



Kerk-Avezaath
Teisterbant
Beeldkwaliteitsplan

Kerk-Avezaath

Teisterbant

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Klok Groep BV
Dhr. S. Roelofs
Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen

PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K21146**
Status
Concept: 9 september 2021
Definitief:

Versie
4

Projectleider: Jan Polinder
Auteurs: Jos van der Mark



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	INLEIDING	4	5.3	Kleuren en materialen	21
1.1	Aanleiding	4	5.4	Erfafscheidingen	22
1.2	Doel beeldkwaliteitsplan	4	5.5	Inrichting openbare ruimte	23
1.3	Hardheidsclausule	5			
1.4	Leeswijzer	5			
2	HUIDIGE SITUATIE	6			
3	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9			
4	BEELDKWALITEITSEISEN ZUIDELIJK PLANDEEL	12			
4.1	Massa en situering	13			
4.2	Architectuur	14			
4.3	Kleuren en materialen	15			
4.4	Erfafscheidingen	16			
4.5	Inrichting openbare ruimte	17			
5	BEELDKWALITEITSEISEN NOORDELIJK PLANDEEL	18			
5.1	Massa en situering	19			
5.2	Architectuur	20			





Ligging plangebied aan de noordzijde van Kerk-Avezaath



Stedenbouwkundig plan Teisterbant

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kerk-Avezaath is één van de kernen gelegen in de gemeente Buren. Omdat de kern Buren zelf nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden heeft, is gezocht naar locaties in de andere kernen van de gemeente Buren. Al in een vroeg stadium is het oog daarbij gevallen op een terrein aan de noordzijde van de woonwijk Lutterveld II in de kern Kerk-Avezaath.

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor een woongebied met een capaciteit van 55 woningen, aansluitend op de bestaande bebouwing van Kerk-Avezaath. Het nieuwe woongebied heeft de naam "Teisterbant" gekregen. Dit als eerbetoon aan Huize Teisterbant, een buitenplaats in de directe omgeving van het plangebied. Dit stedenbouwkundige plan vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan.

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een duidelijk stedenbouwkundig en architectonisch kader te scheppen voor de nadere uitwerking van het nieuwe woongebied.

In het beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen aandacht besteed aan de gewenste architectonische uitstraling van de woningen, maar ook aan de inrichting van de openbare ruimte. Tenslotte zal ook aangegeven worden hoe er met erfafscheidingen omgegaan dient te worden. De tekst in dit beeldkwaliteitsplan is leidend, terwijl de referentiebeelden indicatief zijn.



Het beeldkwaliteitsplan is enerzijds een inspiratiebron, maar geeft anderzijds concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Als zodanig vormt het beeldkwaliteitsplan een helder kader voor de verschillende partijen, die bij de planontwikkeling betrokken zijn. Het is vooral de taak van de architect om binnen het aangegeven kader te komen met creatieve oplossingen.

Door dit beeldkwaliteitsplan ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook echt als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

1.3 Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitsplan is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van het voorliggende beeldkwaliteitsplan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van dit beeldkwaliteitsplan is als volgt: Na dit hoofdstuk zal er in hoofdstuk 2 aandacht geschonken worden aan de bestaande situatie, waarna Hoofdstuk 3 een beschrijving geeft van het stedenbouwkundig plan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beeldkwaliteitseisen in het zuidelijk plandeel. Hoofdstuk 5 schenkt aandacht aan de beeldkwaliteitseisen in het noordelijk plandeel.





Ligging plangebied ten noorden van Lutterveld II



De watergang, die dwars door het plangebied gesitueerd is

2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de bestaande woonwijk Lutterveld II. Op de afbeelding is goed te zien, dat het plangebied nagenoeg onbebouwd is.

In het plangebied ligt een oost-west gelegen watergang met wandelpad die het plangebied in een zuidelijk en noordelijk deel opsplijt. Ten noorden van deze watergang ligt het agrarisch gebied.



Het gebied ten noorden van de watergang wordt gebruikt als bouwland



Het gebied ten zuiden van de watergang vormt het uitloophet van de woonwijk Lutterveld II. Hier bevindt zich een wandelpad langs de watergang, terwijl in het oostelijke deel een trapveld en een speeltuin aanwezig is.



