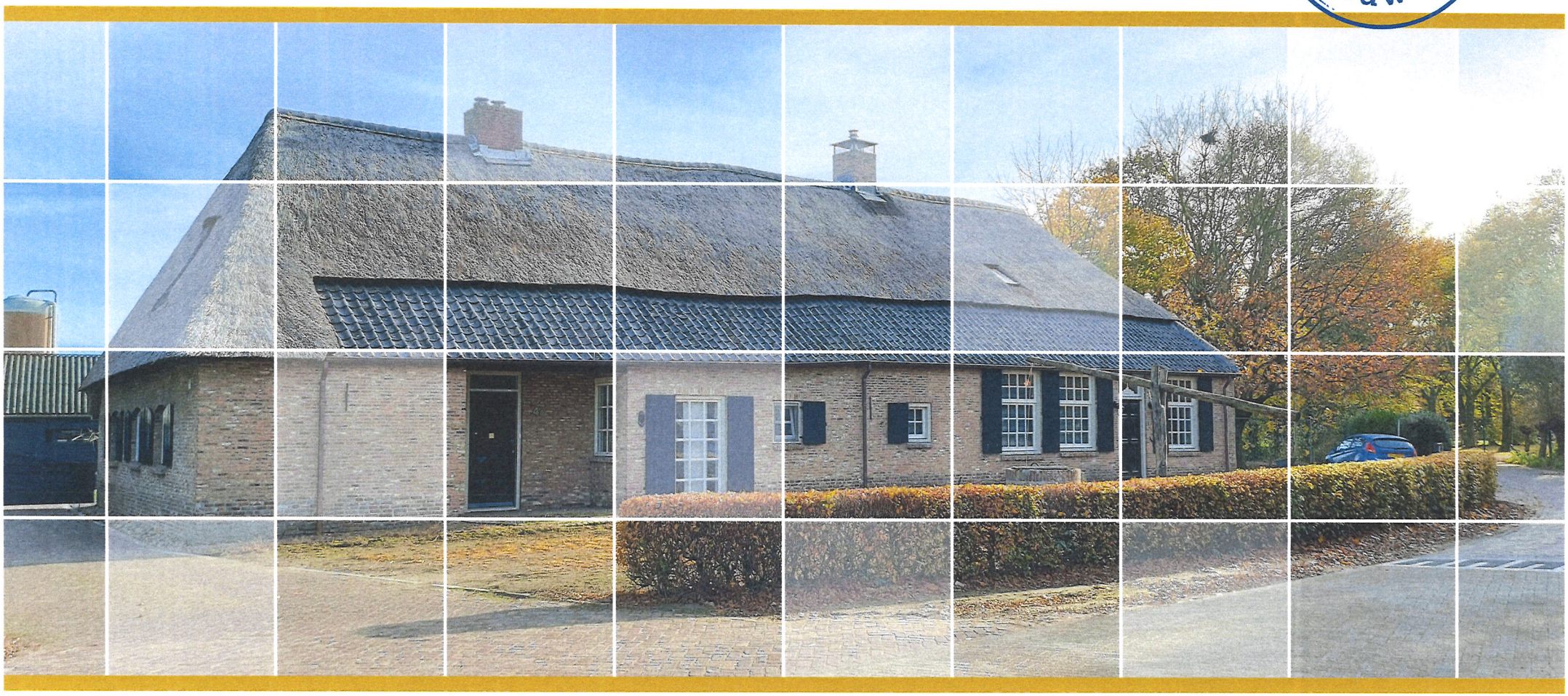
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK-DINTHER

Beeldkwaliteitsplan

de kragt van vertrouwen



Projectnr: RVR007
Datum: 30 juli 2024

kragten

WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK-DINTHER

Beeldkwaliteitsplan

Projectnr:	RVR007
Status:	ontwerp
Datum:	30 juli 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Opsteller:
KW / LBRI

© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
2	HUIDIGE SITUATIE	8
3	GEBIEDSKENMERKEN EN BEOOGDE SFEER	10
4	DEELGEBIED A	12
5	DEELGEBIED B	22
6	DEELGEBIED C	31
7	DUURZAAM EN NATUURINCLUSIEF	38

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling 'woonlocatie Nobisweg/ Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving van het plan.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk informeel woongebied ontstaat dat bij Heeswijk-Dinther hoort. Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners. Daarom is gekozen voor ruime ontwikkelingsmogelijkheden, zodat individuele woonwensen kunnen worden gerealiseerd en er ruimte ontstaat voor individualiteit in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, maar passend bij de karakteristieke identiteit, maat en schaal van Heeswijk-Dinther.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan middels bestemmingen, aanduidingen en bouwregels. Het beeldkwaliteitsplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op aspecten die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn. Het betreft de uitwerking van aspecten binnen de kaders van de 'toelatingsplanologie' van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, waarbij de wisselwerking tussen bebouwing en buitenruimte bepalend is, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte.

Uiteindelijk is het een richtlijn om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en is een richtlijn voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor deze locatie de geldende welstandscriteria en wordt als separaat document vastgesteld in aanvulling op de bestaande welstandsnota.



Hommelsedijk richting het dorp met waterberging



Plangebied ontwikkeling voor de nieuwe woningen en openbare ruimte met deelgebieden

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het dorp Heeswijk-Dinther, in de kern Dinther. Het gebied wordt omsloten door de Heuvelstraat/ Koffiestraat in het westen, De Dieppoel en Hommelsedijk in het noorden, de Nobisweg in het zuiden en de Zandstraat in het westen. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther gelegen. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op het buitengebied, richting het beekdal van de Leijgraaf. Dit gebied staat ook wel bekend als het Dinthersch Broek.

Kijkend naar de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de Heuvelstraat de sportvelden van Avesteyn en HDL. Aan de Koffiestraat en aan de Nobisweg grenst het plangebied aan woningen. Op de hoek van de Nobisweg/Heuvelstraat is een monumentale boerderij gelegen. Iets noordelijke aan de Heuvelstraat is nog een monumentale boerderij gelegen, evenals de langgevelboerderij aan de kruising Heuvelstraat-Hommelsedijk. Daarnaast is aan de Zandstraat, De Dieppoel en de Hommelsedijk enkele bebouwing aanwezig. De bebouwing aan de Zandstraat vormt een redelijk dicht lint. Het plangebied zelf staat historisch ook bekend onder de naam (H)eikenhoek en kent een open, voornamelijk agrarisch landschap, dat de laatste decennia van een volledig agrarisch buitengebied naar een landschappelijk gebied is getransformeerd en omgeven is door het dorp. Er zijn bestaande woningen gelegen aan de Hommelsedijk 31A, 33 en 35, aan de Koffiestraat 2a en aan de Dieppoel 1. Omdat dit bestaande woningen betreffen vallen deze buiten dit beeldkwaliteitsplan. De meeloopinitiatieven voor één vrijstaande woning per kavel voor de woningen Hommelsedijk 31A, 35 en Dieppoel 1 zijn wel onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast zijn binnen het plangebied nog enkele agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing en stallen aanwezig, met voornamelijk intensieve veeteelt. De drie intensieve veehouders aan de Hommelsedijk 4a, 4b en aan de Nobisweg 15 zijn voornemens hun bedrijfsactiviteiten te beëindigen, waardoor kansen ontstaan voor een andere invulling van het gebied. Een transformatie van agrarisch gebied met intensieve veehouderijen naar een groen woongebied biedt kansen om de leefkwaliteit van zowel het gebied zelf als de kern Dinther te verbeteren. Het plangebied heeft in zijn huidige gebruik geen ontsluitingsfunctie voor de dorpskern van Dinther en grenst aan de bestaande straten De Dieppoel, Hommelsedijk, Koffiestraat, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat.



Monumentale boerderij op hoek Nobisweg/Heuvelstraat



Zicht vanaf Nobisweg op agrarisch landschap



Agrarische bedrijven aan Hommelseweg 4a en 4c



Woningen aan Koffiestraat 2a en De Diepput 1



Woningen aan Koffiestraat



Agrarisch bedrijf Nijhuisweg 15

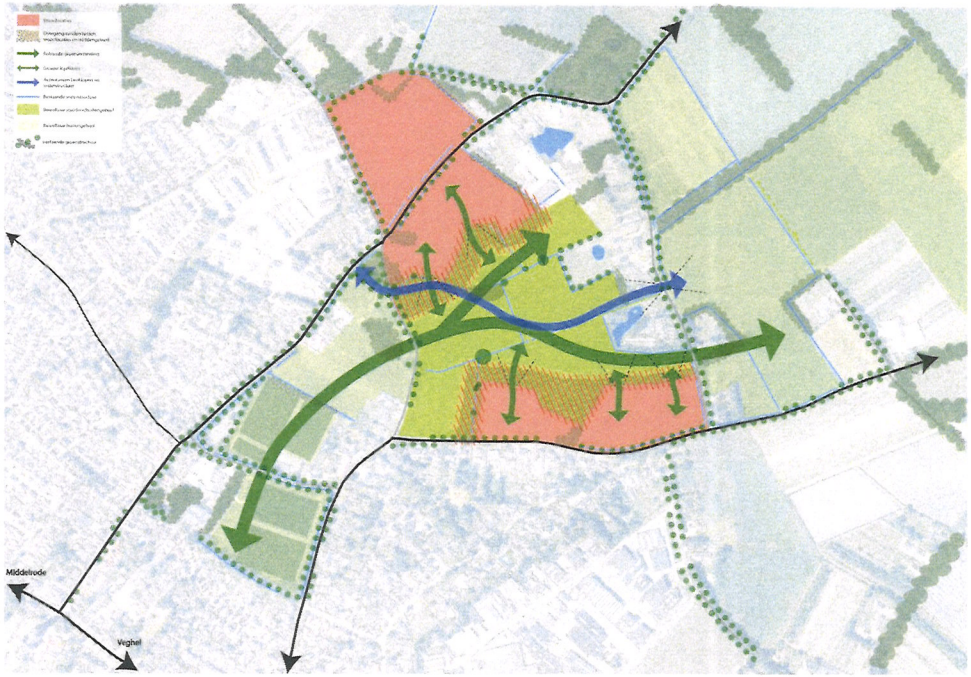
3 GEBIEDSKENMERKEN EN BEOOGDE SFEER

Voorliggend plan moet als totaal ontwikkeling gezien worden voor onderstaand 'transformatiegebied dorpsrand' zoals deze in de visie Bebouwingsconcentraties Bernheze is aangeduid. Vertrekpunt hierin is het ontwikkelen van een afronding van de kern waarbij een gevarieerde, rafelige dorpsrand ontstaat die een sterke relatie met het landschap aangaat, zodat wonen aan het landschap als kwaliteit wordt versterkt.

