakter langs deze weg veilig te stellen en goed aan te sluiten bij de omgeving.
- Aan de achterzijde mogen deze woningen een hogere goot hebben. Zo ontstaat dus een asymmetrische kap.
- Voor de overige woningen (aan de woonstraat met middenberm) gelden minder restricties. Hier mag de goothoogte voor zowel de voor- als achterzijde 6 meter bedragen. De nokhoogte ligt hier op maximaal 9.00 meter.
- Door de ligging van het deelgebied "de stroken" dient het kleur- en materiaalgebruik hier iets terughoudender te zijn dan in het vorige deelgebied.
- Op hoofdlijnen gelden dezelfde regels als in "de vensters", met dien verstande dat de kleur van de (hoofd)metselsteen hier in het rood-roodbruine scala dient te liggen.
- Afwijkingen richting de zandkleuren (geel-beige) zijn hierbij niet toegestaan.
- Voor de dakbekleding geldt dat ook hier wordt gekozen voor gebakken (gesmoorde) dakpannen.
- Hierbij geldt dat de rijen aan de Koemeersdijk antracietkleurige pannen dienen te hebben. De pannen van de daken van de stroken daarachter mogen hiervan afwijken (rood), maar mogen onderling (zijden van de straat) niet verschillen.

- De afwijkingen t.o.v. het hoofdmateriaal zijn hier subtieler dan in 'de vensters'.
- In de 'stroken' zijn geen (grote) vlakken in de gevel afwijkend, maar dienen de afwijkingen zich slechts aan op detailniveau (kozijnkleur en –materiaal, metselverbanden, toevoegingen als dakkapellen etc.).
- De rijenwoningen lenen zich uitstekend voor een eenduidige erfscheiding.
- Door een haag te combineren met een laag, stalen hekwerk aan de voorzijde van de kavels ontstaat het gewenste beeld.
- Het hekwerk vormt de drager, die zowel zorgt voor duurzaamheid van en draagvlak voor de haag. Tevens heeft dit hekwerk iets eigentijds. Het hekwerk dient, indien toegepast, van metaal te zijn en te worden voorzien van een 'poedercoating' in de kleuren antracietgrijs of zwart.
- Voor wat betreft de haag heeft een wat strakkere, 'nettere' haag de voorkeur. Te denken valt hierbij aan een beukenhaag (Fagus), een ligusterhaag of een haag van haagbeuk (Carpinus).

Plandeel 'De linten'

- De tussenruimte tussen de nieuwe vrijstaande woningen aan de Slikdijk en aan de Mostheuvel wordt zo groot mogelijk gehouden om dichtslibben van de linten tegen te gaan. Hier komen slechts grotere woningen op grote kavels.
- Voor de woningen aan de linten (Slikdijk, westzijde Koemeersdijk en Mostheuvel) geldt een goothoogte rondom van maximaal 3.50 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt hierbij 7.00 meter.
- Aan de Mostheuvel en de Slikdijk is de nokrichting verplicht parallel aan de straatrichting.
- Voor de westkant van de Koemeersdijk geldt een variabele richting.
- De langgerekte tweekapper aan de oostzijde van de entree van de Koemeersdijk heeft, vanzelfsprekend, ook een nok die parallel aan de straat ligt.
- De goothoogte is hier maximaal 6.00 meter, de nokhoogte ligt op 9 meter.
- Alle woningen krijgen een zadelkap. Grote verbijzonderingen zijn terughoudend of afwezig.
- De kapvorm heeft een eenvoudige basisvorm, maar is "niet standaard". Er is sprake van bijzonderheden in de vorm van overstek of juist een goot die gelijk ligt met de gevel etc.
- Een simpele goot van PVC of met een traditionele plaatsing direct aan de gevel is niet toegestaan. Er dient minimaal voor zink te worden gekozen, het wensbeeld is echter een afgetimmerde goot.
- Voor de bebouwing aan de linten (Mostheuvel, Koemeersdijk, Slikdijk) gelden geen regels wat betreft de te kiezen metselsteen (gevelsteen).
- Gele en/of lichtbeige stenen zijn echter uitgesloten.
- De dominantie kleur dakpannen in de omgeving is antraciet. Om de eenheid binnen de linten te bewaken dient ook de nieuwbouw aan dit criterium te voldoen.
- De kap dient een zekere mate van expressie te hebben (overstek, afwijkingen, gelijk met de gevel etc.) en dient het niveau "cataloguswoning" te overstijgen.
- De gevelindeling dient helder te zijn met (raam)openingen op één hoogte en in een zekere mate van gelijkvormige ordening (ritme, gelid) gerangschikt
- De hoofdrichting van de gevelopeningen is over het algemeen verticaal.
- Voor wat betreft de nieuwe woningen aan de linten wordt keuze voor de erfscheiding vrij gelaten.