Het wandelpad langs de watergang



Het oostelijke deel van het plangebied



De (omheinde) speeltuin in het oostelijke deel





Impressie speeltuin



Het trapveldje naast de speeltuin

In de nabijheid van het trapveld bevindt zich ook de enige bebouwing, die het plangebied rijk is. Het betreft hier een corsoloods. Deze loods zal verplaatst worden naar een locatie buiten het plangebied.



De corsoloods met op de achtergrond de bestaande bebouwing





Vanaf dit punt op de Achterstraat wordt het nieuwe woongebied ontsloten



Vanaf dit punt op De Abdij wordt het nieuwe woongebied ook ontsloten

3 Het stedenbouwkundig plan

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld met een capaciteit van 55 woningen.



Op de tekening is te zien, dat het nieuwe woongebied hoofdzakelijk ontsloten wordt vanaf de Achterstraat en De Abdij. De bestaande watergang wordt gehandhaafd, waardoor het woongebied opgedeeld wordt in een zuidelijk en een noordelijk deel.



*De watergang als scheiding tussen een **noordelijk** en een **zuidelijk** deel*



Het **zuidelijke deel** vormt als het ware de afronding van de bestaande woonwijk Lutterveld II.



Het stedenbouwkundig plan gaat er van uit, dat de speeltuin in het oostelijke deel van dit deelgebied gehandhaafd wordt. De rest van het plangebied wordt voor woningbouw benut. In totaal zijn in dit deelgebied 33 woningen geprojecteerd: een 16-tal sociale woningen in het zuidelijke deel (op de locatie van de corsoloods), terwijl het noordelijke deel ruimte biedt aan 17 woningen in de vrije sector, waaronder 14 rijenwoningen.

De sociale woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap (maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 12 meter). Het gebied met de sociale woningen wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande achtertuinen van de woningen aan Die Haghe. Hierdoor worden de bestaande erfafscheidingen van deze bestaande woningen aan het oog onttrokken.



De bestaande erfafscheidingen langs de achtertuinen van de woningen aan Die Haghe

De overige woningen in dit deelgebied, bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap (maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 12 meter) zijn gesitueerd aan een kort insteekweggetje en aan de nieuwe route vanaf de Thornstraat naar het noordelijke deelgebied.



Het **noordelijke deel** kan beschouwd worden als het begin van een nieuw woongebied ten noorden van de watergang.



Het noordelijke deelgebied

De bestaande watergang wordt verbreed om een bijdrage te leveren aan de noodzakelijke waterberging. Ten zuiden van deze watergang zal een wandelroute in het groen gehandhaafd worden.

Een tweetal (duiker)bruggen over de watergang zorgen voor de ontsluiting van dit deelgebied. Evenwijdig aan de watergang is een ontsluitingsweg geprojecteerd, waarlangs alle woningen in dit deelgebied gesitueerd zijn. Deze ontsluitingsweg kan ook benut worden als “werkpad” ten behoeve van het onderhoud van de watergang. Langs deze ontsluitingsweg zijn in dit deelgebied 22 woningen gesitueerd: 14 twee-onder-een-kapwoningen en 8 rijenwoningen in twee blokjes (van 3 en van 5 woningen). De goothoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt.

Door de twee toegangen tot het noordelijk gebied ver uiteen te leggen kan voorkomen worden, dat er meerdere doodlopende straten ontstaan. In de voorgestelde situatie kan men vanuit de westelijke toegang al het gehele deel van de ontsluitingsweg overzien waar de 6 twee-onder-een-kapwoningen zijn geprojecteerd. Hierdoor hoeft er niet gevreesd te worden voor (sociaal) onveilige situaties.

In het noordelijke deelgebied is voorzien in twee zichtlijnen: 1 in het verlengde van De Abdij en 1 in de uiterste noordoosthoek. Ter plaatse van deze laatste zichtlijn kan desgewenst een fietsroute gerealiseerd worden naar de sportvelden.

Het nieuwe woongebied zal in haar eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. Bij alle dubbele woningen wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bij de vrijstaande woning wordt voorzien in 1 parkeerplaats op eigen erf. Tenslotte wordt ook bij het blokje van 3 woningen in de noordrand voorzien in 1 parkeerplaats op eigen erf bij de hoekwoningen. De overige parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden in de openbare ruimte.