Deze integrale benadering krijgt vorm middels twee processen. Voorliggend bestemmingsplan is onderdeel van het proces dat de sanering van de drie intensieve veehouderijen waarborgt en het mogelijk maakt om in plaats daarvan woningen te realiseren.

Het andere proces, buiten dit bestemmingsplan om, richt zich op de ontwikkeling van het tussenliggende gebied. Omdat deze planonderdelen ruimtelijk samenhangen maar seperate processen zijn, wordt er in het kader van voorliggende ontwikkeling, op visieniveau, geschetst hoe dit middengebied er uit zou kunnen komen te zien. Dit wensbeeld voor het middengebied is op de hiernaast staande afbeelding inzichtelijk gemaakt.

Dit wensbeeld toont aan dat met de ontwikkeling van de woonlocatie de robuuste groenstructuur, richting de kern van Heeswijk-Dinther, verstrekt kan worden. In een nadere uitwerking kan dit vorm krijgen door in te zetten op reeds bestaande groen- en waterstructuren en het gebied bij voorkeur beleefbaar te maken. Door de groene inprikkers te realiseren die de nieuwe woongebieden verbinden met het buitengebied en die als zichtlijnen richting het middengebied functioneren. Een zachte overgang van rood naar groen.



Wensbeeld middengebied


Koffiestraat 1A


Aweloergang naast Hammehuisje



Stedenbouwkundig plan

4 DEELGEBIED A

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het gebied dat wordt ingesloten door de Hommelsedijk aan de zuidzijde, de Koffiestraat aan de westzijde en De Dieppoel aan de noordzijde maakt deelgebied A. De ontwikkeling van dit gebied zet in op een afronding van de kern door aan te haken op de recent ontwikkelde wijk Rodenburg, ten westen van onderhavig plangebied. Dit betekent dat hier een nieuwe woonbuurt ontstaat met diverse woningtypologieën (starters, senioren, doorstromers en bijzondere woonmilieus). Er wordt ingezet op een diverse wijk met dorpse architectuur die zijn inspiratie uit de omgeving haalt.

Het midden van de nieuwe buurt is sterk opgehangen aan een symmetrieas die van het seniorencomplex in de hoek van de Koffiestraat en Hommelsedijk naar het noorden loopt tot aan de twee-onder-een-kapwoning. Qua architectuur vraagt dit om een accent op zowel het seniorencomplex als de twee-onder-een-kapwoning. De openbare ruimte ontvouwt zich langs deze as en biedt ruim plek voor groen, spelen en waterberging. De blokken met rijwoningen benadrukken de symetrie en dienen in architectuur bij te dragen aan deze opzet. Diverse andere woningtypologieën rondom de groene hofjes geven de rest van de openbare ruimte vorm.

Aan de Hommelsedijk wordt de bestaande lintstructuur doorgezet met diverse vrijstaande woningen. Ook aan de Koffiestraat is een typologie gekozen (vrijstaande en tweekappers) die aansluit bij de bestaande situatie. Belangrijk is dat hierbij de bomenlaan behouden blijft. Aan de Dieppoel liggen twee meeloopinitiatieven voor één vrijstaande woning per kavel voor de woningen Hommelsedijk 35 en Dieppoel 1.

Op de hoek van de Koffiestraat en Hommelsedijk komt een bijzonder gebouw met seniorenwoningen te staan dat beide straten met elkaar



Stedenbouwkundig plan deelgebied A



Stedenbouwkundige opzet deelgebied A

verbindt. De vier gebouwen vormen samen een hofje aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde moet de beeldkwaliteit voorzien in een samenhang tussen de losse gebouwen, terwijl tegelijkertijd voorkomen moet worden dat er een dichte wand ontstaat. Pergola's of kaprichtingen kunnen hier bijvoorbeeld aan bijdragen. De groene brink voor dit gebouw is een antwoord op de tegenoverliggende brink naast het langgevel-monument.

Ook aan De Dieppoel wordt gekozen voor een vrijstaande woning en tweekappers om de impact op de landelijke wegen te beperken. Aan de noordzijde van het plan, aan De Dieppoel, staat op een bijzondere plek een markant rug-aan-rugvolume. Dit landelijke type slaat een brug tussen de nieuwe buurt en het buitengebied. De kopgevel is georiënteerd op het buitengebied en verdient de aandacht bij het maken van het ontwerp van een sprekende gevel.

Voor gemotoriseerd verkeer zijn er twee verbindingen met de Hommelsedijk. Voor langzaam verkeer zijn er ook ontsluitingen op de Koffiestraat en De Dieppoel. Op hoeken waar straten samenkomen liggen er mogelijkheden voor hoekwoningen om deze met elkaar verbinden. Bij deze zogenaamde overhoekse oriëntaties is het van belang dat er geen sprake is van een blinde gevel op een van de straten, maar er een raam, deur of andere architectonische elementen in de gevel worden opgenomen.

De openbare ruimte wordt vanuit Rhodenburg doorgezet. Dat betekent rode klinkers voor de wegen en grijze tegels voor de voetpaden. De parkeerplaatsen worden in grasbeton uitgevoerd. Het groen krijgt een diverse uitstraling. Op sommige plekken, zoals de brink voor het seniorencomplex, is een meer gecultiveerd grasveld met omringende bomen gewenst. Op andere plekken wordt juist een natuurlijker beeld met bloemrijk grasveld voorgesteld.

DEELGEBIED A - OPENBARE RUIMTE

- Behoud van laanbomen (woningen liggen buiten kroonprojecties)
- Wadi's in combinatie met spelen
- Rode klinkerverharding (keiformaat en keperverband) voor rijbaan
- Grijze betontegels voor voetpaden
- Rode klinkerverharding (keiformaat en elleboogverband) voor openbare parkeerplaatsen
- Grasbeton voor openbare parkeerplaatsen grenzend aan gazon
- Bloemrijke bermen
- Gecultiveerde brink voor seniorencomplex (gemaaid gras en omringende bomen)
- Diverse type beplanting (noot- en fruitdragend)
- Fruitbomen rondom rug-aan-rugwoning



Openbare ruimte deelgebied A





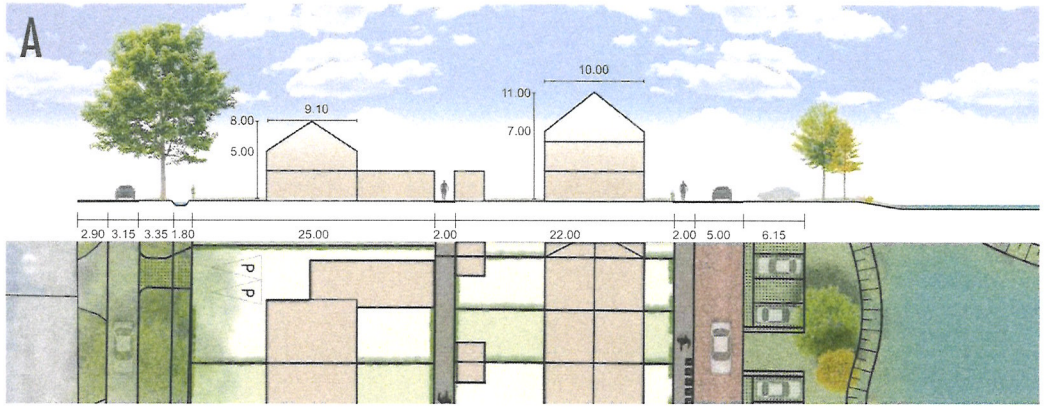




Materialisering



Wadi gecombineerd met spelen



Principeprofiel A

DEELGEBIED A - BEBOUWING RIJWONINGEN

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Duidelijke relatie met de straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal twee lagen met kap
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)

STIJL EN DETAIL

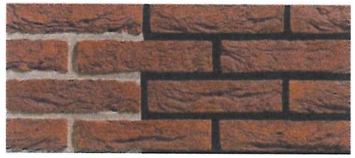
- Geïnspireerd op dorpse woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl
- Blokken rijwoning aan groene hart als één architectuurstijl met verbijzondering op de koppen, nadruk gevelindeling op horizontaliteit

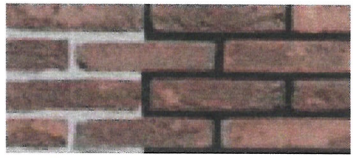
MATERIALISERING

- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten (zie stalen)
- Pannendak in grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur. Geen grote houten schuttingdelen of doek (bij achterpaden is dit wel toegestaan)