De 'Woonhof'

- De zuidelijke "poot" richt zich op de Slikdijk en ligt ook parallel hieraan.
- Hier is een minimale afstand van 5 meter tot de voorste perceelsgrens vereist.
- De hof ligt aan de oostzijde ook parallel aan de Koemeersdijk. Hier is echter een kleinere afstand tot de voorste perceelsgrens toegestaan, het behoud van de laanbomen is hier leidend.
- De woonhof heeft naar buiten toe een bouwhoogte van één bouwlaag plus kap. De goothoogte is hier dus laag (3.50 meter).

- De goothoogte mag aan de binnenzijde (plaatselijk) hoger zijn t.b.v. verbijzonderingen en gedeeltelijke volumevergroting.
- De nokhoogte is echter altijd laag (7.00 meter).
- De hoofdgebouwen zullen een ruim gedimensioneerde, aan de buitenzijde zo min mogelijk aangetaste kap krijgen, refererend naar de typologie van een boerenschuur.
- De kleur van de dakpannen voor de woonhof ligt vast, nl. antracietgrijs. Deze eenduidige dakbedekking zorgt voor voldoende harmonie met de omgeving.
- Op het gebied van het gevelmateriaal mag het object echter afwijken van de bebouwing in haar context.
- Onder het pannendak kan zowel een gebouw in traditionele baksteen als een gebouw met veel hout en/of glas verrijzen.
- De voortuinen aan de binnenzijde van de hof zullen worden omrand door een eenduidige, vooraf ontworpen en aangelegde, lage erfscheiding.
- Er is bij voorkeur sprake van een 'gebouwd' element in combinatie met groen. Een laag hekwerkje is ook hier op zijn plaats.
- Het hekwerk kan analoog zijn aan wat in deelgebied "de stroken" is voorgesteld. Ook hout is echter mogelijk.
- Het gebouwde deel wordt wenselijk geacht, maar niet verplicht gesteld. Het groene deel wordt wel verplicht aangelegd.
- Ook aan de zuidoostzijde kent de woonhof relatief kleine, strak begrensde tuinen aan de buitenzijde van de hof.
- Ook hier moet men denken aan een lage, groene erfscheiding.
- De begroeiing mag hier echter wat robuuster en breder zijn dan aan de binnenzijde, bijv. een brede, lage geschoren heg of haag.
- Aan de zuidwestzijde grenzen de tuinen direct aan de omliggende, bestaande kavels. Hiervoor gelden geen regels m.b.t. de vormgeving van de erfscheiding.

Plandeel 'De doorsteek'

- Deze twee solitaire, vrijstaande woningen vormen de afwijkende elementen in het plan.
- Voor deze woningen gelden geen voorschriften en/ of restricties buiten de bepalingen in het bestemmingsplan.
- Materialisatie: van zeer klassiek tot modern in glas en staal.
- De beide huizen mogen totaal verschillend van elkaar zijn.
- De woningen zijn gevat in een dikke band van groen.
- Hoge, harde erfscheidingen zijn ongewenst.

Criteria voor de openbare ruimte

Verhardingen

- De Koemeersdijk houdt, net als in de huidige situatie, een asfaltverharding.
- De nieuwe asfaltverharding wordt 'verrijkt' met een toplaag van fijne natuursteensplit.
- De bomenlaan aan de westzijde zal intact blijven incl. grasberm.
- Ook aan de oostzijde blijft een groene berm in combinatie met een greppel of groengoot gehandhaafd.
- De woonstraten dienen een landelijke uitstraling te krijgen.
- Hier zal een elementenverharding van gebakken materiaal of hoogwaardige, kleurechte betonstenen worden toegepast.
- De plaatsen voor langsparkeren en overgangen naar groenstroken en middenbermen zullen bij voorkeur in een halfopen variant van de klinker (gebakken grassteen) of een bestrating met groene voegen worden uitgevoerd.
- De doorsteek (langzaamverkeerroute) wordt uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit of in asfalt met een toplaag van dit materiaal.

Parkeren

- De auto's staan voor het grootste deel op de rijbaan, waar de aanduiding van individuele plekken tot een minimum wordt beperkt.
- Te stedelijke oplossingen als opvallende streepaanduidingen etc. dienen dus te zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Alle parkeercoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'.
- Er dient hierbij te worden gedacht aan lage geschoren (blok)hagen van maximaal 0.80 meter hoog.
- De soortkeuze voor deze hagen betreft inheems en niet te snel groeiend plantmateriaal (geschikt om strak te scheren).

Groen

- De toe te passen laanbomen zijn inheems en streekeigen.
- De meest noordelijke en oostelijke houtwallen bestaan uit kleine bomen en grote heesters in de vorm van een mengeling van streekeigen soorten, bestaande uit.
- De groenstroken in plandeel en 'de vensters' en de middenberm in plandeel 'de stroken' bestaan uit de dicht opeen geplante stammetjes van één soort.
- In plandeel 'de stroken' zijn dit bij voorkeur krentenboompjes. In het noordelijk deel 'de vensters' bij voorkeur berken of goudelzen.
- Alle groene bermen of veldjes bestaan uit gras, ofwel geschoren gazon (bijv. in het geval van een speelfunctie) of ruig gras (bermen en greppels) of extensief gras (bloemrijke bermen).
- Stedelijk groen in de vorm van plantvakken en heestergroepen dient te worden vermeden.

Water

- Zowel de infiltratiebekkens als de groengoten (lineaire wadi's) dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht.
- De groengoten zien er zoveel mogelijk uit als de bestaande (agrarische) greppels in het gebied. Het beeld is een verlaging van het maaiveld, begroeid met gras.
- De grotere infiltratievoorzieningen (bekkens) lijken natuurlijke laagten in het landschap, die een wat ruiger, ongecultiveerd beeld mogen hebben.
- Bij de 'harde' afwaterende voorzieningen in de woonstraten moet men denken aan zo informeel mogelijke oplossingen zoals molgoten.
- Oplossingen met een sterk technische inslag en verschijningsvorm, zoals roostergoten, dienen zo veel mogelijk te worden vermeden.
- De molgoten worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als rijbaan en/of het parkeren.

Verlichting

- Bij de keuze voor lichtmasten dient sober en klassiek met een eigentijdse toevoeging het leidmotief te zijn.

Spelen en meubilair

- Bij de keuze voor zowel speelobjecten als (straat)meubilair geldt dat het thema 'landelijk wonen' het uitgangspunt zou moeten zijn bij de objectkeuze.
- In het algemeen geldt voor zowel straatmeubilair als speelobjecten dat felle, schreeuwerige kleuren in ieder geval moeten worden vermeden.
- De voorkeur gaat uit naar objecten van natuurlijke, duurzame materialen met een sobere, ingetogen en een robuuste uitstraling.
- Hout en steen zijn hierbij goede materialen.
- 'Klassiek en natuurlijk met een moderne kwinkslag' of 'klassiek in een nieuwe vorm gegoten' zijn kernbegrippen.
- Voor spelen geldt de hoofdgedachte: 'liever een speelaanleiding dan een toestel'.