In het zuidelijke deelgebied zijn vooral haakse parkeerplaatsen toegepast, terwijl langs de ontsluitingsweg in het noordelijke deelgebied voorzien wordt in langsparkeerplaatsen. Omdat er in het noordelijk deelgebied veel op eigen erf geparkeerd wordt hoeft hier niet gevreesd te worden voor lange rijen langsparkeerplaatsen.



Situering parkeerplaatsen

Tenslotte nog een belangrijke opmerking: Het stedenbouwkundig plan vormt nadrukkelijk geen blauwdruk, maar geeft slechts richting aan de toekomstige ontwikkeling van Teisterbant. De hoofdopzet bevat voldoende ruimte om binnen de verschillende woonvelden te schuiven met woningtypen, zodat optimaal kan worden ingespeeld op de toekomstige woonbehoefte in Kerk-Avezaath.





Impressies bestaand woongebied Lutterveld II



4 Beeldkwaliteitseisen zuidelijk plandeel

Het zuidelijk plandeel vormt de afronding van het bestaande woongebied Lutterveld II. Dit woongebied is ontwikkeld vanaf het begin van de 80er jaren tot begin deze eeuw. Het noordelijke deel van Lutterveld II is het meest recent. Een impressie van dit gedeelte is hiernaast opgenomen.

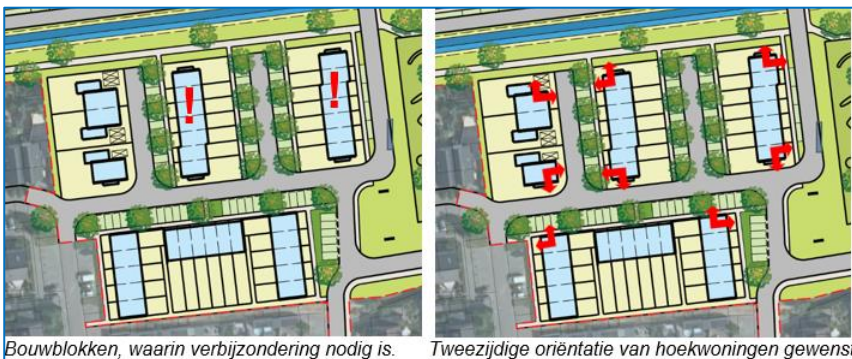
De nieuwbouw in het zuidelijke deel van Teisterbant dient qua uitstraling aan te sluiten bij de sfeer van het bestaande woongebied. Op die manier kan deze nieuwbouw zich profileren als een logische afronding van een bestaand woongebied. Dat betekent concreet, dat hier geen vreemde architectonische eend in de buurt gerealiseerd dient te worden (qua vormgeving en/of kapvorm), maar bebouwing, die zich als het ware naadloos voegt in de bestaande omgeving. Dit mag echter niet leiden tot het klakkeloos kopiëren van de bestaande woningontwerpen. Maar de bestaande woonbuurt fungeert wel als een belangrijke inspiratiebron voor een sfeervolle, dorpse en kleinschalige afronding.

Om de gewenste beeldkwaliteit te kunnen bewerkstelligen, zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de volgende aspecten:

1. Massa en situering;
2. Architectuur;
3. Kleuren en materialen;
4. Erfafscheidingen;
5. Inrichting openbare ruimte

Om misverstanden te voorkomen: **De tekst in dit beeldkwaliteitsplan is leidend, terwijl de referentiebeelden indicatief zijn.**





Bouwblokken, waarin verbijzondering nodig is. Tweezijdige oriëntatie van hoekwoningen gewenst

4.1 Massa en situering

- De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen, voorzien van een kap. Bergingen zijn ondergeschikt. Plat afgedekte woningen zijn niet toegestaan, maar plat afgedekte uit- of aanbouwen aan zij- of achtergevel zijn natuurlijk wel toegestaan;
- De woningen hebben een robuust, enkelvoudig hoofdvolume;
- Indien een bouwblok bestaat uit meer dan 5 rijenwoningen, dan dient er na vier aaneengesloten rijwoningen een verbijzondering te worden aangebracht, bijvoorbeeld een sprong in nok- of goothoogte en/ of een verspringing in de rooilijn van minimaal 0,5 meter (aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte). Deze eis geldt niet voor de 3 meest zuidelijke bouwblokken, omdat er anders geen sociale woningen gerealiseerd kunnen worden;
- Alle woningen zijn georiënteerd op de weg, waarvandaan ze ontsloten worden. Hoekwoningen zijn waar mogelijk tweezijdig georiënteerd op de openbare ruimte;
- Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entrees van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen zowel in de voor- als zijgevel van de woning gesitueerd worden.
- Voortuinen zijn bij voorkeur minimaal 2 meter diep. Deze eis geldt niet voor het middelste blok sociale woningen, waarvan de gevel op de perceelsgrens gesitueerd mag worden. De zone van 2 meter mag gebruikt worden voor de realisatie van veranda's;