Materiaalsoorten



Verbijzondering op hoek



Traditioneel dorps met verbijzondering op hoek



Traditioneel dorps (baksteen en pannendak)

DEELGEBIED A - BEBOUWING TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Duidelijke relatie met de straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren
- Speciaal accent voor woning in zicht-as (tegenover seniorencomplex)

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal anderhalve laag met kap aan Koffiestraat en Dieppoel
- Maximaal twee lagen met kap in binnengebied
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)

STIJL EN DETAIL

- Geïnspireerd op dorpse woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl

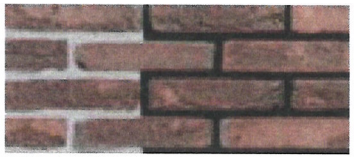
MATERIALISERING

- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten (zie stalen)
- Pannendak in grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur) Geen grote houten schuttingdelen of doek











Materiaalsoorten



Traditioneel baksteen en pannendak, de gevel met hout



Traditioneel dorps - Anderhalve laag met kap

DEELGEBIED A - BEBOUWING VRIJSTAANDE WONINGEN

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Duidelijke relatie met de straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal anderhalve laag met kap aan Koffiestraat en Dieppoel
- Maximaal twee lagen met kap in binnengebied en Hommelsedijk
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)

STIJL EN DETAIL

- Geïnspireerd op dorpse woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl

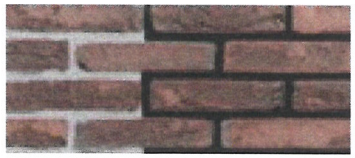
MATERIALISERING

- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten (zie stalen)
- Pannendak in grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 20)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur. Geen grote houten schuttingdelen of doek











Materiaalsoorten



Traditioneel dorps (baksteen en pannendak)

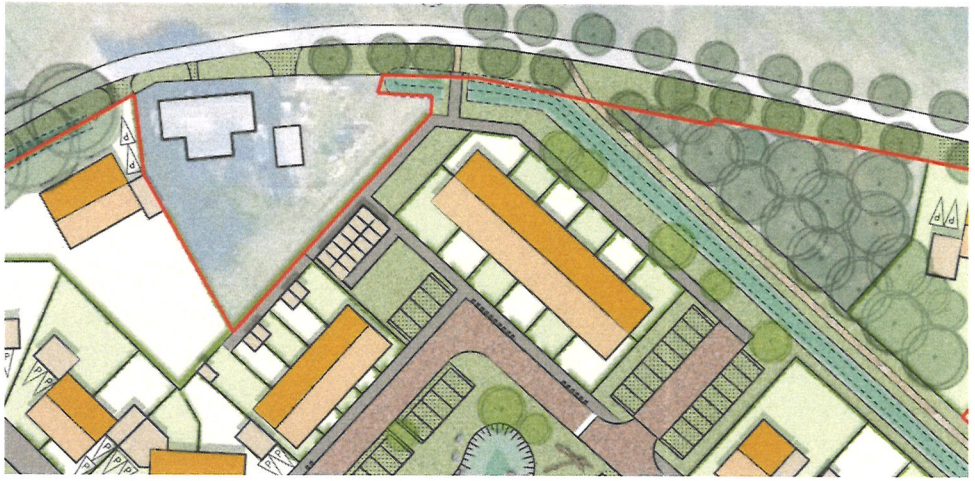


Overhoekse oriëntatie

DEELGEBIED A - SPECIAL RUG-AAN-RUG

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

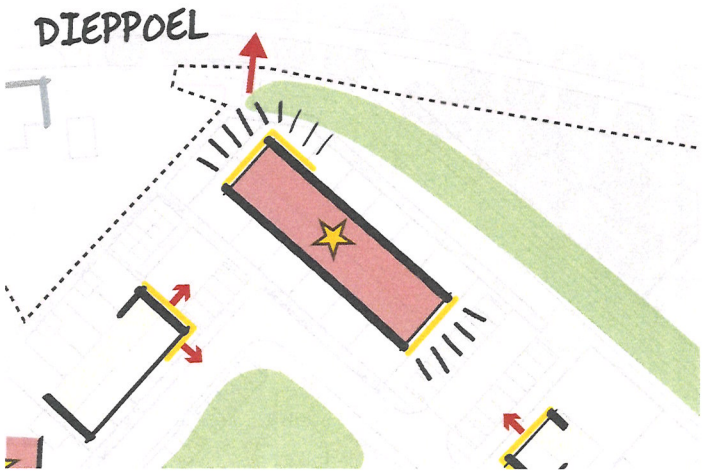
- Geïnspireerd op landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl
- Sprekende kopgevels (geen blinde gevels)
- Materialisatie: baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten
- Pannendak in rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume
- Bergingen extern plaatsen en in bijpassende architectuurstijl ontworpen
- Voorzieningen voor kliko's meeontwerpen
- Erfafscheidingen bestaan uit lage hagen, natuurlijk en bladhoudend (60 cm)



Stedenbouwkundig plan ingezoomd op rugaanrugwoningen



Landelijk getint voorbeeld voor overhoekse situaties

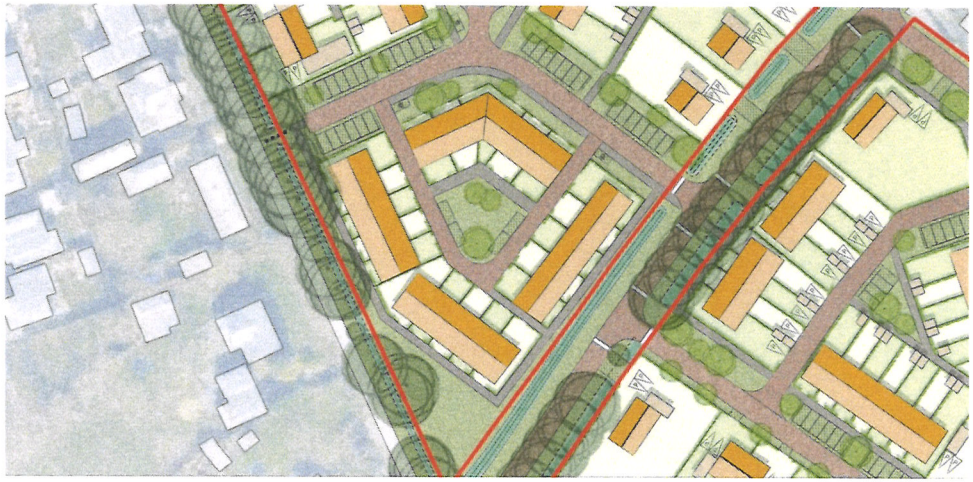


Stedenbouwkundige opzet rugaanrugwoningen

DEELGEBIED A - SPECIAL SENIORENCOMPLEX

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

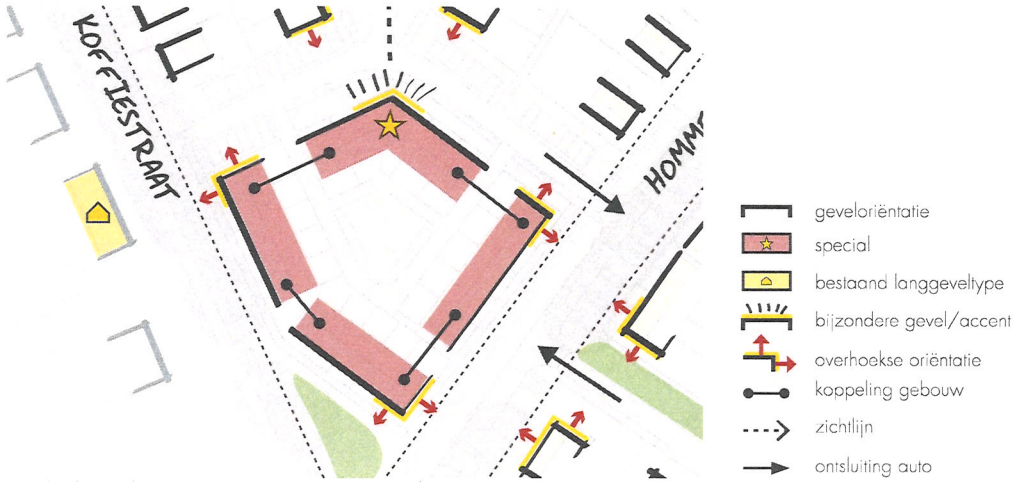
- Geïnspireerd op landelijke woningtype in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl
- Architectonische ingrepen zijn nodig om losse gebouwen aan elkaar te koppelen zodat het als één complex oogt
- Kop aan noordzijde vraagt om accent in hoogte
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren
- Materialisatie: baksteen en pannendak
- Baksteen in rood-bruine aardse tinten
- Pannendak in rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume
- Bergingen meeontwerpen
- Voorzieningen voor kliko's in tuinen meeontwerpen
- Erfafscheidingen bestaan uit lage hagen, natuurlijk en bladhoudend (60 cm)



Stedenbouwkundig plan ingezoomd op seniorencomplex



landelijke maat aandacht voor overhoekse situatie



Stedenbouwkundige opzet seniorencomplex

DEELGEBIED A - SPECIAL VRIJSTAANDE WONINGEN AAN DE DIEPPOEL

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Informele situering aan straat
- Behoud laanbomen openbare ruimte (woningen liggen buiten kroonprojecties)

MAAT EN SCHAAL

- Traditionele bouwmassa's met lage goot en nadruk op de kap
- Maximaal één laag met kap
- Een kap uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden, of mansarde
- Kaprichting vrij
- Bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw, deze kunnen aangebouwd zijn of vrijstaand met kap of plat

STIJL EN DETAIL

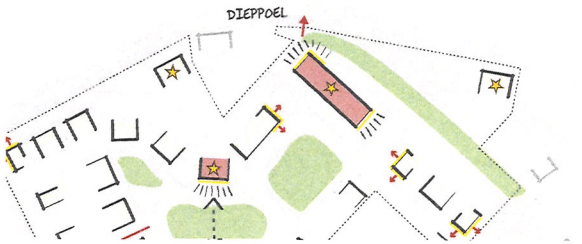
- Eenvoudige herkenbare volumes
- Geïnspireerd op dorpse en landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Bescheiden details, geen grote gebaren

MATERIALISERING

- Natuurlijke materialen zijn de basis voor de materialisering
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende, zoals baksteen, hout, zink en riet.
- Rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd)
- Beperkte hoevelheid kleurenverschillen, witte accenten mogelijk, geen compleet gestucte/gekeimde woning

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 21)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen die bestaan uit ambachtelijke materialen. Geen grote houten schuttingdelen of doekhouten schuttingdelen of doek



Stedenbouwkundige opzet vrijstaande woningen Dieppoel



Materiaalsoorten



Variatie in kappen



Mee ontworpen bijgebouw - nadruk op lage goot - natuurlijke materialen

DEELGEBIED A - ERFAFSCHEIDINGEN

- Zie voor locatie en hoogte naaststaande overzichtstekening
- Erfafscheidingen komen op de kavels
- Lage haag (60 cm - bijvoorbeeld beukenhaag)
- Hoge haag (2 meter - natuurlijke haag, bladhoudend of eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur)
- Geen grote houten schuttingdelen of doek



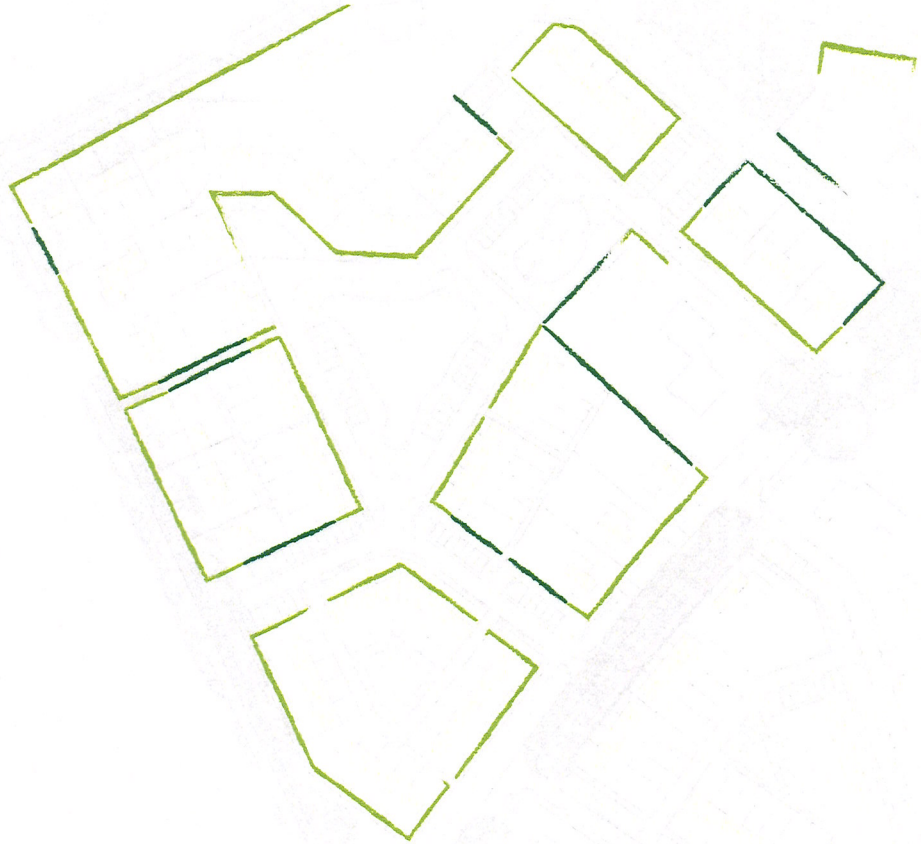
Lage haag (beuk)



Hoge natuurlijke haag



Hoge haag met hekwerk



Erfafscheidingen deelgebied A

5 DEELGEBIED B

Met het toevoegen van de woonmilieus in deelgebied B, direct ten zuiden van de Hommelsedijk en ten noorden van de Nobisweg, wordt aangesloten op de achtergrenzen van de huidige te amoveren intensieve veehouderijen in het gebied. De huidige diepte van de bebouwing die het middengebied in loopt wordt daarmee zo veel mogelijk gerespecteerd. Door een zorgvuldige en afgewogen situering van de wooncusters blijven er zichtlijnen tussen de clusters die zicht bieden op het middengebied waardoor er geen dichte bebouwingslinten ontstaan. Het worden hierdoor wooncusters in het landschap waarbij de relatie tussen de omliggende wegen en het landschap behouden blijft.

Dit deelgebied B is het overgangsgebied van deelgebied A naar het middengebied en heeft daarom een lagere dichtheid, maar biedt tegelijkertijd wel ruimte aan een divers woningbouwprogramma (sociaal, starters en doorstromers). Dit woncluster zet net als de ontwikkeling ten noorden van de Hommelsedijk in op het doorzetten van het lint middels vrijstaande woningen aan de Hommelsedijk. Daarnaast is er ruimte voor een aantal rijwoningen met een landelijk karakter. Zodoende ontstaat er een diversiteit aan de Hommelsedijk met herkenbare typologieën.

Via twee wegen die begeleid worden door een stevige groenzone wordt de buurt opgehangen tussen de Hommelsedijk en het middengebied. Aan deze wegen staan diverse vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen.

Aan de noordzijde staat een twee-laags appartementengebouw met ruimte kap waarin 24 sociale (huur)woningen komen. Om dit gebouw goed in te passen is een goede architectonische en landschappelijke uitwerking van belang. Het parkeerterrein en de bergingen achter het appartementengebouw liggen binnen de geurcirkel van de

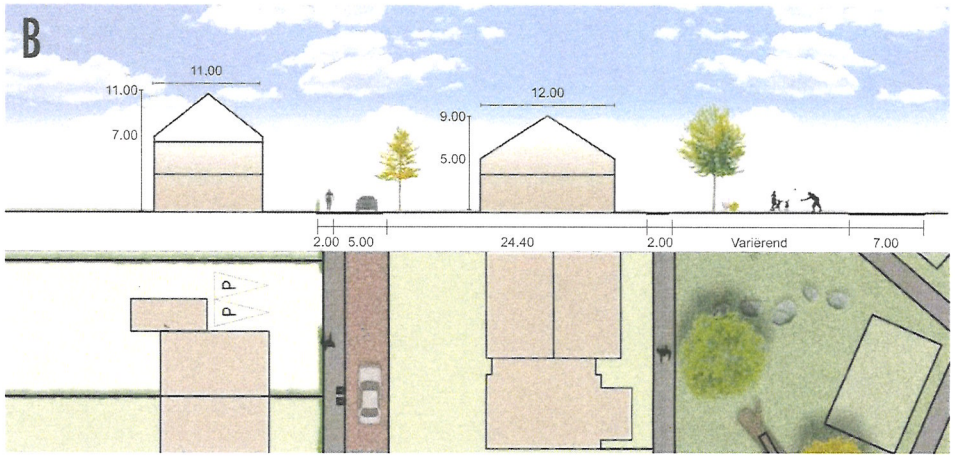


Stedenbouwkundig plan deelgebied B

naastgelegen manege, waar niet gebouwd mag worden waardoor er op deze manier efficiënt met de ruimtebeperkingen wordt omgegaan. Vanwege de geluidsituatie van naastgelegen groepsaccomodatie komt er tevens een geluidsscherm te staan ter plaatse van de noordelijke plangrens.

In de rand naar het middengebied toe ligt een woonzorgcomplex dat een sterke relatie met het landschap aan gaat. Enerzijds sluit dit gebouw aan op de woningen in deelgebied B en anderszijds is complex het begin van het middengebied. Qua architectuur wordt hier dan ook ingezet op een landelijk karakter.





Principeprofiel B

DEELGEBIED B - OPENBARE RUIMTE

OPENBARE RUIMTE

- Behoud van laanbomen (woningen liggen buiten kroonprojecties)
- Rode klinkerverharding (keiformaat en keperverband) voor rijbaan
- Grijze betontegels voor voetpaden
- Rode klinkerverharding (keiformaat en elleboogverband) voor openbare parkeerplaatsen
- Grasbeton voor openbare parkeerplaatsen grenzend aan gazon
- Bloemrijke bermen
- Natuurlijk ingerichte tuin aan voor- en zijkant woonzorgcomplex
- Natuurlijk/landschappelijk ingericht openbaar gebied achter woonzorgcomplex gecombineerd met waterberging
- Diverse type beplanting (ook noot- en fruitdragend)

GELUIDSCHERM

- minimaal 2 meter en maximaal 4 meter hoog
- groene uitstraling
- geluidreducerende werking conform onderzoek uit het bestemmingsplan

DRIFTWERENDE VOORZIENING

- constructie ten behoeve van driftwering
- maximaal 4,5 meter hoog
- groene uitstraling

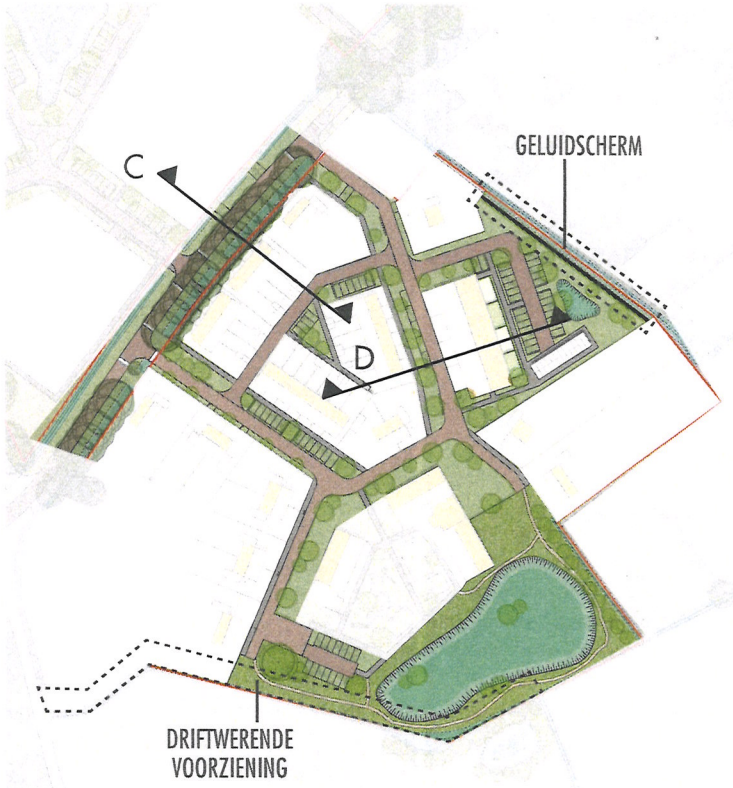




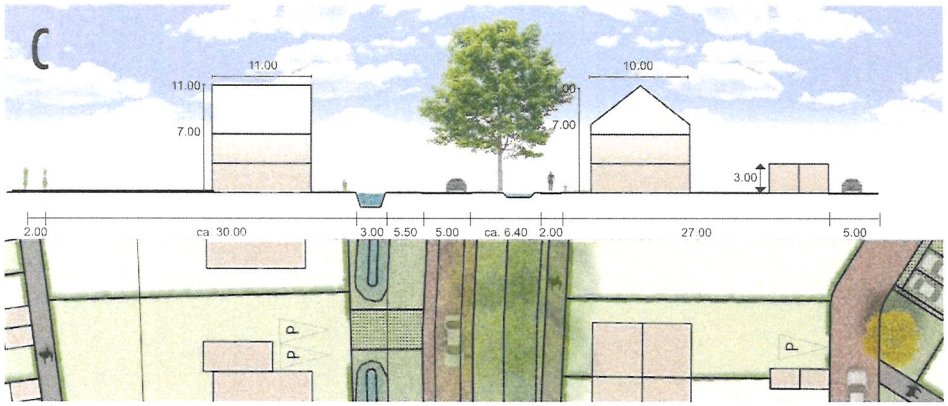




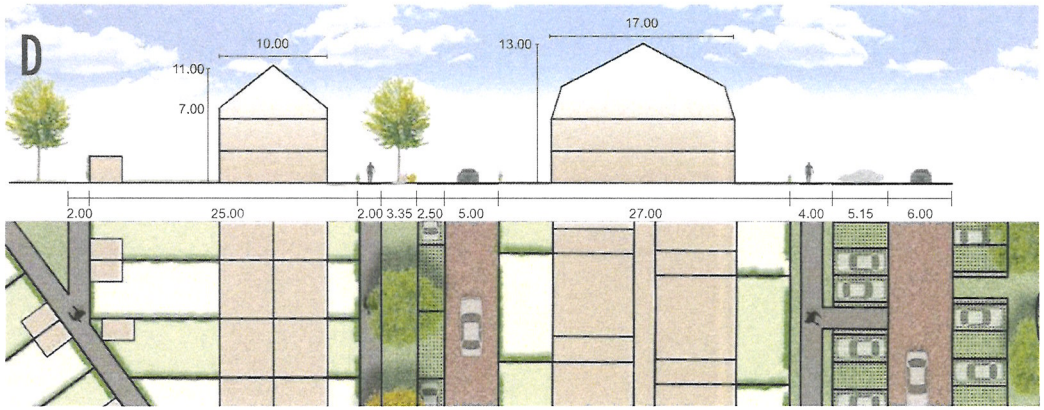




Openbare ruimte deelgebied B



Principeprofiel C



Principeprofiel D

DEELGEBIED B - BEBOUWING RIJWONINGEN

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Informele relatie met de straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren
- Uniform ontwerp voor bergingen en parkeerplaatsen achter op percelen aan de Hommelsedijk (zie afbeelding)

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal twee lagen met kap
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)

STIJL EN DETAIL

- Geïnspireerd op dorpse en landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl
- Gevelindeling nadruk op verticaliteit

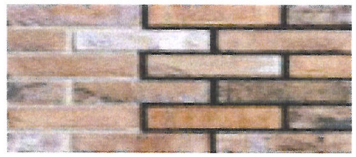
MATERIALISERING

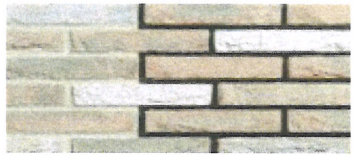
- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in lichte rood-bruine aardse tinten (zie stalen)
- Pannendak in rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 30)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur. Geen grote houten schuttingdelen of doek.











Materiaalsoorten



traditioneel dorps (bak steen en pannendak)



landelijke kap



Integraal ontwerp voor parkeren en bergingen achter op perceel

DEELGEBIED B - BEBOUWING TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Informele relatie met de straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal twee lagen met kap
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)

STIJL EN DETAIL

- Geïnspireerd op dorpse en landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl

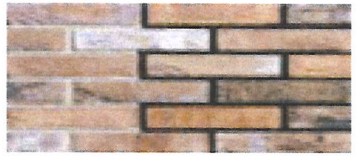
MATERIALISERING

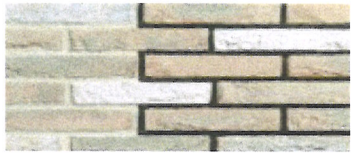
- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in lichte rood-bruine aardse tinten (zie stalen)
- Pannendak in rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 30)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur. Geen grote houten schuttingdelen of doek.











Materiaalsoorten



Landelijk type met traditionele materialen



Traditioneel dorps met accent in erker



Traditioneel dorps (baksteen en pannendak, accent met hout)

DEELGEBIED B - BEBOUWING VRIJSTAANDE WONINGEN

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Informele relatie met de straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Maximaal anderhalve laag met kap
- Één hoofdbouwmassa of samengestelde massa
- Zadeldak (of afgeleiden hiervan zoals mansardedak, schilddaken, tentdak)

STIJL EN DETAIL

- Geïnspireerd op dorpse en landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Diverse architectuurstijlen zijn mogelijk
- Details afgestemd op de gekozen architectuurstijl

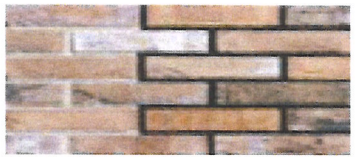
MATERIALISERING

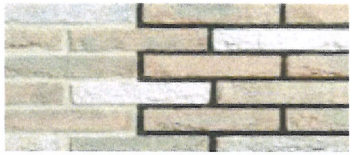
- Traditioneel; Baksteen en pannendak
- Baksteen in lichte rood-bruine aardse tinten (zie stalen)
- Pannendak in rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 30)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur. Geen grote houten schuttingdelen of doek.













Landelijk type met traditionele materialen



Traditionele materialen met accent met hout



Traditioneel dorps (baksteen en pannendak)

DEELGEBIED B - SPECIAL APPARTEMENTENGEBOUW

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

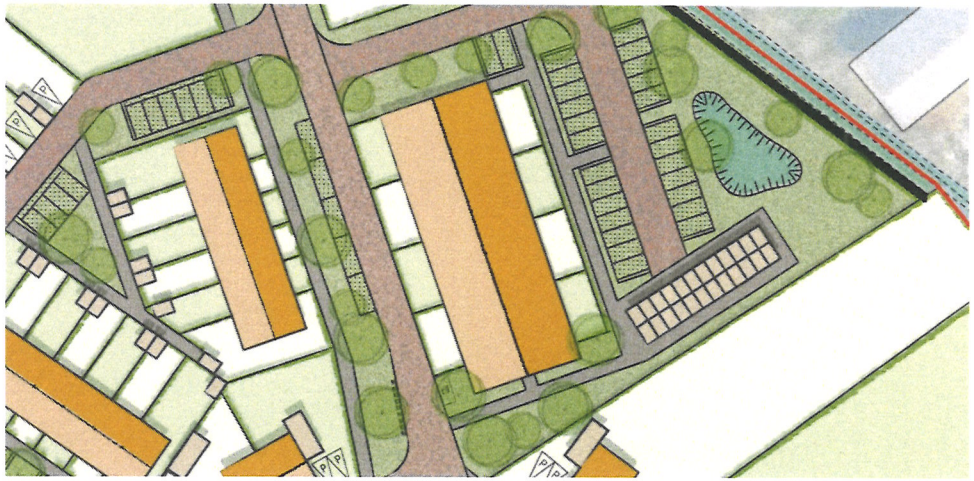
- Eigentijdse vertaling van een landelijk type
- Sprekende kopgevels (geen blinde gevels)
- Materialisatie: natuurlijke materialen (baksteen, hout, pannendak, riet)
- Buitenruimtes bij voorkeur inpandig, incidenteel uitkragend
- Bergingen extern plaatsen en in bijpassende architectuurstijl ontworpen
- Erfafscheidingen bestaan uit lage hagen, natuurlijk en bladhoudend (60 cm)



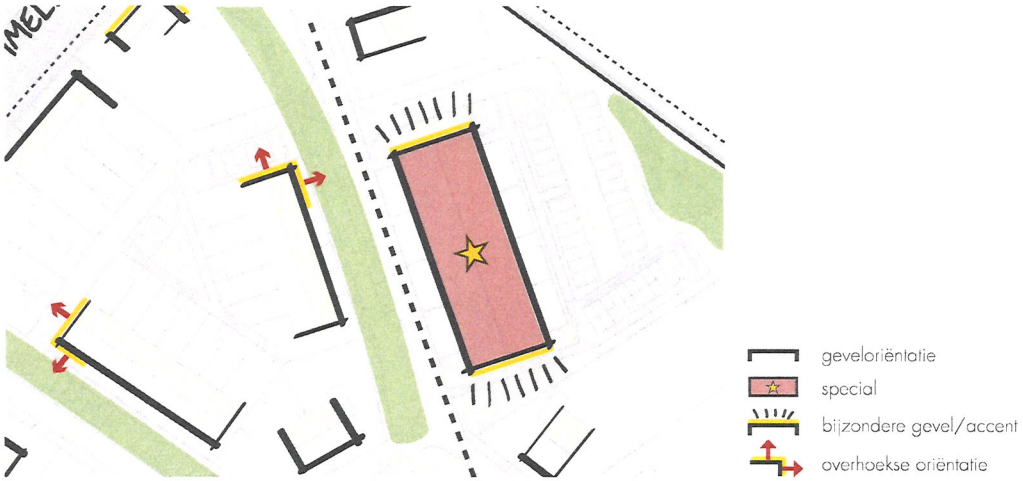
Inpandige en uitkragende buitenruimtes



Eigentijdse vertaling van landelijk type



Stedenbouwkundig plan ingetekend als appartementengebouw



Stedenbouwkundige opzet appartementengebouw

DEELGEBIED B - SPECIAL WOONZORGCOMPLEX

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

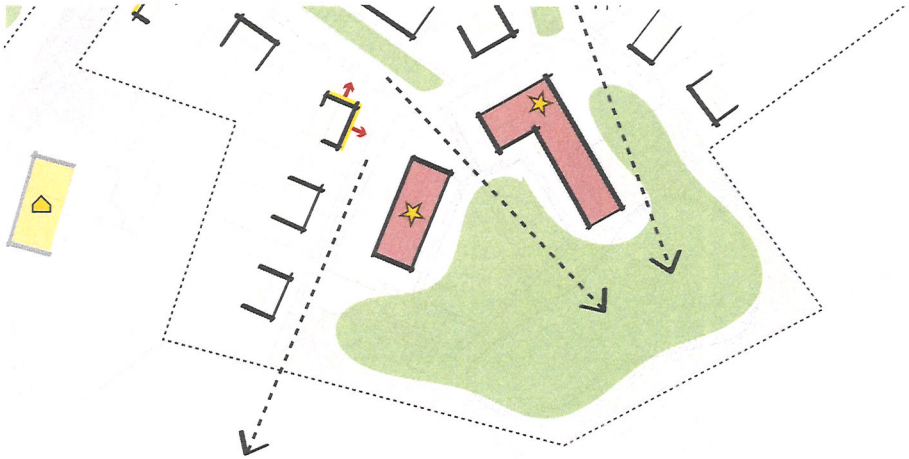
- Eigentijdse vertaling van een landelijk type
- Sterke relatie met het landschap
- Bewaak zichtlijnen naar het middengebied
- Materialisatie: natuurlijke materialen (baksteen, hout, pannendak, riet)
- Sterke landschappelijke inpassing met nadruk op natuurvriendelijke inrichting aan zuidzijde (middengebied)



Stedenbouwkundig plan ingetekend op woonzorgcomplex



Eigentijdse vertaling van landelijk type met natuurlijke materialen



Stedenbouwkundige opzet woonzorgcomplex

DEELGEBIED B - ERFAFSCHEIDINGEN

- Zie voor locatie en hoogte naaststaande overzichtstekening
- Erfafscheidingen komen op de kavels
- Lage haag (60 cm - bijvoorbeeld beukenhaag)
- Hoge haag (2 meter - natuurlijke haag, bladhoudend of eventueel gecombineerd met gebouwde delen zoals hekwerk of bakstenen muur)
- Geen grote houten schuttingdelen of doek



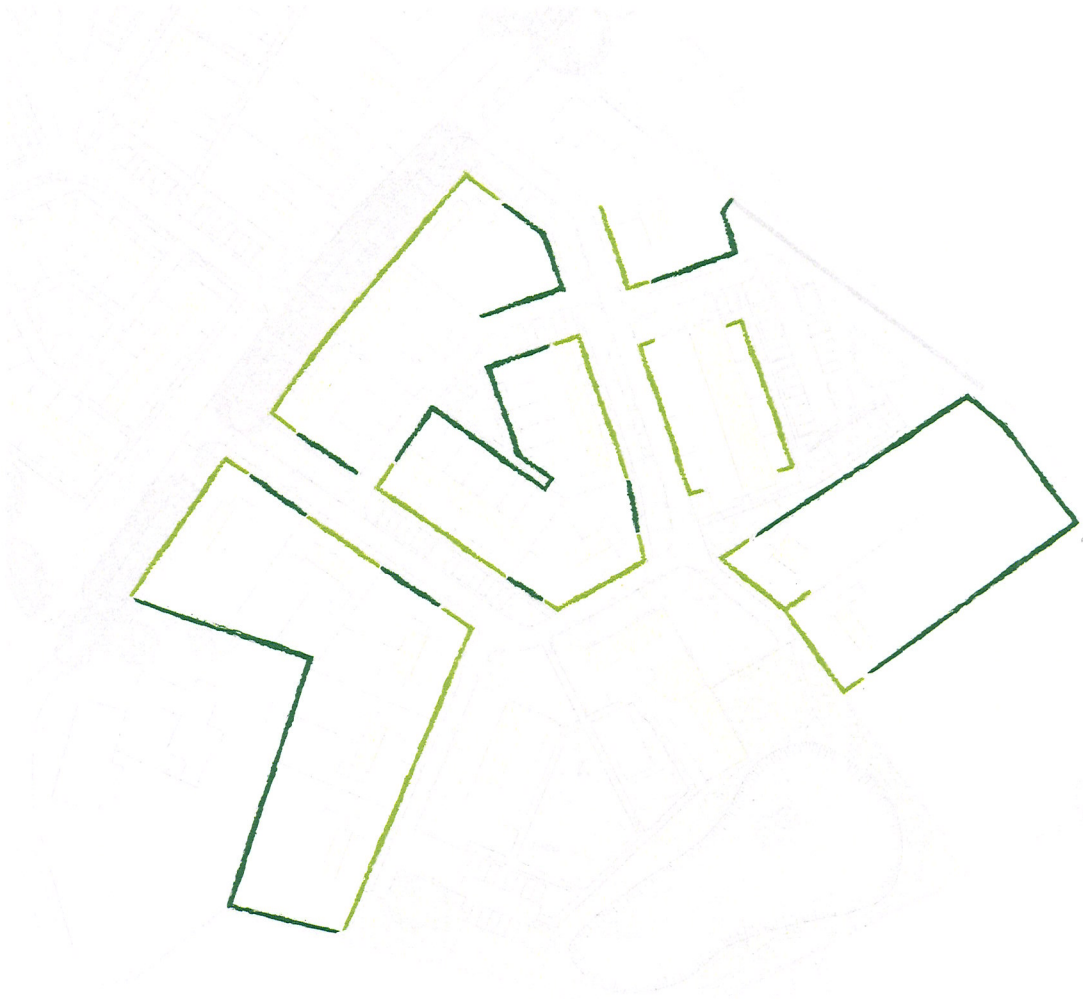
Lage haag (beuk)



Hoge natuurlijke haag



Hoge haag met hekwerk



Erfafscheidingen deelgebied B

6 DEELGEBIED C

Met het toevoegen van de woonmilieus direct ten zuiden van de Hommelsedijk (deelgebied B) en direct ten noorden van de Nobisweg (deelgebied C) wordt aangesloten op de achtergrenzen van de huidige te amoveren intensieve veehouderijen in het gebied. De huidige bebouwingslijn van de agrarische bebouwing aan de Nobisweg wordt zelfs teruggedrongen richting de Nobisweg.

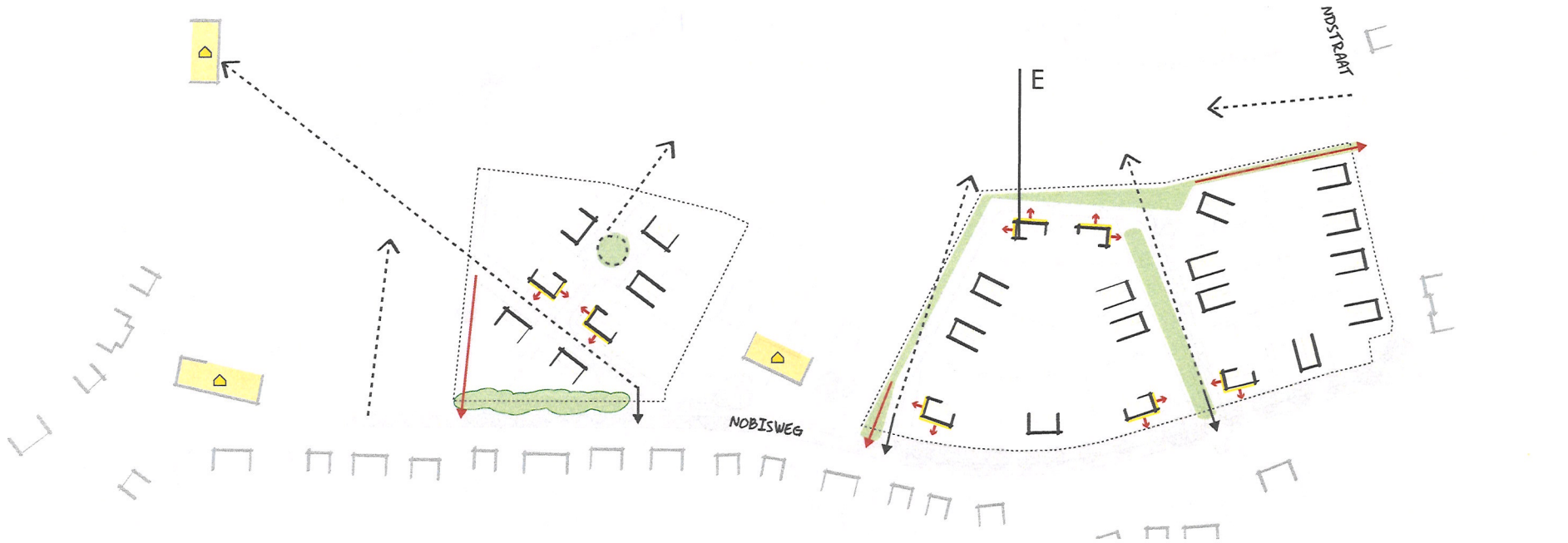
Door een zorgvuldige en afgewogen situering van de woonclusters blijven er zichtlijnen tussen de clusters die zicht bieden op het middengebied en monumenten waardoor er geen nieuwe dichte bebouwingslinten aan de Nobisweg ontstaan. In plaats daarvan is gezocht naar een gevarieerd beeld dat geen exacte kopie is van de overzijde van de Nobisweg.

Zo is in het verlengde van de Dodenhoeksestraat de scheiding gemaakt tussen de twee oosterlijke clusters. De toegangsweg en brede groene bermen zorgen voor een directe zichtrelatie met het middengebied. Het aantal inritten aan de Nobisweg is beperkt door deze aan de nieuwe wegen te leggen. Daarnaast zijn de kavels breed waardoor een andere beeldkwaliteit ontstaat dan aan de zijde van de kern (bestaande lintbebouwing Nobisweg).

Het cluster aan de westzijde is een reactie op de oriëntatie van de bestaande langgevelboerderij Nobisweg 15 en diens oude weg richting het monument van Heuvelstraat 7a. De dichte begroeiing aan de Nobisweg nodigt daarnaast uit om hier een meer verscholen cluster te maken. Het erf-principe sluit hier goed bij aan. Vanaf de toegang is de zichtlijn naar het monument te beleven, vanaf het erf een verbinding naar het middengebied.



Stedenbouwkundig plan deelgebied C



Stedenbouwkundige opzet deelgebied C

- geveloriëntatie
- bestaand langgeveltype
- overhoekse oriëntatie
- zichtlijn
- ontsluiting auto
- ontsluiting langzaam verkeer

DEELGEBIED C - OPENBARE RUIMTE ERF

- Behoud van laanbomen en struweel aan Nobisweg
- Zichtlijn op monument Heuvelstraat 7a vanaf entree Nobisweg
- Grijze klinkerverharding (keiformaat en keperverband) voor rijbaan
- Informele sfeer van een erf
- Grasbeton voor overrijdbare calamiteitenlocatie
- Natuurlijk inrichting openbaar groen
- Informeel wandelpad naast watergang



Materiaalsoorten



Impressie ruimte deelgebied C



Informeel erf met grijze klinkerverharding

DEELGEBIED C - BEBOUWING VRIJSTAANDE WONINGEN ERF

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Informele situering aan erf
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Traditionele bouwmassa's met lage goot en nadruk op de kap
- Maximaal anderhalve laag met kap
- Een kap uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden, of mansarde
- Samengestelde kappen vermijden
- Bijgebouwen worden uitgevoerd met kap (aangebouw en vrijstaand)
- Kaprichting vrij

STIJL EN DETAIL

De architectuur past in het traditioneel landelijk beeld:

- Ingetogen landelijke en/of agrarische bouwstijl met een eigentijdse vertaling, gericht op individualiteit
- De architectuur is overwegend informeel
- Gevels van woningen zijn gemetseld in baksteen met gesloten hoeken en anders van hout
- Daken zijn gedekt met pannen (eventueel zink of riet afgestemd op belendingen)
- Aandacht voor de vormgeving met eenvoudige maar zorgvuldige details

MATERIALISERING

Traditionele materialen en kleuren die zonder contrast passen in het landschap:

- Baksteen in aardtinten;
- Rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd)
- Houten kozijnen
- Zink
- Riet (passend bij het landschaps- of gebouwtype)
- Vegetatiedaken (bij eigentijdse bebouwing)
- Houten betimmering in gedekte kleuren zoals donkergroen

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 37)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen die bestaan uit ambachtelijke materialen. Geen grote houten schuttingdelen of doek



Materiaalsoorten



Nadruk op lage goot - traditionele materialen



Eigentijdse vertaling landelijk/agrarisch bouwstijl



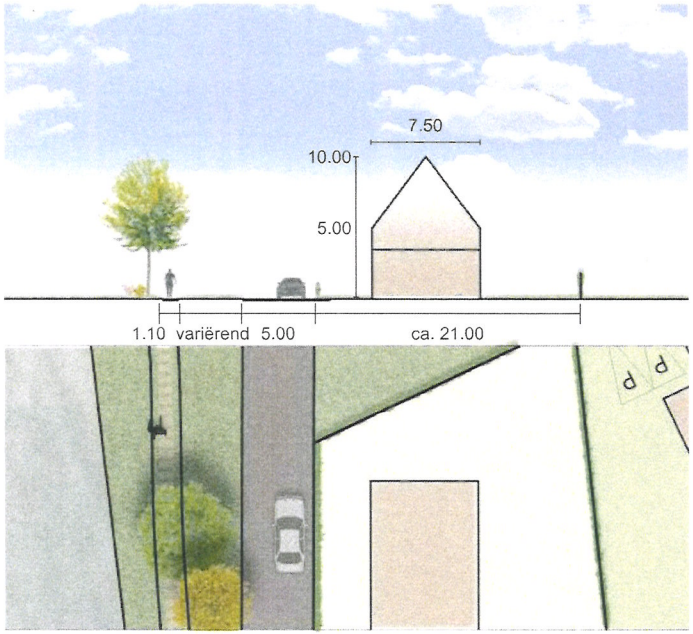
Traditionele bouwmassa's met nadruk op lage goot

DEELGEBIED C - OPENBARE RUIMTE NOBISWEG

- Behoud van laanbomen en watergang aan Nobisweg
- Zichtlijnen op middengebied vanaf entree van Nobisweg
- Grijze klinkerverharding (keiformaat en keperverband) voor rijbaan
- Informele sfeer van een erf
- Grasbeton voor openbare parkeerplaatsen
- Natuurlijk inrichting openbaar groen
- Informeel wandelpad in de groene rand



Materiaalkeuze



Principeprofiel E



Openbare ruimte deelgebied C

DEELGEBIED C - BEBOUWING VRIJSTAANDE WONINGEN NOBISWEG

DUURZAME EN NATUURINCLUSIEF MAATREGELINGEN ZIJN IN HOOFDSTUK 7 OPGENOMEN

SITUERING

- Informele situering aan straat
- Aandacht voor de overhoekse oriëntatie, voorkom blinde muren

MAAT EN SCHAAL

- Traditionele bouwmassa's met lage goot en nadruk op de kap
- Maximaal anderhalve laag met kap
- Een kap uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden, of mansarde
- Kaprichting vrij
- Bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw, deze kunnen aangebouwd zijn of vrijstaand met kap of plat

STIJL EN DETAIL

- Eenvoudige herkenbare volumes
- Variatie in kappen mogelijk
- Geïnspireerd op dorpse en landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling
- Bescheiden details, geen grote gebaren

MATERIALISERING

- Natuurlijke materialen zijn de basis voor de materialisering
- Detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende, zoals baksteen, hout, zink en riet.
- Rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd)
- Beperkte hoevelheid kleurenverschillen, witte accenten mogelijk, geen compleet gestucte/gekeimde woning

ERFAFSCHEIDING (ZIE OOK PAGINA 37)

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte voor de voorgevel (en tot 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit lage hagen (60 cm)
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte achter de voorgevel (en 5 meter achter de voorgevel bij overhoekse oriëntatie) bestaan uit hoge hagen (2 meter) eventueel gecombineerd met gebouwde delen die bestaan uit ambachtelijke materialen. Geen grote houten schuttingdelen of doekhouten schuttingdelen of doek



Variatie in kappen



Materiaalsoorten



Herkenbaar volume



Meeontworpen bijgebouw - nadruk op lage goot - natuurlijke materialen

DEELGEBIED C - ERFAFSCHEIDINGEN

- Zie voor locatie en hoogte onderstaande overzichtstekening
- Erfafscheidingen komen op de kavels
- Indien een erfafscheiding gewenst is aan de voorzijde, een lage haag van maximaal 60 cm hoog, natuurlijke haag zoals beuken-haag/liguster/meidoorn
- Indien een erfafscheiding gewenst is op de zijdelingse perceelgrenzen een hoge haag van maximaal 200 cm hoog, natuurlijke haag zoals beukenhaag/liguster/meidoorn
- Bestaand struweel aan Nobisweg behouden
- Geen grote houten schuttingdelen of doek



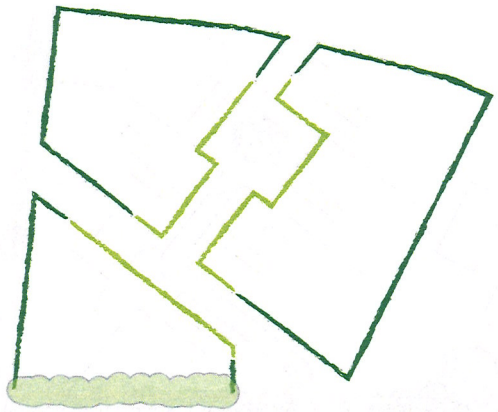
Lage natuurlijke haag (beuk)

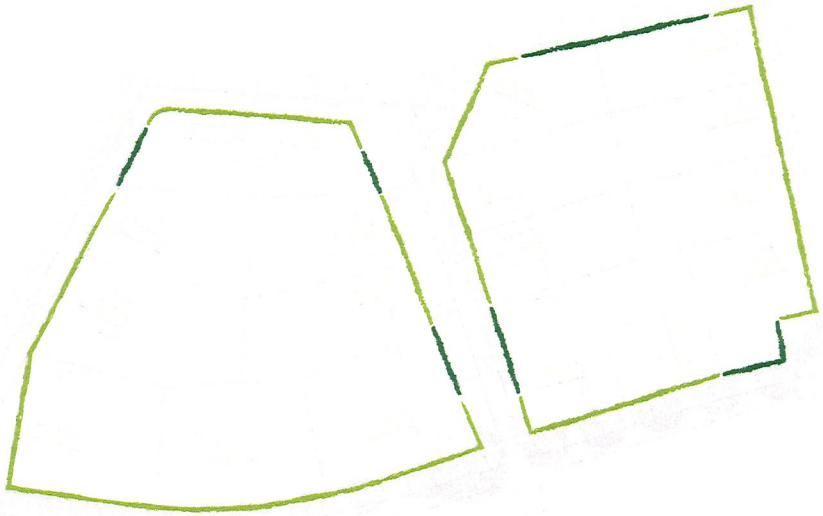


Hoge natuurlijke haag (beuk)



Bestaand struweel Nobisweg





lage haag (60 cm)

maximaal hoge haag (2 m)

bestaand struweel

Hoofdlijnen deelgebied C

7 DUURZAAM EN NATUURINCLUSIEF

In het hele ontwikkelgebied worden maatregelen genomen om het leefgebied voor mens en natuur toekomstgericht en bestendig te maken. In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven wat de duurzame en natuurinclusieve maatregelen zijn in de openbare ruimte en bij de projectmatige woningen (deelgebieden A en B, zie 7.1 en 7.2). Voorts zijn voor de toekomstige bewoners van de invidiuele bouwkavels een aantal specifieke maatregelen opgenomen (zie 7.3).

7.1 KLIMAATBESTENDIG PLAN

Het terrein kan goed klimaatbestendig worden gemaakt, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind.
Een voorwaarde is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. In het plan is voor ieder deelgebied rekening gehouden met:

- Grote wadi's voor opvang regenwater
- Oppervlakkig afvoeren naar wadi's
- Gebruik maken van bestaande greppels en sloten
- Toepassen van grasbeton om verharding te beperken
- Veel plek voor bomen

DUURZAAMHEID EN NATUURINCLUSIVITEIT IN HET PLAN



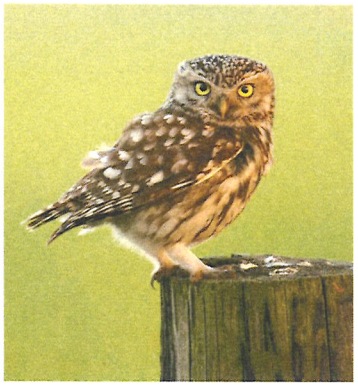








Van boven naar beneden: voorkomende soort in omgeving, de gewone dwergvleermuis. Voorzieningen van boven naar beneden: grasbeton, bestaande watergang, oppervlakkig afwateren hemelwater, wadi





Van boven naar beneden: natuurvriendelijke inrichting, voorkomende soort in omgeving, detail: ingebouwde nestkast vogel, insectenhotel, voorbeeld van soort in omgeving tuinmus, ingebouwde nestkast vleermuis

7.2 NATUURINCLUSIEF PLAN

Natuurinclusiviteit ontwikkelen is een belangrijke ambitie. Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Daarnaast is het van belang omdat er steeds minder geschikte leefgebieden zijn voor dieren en planten en de biodiversiteit vermindert. Bovendien dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities. In het plan is voor ieder deelgebied rekening gehouden met:

- Flora en fauna onderzoek ten behoeve van behoud soorten en leefgebieden
- Nestkasten voor vogels/vleermuizen/insecten
- Behoud van bestaande laanbomen
- Natuurvriendelijk inrichting (bloemrijke bermen)
- Natuurlijke hagen als erfafscheidingen aan openbare ruimte

7.3 MAATREGELEN ZELFBOUWKAVELS

Naast het toepassen van (fysieke) maatregelen is bewustwording bij de toekomstige bewoners ook een belangrijk aspect om de inrichting van de openbare ruimte en de percelen in stand te houden. Om de toekomstige bewoner hier in mee te nemen zijn hierna een viertal thema's opgenomen die bijdragen aan de doelstellingen. Voor de thema's Klimaatbestendig en Natuurinclusief geldt dat voor iedere nieuwe zelfbouwwoning aan minmaal 1 onderdeel dat onder dit thema wordt genoemd wordt voldaan. De onderdelen genoemd onder de thema's Energie en Cirulariteit zijn optioneel en ter inspiratie opgenomen om meer te doen dan het vereiste.

KLIMAATBESTENDIGHEID

Groen verlaagt de temperatuur in de buurt. Oppervlakken met planten, struiken en bomen warmen minder snel op en werken verkoelend door verdampen van water. Groene daken en gevels en heel groene tuinen hebben een koude en warmte isolerende werking. Dat zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat en betekent een besparing op verwarmen of koelen (airconditioning) van de woning. Ook de waterhuishouding wordt robuuster, want een groenere leefomgeving neemt meer water op en houdt het vast. Daarom dient het ontwerp van de woning en de zelfbouwkavel minimaal één van de volgende klimaatadaptatieve maatregelen te bevatten:

- Uw tuin is voor minimaal 2/3e groen ingericht en voor maximaal 1/3e deel verhard
- Vang regenwater op ten behoeve van het bewateren van de tuin
- Vang regenwater op en laat het infiltreren op eigen terrein
- Platte daken zijn groene daken
- Schuine daken zijn groendaken

NATUURINCLUSIEF/BIODIVERSITEIT

Natuurinclusiviteit ontwikkelen is een belangrijke ambitie. Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Daarnaast is het van belang omdat er steeds minder geschikte







Voorzieningen van boven naar beneden, natuurvriendelijk ingerichte tuin, schuin groendak, regenwatertonn, insectenhotel, groendak (plat)









Voorzieningen van boven naar beneden: circulair bouwsysteem, zonneboiler, natuurvriendelijk ingerichte tuin, ingebouwde nestkast

leefgebieden zijn voor dieren en planten en de biodiversiteit vermindert. Bovendien dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities Daarom dient het ontwerp van uw woning minimaal één de volgende natuurinclusieve maatregelen te bevatten:

- Plaats nestkasten voor vogels
- Plaats nestkasten voor vleermuizen
- Plaats insectenstenen
- Zorg bij de inrichting van de tuin voor zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen

ENERGIE (OPTIONEEL)

Zorgvuldig omgaan met energie en deze groen opwekken zijn twee belangrijke speerpunten. Een goed geïsoleerde woning en energievoorzieningen dragen hier aan bij. Een minimale eis vanuit het bouwbesluit is BENG (bijna energie neutraal), maar daarnaast kunt u ook meer doen:

- Woning is ENG (energie neutraal)
- Woning levert energie
- Het plaatsen van installaties (zoals zonnepanelen, zonneboiler, luchtwarmtepomp, koud-warmte bron, etc)
- Slim ontwerpen (zomerzon weren en winterzon toelaten)
- Zorgvuldig omgaan met energie

CIRCULARITEIT (OPTIONEEL)

Op het gebied van circulariteit kan ook bijgedragen worden aan de duurzaamheidsambities. Daarbij valt te denken aan:

- Materialenpaspoort van uw woning laten maken
- Beperk de vraag naar eindige bronnen en gebruik deze efficiënt
- Kies voor oneindige bronnen
- Pas circulaire bouwsystemen toe

de kragt van vertrouwen

Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch