



Beeldkwaliteitsplan

De Hoven Noord, Zutphen

Uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs, februari 2026



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	Noordrand	41
2. Masterplan De Hoven Noord	6	Noordrand - appartementen	44
3. Karakter en identiteit van De Hoven	8	Dijkzone	47
Beeldkwaliteit van de bestande dorp De Hoven	15	8.Beeldkwaliteit - openbare ruimte	50
4. Ambitie: Dorps karakter	14	Openbare ruimte - materialen	50
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten per thema ...	16	Openbare ruimte - speelplekken	52
Woonsferen	17	Openbare ruimte - groen - blauwe structurr	54
6. Beeldkwaliteit - stedenbouw	18	Primaire groene vingers	56
Oriëntatie en accenten	21	Secondaire groene vingers	57
Bouwhoogten en volumewerking	22	Buurt/straatschaal en woning/privéschaal	58
Erfafscheidingen	23	Overig	60
Specials	24		
Archeologisch/historische kenmerken	25		
7. Beeldkwaliteit - architectuur	26		
Compacte hofjes	26		
Het lint - De Hoveniersweg	30		
Centraal gebied	33		
Steen Hoven	38		

1. Inleiding

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan geeft een overzicht van de gewenste beeldkwaliteit voor het plangebied De Hoven Noord, aanvullend op het stedenbouwkundig ontwerp (VO). Het doel is een klimaatadaptieve, duurzame en sociaal samenhangende woonwijk te realiseren die expliciet het dorpse karakter en de identiteit van De Hoven weerspiegelt.

Doelstelling

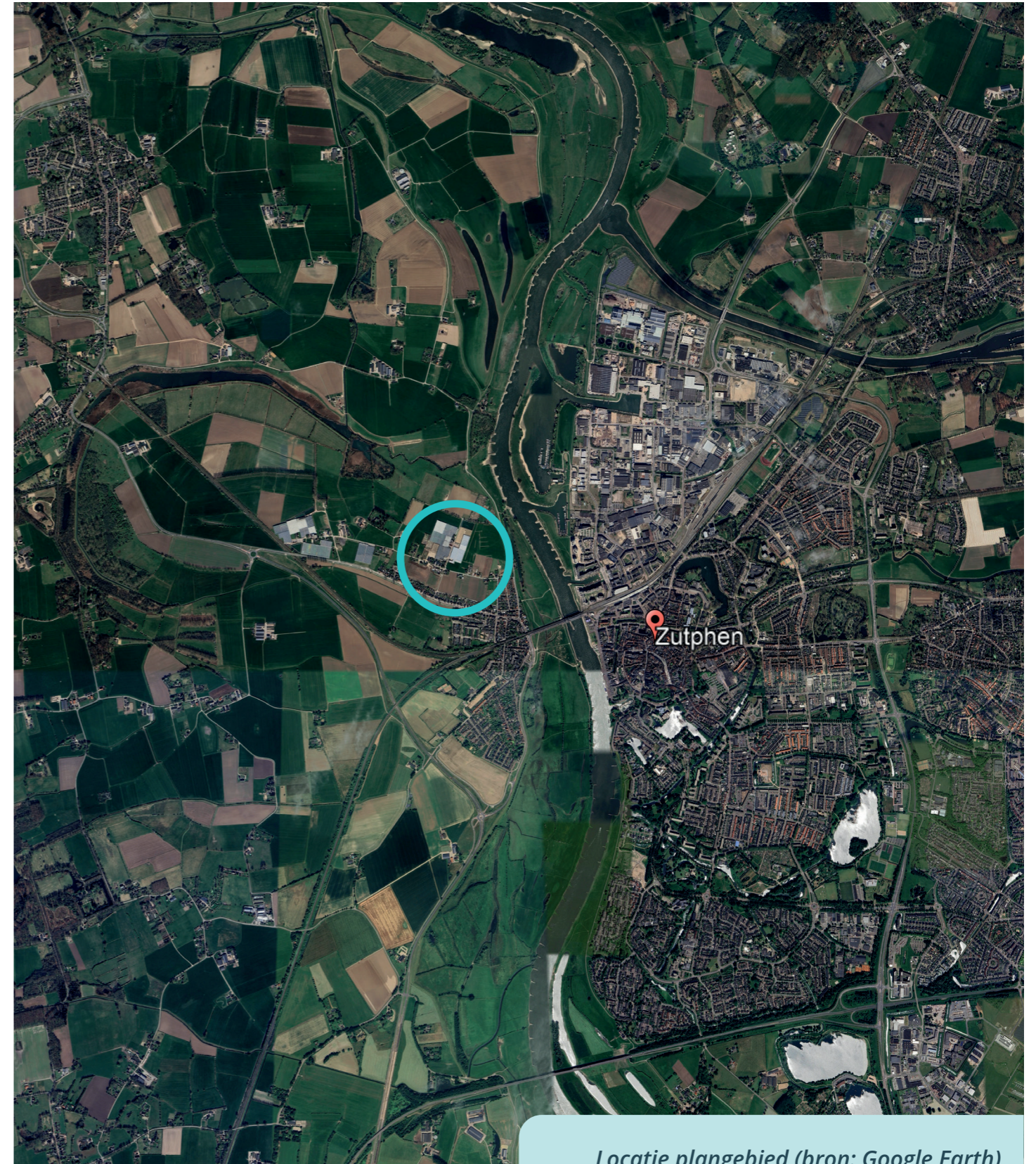
Dit plan beschrijft de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en richt zich op de verschijningsvorm van de woningen binnen een dorpse setting. Daarnaast dient het document als toetsingskader voor gemeentelijke en esthetische beoordeling van bouwplannen en wordt het onderdeel van het esthetisch memorandum.

Ligging plangebied

Het plangebied De Hoven Noord ligt aan de linker IJsseloever, direct tegenover de historische binnenstad van Zutphen. Het gebied vormt een overgangszone tussen stad en landschap en wordt landschappelijk bepaald door oude riviermeanders, oeverwallen en de nabijheid van het Veluwemassief. Het kwelwater dat vanuit de Veluwe naar het gebied stroomt, draagt bij aan de bijzondere natuurlijke dynamiek en biodiversiteit.

Omgeving plangebied

De omgeving is veelzijdig. Aan de ene kant is er de nabijheid van Zutphen met zijn historische centrum en stedelijke voorzieningen, aan de andere kant blijft het landelijke karakter van De Hoven behouden. De ligging tussen de IJssel en de Veluwe geeft het gebied een sterke landschappelijke identiteit. De IJssel zorgt voor verbinding met het rivierengebied, maar vormt tevens een fysieke scheiding tussen stad en dorp. De nieuwe rondweg (N345) aan de west- en zuidzijde voert doorgaand verkeer om De Hoven heen, waardoor het dorpse karakter behouden blijft. Binnen de kern zijn voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, nieuw buurthuis en voetbalvereniging, en er bestaat een netwerk van fiets- en wandelroutes richting Zutphen, uiterwaarden en natuurgebieden zoals de Overmarsch en de Hoendernesterbeek.



Locatie plangebied (bron: Google Earth)

Ontwikkeling in De Hoven Noord

Het plangebied sluit aan op bestaande lintbebouwing langs onder andere de Hoveniersweg en de Weg naar Voorst. De laatste is recent heringericht tot een dorpse klinkerstraat passend bij de gewenste woonkwaliteit. Binnen het gebied liggen kassen, die in het Masterplan worden verplaatst en geclusterd langs het spoor, waardoor ruimte ontstaat voor de nieuwe woonwijk.



Beeld huidige Hoveniersweg

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 behandelt de achtergrond en ligging van het plangebied. Hoofdstuk 2 beschrijft de hoofdstructuur van het masterplan en de resultaten van de meedenkdagen. Hoofdstuk 3 gaat in op het karakter en de identiteit van De Hoven, waarbij geschiedenis, landschap en Heufse cultuur de basis vormen voor de nieuwe woonwijk. Hoofdstuk 4 presenteert de ambitie en de afgeleide principes van het dorpse karakter. Hoofdstuk 5 introduceert het voorlopig stedenbouwkundig plan en de verschillende woonsferen binnen het plan. Hoofdstukken 6 tot en met 8 richten zich op de beeldkwaliteit van De Hoven Noord op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte, ondersteund met referentiebeelden.

Dit document dient als leidraad voor de gemeente, ontwerpers en andere stakeholders. Het vormt het fundament voor de verdere ontwikkeling van De Hoven Noord en geeft een samenhangend overzicht van de transformatie naar een duurzame, groene en dorpse woonwijk binnen de gemeente Zutphen.

2. Masterplan De Hoven Noord

De Hoven gaat uitbreiden aan de noordzijde, dat gaat niet over een nieuwe rand maar over een nieuwe woonwijk met een dorps karakter. Een unieke plek dichtbij de stad Zutphen, aan de linkeroever van de rivier de IJssel. In de nieuwe wijk komt het dorpse en eigen 'Heufse' karakter terug.

Het Masterplan (vastgesteld oktober 2024) vormt de basis voor de verdere gebiedsontwikkeling van De Hoven Noord. Het geeft de kaders en uitgangspunten weer voor het gehele plangebied, bestaande uit het woongebied, de Groene Wig, het kassengebied en het Oude IJsselgebied. In dit rapport volgt de uitwerking in een stedenbouwkundig plan voor het woongebied.

Woongebied

Het woongebied bouwt op een vanzelfsprekende wijze door op het oude lint gelegen op de stroomrug en haakt aan op de weg van Voorst. Het woongebied biedt ruimte aan zowel wonen, collectief groen en ontmoetingsplekken voor alle leeftijden. Het gehele woongebied wordt goed ontsloten voor fietsers en voetgangers met korte fiets- en looproutes (zoveel mogelijk door het groen).

Belangrijke kenmerken uit het Masterplan die van toepassing zijn op het woongebied zijn:

- Een structuur van 'blauw-groene' vingers die vanaf de noordzijde het woongebied insteekt, dit zorgt voor een groene dooradering van de nieuwe wijk. Tegelijkertijd kan het water worden vastgehouden - geborgen - of zonodig afgevoerd.
- De woongebieden voegen zich op een organische manier tussen de blauw-groene vingers.
- In alle woonbuurten is sprake van een mix in doelgroepen en woningtypes. De mix geldt per buurt maar ook per hofje en straat (en een goede mix per te ontwikkelen fase).
- Geen 'kijkgroen' maar ruimte voor ' bezig zijn in het groen'. Denk aan fruitteelt, voedselbos, waterberging, ontmoetingsplekken en speelplekken.
- Geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.
- Een klimaatbestendige inrichting van de woonbuurten.
- Goede bereikbaarheid per fiets en te voet. Langzaam verkeersroutes worden gekoppeld aan de blauwe-groene vingers.
- Behoud van een dorps karakter met passende 'dorpse dichtheid'.



- LEGENDA**
- Nieuw woongebied
 - Voorzieningen
 - Bestaand woongebied
 - Groene wig
 - Blauw-groene vingers / groenstructuur
 - Kassen
 - Kassengebied
 - Hoger gelegen nieuw woongebied
 - Cultuurhistorisch(e) plek / element (De Marsch)
 - Bos
 - Oude IJssel gebied
 - Bomenrij
 - Uiterwaarden
 - Water
 - Begrenzing hoog-laag (oeverwal)
 - Recreatief routenetwerk
 - Spoor
 - Verhoging in het landschap (terp)
 - Zoekgebied ontsluiting woongebied
 - Entree kassengebied
 - Entree woongebied

Masterplan De Hoven Noord (bron: BügelHajema Adviseurs)

3. Karakter en identiteit van De Hoven

De Hoven heeft een uitgesproken eigen karakter en identiteit. De belangrijkste waarden zijn in het Masterplan (vastgesteld oktober 2024) benoemd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het karakter en de identiteit van het gebied.

De Hoven wordt gekenmerkt als een zelfstandige kern met een dorps sfeer. Hoewel het tegenover de stad Zutphen aan de overzijde van de IJssel ligt, is de schaal en structuur van De Hoven veel dorps. Het landelijk karakter wordt versterkt door de kleinschaligheid, de informele structuur en de vrijheid in de opzet. Er is ruimte voor rommeligheid en creativiteit.

De Hoven kent een sterke eigen identiteit, vaak aangeduid als 'Heufs':

- Er is een duidelijke gemeenschapscultuur met informele netwerken.
- Kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid zijn belangrijke sociale waarden.
- Inwoners wonen niet 'naast' elkaar, maar met elkaar.
- Ontmoetingsplekken voor alle leeftijden.

Er is sprake van een zekere 'ongeordendheid', die als positief wordt ervaren. Dit kenmerkt zich door grotere percelen met ruimte voor eigen invulling, een mix van wonen, werken en tuinieren en de creatieve en organische bebouwingsvormen.

Ruimtelijke kwaliteiten als drager

De Hoven onderscheidt zich door een eigen karakter dat diep verankerd is in de geschiedenis en het gebruik van het landschap. De Hoven ligt op een oeverwal in een oude IJsselmeander. De ligging heeft het dorp in de geschiedenis beschermd tegen overstromingen en is bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur. Het dorp is ontstaan op een kruispunt van oude wegen tussen Arnhem en Apeldoorn, bij de oversteek naar Zutphen. De Hoven heeft een unieke ligging tussen de Veluwe en de IJssel.

De eerste bebouwing bestond uit T-boerderijen en later krukhuizen. Van oudsher is het gebied verbonden met tuinbouw: groentetelers, plantenkwekers en voormalige rozenkwever De Wilde. De (glas)tuinbouw had een belangrijke economische betekenis en vormt nog steeds onderdeel van het DNA van het gebied. De historische ontwikkeling is nog altijd zichtbaar in de ruimtelijke structuur door bijvoorbeeld de aanwezigheid van glastuinbouw en de ruimte voor woon-werklocaties en hovenierachtige woonvormen.

Het Hovenierslint is onderscheidend voor de historische tuinbouwsfeer. Langs de Hoveniersweg zijn grotere bedrijfskavels gelegen waar ook op wordt gewoond. De kwaliteit van dit lint is herkenbaar binnen het gebied. Als uitgangspunt geldt een versterking van de grotere kavels met mogelijke woon-werkfuncties met een schuur of kleine kas, met behoud van een lagere bebouwingsdichtheid.

Landschap

Het oeverwallenlandschap is ontstaan door overstromingen van de rivier de IJssel, waarbij grove en fijne zandlagen werden afgezet. Deze langgerekte oeverwallen functioneren als natuurlijke dijken die het achterliggende land beschermen tegen hoogwater. Elke overstroming liet een nieuwe laag achter, wat resulteerde in een gelaagd bodemprofiel. Het gebied is bijzonder vruchtbaar.

Het aangrenzende uiterwaardenlandschap speelt een andere maar eveneens belangrijke rol. De uiterwaarden liggen tussen het zomerbed van de rivier en de hoge winterdijk. Bij hoogwater mogen deze gebieden onderlopen, waardoor de rivier meer ruimte krijgt en omliggende dorpen worden beschermd. Door de overstromingen zijn deze gronden vruchtbaar en worden ze vaak gebruikt voor landbouw of veeteelt. Kenmerkend zijn de vlakke terreinen, natte zones en oude nevengeulen van de IJssel, die nog zichtbaar zijn in het landschap.

In en nabij het plangebied liggen verschillende (beschermde) natuurgebieden. De Empermeander bestaat uit open, deels verland water met rietlanden en bospercelen. De Overmarsch en de Sprabanen kennen beplantingen bestaande uit populieren en meidoornstruweel.

Cultuurhistorie en archeologie

De naam De Hoven verwijst naar de oorspronkelijke ontginning van hofsteden en boerderijen op de vruchtbare zandruggen die door de rivier de IJssel zijn afgezet. De rivier speelde een centrale rol in de ontwikkeling van zowel Zutphen als De Hoven. De meanderende IJssel vormde oeverwallen waarop veilig gewoond kon worden, terwijl de lagere gronden benut werden voor landbouw. Deze natuurlijke gesteldheid bepaalde het ruimtelijk patroon van het gebied.

Zutphen groeide uit tot een belangrijke handelsstad aan de IJssel. Als Hanzestad was het eeuwenlang een knooppunt van rivierhandel en later ook van landroutes richting Arnhem en Apeldoorn. De ligging van De Hoven aan de overzijde van de rivier

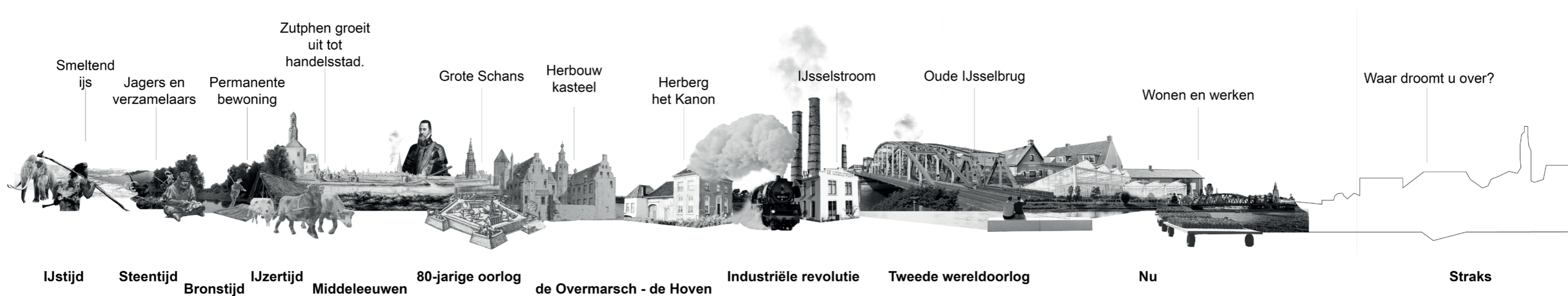
gaf het de rol van toegangspoort tot de stad. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog was deze strategische positie van groot belang: langs de IJssel en bij De Hoven werden schansen en verdedigingswerken aangelegd om de stad Zutphen te beschermen.

In de uiterwaarden en nabij Huize De Marsch verrezen steenfabrieken die gebruikmaakten van de klei uit de rivierafzettingen. Ook het monumentale pand De IJsselstroom, een voormalige wasserij, herinnert aan dit industriële verleden.

Ook in de Tweede Wereldoorlog speelde De Hoven een rol. De IJsselbrug was een belangrijke strategische verbinding die zwaar bevochten werd.

Belangrijke pijlers voor de ontwikkeling voor De Hoven Noord:

- Het gebied wordt omarmd door de natuur en het landschap van de Overmarsch, natuurgebied Oude IJselarm met hoge natuurwaarde.
- Groene vingers uit het landschap van de Overmarsch lopen door in De Hoven Noord.
- Een geleidelijke overgang van woongebied naar landelijk gebied.
- Water en bodem zijn sturend: de uitbreiding van de Hoven Noord is gepland op de hoger gelegen oeverwal.
- Benutten aanwezigheid (zichtlijnen) De Marsch, IJsselstroom.



Historische Tijdenlijn (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Beeldkwaliteit van het bestaande dorp De Hoven

Ruimtelijk beeld:

De beeldkwaliteit van het bestaande dorp De Hoven wordt in sterke mate bepaald door de informele, historisch gegroeide structuur. Bebouwing staat niet strak in het gelid, maar kent wisselende rooilijnen, kleine verspringingen en een duidelijke relatie met de openbare ruimte en het omliggende groen. Deze onregelmatigheid draagt bij aan het dorpse en menselijke karakter en zorgt voor een afwisselend straatbeeld.

Straten zijn relatief smal en overzichtelijk, vaak begeleid door hagen, bomen en groene voortuinen. De openbare ruimte is eenvoudig en functioneel ingericht, zonder stedelijke verharding of formele profielen. Hierdoor overheerst een rustige, landelijke sfeer waarin langzaam verkeer en verblijf centraal staan.

Typologie en schaal van de bestaande woningen:

De bestaande woningvoorraad in De Hoven bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen, variërend van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen tot kleinschalige rijtjes en boerderijtjes. De bebouwing is overwegend één tot twee bouwlagen hoog met een kap, wat zorgt voor een consistente en herkenbare dorpschaal.

De korrelgrootte is fijn: kavels zijn relatief smal en diep, met individuele woningen die als zelfstandige volumes leesbaar zijn. Deze fijnmazigheid voorkomt grootschaligheid en versterkt de identiteit van De Hoven als een dorp.

Architectonisch karakter:

Architectonisch kenmerkt De Hoven zich door een ingetogen en ambachtelijke uitstraling. De woningen zijn overwegend traditioneel vormgegeven, met eenvoudige hoofdvormen, duidelijke kappen en een heldere geleiding van gevels. Variatie ontstaat niet door uitgesproken architectonische statements, maar door subtiele verschillen in kaprichting, gevelindeling, nokhoogte en detaillering.

Materialisatie is overwegend traditioneel en natuurlijk. Baksteen in warme, aardse tinten vormt het hoofdmateriaal, vaak gecombineerd met keramische dakpannen

in rood- of bruintinten. Kozijnen zijn veelal uitgevoerd in hout, met een rustige kleurstelling. Detaillering is sober maar zorgvuldig, met aandacht voor metselwerk, raamverhoudingen en dakranden.

Erven, overgangen en groen:

Een belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit van De Hoven wordt gevormd door de erfinrichting en de overgang tussen privé en openbaar gebied. Voortuinen, hagen, lage erfafscheidingen en groene bermen zorgen voor een zachte overgang tussen woning en straat. Hoge, gesloten schuttingen aan de straatzijde komen weinig voor en passen niet bij het dorpse beeld.

Bestaande woningen hebben vaak een sterke relatie met het groen, zowel in de voortuin als in de achterliggende erven. Bomen, struiken en informele erfbeplanting dragen bij aan een groen en vriendelijk straatbeeld en versterken de landschappelijke inbedding van het dorp.

Waardering en betekenis voor de nieuwe ontwikkeling:

De beeldkwaliteit van het bestaande dorp De Hoven vormt een belangrijk referentiekader voor de nieuwe uitbreiding. Niet door deze letterlijk te kopiëren, maar door de onderliggende principes - menselijke maat, variatie en een sterke verweving van bebouwing en groen; - door te vertalen naar een eigentijdse dorpsuitbreiding. Op deze manier blijft het karakter van De Hoven herkenbaar en wordt het dorp als geheel ruimtelijk en visueel versterkt.



Kleinschalig en overzichtelijk straatbeeld met een organische verkavelingsstructuur (bron: funda.nl)



Inpassing van de woningen in het omliggende landschap (bron: funda.nl)



Afwisseling tussen bebouwing en groen (bron: funda.nl)



Architectonische diversiteit in de lintbebouwing (Weg naar Vorst)(bron: funda.nl)



Langgerekte kavels in de lintstructuur (bron: funda.nl)



Variatie in kaphoogtes en kapvormen – hoekaccent met lage erfafscheiding (bron: funda.nl)



Kleinschalige straten met bloemrijk openbaar groen (bron: funda.nl)



Langzaamverkeersverbinding in De Hoven (bron: funda.nl)

4. Ambitie: Dorps karakter

Het dorps karakter vormt een centrale ambitie voor de De Hoven Noord

Kenmerkend voor De Hoven Noord zijn:

- de menselijke maat en overzichtelijke korrel;
- afwisseling tussen bebouwing en groen;
- zichtlijnen naar het landschap en de IJsselzone;
- een rustige, informele openbare ruimte met een dorps karakter.

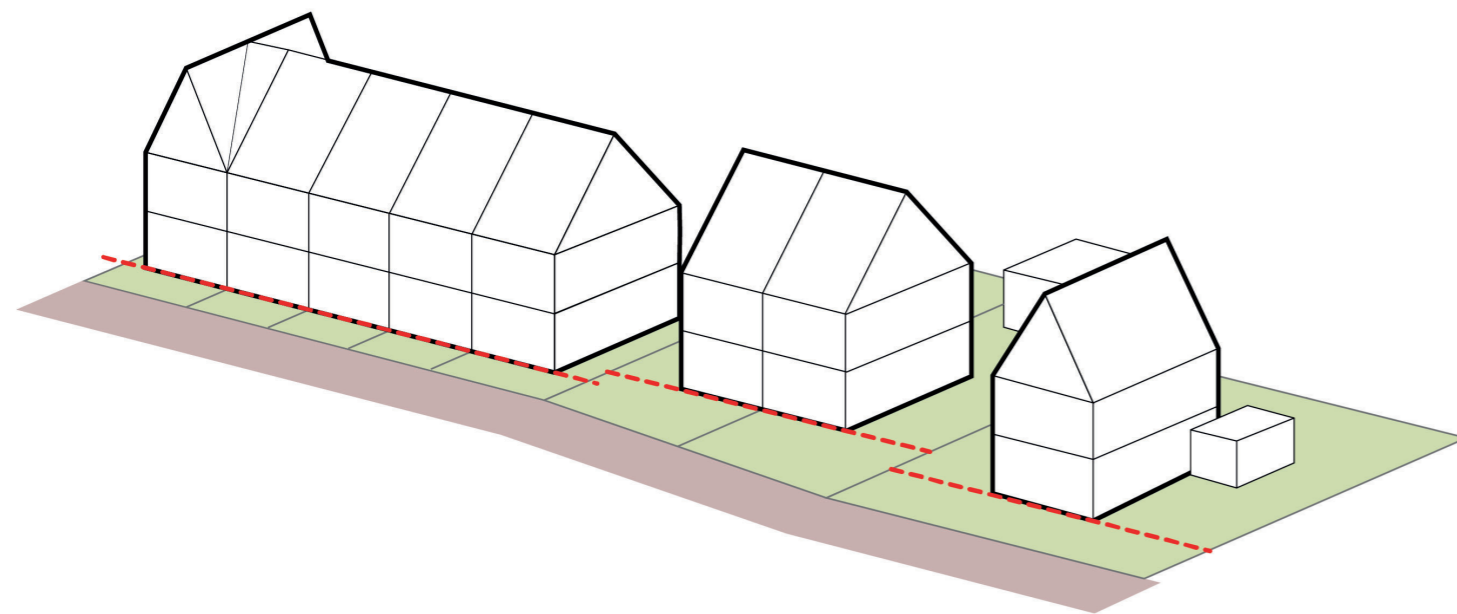
Deze ambitie wordt vertaald naar de volgende samenhangende principes, die richting geven aan stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte:

1. Menselijke maat als uitgangspunt

De ontwikkeling blijft kleinschalig en overzichtelijk. Bebouwing sluit overwegend aan bij de bestaande dorpschaal van één tot twee lagen met kap.

2. Organische groei en informele structuur

De uitbreiding voelt als een natuurlijk gegroeid dorp, met licht slingerende straten, wisselende rooilijnen en gevarieerde verkaveling. Geen rigide raster, maar een ruimtelijke opzet die ruimte laat voor verrassing en diversiteit.



Verspringende rooilijnen

3. Verspringende rooilijnen en kleinschalige bebouwing

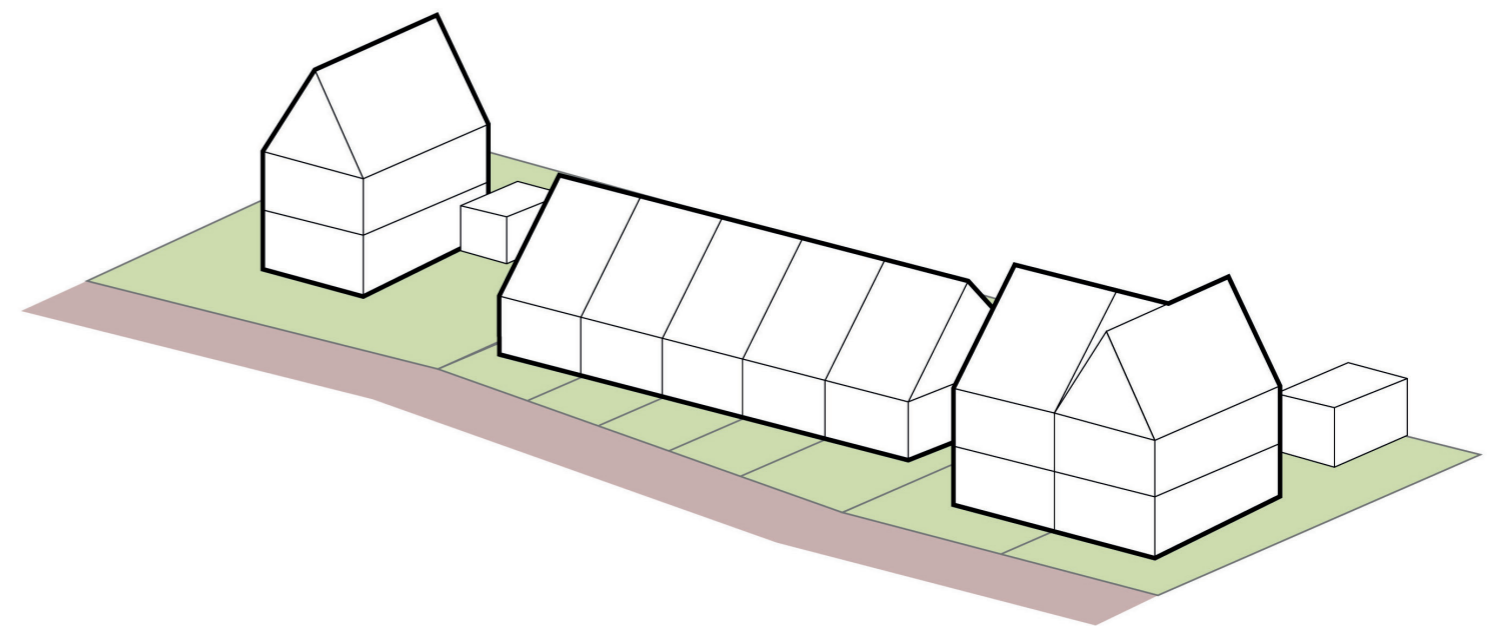
Rooilijnen zijn niet strak, maar verspringen subtiel om variatie en een dorpse uitstraling te creëren. Bebouwing blijft kleinschalig, overwegend 1-2 lagen met kap, om de menselijke maat te waarborgen.

4. Variatie in kapvorm en binnen bouwvolumes

Er is diversiteit in kaprichtingen, kapvormen en volumes, waardoor het straatbeeld levendig en gevarieerd is. Tegelijkertijd blijft er samenhang door het gebruik van een consistent materiaal- en kleurenpalet.

5. Variatie binnen samenhang

Individuele woningen zijn herkenbaar als zelfstandige volumes, met subtiel verschillen in gevelindeling, dakhoogte en detaillering. Tegelijkertijd zorgt een gedeeld palet aan materialen, kleuren en bouwprincipes voor een rustig en samenhangend totaalbeeld.



Kleinschalige bebouwing (meestal 1-2 lagen met kap)

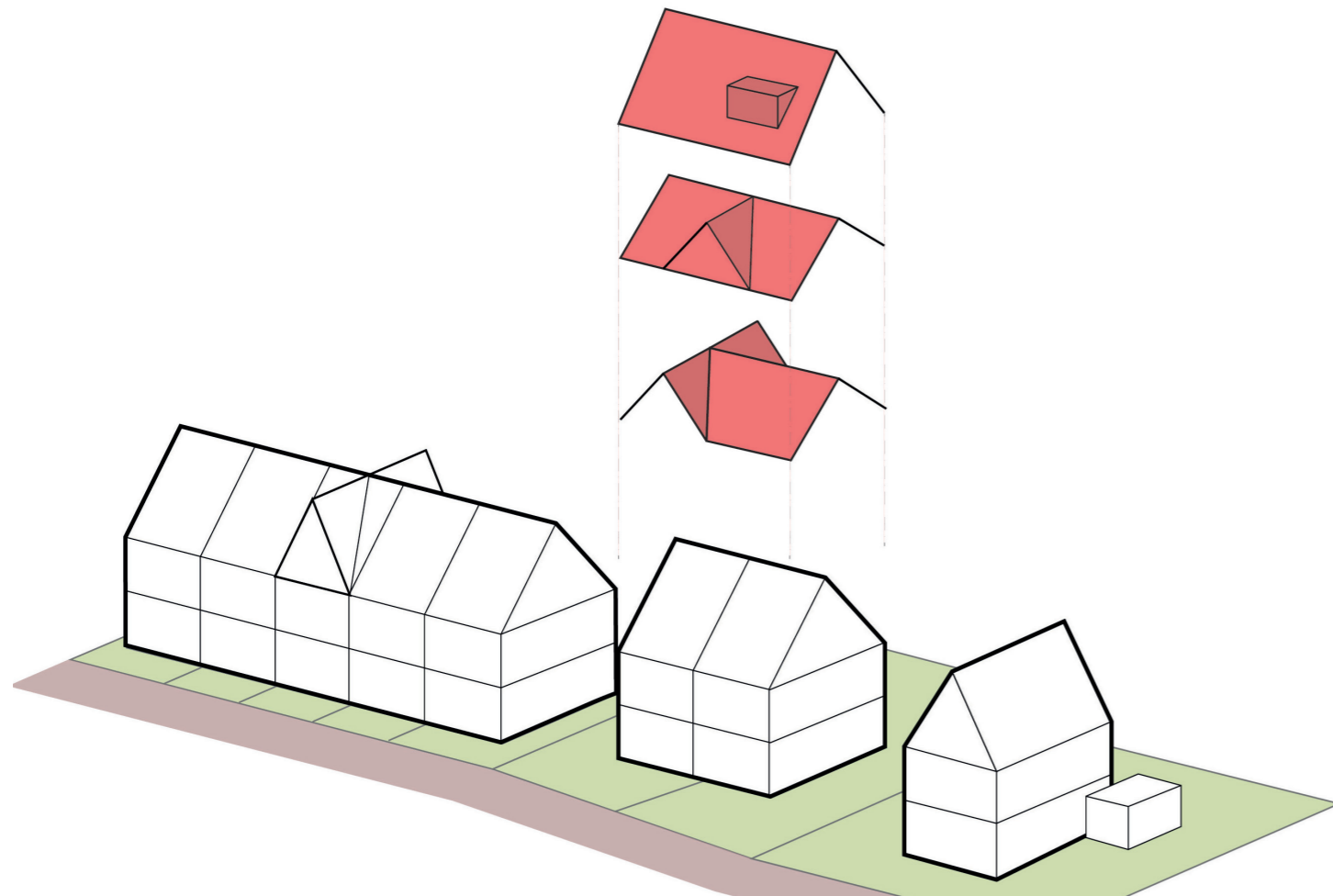
6. Groen verweven met wonen

Groen vormt een integraal onderdeel van het dorpsweefsel. Bomen, hagen, groene bermen en informele erfafscheidingen verzachten het straatbeeld en versterken de relatie met het landschap. Openbare en private groene ruimtes lopen visueel in elkaar over.

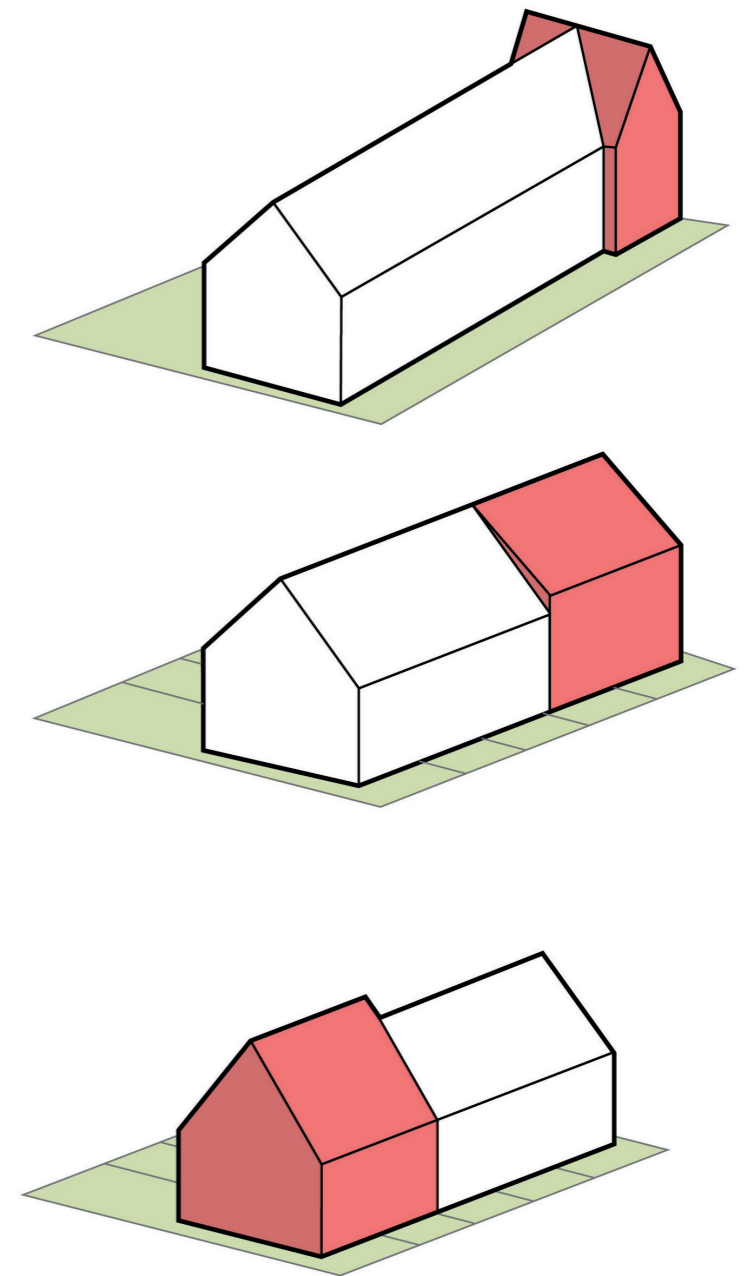
7. Zachte overgangen tussen privé, openbaar en landschap

Voortuinen, hagen en lage erfafscheidingen zorgen voor een geleidelijke overgang tussen woning en straat.

Samen zorgen deze principes ervoor dat de nieuwe uitbreiding niet wordt ervaren als een woonwijk, maar als een vanzelfsprekend vervolg van De Hoven: een eigentijds dorp met een herkenbare identiteit, stevig verankerd in zijn landschap.



Verscheidenheid in kapvorm



Verscheidenheid binnen bouwvolumes

5. Stedenbouwkundig plan (VO)

Voor een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan verwijzen wij naar het Stedenbouwkundig plan De Hoven Noord (VO). In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van dit plan.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van De Hoven Noord is gebaseerd op een landschappelijk raamwerk waarin de bodem, groen en water leidend zijn. De blauwgroene vingers vormen de primaire dragers van het plan en structureren het gebied in samenhangende deelgebieden. Deze landschappelijke corridors verbinden de wijk met het omliggende rivierenlandschap en functioneren als ecologische zones, klimaatadaptieve buffers en langzaamverkeerroutes.

De woonvelden zijn in het zuiden orthogonaal en richting het noorden organisch verkaveld. De verkaveling volgt het landschap, wat resulteert in een gevarieerd profiel van straten, hofjes en open ruimtes met sterke visuele en functionele relaties met het groen. Historische structuren en cultuurhistorische referenties, waaronder de voormalige steenfabriek, zijn richtinggevend geweest voor de ruimtelijke opzet en identiteit van deelgebieden. De bestaande lintstructuur langs de Hoveniersweg wordt voortgezet en versterkt door nieuwe woningtoevoegingen, waarmee de landschappelijke en stedenbouwkundige continuïteit van dit gebied wordt geborgd. Het plangebied is opgebouwd uit kleinschalige buurtclusters met een gemengd woningprogramma. Elk cluster bevat een evenwichtige mix van typologieën en doelgroepen, waarmee sociale diversiteit op buurtniveau wordt geborgd. De clusters zijn onderling verbonden via het groene raamwerk, waarin een fijnmazig netwerk van verblijfs- en ontmoetingsruimtes ontstaat.

De verkeersstructuur is gebaseerd op het STOMP-principe, met prioriteit voor lopen en fietsen. Autoverkeer wordt primair aan de randen afgewikkeld; binnen de woongebieden geldt een verblijfsgericht profiel met de auto als te gast. Parkeren is geconcentreerd in hofjes en compacte parkeercoffers, waardoor het straatbeeld groen en autoluw blijft.

Het stedenbouwkundig plan is opgezet als adaptief raamwerk met ruimte voor gefaseerde ontwikkeling en toekomstige uitbreidingen. Door robuuste hoofdstructuren te combineren met flexibele invullingen ontstaat een veerkrachtige ruimtelijke opzet die kan meebewegen met veranderende programmatische en maatschappelijke opgaven.



Ruimtelijke opbouw (bron: Bügelhajema Adviseurs)



- Groene vinger
- Groen in woonbuurten
- Semi-openbaar groen
- Wadi
- Wadi talud
- Greppel
- Waterbergende laagte
- Boom
- Boomstrook met mantelzoom
- Fruitbomen
- Moestuin
- Struweel
- S Speelplek
- Struinpad
- Woning
- Kavel
- Fietsstraat
- Fietspad
- Voetpad
- Achterpad
- Weg
- Parkeervak
- Trafo (suggestief)
- Zoekgebied woningen

Stedenbouwkundig plan VO De Hoven Noord, feb. 2026 (bron: Bügelhajema Adviseurs)

Woonsferen

De Hoven Noord is ruimtelijk gedifferentieerd in zes samenhangende deelgebieden, elk met een eigen morfologie, dichtheid en woonmilieu, ingebed in het overkoepelende landschappelijke raamwerk.

1. **Compacte hofjes**
2. **Het lint De Hoveniersweg**
3. **Centraal gebied**
4. **SteenHoven**
5. **Noordrand**
6. **Dijkzone**

1. Compacte hofjes:

Het zuidelijke deelgebied, gelegen tussen de Lijnbaanstraat, het Tuinderspad en de bestaande bebouwing aan de Weg naar Voorst, wordt gekenmerkt door compacte hofstructuren met binnentuinen en parkeercoffers. Ontsluiting vindt plaats via het heringerichte Tuinderspad en een nieuw achterpad langs de westelijke bestaande woningen. De opzet is relatief strak en rechtlijnig, in aansluiting op de bestaande stedelijke context. De hofjes bieden een gemengd woonprogramma ('mini maatschappijen') en vormen een overgangszone tussen de bestaande wijk en het nieuwe plangebied.

2. Het lint De Hoveniersweg:

Langs de Hoveniersweg wordt de bestaande lintstructuur voortgezet en versterkt door nieuwe woningtoevoegingen op ruime kavels. Het woningprogramma bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, aangevuld met grotere volumes voor betaalbare woningtypen, zoals rug-aan-rugwoningen in een schuuropzet. Een vrijstaande woning met een bijgebouw in schuurvorm is ook denkbaar. De kavels worden ontsloten via de opnieuw ingerichte Hoveniersweg met een verkeersknip. Een samenhangende groenstructuur, deels op particulier terrein, omlijst het lint en versterkt het landschappelijke karakter.

3. Centraal gebied:

Het centrale gebied omvat de woonvelden rondom het kruispunt van de groene vingers. Hier krijgt de verkaveling een meer organische opzet met een iets lagere dichtheid dan in de compacte hofjes. Woningen oriënteren zich primair op het groen; de functionele ontsluiting en parkeervoorzieningen bevinden zich aan de achterzijde. Dit gebied fungeert als ruimtelijk hart van de wijk, met sterke relaties tussen bebouwing en landschap.

4. SteenHoven:

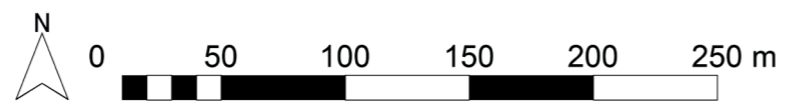
SteenHoven refereert aan de voormalige steenfabrieken in het gebied en kent een afwijkende ruimtelijke typologie. De verkaveling is recht en opgebouwd uit langere, parallelle bouwblokken. De architectuur sluit aan bij het industriële erfgoed, met robuuste volumes en materialisering die verwijst naar de historische steenproductie.

5. Noordrand:

Aan de noordzijde van het plangebied is de bebouwing losser gepositioneerd binnen het bestaande groen. De opzet is vrijer, met zichtlijnen naar het omliggende landschap. Hier wordt tevens ruimte geboden aan gestapelde woonvormen in een parkachtige setting, waarmee een zachte overgang ontstaat tussen wijk en buitengebied.

6. Dijkzone:

Dit gebied is gelegen aan de dijk langs de rivier de IJssel. Het is daarnaast ook een van de groene vingers. De bebouwing verhoudt zich dus tot deze landschappelijke kwaliteit, in uitstraling en in massa. De architectuur is eigentijds en de bebouwing heeft doorzichten en doorsteekjes naar de groene ruimte eromheen.



Woonsferen in De Hoven Noord (bron: Bügelhajema Adviseurs)

6. Beeldkwaliteit - stedenbouw

De dorpse inspiratie vormt samen met het landschappelijke raamwerk de basis voor de beeldkwaliteit van De Hoven Noord. Uitgangspunt is het eindbeeld van een eigentijds, organisch gegroeid dorp, stevig verankerd in zijn groenblauwe structuur. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de menselijke maat, een informele ruimtelijke opzet en een sterke verweving van wonen en landschap. In dit hoofdstuk zijn deze ambities vertaald naar stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke criteria.

Algemene dorpse criteria:

Voor De Hoven Noord staat een rustige, dorpse sfeer centraal, met kenmerken van natuurlijke groei en een kleinschalige korrel. Vanuit het stedenbouwkundig plan zijn de volgende algemene criteria richtinggevend:

- Variatie in straatprofielen, met wisselende breedtes, lichte bochten en verspringingen.
- Relatief kleine bebouwingskorrel met afwisseling in frontbreedtes, bouwhoogtes en rooilijnen.
- Overwegend laagbouw (1-2 lagen met kap), met incidentele accenten voor oriëntatie en herkenning.
- Afwisseling tussen losse volumes en korte rijtjes; weinig grootschalige, aaneengesloten bebouwing.
- Wisselende nokrichtingen en kapvormen voor een gevarieerd straatbeeld.
- Individuele woningen herkenbaar als zelfstandige volumes, binnen een samenhangend materiaal- en kleurenpalet.
- Grote variatie in architectuur binnen een beperkt palet van natuurlijke materialen en ingetogen kleuren.
- Voorerven met variërende diepte en informele erfafscheidingen, passend bij het dorpse karakter.

Groen als structurerend element:

Groen vormt een integraal onderdeel van het dorpsweefsel. De robuuste groenblauwe vingers en het buurtgroen bepalen de ruimtelijke opzet en zorgen voor zichtlijnen naar het landschap en de IJsselzone. Openbare en private groene ruimtes lopen visueel in elkaar over door het toepassen van voortuinen, hagen en zachte erfafscheidingen. Bomen en beplanting zijn rijk aanwezig in het straatbeeld en dragen bij aan schaduw, biodiversiteit en beleving.

Informele openbare ruimte:

De openbare ruimte heeft een rustig en informeel karakter, met weinig harde zonering tussen rijbaan, stoep en groen. Verharding is terughoudend en zoveel mogelijk waterdoorlatend. Eén basismateriaal (gebakken klinker) vormt de drager van het straatbeeld, aangevuld met groene bermen, wadi's en halfopen parkeeroplossingen. Auto's zijn ondergeschikt aanwezig; verblijven, ontmoeten en langzaam verkeer staan centraal.

Vertaling naar een eigentijds dorp:

Hoewel De Hoven Noord geïnspireerd is op het traditionele dorp, wordt deze vertaald naar hedendaagse woonwensen en duurzaamheidsambities. Bouwvolumes zijn overwegend twee lagen met kap, passend bij moderne woonprogramma's. Parkeren, klimaatadaptatie en energievoorzieningen zijn integraal opgenomen in het ontwerp. Zonnepanelen, technische installaties en duurzame maatregelen worden zorgvuldig geïntegreerd in architectuur en dakvlakken, passend binnen het totale beeld. Zonnepanelen zijn in een symmetrisch vlak geordend.

Samen zorgen deze criteria ervoor dat De Hoven Noord wordt ervaren als een vanzelfsprekend vervolg van het bestaande dorp: een eigentijdse, duurzame woonomgeving met een herkenbare identiteit, waarin landschap, architectuur en openbare ruimte één samenhangend geheel vormen.

Oriëntatie en accenten

Het stedenbouwkundig plan geeft richting aan de oriëntatie van de bebouwing, de positionering van accenten en hoekaccenten, en de ligging van zichtlijnen. Op deze strategische plekken – zoals straathoeken, groene vingers, groene hofjes, beëindigingen van zichtassen en markante overgangen tussen openbare ruimtes – krijgt de bebouwing een versterkte architectonische rol binnen het totaalbeeld.

Gebouwen op deze locaties vragen om een hogere mate van zorgvuldigheid in massaopbouw, gevelcompositie en detaillering. Accentuering kan plaatsvinden door middel van bijzondere hoekoplossingen, markante kopgevels, dakaccenten, erkers, hoekuitbouwen of andere herkenbare architectonische elementen. Deze ingrepen dragen bij aan de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur en ondersteunen de oriëntatie binnen het gebied.

Naast hun ruimtelijke betekenis vervullen deze accenten ook een belangrijke rol in het doorbreken van repetitie in het straatbeeld. Door op zorgvuldig gekozen plekken variatie aan te brengen in bouwvolume en gevelbeeld ontstaat een levendig en gedifferentieerd dorpsweefsel.

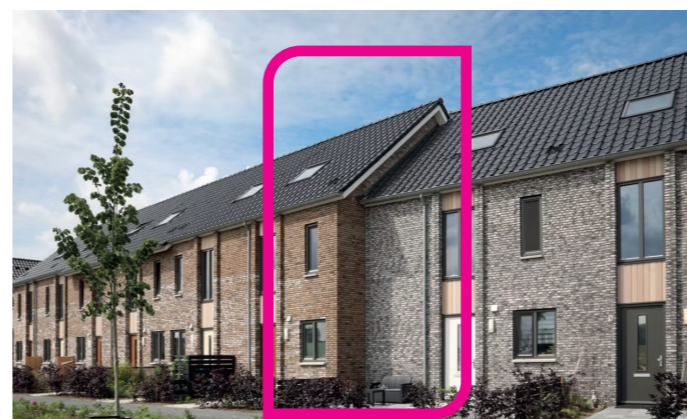
Hoekwoningen op prominente locaties worden tweezijdige ontworpen, met een uitgewerkte kopgevel waarin zowel entrees als erfafscheidingen integraal worden meegenomen. De overgang tussen privé en openbaar krijgt hier extra aandacht, zodat de hoekpositie bijdraagt aan de kwaliteit van zowel straat als openbare ruimte. Hoewel het stedenbouwkundig plan specifieke accentlocaties benoemt, wordt het toepassen van dergelijke architectonische verbijzonderingen ook op andere plekken in het plan gewaardeerd, mits deze bijdragen aan de samenhang, herkenbaarheid en dorps schaal van de ontwikkeling.



Kapverdraaiing / Meeontwerpen garages



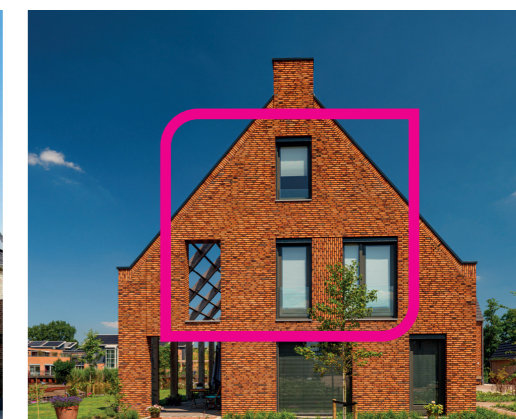
Erker



Verspringen gevel/goothoogtes



Tweezijdige oriëntatie



Raampartijen

Bouwhoogten en volumewerking

De bouwhoogten binnen het dorp variëren zowel in absolute maat als in visuele beleving en dragen bij aan een gedifferentieerd en menselijk schaalniveau. De grondgebonden woningen bestaan overwegend uit één tot twee bouwlagen met kap en vormen daarmee het basishoogteprofiel van het dorpsweefsel. Qua bouwhoogte wordt ingespeeld op de hoogte van de omringende bestaande bebouwing,

Maatregelen zoals verlaagde gootlijnen, terugliggende bouwlagen en verticale dakvlakken worden ingezet om de massa te verfijnen en het dorps karakter te versterken. Deze ingrepen zorgen ervoor dat bouwvolumes ondergeschikt blijven aan de openbare ruimte en bijdragen aan een voetgangersgerichte schaal. Op beeldbepalende plekken / hoeken kunnen architectonische accenten aangebracht worden.

Appartementengebouwen introduceren hoogteaccenten ten opzichte van de omliggende laagbouw. Binnen de afzonderlijke appartementensembles wordt de bouwhoogte verder gedifferentieerd afhankelijk van de positionering in het stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld bij hoeken, randen en centrale plekken. Deze gradatie ondersteunt de ruimtelijke hiërarchie en voorkomt abrupte schaalovergangen.

In principe worden alle gebouwen binnen het dorp voorzien van een kap, waarmee samenhang en herkenbaarheid worden versterkt. Voor gestapelde woningtypologieën is meer vrijheid in dakvorm en volume-opbouw mogelijk, mits de totale proporties aansluiten bij de dorps schaal en het ensemble een positieve bijdrage levert aan het straatbeeld.



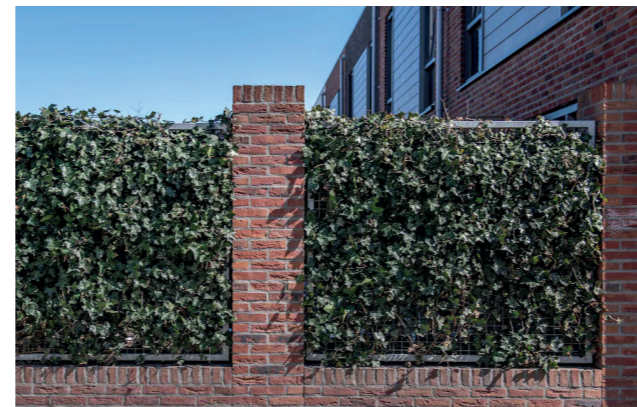
Erfafscheidingen

Naast de variatie in bouwvolumes en architectuur draagt ook de diversiteit in perceelsgrenzen bij aan het dorpskarakter van de uitbreiding. Binnen het dorp kunnen zowel lage als hoge erfafscheidingen worden toegepast, evenals variaties in de inrichting van de stoep, bijvoorbeeld delftstoepjes of kleine veranda's. Aan voorzijdes van woningen komen lage erfafscheidingen. Het is van belang dat de gekozen erfafscheiding aansluit bij de gekozen architectuurstijl en de specifieke ligging van het perceel binnen het dorp.

Bijgaande kaart geeft een indicatie van de locaties waar verschillende typen erfafscheidingen worden overwogen. Uitgangspunt is dat de architect de erfafscheiding als onderdeel van het bouwplan ontwerpt. Voor percelen grenzend aan parkeerterreinen geldt dat bijvoorbeeld het schuurtje of eventuele poort ook integraal onderdeel uitmaken van het erfafscheidingsontwerp.

De verkaveling en de gekozen architectuurstijl zijn bepalend voor het type erfafscheiding dat wordt toegepast. Woningen aan de groene vingers of hofjes onderscheiden zich van de overige woningen. Hier is het uitgangspunt om hagen toe te passen als overgang naar het groen en een semi-publieke ruimte te creëren.

Mogelijke erfafscheidingen omvatten onder andere hagen, klimplanten en afscheidingen gemaakt van houten palen of stammen. Deze variatie ondersteunt de dorpsse identiteit, de biodiversiteit en zorgt voor een afwisselend en groen straatbeeld, passend bij de ruimtelijke en architectonische context.



Erfafscheiding types



Delft stoepjes



Pergola

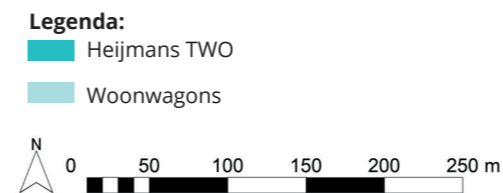
Specials

Binnen het stedenbouwkundig plan zijn twee bijzondere woonvormen opgenomen: de Heijmans prefabwoningen in de groene vingers bij de compacte hofjes en de woonwagens in het centrale groengebied. Beide typologieën zijn ingebed in een robuuste groene setting, georiënteerd op het landschap en voorzien van een klein terras aan het gezamenlijke groen. Er worden geen erfafscheidingen toegepast; de woningen maken deel uit van een collectieve tuinstructuur, wat bijdraagt aan een open landschappelijk beeld en sociale samenhang.

De bebouwing staat los in het groen, met ruimte voor doorzichten, daglichttoetredingen en ecologische verbindingen. Streekeigen beplanting versterkt het natuurlijke karakter. De collectieve buitenruimte functioneert tevens als infiltratiezone voor hemelwater.

Architectonisch sluiten de woningen aan bij het dorps- en natuurlijke karakter van De Hoven Noord. Per gevel worden maximaal twee hoofdmaterialen toegepast, met hout als primair materiaal en staal of aluminium als secundair accent. De detaillering is sober en zorgvuldig, met slanke kozijnen, heldere entrees en een rustige gevelcompositie. Het kleurpalet bestaat uit aardetinten, natuurlijke houtkleuren en donkergrijs/anthraciet voor metalen onderdelen.

Zonnepanelen en technische installaties worden integraal in het ontwerp opgenomen en afgestemd op gevel- en dakbeeld. Installaties zijn bij voorkeur uit het zicht geplaatst of architectonisch geïntegreerd. Door hun schaal, materialisatie en landschappelijke inpassing vormen deze woningtypen herkenbare accenten.



Heijmans TWO



Woonwagens

Archeologische/historische kenmerken

Het plangebied kent een rijke archeologische en cultuurhistorische gelaagdheid, met onder meer Oude Huize De Marsch, de voormalige steenfabriek, een mogelijke schans en de historische IJsselgeul (Oude IJssel). Deze elementen vormen belangrijke dragers van de identiteit van De Hoven Noord en worden waar mogelijk geïntegreerd in het stedenbouwkundigen landschappelijk ontwerp. Doel is niet het letterlijk reconstrueren van het verleden, maar het zichtbaaren beleefbaar maken ervan in de openbare ruimte.

De historische structuren kunnen met elkaar worden verbonden via een samenhangend wandelroute die de verschillende locaties koppelt en onderdeel vormt van het dagelijks gebruik van de wijk. Langs deze route kunnen herkenningspunten worden opgenomen, zoals subtiele informatie-installaties, kunstobjecten of eenvoudige bronzen plaquettes in het groen. Deze elementen markeren op ingetogen wijze de historische plekken en versterken de landschappelijke beleving.

In specifieke deelgebieden worden speelse en landschappelijke interpretaties toegepast. In de zone van de voormalige steenfabriek kunnen speelvoorzieningen verwijzen naar het industriële verleden, bijvoorbeeld door het gebruik van baksteenachtige speelelementen of een trolley-achtig speelobject. In het gebied van de mogelijke schans kan een zitbank of speelheuvel worden ingezet als landschappelijke verwijzing. Wadi's en watergerelateerde speelplekken kunnen op subtiele wijze herinneren aan het historische verloop van de Oude IJssel.

Daarnaast is ruimte voor hedendaagse interpretaties, zoals kunstwerken van lokale makers langs de wandelroutes, waarmee verleden en heden met elkaar worden verbonden. De integratie van erfgoed vormt een expliciet onderdeel van het landschappelijk ontwerp en draagt bij aan een herkenbare, gelaagde leefomgeving. De genoemde voorbeelden dienen als richtinggevend kader; verdere creatieve uitwerkingen worden gestimuleerd, mits deze passen binnen het dorpse karakter, de landschappelijke kwaliteit en de rustige uitstraling van de openbare ruimte.



Wandelroutes



Zitbank in schansvorm



Speelplek met schans-thema



Speel elementen



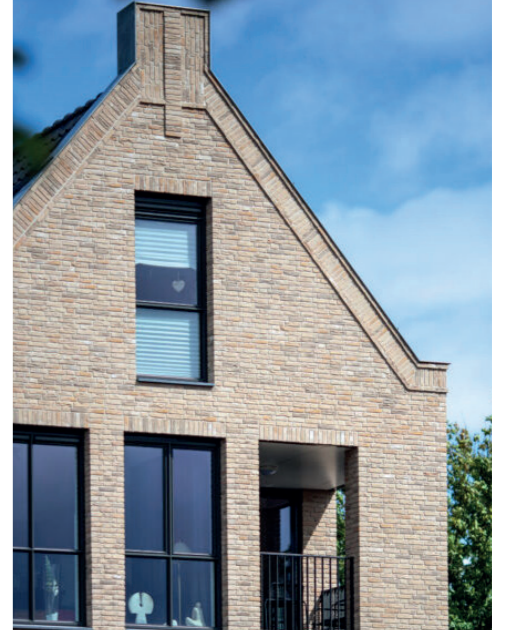
Speel elementen

7. Beeldkwaliteit - architectuur

Compacte hofjes



Referenties Compacte Hofjes (bronnen: Halsteren, Ydenhoogte, Assenrade Hattem, Maria van Bourgondiëlaan, Halsteren)



Appartementen bij de entree

Geïntegreerde balkons en donkere kozijnen



Woonvillas aan de Groenevinger

Donker dak , kozijnen en balustrade

Situering

- Bebouwing is zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van straat en erf, met een duidelijke voor- en achterzijde.
- Hoofdvolumes zijn gericht op de openbare ruimte; bijgebouwen zijn ondergeschikt geplaatst.
- Garages en bergingen zijn bij voorkeur losstaand; indien aangebouwd altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en uitbouwen worden primair aan de achterzijde van de woning gesitueerd.
- Woningen aan kleinere hofjes zijn compact opgezet en vormen samen een herkenbare ensemble.

Bouwmassa

- Architectuur is vergelijkbaar met moderne kempische stijl, compacte hoofdvolumes met heldere kapvormen.
- Hoofdgebouwen hebben een langskap (zadeldak).
- Grote, rustige dakvlakken bepalen het silhouet.
- Aanbouwen en bijgebouwen blijven duidelijk ondergeschikt in schaal en massa.
- Markante elementen, zoals schoorstenen, maken integraal onderdeel uit van de compositie en zijn bij voorkeur gesitueerd op de nok of in de kopgevel.

Daken

- Afwisseling van kopgevels en langskappen. Geen overstek bij kopgevels en zijgevels.
- Dakbedekking: keramische pannen in donkerbruine of grijsgesmoorde tinten.
- Gootdetail: zinken mastgoot zonder dakoverstek.
- Dakkapellen zijn terughoudend vormgegeven, gemetseld in het gevelvlak.
- Dakkapellen aan het openbaar gebied worden meeontworpen. Dakkapellen worden niet gekoppeld; elke dakkapel hoort bij één woning.
- Schoorstenen zijn gemetseld en vormen een herkenbaar onderdeel van het dakbeeld.
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en afgestemd op kleur en ritme van de dakpannen.

Gevels

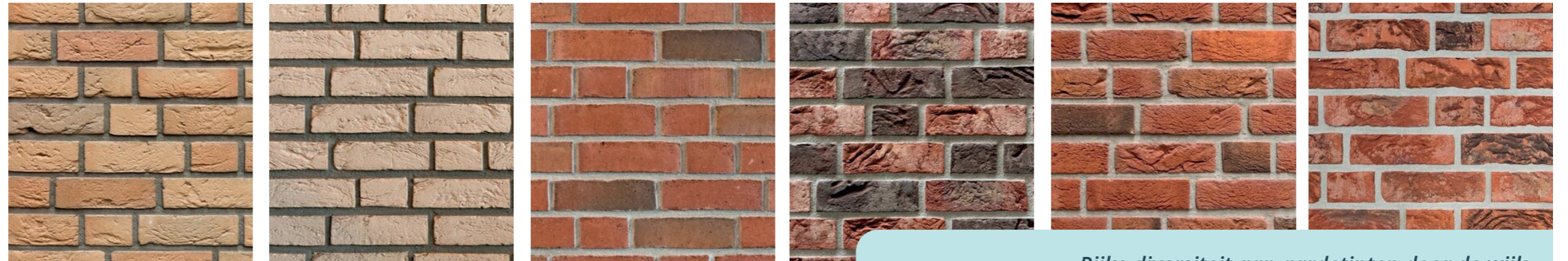
- Materiaal en kleur: breed palet aan bakstenen in aardetinten (lichtbruin tot roodbruin).
- Maximaal zes woningen op rij met exact dezelfde steenkleur.
- Erkers of accenten aan de voorzijde versterken de individualiteit van woningen.
- Architectuur is buurtbreed herkenbaar en niet woning-specifiek.
- Toepassing van tuitgevels is mogelijk.
- Entrees worden duidelijk geaccentueerd.
- Trasramen worden uitgevoerd in afwijkende baksteenkleur of cement.
- Ramen zijn voorzien van rollagen (hanenkam of andere detaillering is toegestaan).
- Bij toepassing van steenstrips sluiten deze aan op het gevelmateriaal.
- Houten gevelaccenten of houtlook worden uitgevoerd in wit of afgestemd op kozijnkleur en/of gootafwerking.

Bijzonderheden

- Accentwoningen krijgen extra aandacht in detaillering, maar blijven binnen dezelfde architectonische familie.
- Hoekwoningen kunnen tweezijdig georiënteerd worden, met name bij straatentrees en aan het groen.
- Geen blinde gevels aan openbare groenzones.
- Woningen langs het achterpad achter bestaande bebouwing mogen blinde gevels hebben ter bescherming van privacy van bestaande bewoners.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen versterken het dorps karakter en maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp.
- Hoogte erfafscheidingen: maximaal 0,80 m aan de voorzijde; maximaal 2,00 m aan zij- en achterzijde
- Bergingen, poorten en garages worden geïntegreerd in hoge erfafscheidingen.
- Erfafscheidingen, bergingen en toegangspoorten grenzend aan openbaar gebied worden altijd in samenhang ontworpen.



Rijke diversiteit aan aardetinten door de wijk.



Samenhang versterkt door baksteenkleur en variatie in goothoogte.



Rollaag



Rollaag (hanenkam)



Donkere dak en witte kozijnkleur



Naadloze gevelsteenstrips



Trasraam cement



Trasraam baksteen

Situering

- Bebouwing is zorgvuldig gepositioneerd, met oriëntatie van de woningen op de Hoveniersweg.
- De afstand tussen woning en Hoveniersweg bedraagt minimaal 4 meter.
- Entrees mogen zijwaarts worden georiënteerd.
- Garagepoorten en bijgebouwen worden bij voorkeur aan de achterzijde gesitueerd.
- Indien garages of bijgebouwen aan de voorzijde worden geplaatst, maken zij integraal onderdeel uit van het ontwerpensemble.
- Garages en bergingen zijn bij voorkeur losstaand; indien aangebouwd altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aan- en uitbouwen worden primair aan de achterzijde van de woning gerealiseerd.

Bouwmassa

- Architectuur sluit aan bij moderne Kempische architectuur of moderne woonschuren: compacte hoofdvolumes met heldere kapvormen.
- Enkelvoudige hoofdvolumes: één hoofdgebouw per woning. Bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap, met toepassing van langskap of dwarskap.
 - Aanbouwen en bijgebouwen blijven duidelijk ondergeschikt in schaal en massa en worden vormgegeven als schuurachtige volumes met zadeldak.
 - Woningen hebben een individueel karakter door variatie in architectonische elementen, zoals erkers, dubbelhoge ramen en deuren en grotere raamopeningen.

Daken

- Zadeldaken vormen het uitgangspunt. Geen dakkapellen.
- Twee-onder-een-kapwoningen krijgen een doorgaande langskap; bijzondere woningen mogen een gedraaide kap krijgen. Afwisseling in kaprichtingen is mogelijk.
- Daken worden bedekt met donkergrijze of donker roodbruine keramische pannen.
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en afgestemd op kleur en ritme van de dakpannen.

Gevels

- Gevels zijn eigentijds en modern vormgegeven.
- Gebruik van warme, natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen in het donkerrode en roodbruine spectrum, lichtgrijs metselwerk, hout of vergelijkbare duurzame materialen.
 - Per woning worden maximaal twee hoofdmaterialen toegepast.
 - Kleuren van ondergeschikte gevelelementen en dakranden (zoals kozijnen en lijsten) sluiten aan bij de totale kleurcompositie van het gebouw.
 - Variatie ontstaat door accenten in kozijnkleur, erkers of luiken.
 - Entrees worden duidelijk geaccentueerd. Kozijnen zijn duidelijk zichtbaar en fungeren als accent in de gevel.

Bijzonderheden

- Woningen hebben maximaal twee bouwlagen met kap.
- Sociale huur- en zorgwoningen bestaan uit één bouwlaag met hogere kap.
- Het beeld is passend binnen de bestaande lintstructuur, met aardetinten, natuurlijke materialen zoals hout en steen, en een rijk detailniveau binnen een eigentijdse architectuur.
 - Leidingen, ventilatiekanalen en airco-units zijn niet zichtbaar aan de voorgevel.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijde sluiten aan op het bestaande lint en worden uitgevoerd als robuuste hagen of beplanting.
- Hoogte erfafscheidingen: maximaal 0,60 m aan de voorzijde; maximaal 2,00 m aan zij- en achterzijde.
- Bergingen, poorten en garages worden geïntegreerd in hoge erfafscheidingen.
- Aan zij- en achterzijde zijn hagen toegestaan.



Gebruik van warme, natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen, lichtgrijs metselwerk en hout, met daken in donkergrijze of roodbruine keramische pannen.



Geïntegreerde zonnepanelen



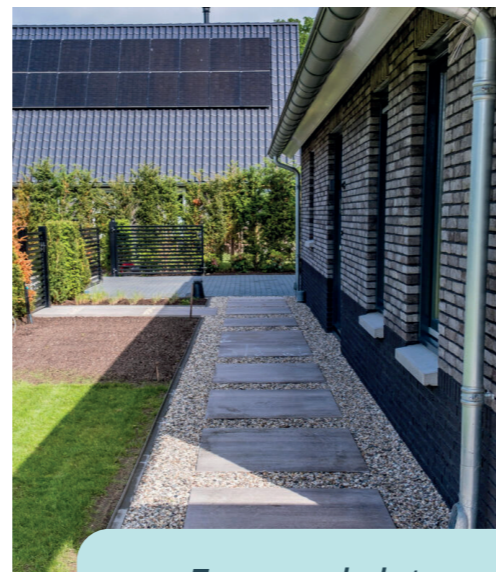
Geaccentueerde ramen



Geaccentueerde deuren en ramen



Zijdeur als blikvanger



Trasraam baksteen



Berging of bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw



Centraal gebied



Referenties Centraal gebied (bronnen: Assenrade Hattem en Steenbrugge Deventer)

Situering

- Mix van rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen langs groene vingers en groene hofjes.
- Woningen liggen dicht op het groen, met voortuinen die naadloos overgaan in het landschap.
- Straten hebben een informeel profiel met dorps groen en lichte bochten.
- Hoofdvolumes zijn gericht op de openbare ruimte; bijgebouwen zijn ondergeschikt.
- Garages en bergingen bij voorkeur losstaand; indien aangebouwd altijd ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen aan de achterzijde.
- Hofjeswoningen zijn compact en vormen samen een herkenbaar ensemble.

Bouwmassa

- Compacte hoofdvolumes met heldere kapvormen.
- Hoofdgebouwen met langskap (zadeldak); accent- en hoekwoningen mogen worden verbijzonderd.
- Variatie in volumes is mogelijk, mits robuust en eenvoudig.
- Bijgebouwen zijn familie van het hoofdgebouw en duidelijk ondergeschikt.
- Schoorstenen maken integraal onderdeel uit van het ontwerp, bij voorkeur op nok of kopgevel.

Daken

- Eenvoudige kapvormen zoals zadeldak of schilddak; platte daken en lessenaarsdaken zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen en details zijn mogelijk, mits het dakvlak leesbaar blijft.
- Dakbedekking: donkergrijze of donker roodbruine keramische pannen.
- Zonnepanelen en installaties worden geïntegreerd in het dakvlak.

Gevels

- De architectuur is gebaseerd op een moderne Kempische stijl, met toepassing van tuitgevels passend bij het dorpse karakter. Gevels zijn ingetogen, evenwichtig en harmonieus opgebouwd.
- Gevelopeningen zijn zodanig gepositioneerd dat het gevelvlak leesbaar blijft en de bouwmassa solide oogt.
- Gevels hebben plastic (dieptewerking) door het naar voren en naar achteren plaatsen van gevelelementen.
- Hoek- en accentwoningen aan de groene vingers hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Gebruik van warme, natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen in gemengde zand- en aardetinten (rood-bruin spectrum), hout of vergelijkbare duurzame materialen. Per woning worden maximaal twee hoofdmaterialen toegepast.
- Kleuren van ondergeschikte gevelelementen en dakranden sluiten aan bij de totale kleurcompositie van het gebouw.
- Kozijnen, deuren en ramen krijgen aardse tinten die het hoofdvolume versterken.
- Ritmiek en detaillering - Maximaal zes woningen naast elkaar mogen dezelfde steenkleur hebben.
- Architectonische elementen: tuitgevels mogelijk; entreeaccenten met omlijsting, bloemkozijn of afdakje; trasraam in afwijkende baksteenkleur of cement; ramen voorzien van rollagen (hanenkam of andere detaillering toegestaan)
- Detaillering - Entrees worden geaccentueerd; Trasramen in afwijkende baksteen of cement; Ramen voorzien van rollagen (hanenkam toegestaan).

Bijzonderheden

- Installaties (airco/warmtepompen) uit het zicht of geïntegreerd.
- Extra aandacht voor hoekwoningen en markante plekken.
- Geen blinde gevels aan groenzones.

Erfafscheidingen

- Woningen aan groene vingers en groene hofjes kunnen worden voorzien van Delftstoepjes, veranda's of pergola's, waarmee een semi-openbare overgangszone ontstaat.
- Woningen aan straten krijgen een lage haag aan de voorzijde (maximaal 0,80 m hoog); zij- en achterzijde hagen hebben een maximale hoogte van 2,00 m.
- Woningen met een straat aan de achterzijde krijgen een combinatie van lage muur met metaalwerk, aangevuld met klimplanten.



Gebruik van warme, natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen, lichtgrijs metselwerk en hout, met daken in donkergrijze of roodbruine keramische pannen.



Geaccentueerde deuren en ramen



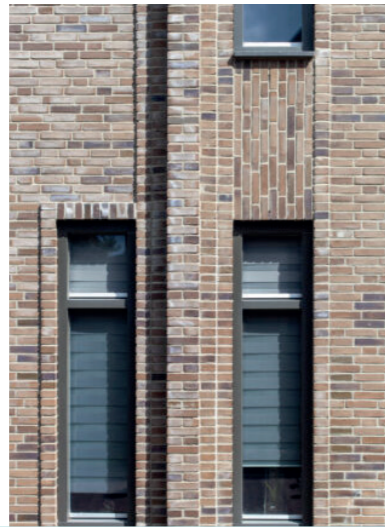
Geïntegreerde zonnepanelen en dakkapell



Berging of bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw



Referenties Centraal gebied (bronnen: Assenrade Hattem en Steenbrugge Deventer)



Metselwerkdetails als architectonisch accent



Variërende goothoogtes en springende rooilijnen

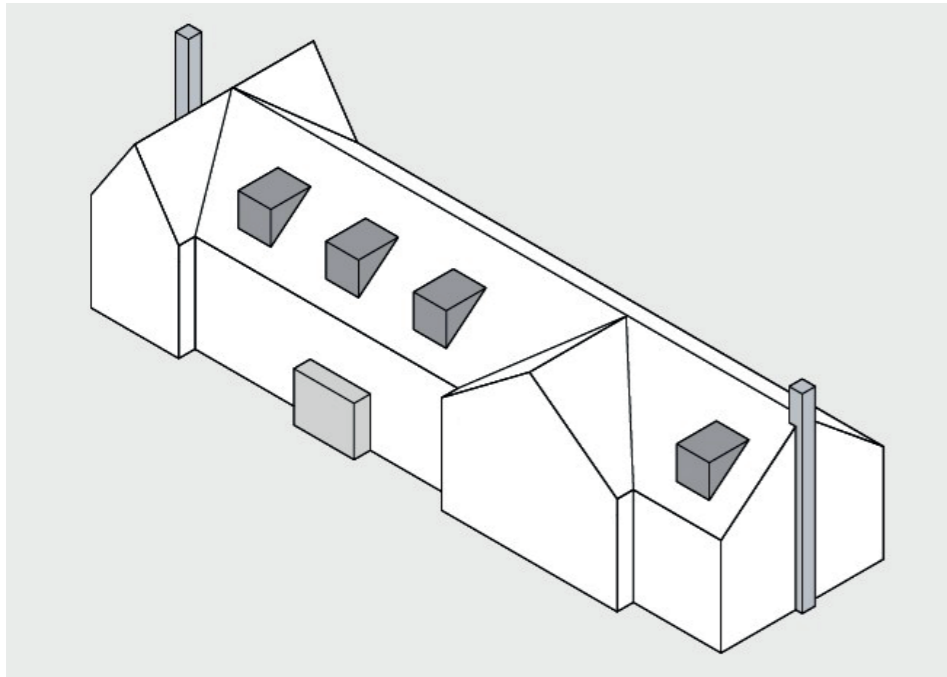


Trasraam baksteen



Tweezijdige orientatie van de hoek/accentswoningen

Steenhoven



Referenties Steen Hoven (bronnen: Stationspark park triangel en Parkrijk Waddinxveen)

Situering

- De positionering van de woningen volgt een heldere symmetrie en ritmiek, geïnspireerd op de logica van een fabriek.
- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en hebben een maximale voortuin van 2 meter.
- Hoekwoningen aan de centrale groene vinger krijgen een tweezijdige oriëntatie.
- Bijgebouwen en bergingen liggen in de achtertuin en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Bouwmassa

- Architectuur en uitstraling verwijzen expliciet naar het industriële karakter van de locatie.
- Hoofdgebouwen hebben een langskap (zadeldak); dwarskappen zijn toegestaan bij hoekwoningen en accentwoningen.
- Aanbouwen en bijgebouwen blijven duidelijk ondergeschikt in schaal en massa.
- Markante elementen, zoals schoorstenen, maken integraal onderdeel uit van de compositie en zijn bij voorkeur gesitueerd op de nok of in de kopgevel.

Daken

- Afwisseling van kopgevels en langskappen.
- Dakbedekking in antraciet zink of donkere keramische dakpannen.
- Gootdetail: zinken mastgoot zonder overstek.
- Dakkapellen hebben een donkergrijze uitstraling en worden aan het openbaar gebied altijd meeontworpen.
- Schoorstenen zijn gemetseld, vormen een herkenbaar onderdeel van het dakbeeld en versterken het industriële karakter.
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en afgestemd op kleur en ritme van de dakbedekking.

Gevels

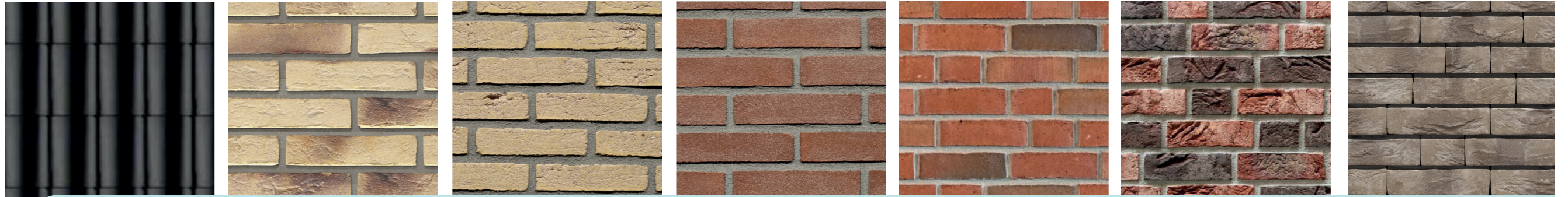
- Baksteen vormt de rode draad in de gevelmaterialisatie.
- Baksteen wordt toegepast in rood-, bruin- en geelachtige tinten.
- Accenten ontstaan door reliëf in de gevel, decoratief metselwerk of secundaire materialen.
- Ter versterking van het industriële karakter worden aanvullende materialen toegepast zoals zichtcement, staal, zink en glas.
- Het aantal materialen per gevel blijft beperkt om een robuuste, industriële uitstraling te behouden.
- Gevels hebben overwegend verticaal georiënteerde raam- en deuropeningen.
- Openingen zijn rechthoekig en kennen een duidelijke symmetrie en ritmiek, refererend aan industriële architectuur.
- Kozijnen worden uitgevoerd in slank aluminium of staal. Terugliggende kozijnen zorgen voor extra dieptewerking.
- Kozijnen, goten, leidingen en overige accessoires worden uitgevoerd in antraciet zink of staal.

Bijzonderheden

- Airco- en warmtepompinstallaties worden geïntegreerd in het ontwerp of uit het zicht geplaatst.
- Trasramen worden uitgevoerd in hetzelfde baksteen kleur.
- Architectonische elementen die bijdragen aan het industriële beeld worden bewust ingezet.

Erfafscheidingen

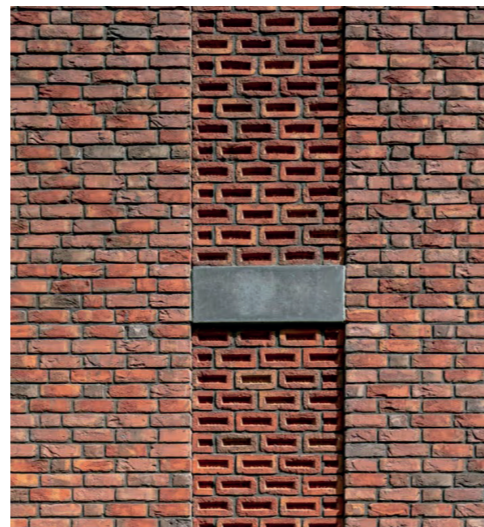
- Tuinen grenzend aan openbaar gebied krijgen erfafscheidingen in de vorm van lage gemetselde muren, uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdgevel.
- Metalen hekwerken kunnen worden gecombineerd met lage bakstenen muren en klimplanten zoals klimop/ivy.
- Aan de voorzijde bestaat de erfafscheiding uit een lage haag, gecombineerd met grind in de voortuin.



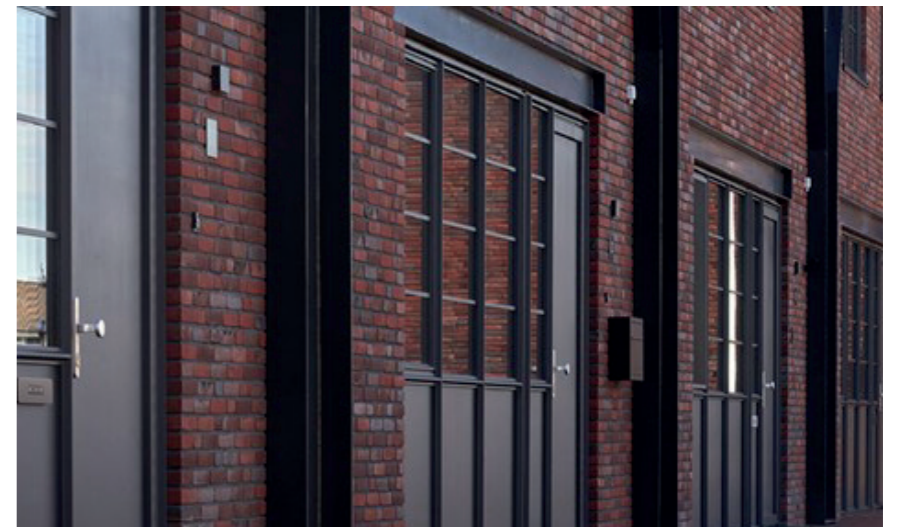
Gebruik van baksteen in rood-, bruin- en geeltinten



Architectonische geveldetails



Geaccentueerde deuren en ramen, in het ritme van industriële architectuurelementen



Geïntegreerde schoorsteen



Tweezijdige oriëntatie



Dakkapellen en zonnepanelen in harmonie met het dak



Geroteerde kapvormen en springende gevels, rooilijnen en goothoogtes

Noordrand



Referenties Noordrand (bronnen: Assenrade Hattem)

Situering

- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de openbare ruimte.
- Bijgebouwen en bergingen liggen in de achtertuin en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Bouwmassa

- Hoofdbouwmassa's hebben een eenvoudige rechthoekige of samengestelde plattegrond.
- Hoofdgebouwen bestaan uit maximaal twee volle bouwlagen met zadeldak; toepassing van tuitgevels is mogelijk.
- Bijgebouwen vormen één architectonische familie met het hoofdgebouw en zijn hier duidelijk ondergeschikt aan.

Daken

- Zadeldaken in langs- of dwarsrichting vormen het uitgangspunt.
- Bijgebouwen krijgen een dakvorm die aansluit bij het hoofdgebouw.
- Schoorstenen, daklichten en dakkapellen worden zodanig gepositioneerd dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft.
- Daken worden bedekt met donkergrijze keramische pannen.
- Zonnepanelen en technische installaties die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden meegenomen in het ontwerp; zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

Gevels

- De architectuur is gebaseerd op een moderne Kempische stijl en geeft de woningen een eigentijds dorps karakter.
- Elke woning heeft een eigen identiteit door variatie in architectonische elementen, binnen één samenhangende architectonische familie. De individuele woning blijft herkenbaar.
- Gevels hebben plastiek (dieptewerking) door het naar voren en naar achteren plaatsen van gevelelementen.
- Gebruik van warme, natuurlijke materialen zoals leisteen, baksteen in gemengde zand- en aardetinten (rood-bruin spectrum), hout of vergelijkbare duurzame materialen.
- Per woning worden maximaal twee hoofdmaterialen toegepast.
- Het straatbeeld vormt een compositie van steen en hout, waarbij hout als accentmateriaal wordt ingezet en goed aansluit op het omliggende landschap.
- Kleuren van ondergeschikte gevelelementen en dakranden (zoals kozijnen en lijsten) passen binnen de totale kleurcompositie van het gebouw.

Bijzonderheden

- Airco- en warmtepompunits worden geïntegreerd in het gebouwontwerp of uit het zicht geplaatst.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen sluiten aan op de architectuur en de sfeer van de bebouwing.
- Aan de voorzijde bestaat de erfafscheiding uit robuuste hagen met een maximale hoogte van circa 1,0 meter.
- Zij- en achtererfafscheidingen (circa 2.0m hoog) worden uitgevoerd in natuurvriendelijke materialen, zoals boomstammen, passend in het omliggende landschap.



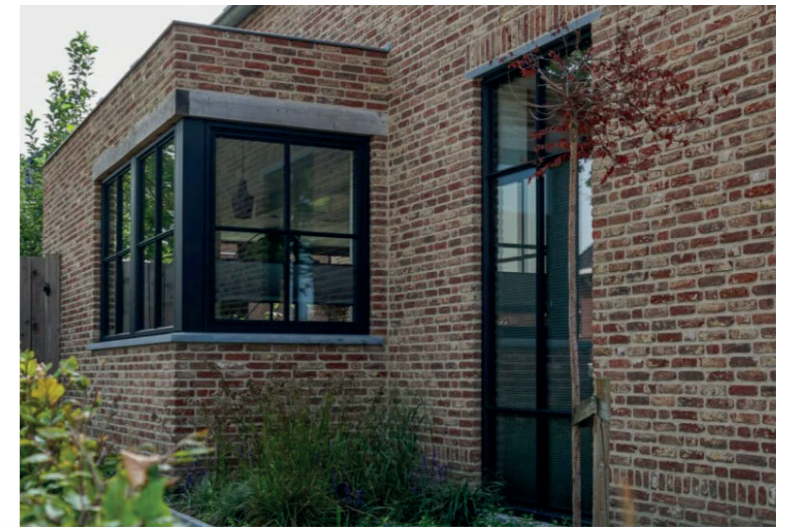
Warme, natuurlijke materialen in zand- en aardetinten



Geïntegreerde zonnepanelen en dakkapellen



Geaccentueerde ramen



Zijdeur als blikvanger



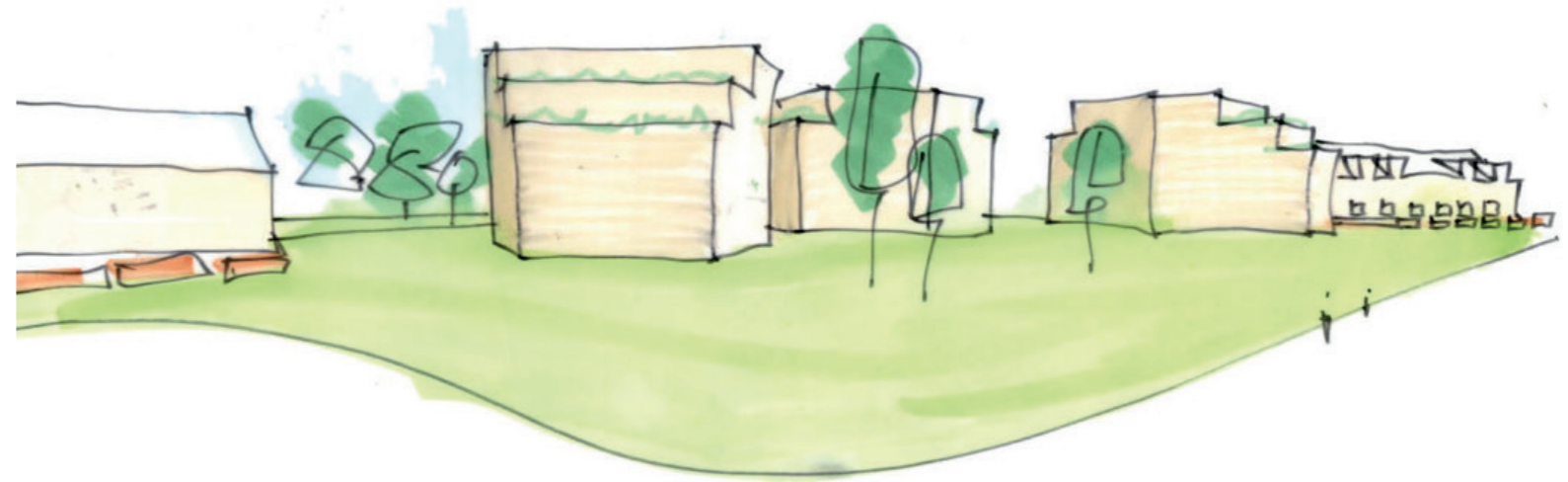
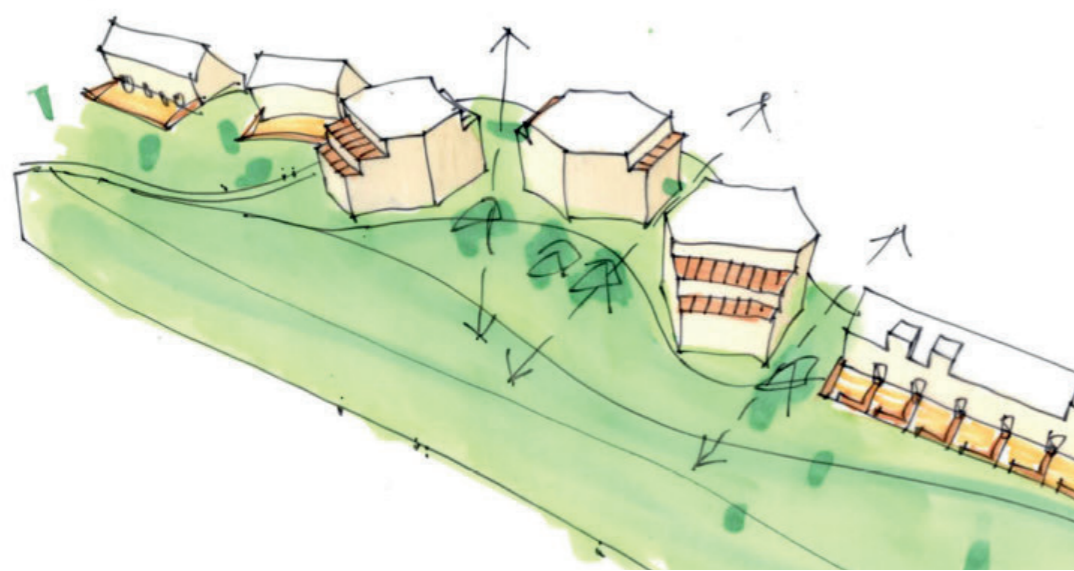
Trasraam baksteen



Berging of bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw



Noordrand - appartementen



Referenties Noordrand appartementen (bronnen: MIX Architectuur)

Situering

- De appartementengebouwen zijn gesitueerd in de noordelijke groenruimte en hebben zicht op het omliggende landschap.
- De gebouwen staan op ruime afstand van de omliggende grondgebonden woningen en functioneren als zelfstandige volumes binnen één ensemble.
- Bergingen worden inpandig opgenomen in het gebouw.

Bouwmassa

- De hoofdstructuur is eenvoudig en efficiënt opgebouwd.
- De gebouwen verschillen in bouwhoogte (4 en 5 lagen).
- Door bewerkingen in het volume ter plaatse van entree en topverdieping krijgt ieder gebouw een eigen contour.
- Trappenhuizen, bergingen en vluchtwegen worden geïntegreerd in de hoofdbouwmassa.
- Plastiek en dieptewerking zijn gewenst, bijvoorbeeld door reliëf in de gevels, balkons en setbacks.

Daken

- De gebouwen hebben platte daken.
- Waar mogelijk worden groene daken toegepast voor waterberging en vertraagde afvoer van regenwater. De beplanting sluit aan bij het gebied (inheems) en draagt bij aan biodiversiteit.
- Installaties op het dak worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in het ontwerp.

Gevels

- De architectuur is modern, met slanke detaillering en een sterke relatie met het omliggende landschap.
- Entrees voor voetgangers, fietsers en auto's liggen aan representatieve zijden en worden duidelijk geaccentueerd; de hoofdentree van het appartementengebouw krijgt een herkenbaar accent.
- Deuren en ramen aan representatieve gevels liggen op gelijke hoogten, wat zorgt voor een harmonieus gevelbeeld.
- Materialisatie bestaat uit natuurlijke materialen zoals baksteen, getextureerde steen, hout of vergelijkbare duurzame materialen.
- Materiaalgebruik is terughoudend en in samenhang; maximaal twee materialen zijn dominant per gevel.
- Kleurgebruik is gebaseerd op een natuurlijke, ingetogen palette met warme aardetinten, zand kleurige baksteen.
- Schreeuwerige of contrasterende kleurcombinaties worden vermeden.
- Balkons zijn uitkragend en uitgevoerd in prefab beton, met balustrades van een combinatie van hout/glas en metaal.

Bijzonderheden

- Overgangen tussen privé en openbaar zijn zorgvuldig vormgegeven. Buitenruimtes op de begane grond worden terughoudend toegepast.
- De overgang naar het omliggende gebied maakt integraal onderdeel uit van het gebouwoontwerp; balkons, terrassen en veranda's zijn architectonisch geïntegreerd.

Erfafscheidingen

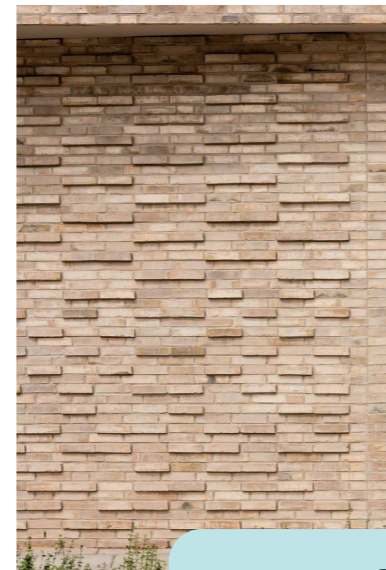
- Veranda's op de begane grond kunnen worden geaccentueerd met pergola's, lage hagen en schermen met klimplanten, passend binnen het totale architectonische beeld.



Warme, natuurlijke materialen in zand- en aardetinten



Groene plat dak



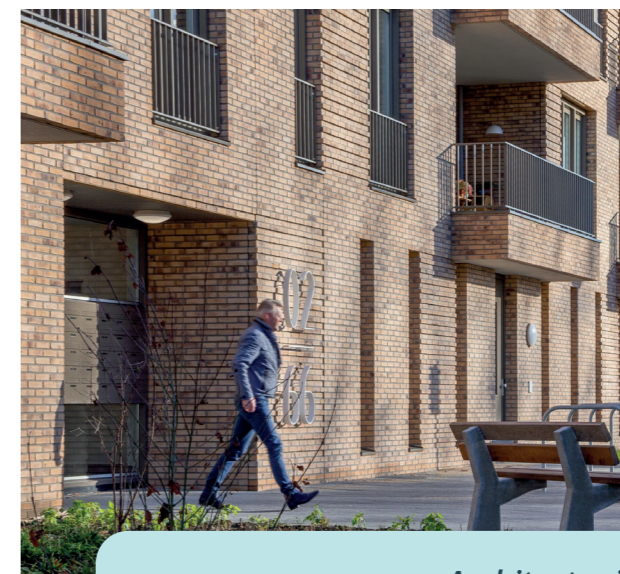
Geuniformeerd metselwerkdetail



Architectonische grijsaccenten



Balustrades van glas of hout in combinatie met metaal



Architectonisch geaccentueerde entree

Dijkzone



Referenties: Dijkzone (bronnen: LEVS architecten, knarrenhof)

Situering

- De bouwvolumes tonen zich aan de buitenzijde robuust en eenduidig, terwijl de binnenhoven een informelere en warmere sfeer krijgen met meer variatie en een kleinere schaal.
- Binnen de hoven zijn de woningen georiënteerd op de gezamenlijke binnentuin.
- Het architectonisch ontwerp versterkt de relatie tussen binnen en buiten: woonkamer – terras – binnentuin vormen een samenhangend geheel en functioneren als verlengstuk van de woning.

Bouwmassa

- Alle bouwvolumes zijn rondom georiënteerd; blinde of anonieme gevels komen niet voor.
- De appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen, met galerijen en entrees aan de zijde van de binnentuin.
- Elementen en details die de menselijke maat en de binnen-buitenrelatie versterken zijn toegestaan, zoals kleine pergola's of horizontale lijnen in de gevel.

Daken

- De gebouwen hebben platte daken.
- Groene daken kunnen worden toegepast voor waterberging en vertraagde afvoer van regenwater.
- Dakinstallaties worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden of geïntegreerd in het ontwerp.

Gevels

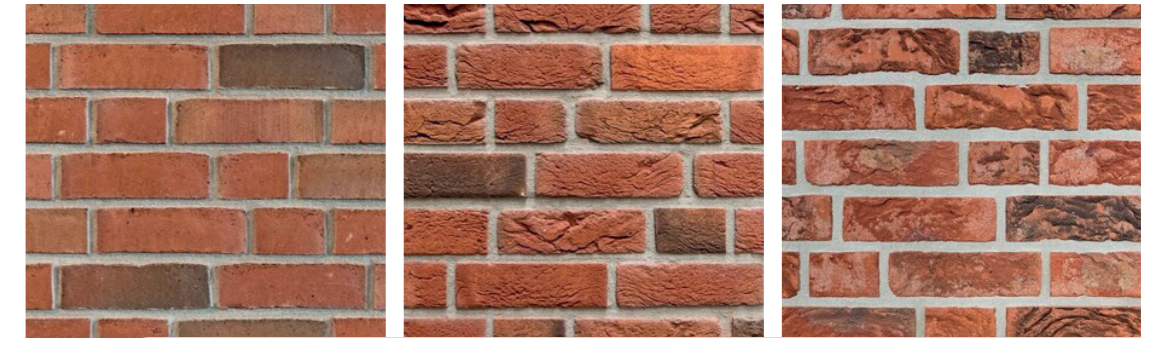
- De architectuur is modern en eigentijds, met een strakke uitstraling die aansluit bij het dorpse karakter.
- De bouwvolumes worden uitgevoerd in baksteen of hout.
- Per bouwblok wordt één hoofdmaterialisatie en -kleur toegepast, wat zorgt voor samenhang en eenheid. Daarnaast is één ondergeschikt secundair gevelmateriaal toegestaan.
- Het secundaire materiaal ondersteunt de plastic van de gevel en sluit qua kleur aan op het hoofdmateriaal, zodat het volume als één geheel leesbaar blijft.
- Gevelkleuren laten de volumes subtiel opgaan in het landschap en bestaan uit aardetinten zoals warme lichte rood.
- Bij houten gevels wordt het hout verticaal toegepast en uitgevoerd in een natuurlijke bruintint.
- De gevelindeling en plastic zorgen voor eenvoud, aardse robuustheid en helderheid; zorgvuldige detaillering voegt warmte, verfijning en vriendelijkheid toe.
- Balustrades van balkons worden uitgevoerd in metaal of hout.

Bijzonderheden

- Extra aandacht gaat uit naar zichtrelaties met het omliggende landschap, accenten, entrees en terrassen.
- Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- De volumes zijn georiënteerd op het landschap en reageren hierop in hun vormgeving.
- Entrees van bergingen liggen aan dezelfde gevel als de hoofdentree en worden bij voorkeur gecombineerd.

Erfafscheidingen

- Er worden geen erfafscheidingen toegepast; de bebouwing ligt in een open landschappelijke setting.
- Veranda's aan de binnentuin op de begane grond krijgen kleine voortuinen als begrenzing.
- Aan de buitenzijde worden geen terrassen toegepast; hier bevinden zich balkons met balustrades.



Rijke diversiteit aan aardetinten



Eenheid door baksteen en metalen balustrades voor een monochrome uitstraling



Hoekaccent



Gezamenlijke entree voor gebouw en bergingen



Verspringende openingen en balkons creëren ritme en dynamiek



Vootuinen voor de begane grond en balkons aan de buiten zijde met ballustrade



8. Beeldkwaliteit - openbare ruimte

Openbare ruimte- materialen

De wijk kent verschillende straatprofielen, afgestemd op gebruik en functie: hoofdontsluiting, woonstraten, fietsstraten, fietspaden, voetpaden en parkeervoorzieningen.

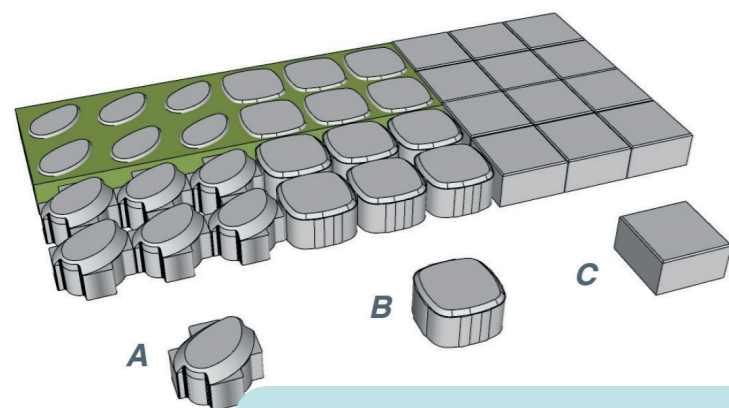
De exacte materialisering wordt in een later stadium afgestemd met de gemeentelijke afdelingen (waaronder beheer). Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor richting en vormt het uitgangspunt voor een uitstraling die past bij de omgeving.

Naast uitstraling spelen duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol in de inrichting van de openbare ruimte. Deze wordt multifunctioneel en toekomstbestendig ontworpen.

Uitgangspunten:

- Toepassing van waterdoorlatende verharding waar mogelijk.
- Gebruik van lijngoten of geprofileerde goten om regenwater af te voeren naar groenzones en wadi's.
- Parkeerplaatsen uitgevoerd in halfverharding, open bestrating of halfopen steenverbanden.
- Materialen dragen bij aan een groene, dorpse uitstraling en sluiten aan op het landschappelijke karakter van de wijk.
- Bij de materiaalkeuze wordt uitgegaan van een dorpse/landelijke sfeer.

Parkeren



Gradiëntstenen grijs - type A (parkeervlakken) en type C (uitstapstrook)



Legenda:

- Rijbaan
- Voetpad
- Fietsstraat
- Fietspad
- Parkeren

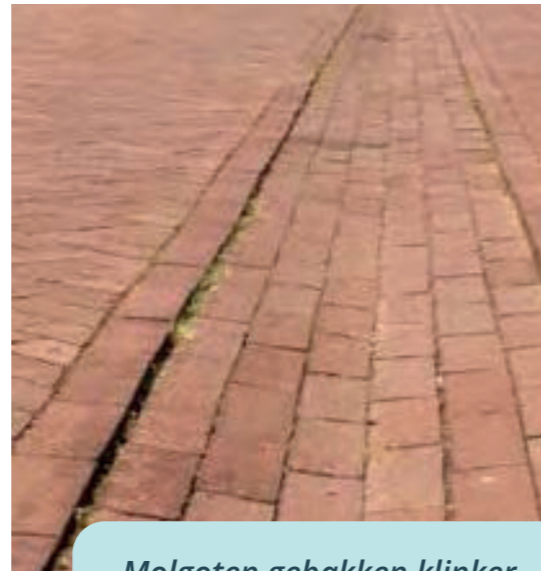


Kleurenspectrum

Rijbaan

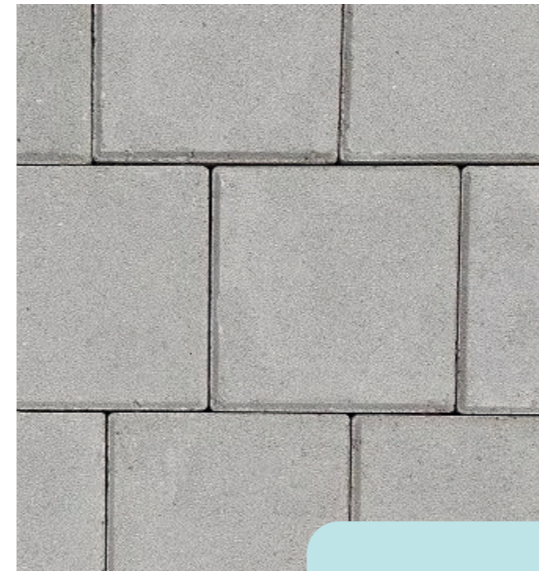


Klinkers in keperverband voor rijbaan



Molgoten gebakken klinker

Voetpad



Betontegel 30x30x4cm grijs



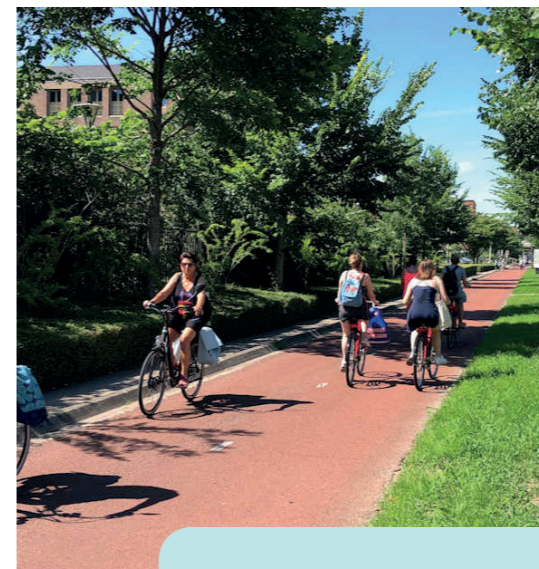
Fietsstraat



Rood asfalt als rijloper + gebakken klinkers aan de midden



Fietspad



Rood asfalt fietspad



Openbare ruimte- speelplekken

Speelplaatsen dragen bij aan de kwaliteit van de buurt en vervullen meerdere functies: spel, extra groen, duurzaamheid, verkoeling, kunst en ontmoetingsplekken. Het doel is een gevarieerd aanbod van speelplekken in de wijk.

De speelplekken zijn vooral gesitueerd in groene zones en groene hofjes. Het ontwerp is locatiegericht en varieert per plek, afhankelijk van het beoogde doelpubliek, het type spel en eventuele extra activiteiten.

Om de speelplekken een herkenbaar karakter te geven en te verbinden met de identiteit van de buurt:

- Worden natuurlijke materialen zoals hout en andere duurzame, natuurlijke materialen toegepast.
- Worden speeltoestellen waar mogelijk geïntegreerd in landschappelijke elementen of historische plekken (bijvoorbeeld de schans of steenoven).
- Wordt aandacht besteed aan een combinatie van spelen, ontmoeten en verkennen, zodat de speelplekken multifunctioneel en uitnodigend zijn.

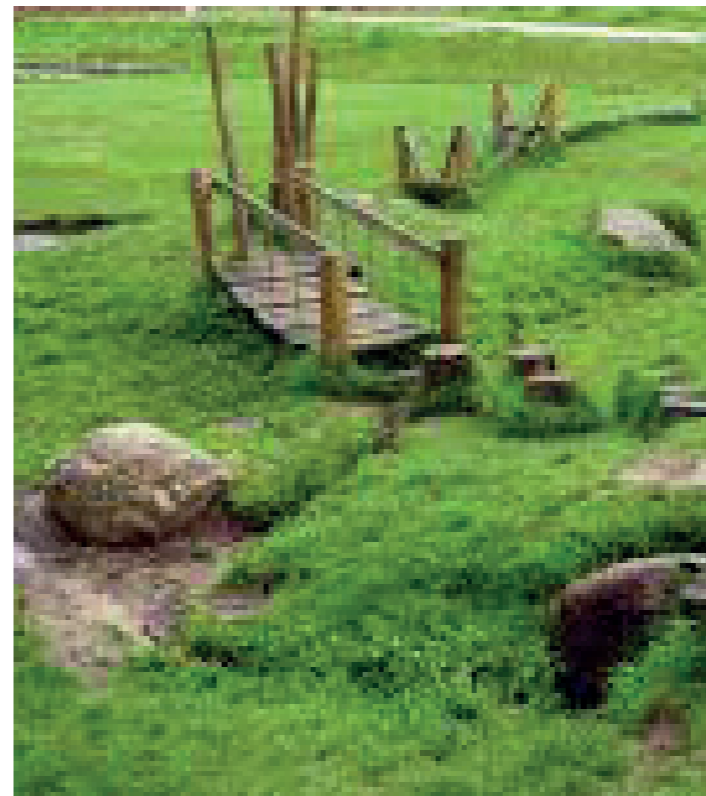
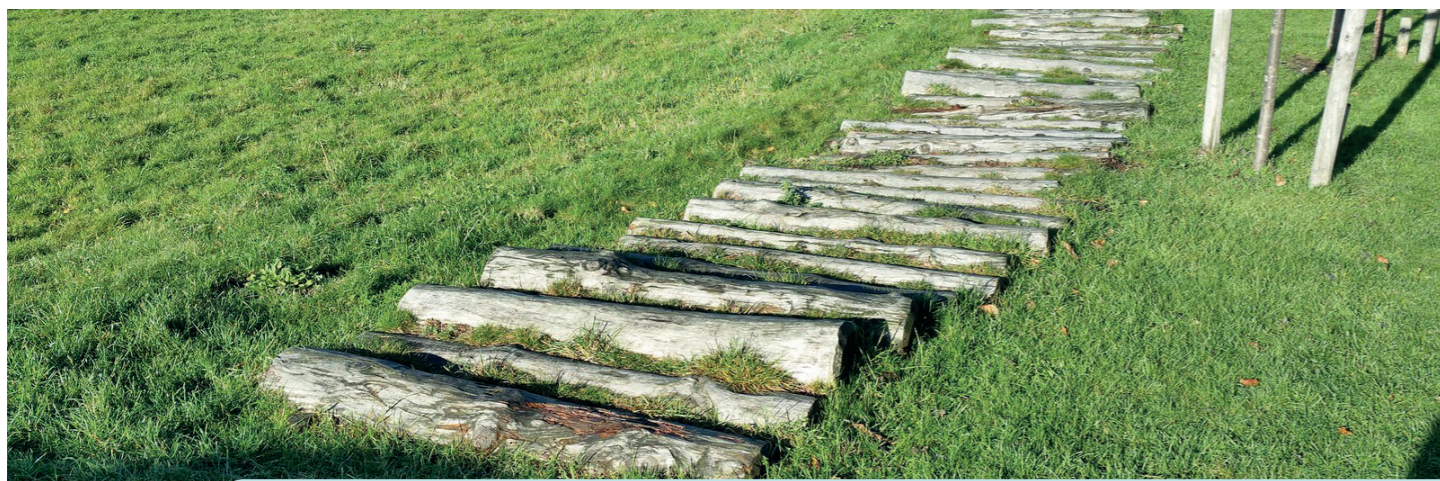




Schansvormige speelstructuur



Speelelementen in de wadi



Speelelementen in de wadi

Openbare ruimte- groen-blauwe structuur

De groen-blauwe structuur vormt de ruimtelijke ruggengraat van De Hoven Noord en bepaalt zowel de stedenbouwkundige opzet als de landschappelijke identiteit van de wijk. Robuuste groen-blauwe vingers strekken zich vanuit het omliggende natuurgebied diep de woonwijk in en brengen zo de ecologische, hydrologische en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied naar binnen. Deze hoofdstructuur wordt al in de eerste ontwikkelfase aangelegd en vormt daarmee de basis voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk. Het ontwerp is bodem- en watergericht: beplanting en inrichting sluiten aan op de lokale bodemkwaliteit en het natuurlijke watersysteem. Regenwater wordt opgevangen, geïnfiltreerd en vastgehouden, zowel zichtbaar als ondergronds, waardoor piekbelasting wordt beperkt, overstroming wordt voorkomen en droogte wordt tegengegaan. Aan de randen van de groene structuren ontstaat een zachte overgang tussen openbaar en privé. Veranda's, Delftse stoepjes en groene voortuinen activeren deze randen, stimuleren sociale interactie en versterken de relatie tussen woning en landschap. Gedetailleerde beplantingsplannen, inclusief soorten en aantallen, worden in een later stadium uitgewerkt, waardoor de sfeer en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte verder worden versterkt.

Primaire groene vingers:

De primaire groene vingers vormen de structurele ruggengraat van De Hoven Noord en strekken zich vanuit de omliggende natuurgebieden diep de wijk in. Ze bestaan uit drie verschillende landschappen, elk met een eigen identiteit en functie. Het Cultuurlandschap vormt de overgang naar het natuurgebied De Marsch, met zichtlijnen, recreatieve paden en wadi-systemen voor waterbeheer. Het Parklandschap ligt centraal en is intensief gebruikt, met speelplekken, wandel- en fietsroutes, ontmoetingsplekken en parkachtige beplanting. Het Dijklandschap volgt de Oude IJssel en IJsselstroom en heeft een robuust ecologisch karakter met natuurlijke waterhuishouding. Deze corridors bieden continue ecologische verbindingen, zodat flora en fauna vrij kunnen bewegen tussen het buitengebied en de wijk. Lange zichtlijnen, hoog opgaande bomen en strategisch geplaatste paden versterken de ruimtelijke ervaring en stimuleren wandelen en fietsen. Wegen kruisen deze groene vingers zo min mogelijk, waardoor de ecologische en visuele samenhang behouden blijft. Wadi-systemen vangen regenwater op en laten het infiltreren, waardoor afvoerpieken worden beperkt en de grondwatervoorraad wordt aangevuld. Inheemse en klimaatbestendige soorten zorgen voor een robuuste en adaptieve groene ruggengraat.

Secundaire groene vingers:

De secundaire groene structuur loopt van west naar oost en verbindt de primaire vingers, waardoor de woonblokken worden gekoppeld aan het omliggende landschap. Hoewel smaller dan de primaire vingers, is deze laag essentieel voor dagelijkse verbindingen en multifunctioneel gebruik. Fiets- en wandelroutes bieden veilige, directe verbindingen naar woningen, scholen en voorzieningen. Kleinschalige speelplekken, zitjes en beplantingsclusters combineren recreatie, biodiversiteit en waterbeheer. Regenwater van straten en daken wordt naar wadi's geleid, wat infiltratie bevordert en piekbelasting beperkt. Deze structuur balanceert ecologische functie met dagelijkse bruikbaarheid en creëert comfortabele, groene en veerkrachtige buurtruimtes.

Buurt / straat-schaal:

Op de lokale en straat-schaal zijn groenvoorzieningen verweven in straten, hofjes en pleintjes en vormen zo een fijnmazig netwerk dat direct aansluit op de woningen. Straatbomen, hagen en beplanting bieden schaduw, verbeteren het microklimaat en verhogen het visuele comfort. Pocketparks en speelplekken voor verschillende leeftijden stimuleren sociale interactie en actief gebruik. Groene voortuinen, gelaagde beplanting en halfopen parkeeroppervlakken integreren waterbeheer in het straatbeeld. Door multifunctionaliteit te prioriteren, combineert het buurtgroen recreatie, biodiversiteit en klimaatadaptatie, terwijl het dorps karakter en de samenhang behouden blijven.

Woning / privé-schaal:

De interface tussen privé en openbaar versterkt de verbinding met de groen-blauwe structuur. Voortuinen, veranda's en Delftse stoepjes creëren zachte overgangen en stimuleren sociale interactie. Regenwater van daken wordt lokaal geïnfiltreerd of afgevoerd naar nabijgelegen wadi's. Privébeplanting, zoals bomen, struiken en bloeiende bodembedekkers, ondersteunt biodiversiteit en reguleert het microklimaat. Woninggevels zijn zoveel mogelijk gericht op de groene ruimtes in plaats van op straten, wat zorgt voor hoogwaardige uitzichten, minder geluidsoverlast en sterke ecologische en sociale verbindingen.

Klimaatadaptief en biodivers:

De Hoven Noord wordt een klimaatadaptieve en biodiverse wijk. Wadi-systemen, waterdoorlatende verharding en aflopende straatprofielen zorgen voor efficiënte

waterafvoer.

We passen voor de beplanting zoveel mogelijk de 3-30-300 regel toe. Dat betekent dat vanuit iedere woning drie bomen zichtbaar zijn, er 30% kroonbedekking (en schaduw) is en op maximaal 300 meter een park of groene ruimte.

Gelaagde beplanting – hoog opgaande bomen, struiken en kruidlagen – definieert ruimte, creëert habitats, ondersteunt bestuivers en bevordert infiltratie.

Autoluwe achterstraten stimuleren voetgangers en fietsers en dienen als kleinschalige speel- en recreatiezones. Straten en groene corridors verminderen hittestress, verbeteren het microklimaat en verhogen de klimaatbestendigheid. Het ontwerp bevordert biodiversiteit, sociale interactie en draagt bij aan een robuuste, aantrekkelijke en duurzame woonomgeving.



Primaire groene vingers



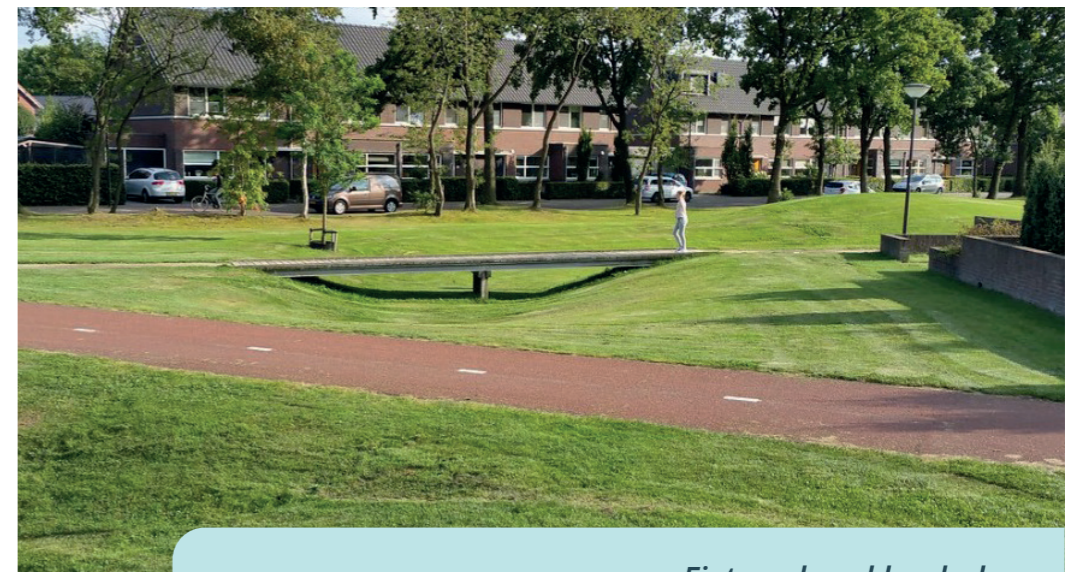
Geïntegreerde wadi's en speelplekken



Voorkom uitdroging en wateroverlast met een beplante wadi



Fietspad dijklandschap



Fietspad parklandschap

Secundaire groene vingers



Geïntegreerde wadi's met speel en ontmoetingsplekken



Wonen aan het fietsstraat



Fietspad door de groenevinger

Buurt/straatschaal en woning/privéschaal



Waterafvoer via lijngoten



Waterafvoer via greppels



Delft stoepjes



Pergola's bij de hofjes





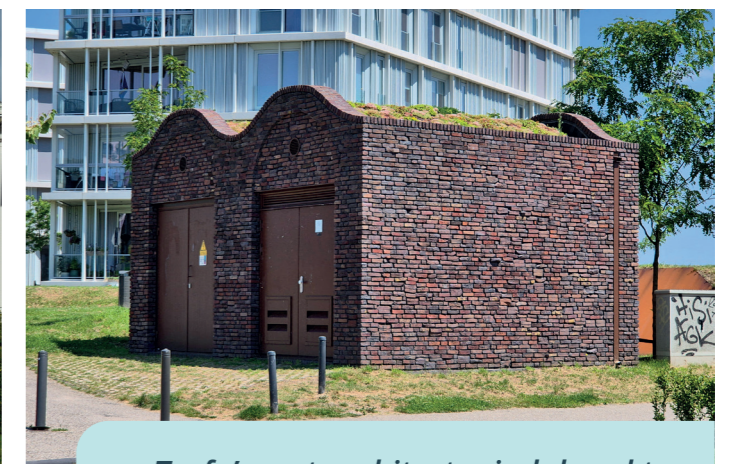
Ontmoetingsplekken in de buurthofjes



Groene voortuinen met klimop

Groene borders in het straat

Overig



Parkeercoffer tussen hagen en 3e orde bomen

Trafo's met architectonisch karakter

Colofon

Opdrachtgever

Marcel Jongmans

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht

Utrechtseweg 7
3811NA Amersfoort

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

E info@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

*Elsbeth Luning: projectleider, landschapsarchitect
Bhavya Bathena: stedenbouwkundig ontwerper
Lisa van der Lienden: stedenbouwkundig ontwerper*