Dorpse architectuur.



4.2 Architectuur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, waarbij er incidenteel ruimte is voor de toepassing van dwarskappen. De kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen. De lengte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de gevellengte, maar bij voorkeur minder;
- De nokrichting van (twee-)aaneengebouwde woningen verloopt overwegend evenwijdig met de straat, terwijl de nok van vrijstaande woningen juist haaks op de straat is gepositioneerd
- De architectuur is dorps, maar eigentijds; zorgvuldig vormgegeven met speciale aandacht voor de entree, dakrand en accenten. Kenmerkend voor dorps architectuur is de toepassing van topgevels, erkers en dakkapellen, waardoor een afwisselend gevelbeeld ontstaat.
- Gevels hebben zoveel mogelijk diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen bij aan dit beeld. In de gevels komen verschillende afmetingen van gevelopeningen voor;
- Vrijstaande bijgebouwen zoals bergingen hebben een rechthoekige hoofdvorm en mogen zowel voorzien worden van een kap als een plat dak;
- Hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen bij voorkeur een tweezijdige uitstraling en een open zijgevel;
- Wanneer zonnepanelen worden toegepast, dient hiermee rekening te worden gehouden in het woningontwerp. Deze dienen tezamen met overige duurzame voorzieningen geïntegreerd te worden in het architectonische ontwerp.





4.3 Kleuren en materialen

- De daken zijn voorzien van dakpannen, leien, of een ander duurzaam materiaal in de kleur antraciet of zwart;
- De gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, geel, rood en/of bruin. Incidenteel is een wit gekeimde of gestucte gevel denkbaar;
- Voor de sociale woningbouw is naast de bovengenoemde kleuren ook een donkere kleur baksteen toegestaan. Hierdoor kunnen deze woningen extra uitstraling krijgen;
- Baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals hout of leisteen;
- Om het landelijke karakter te versterken is de toepassing van plinten in een afwijkend kleur- of materiaalgebruik mogelijk.
- Zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn;





Lage haag bij voortuin



Hoge haag, bestaande uit een hekwerk met hederas bij achtertuin en/of zijerf

4.4 Erfafscheidingen

- De voortuinen zijn bij voorkeur minimaal 2 meter diep, incidenteel kan sprake zijn van diepere voortuinen;
- Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter. Incidenteel maken ze deel uit van de bebouwing en zijn ze mee ontworpen;
- De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten.
- Erfafscheidingen bij woningen die met hun voorzijde aan de openbare weg liggen zijn maximaal 1 meter hoog;
- Indien zij- of achtererven grenzen aan de openbare ruimte worden erfafscheidingen mee ontworpen (maximaal twee meter hoog) of ze zijn voorzien van een haag, geplant op eigen terrein (door de ontwikkelaar);
- De hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning. Ze zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster.





Bestaand woongebied als referentie

4.5 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de inrichting van het bestaande woongebied Lutterveld II. Dat betekent:

- Wegen zijn voorzien van grijze betonklinkers;
- Voetpaden zijn voorzien van grijze trottoirtegels;
- Parkeerplaatsen zijn voorzien van grijze betonklinkers;
- Om te voorkomen, dat er lange stroken met parkeren in het straatbeeld aanwezig zijn wordt er bij haaksparkeren om de 5 parkeerplaatsen een plantvak met doorsteek in groenvakken, -stroken tussen parkeervak en trottoir gerealiseerd;
- De soort beplanting sluit aan op het bestaande assortiment in de bestaande woonbuurt;
- Langs de zuidzijde van de watergang worden bomen aangebracht.





Noordelijk plandeel

5 Beeldkwaliteitseisen noordelijk plandeel

Het noordelijk plandeel kan beschouwd worden als het begin van een nieuw woongebied ten noorden van de watergang. Dit deel “hoort” niet meer bij Lutternveld II, waardoor hier een nieuwe start gemaakt kan worden.

De uitstraling van dit plandeel is eigentijds. Kenmerken van een moderne bouwstijl zijn individualiteit, een strakke vormgeving, transparantie en technologie. Een moderne bouwstijl is meteen te herkennen aan de strakke vormgeving, er wordt namelijk gebruik gemaakt van eenvoudige, strakke vormen. De eigentijdse uitstraling komt ook tot uiting in het kleurgebruik en de materialisering.

Tenslotte wordt de gelegenheid aangegrepen om ook een slag te maken bij de inrichting van de openbare ruimte.

Om de gewenste beeldkwaliteit te kunnen bewerkstelligen, zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de volgende aspecten:

1. Massa en situering;
2. Architectuur;
3. Kleuren en materialen;
4. Erfafscheidingen;
5. Inrichting openbare ruimte

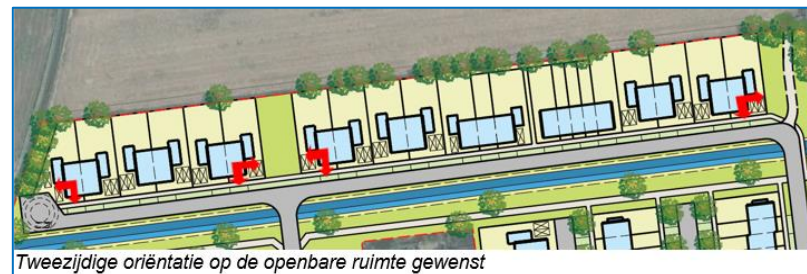
Om misverstanden te voorkomen: **De tekst in dit beeldkwaliteitsplan is leidend, terwijl de referentiebeelden indicatief zijn.**





5.1 Massa en situering

- De woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen, voorzien van een kap. Bergingen zijn ondergeschikt. Plat afgedekte woningen zijn niet toegestaan, maar plat afgedekte uit- of aanbouwen aan zij- of achtergevel zijn natuurlijk wel toegestaan;
- De woningen hebben een robuust hoofdvolume, maar kunnen ook bestaan uit meerdere volumes die in- en uit elkaar schuiven;
- Een bouwblok bestaat uit maximaal 5 woningen aaneen;
- Alle woningen zijn georiënteerd op de weg, waarvandaan ze ontsloten worden; Als een twee-onder-een-kapwoning aan twee zijden grenst aan de openbare ruimte dan dient deze woning tweezijdig georiënteerd te worden;



- Om een afwisselend straatbeeld te krijgen, dient de rooilijn te variëren. De rooilijn van twee naast elkaar gelegen bouwblokken dient minimaal 1 meter te verspringen, waardoor ondiepe en diepere voortuinen elkaar afwisselen. Voortuinen zijn minimaal 2 meter diep;
- De entrees van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen mogen zowel in de voor- als zijgevel van de woning gesitueerd worden.





Asymmetrische kap van een twee-aaneengebouwde woning

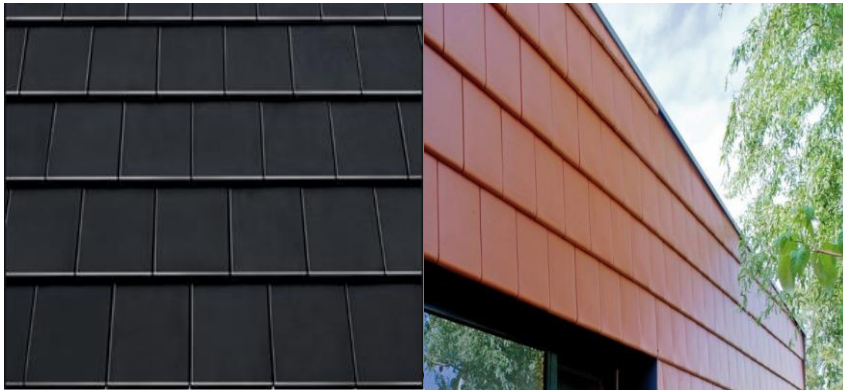


Strakke vormgeving van de gevels

5.2 Architectuur

- De architectuur is eigentijds. De woningen worden gekenmerkt door: Een strakke vormgeving, doordachte detaillering, terugliggend metselwerk met vaak een gladde platte vermetsele steen, hoekkozijnen en glaspartijen en de toepassing van open en transparante ruimtes, die de volumes doorbreken;
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, een lessenaarsdak of een schilddak. De kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen, schoorstenen en dakramen, maar het dak blijft overwegend vlak;
- De nokrichting van aaneengebouwde woningen verloopt overwegend evenwijdig met de straat, waarbij er incidenteel ruimte is voor de toepassing van dwarskappen;
- De nokrichting van twee-aaneengebouwde woningen is bij voorkeur asymmetrisch, waardoor beide woningen een individuele uitstraling krijgen.
- Gevels zijn strak vormgegeven met een doordachte detaillering. In de gevels komen vaak dezelfde afmetingen van gevelopeningen voor;
- Vrijstaande bijgebouwen zoals bergingen hebben een rechthoekige hoofdvorm en mogen zowel voorzien worden van een kap als een plat dak;
- Wanneer zonnepanelen worden toegepast, dient hiermee rekening te worden gehouden in het woningontwerp. Deze dienen tezamen met overige duurzame voorzieningen geïntegreerd te worden in het architectonische ontwerp.





5.3 Kleuren en materialen

- De daken zijn voorzien van dakpannen, leien, of een ander duurzaam materiaal in de kleur rood, bruin, antraciet of zwart;
- De gevels worden grotendeels van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal, dat gecombineerd kan worden met glad glimmend en strak aluminium of (grillige) houtstructuren. Er wordt gezocht naar contrasten. Grote glaspartijen kunnen bijvoorbeeld gecombineerd worden met een gevlamde steen en heldere glaspartijen met donkere zware kozijnen;
- Ook in het kleurgebruik dient gezocht te worden naar contrasten: Donkere baksteen tegenover wit stucwerk of wit gekeimde gevels;
- Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/ accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, zink, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal;
- Voor de achtergevels geldt dat de toepassing van terughoudende (bescheiden) kleuren de voorkeur geniet;
- Zonnepanelen zijn toegestaan mits ze zwart zijn.





Lage haag bij voortuin



Hoge haag, bestaand uit een hekwerk met hедера bij achtertuin en/of zijerf

5.4 Erfafscheidingen

- De voortuinen zijn minimaal 2 meter diep, maar door de variabele rooilijn komen ook diepere voortuinen voor;
- Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zijn groen van karakter. Incidenteel maken ze deel uit van de bebouwing en zijn ze mee ontworpen;
- De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten.
- Erfafscheidingen bij woningen die met hun voorzijde aan de openbare weg liggen zijn maximaal 1 meter hoog;
- Indien zij- of achtererven grenzen aan de openbare ruimte worden erfafscheidingen mee ontworpen (maximaal twee meter hoog) of ze zijn voorzien van een haag, geplant op eigen terrein (door de ontwikkelaar);
- De hagen bij de woningen worden uitgegeven bij de woning. Ze zijn inheems en passen bij het oorspronkelijke landschap, zoals haagbeuk of liguster;
- Ter plaatse van de achterpaden gelden dezelfde voorwaarden als voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied.





Rijweg met aansluitend langspaarkeerplaatsen



(duiker)brug over de watergang

5.5 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is ook eigentijds en vormt een trendbreuk ten opzichte van de inrichting van het bestaande woongebied Lutterveld II. Dat betekent het volgende:

- Wegen zijn voorzien van rode of rood gemêleerde gebakken klinkers, terwijl ook de trottoirs voorzien zijn van gebakken klinkers in een rode of gemêleerde kleur;
- Parkeerplaatsen zijn voorzien van gebakken klinkers en kunnen al dan niet voorzien worden van een antraciet of zwart “matje”, maar het is ook denkbaar om de parkeervakken uit te voeren in grastegels;
- De beplanting is inheems en sluit aan bij het karakter van het omliggende landschap;
- Bij voorkeur worden er (duiker)bruggen toegepast over de watergang in plaats van duikerdammen. Deze (duiker)bruggen zorgen ervoor, dat het water maximaal beleefd kan worden.





Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu