

september 2023

Beeldkwaliteitplan **Koudenhoeck-Noord**



colofon

Nijmegen, september 2023

Beeldkwaliteitplan Koudenhoek Noord

Gemeente Nijmegen

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

In samenwerking met:

LOKO ARCHITECTEN

MIX ARCHITECTUUR

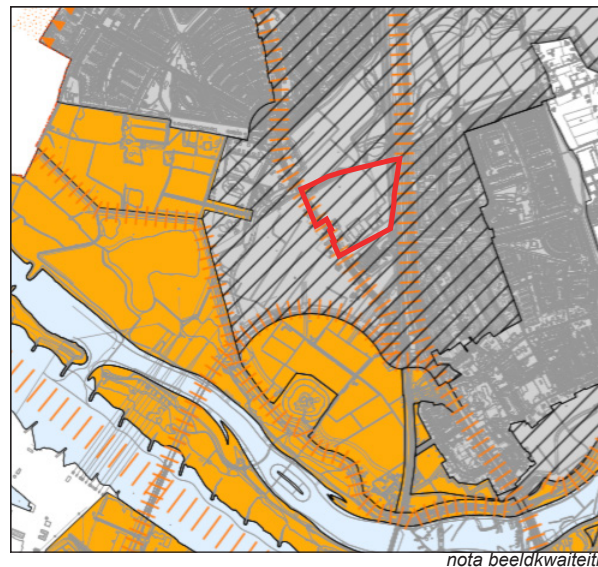
INHOUD

1. Beeldkwaliteitplan	
2. Gebiedsafbakening	
3. Historische ontwikkeling	
4. Gebiedsvisie	
Aanleidingen, uitgangspunten en ambities	
Landschappelijke opzet	
Stedebouwkundig ruimtelijke opzet	
Verkeersontsluiting	
Sport	
Landschappelijke / Stedebouwkundige beeldkenmerken	
5. Planfilosofie / Gereedchapskist Landschap Stedenbouw	
Griftdijk Noord	
Omspoelend landschap	
6. Architectuur	
Algemene beeldkenmerken	
Griftdijk Noord	
Grondgebonden woningen	
Appartementen	
Grond gebonden woningen clusters	
Wonen tussen de bomen	

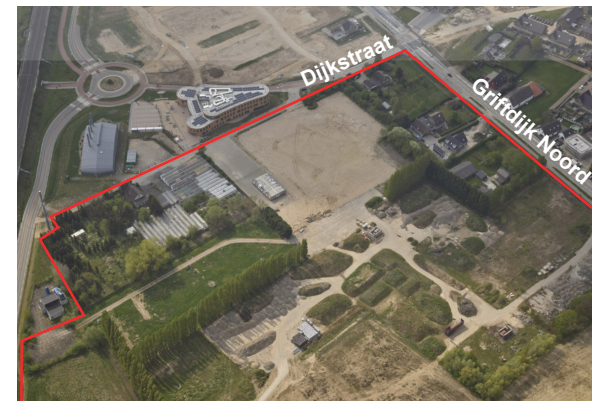
4
5
6-7
8-9
8
8
9
9
9
10-11
12-19
12-13
14-15
16-17
18-19
20-27
20-22
23
24
25
26
27



Alle referentiefoto's in dit BKP zijn bedoeld ter illustratie, inspiratie en ondersteuning van de teksten. De afbeeldingen dienen niet te letterlijk worden genomen.



LEGENDA	
	BUZONDER
	BUZONDER (BEELDBEPALENDE STEDELIJKE (WATER)WEG)
	BUZONDER (STADSRAND GRENZEND AAN OPEN LANDSCHAP)
	AANDACHT
	LUW
	VRUJ
	GEMEENTEGRENS
	ONDERGROND



Uitzicht vanuit Koudenhoek Noord op de Oosterhoutseplas.



Bestaande houtwal die opgenomen wordt in het plangebied.



Huidig terrein Koudenhoek Noord klaar voor een nieuwe fase.

Status van het beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplannen worden in Nijmegen opgesteld voor grote gebiedsontwikkelingen waarvoor de criteria uit de welstandnota (Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit) niet van toepassing zijn. De welstandsnota gaat uit van de bestaande situatie in de gemeente, een beeldkwaliteitplan beschrijft het gewenste beeld in de toekomstige situatie.

In dit beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor Koudenhoek noord wordt geambieerd op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet. Het beeldkwaliteitplan bevat beschrijvingen en criteria waaraan bouwplannen

kunnen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand en de specifieke overgangen en aansluitingen van de woonclusters op de diverse landschapstypen. Wanneer het door de gemeenteraad is vastgesteld, moet de inhoud gezien worden als een gebiedsgerichte actualisatie van een specifiek deel van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Daar waar afgeweken wordt van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit geldt dus het beeldkwaliteitplan. Indien voor bepaalde bouwwerken (of reclame) geen criteria gegeven worden kan er worden teruggevallen op de betreffende criteria in de Uitwerkingsnota.

Voor grote ontwikkelingen zijn er in Nijmegen, Ruimtelijke Kwaliteitsteams (RKT) door de gemeenteraad ingesteld. Deze teams zijn samengesteld uit een combinatie van externe

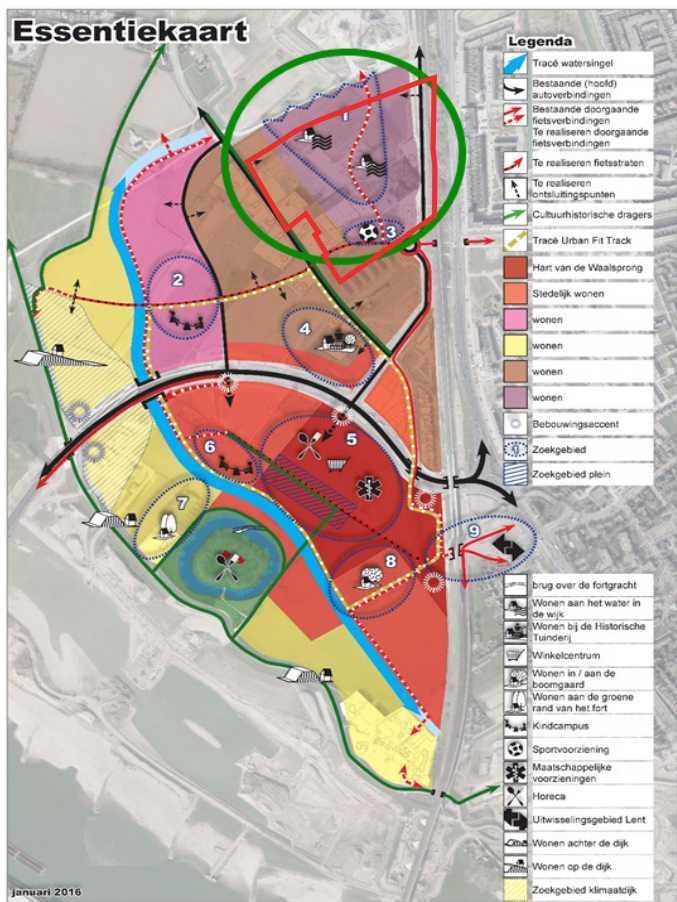
deskundigen en een (of meer) gemandateerd lid van de Commissie Beeldkwaliteit. Zo is er ook een RKT Waalsprong ingesteld. Zij zal samen met de projectstedenbouwkundige en landschapsarchitect van de Waalsprong de verschillende bouwplannen begeleiden. Het beoordelen van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gebeurt in eerste instantie ambtelijk onder verantwoordelijkheid van de projectstedenbouwkundige in samenspraak met landschapsarchitect en procesmanager. Plannen worden vóór RKT behandeling voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Daarna kan pas agendering voor RKT plaatsvinden. Het RKT toetst plannen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. De toets aan redelijke eisen van welstand van de bouwwerken wordt uiteindelijk door de Commissie Beeldkwaliteit als hamerstuk verricht, nadat RKT akkoord heeft gegeven.



Te behouden schietwilg.



Te behouden broekbosje.



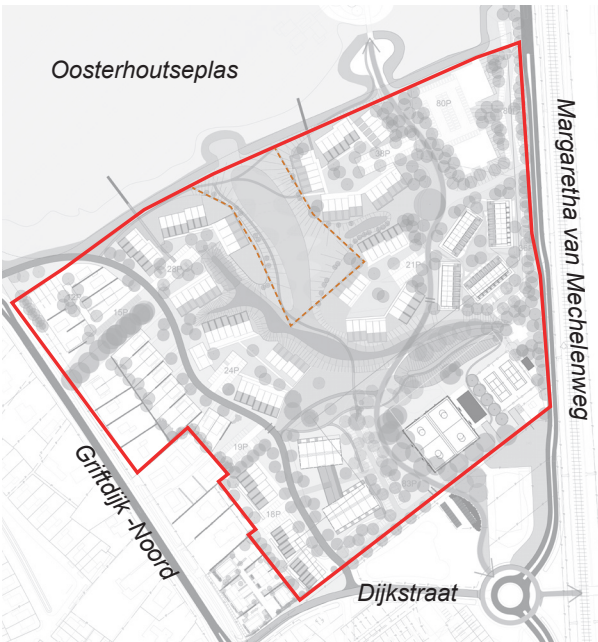
Essentiekartaat Waalsprong

Ontwikkelingskader

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden Waalsprong west (Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf - nu Koudenhoek geheten) is na uitgebreide participatie een Ambitiedocument met bijbehorende Essentiekartaat gemaakt en door het College vastgesteld (2015/2016). Hierin worden de ambities beschreven van de verschillende beleidsdisciplines als mede voortkomend uit de uitgebreide participatiesessies.



De "Donut"

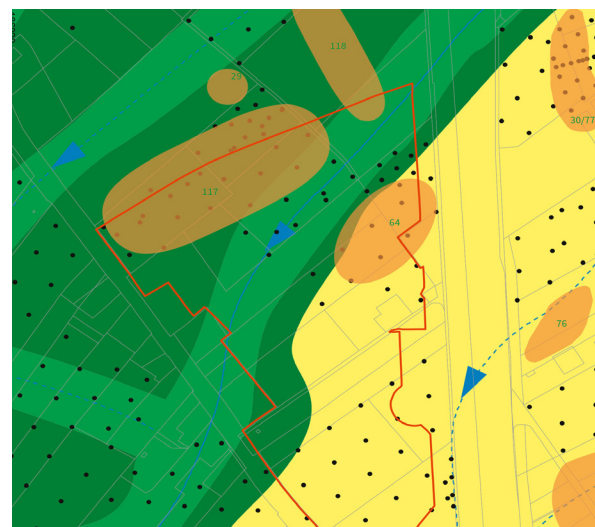


Plangebied Koudenhoek-Noord

Ligging Koudenhoek Noord

Het deel van de Waalsprong dat rondom de oude kern van Lent is en wordt gerealiseerd wordt omringd door een aaneengeschakelde landschappelijke groene ring, de 'Donut' genoemd. Vanuit de woningbouwgebieden zijn via een fijnmazig netwerk van verbindingen de wijken en buurten onderling goed met elkaar en met de diverse omringende landschappen in de directe nabijheid verbonden. Koudenhoek Noord grenst direct aan de groene waterrijke landschapszone, de Oosterhoutse Plas. De intentie is de groene kwaliteiten in het gehele plangebied te laten doordringen.

Het gebied wordt begrensd door de Griftdijk Noord aan de westzijde, de Dijkstraat en de fietsstraat aan de zuidzijde en de Margaretha van Mechelenweg en de spoorlijn aan de oostzijde. De noordelijke gebiedsgrens wordt gevormd door de zuidelijke oever van de Oosterhoutse Plas.



Paleogeografische opbouw van het plangebied

Holoceen (11.600-0 BP)

4500-3000 BP

stroomgordel (oever op bedding)

3000-2180 BP

geul

stroomgordel (oever op bedding)

2180-0 BP

vindplaats met nummer

boring

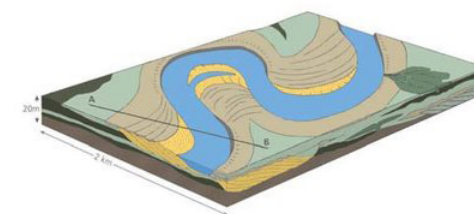
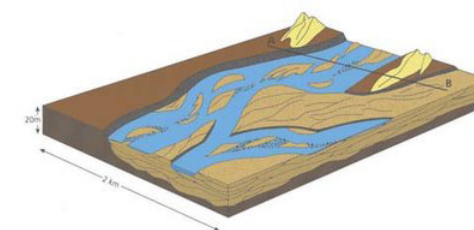
restgeul / kronkelwaardgeul

waarschijnlijke restgeul / kronkelwaardgeul

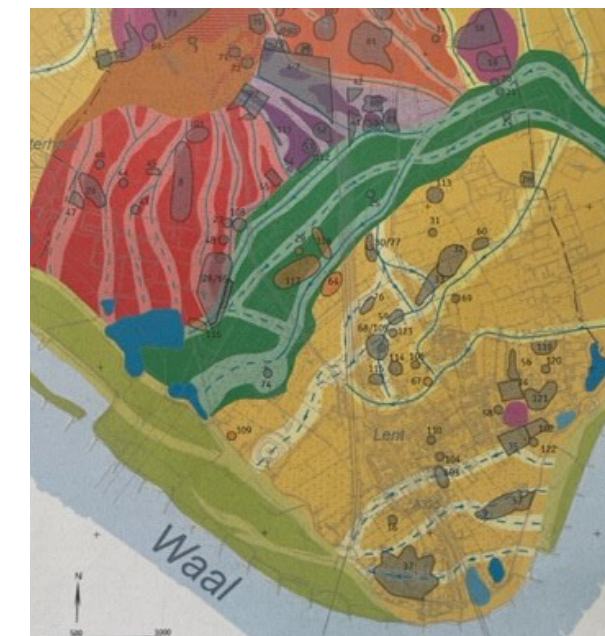


MV/RT/RM

Een van de vondsten uit het grafveld een simulium



Vlechtend rivieren stelsel voorloper huidige rivierenstelsel waardoor Koudenhoek een restgeul heeft liggen in de ondergrond.



Geomorfologische kaart



Kaartbeeld: 1850 Hoofdstructuur in het gebied wordt gevormd door de Griftdijk met aan de kant van Koudenhoek noord een trekvaart.

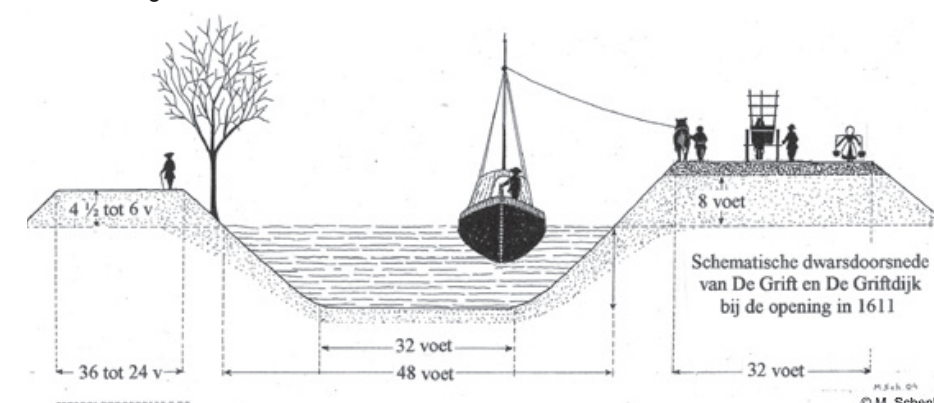
Historische ontwikkeling van het gebied

Het ontwikkelingsgebied is gesitueerd in Nijmegen-Noord, dat gelegen is in de riviervlakte van de Rijn (nu de Waal). In dit deel van de riviervlakte wordt de ondergrond gedomineerd door zandige holocene beddingafzettingen die in verschillende fasen zijn gesedimenteerd. De beddingafzettingen zijn afgedekt door een dun dek van kleiige oever- en komafzettingen. Koudenhoek Noord bevindt zich geheel op resten van een meandergordel die actief was in de midden-bronstijd. Dwars door het plangebied ligt een 75 meter brede min of meer noordoost-zuidwest georiënteerde restgeul die aan het eind van die periode is gaan verlanden. Na ruim anderhalf millennium was de restgeul nog steeds zichtbaar als een opvallend element in het landschap waar langs op de hoger gelegen gronden in de Romeinse tijd een grafveld werd gevestigd.

De graven zijn voorzien van grafgraven, waaronder een relatief bijzonder scheermes en een simulium (scheplepel). De resten dateren uit de 1e eeuw na Chr. (Bron: rapport romeins grafveld in Broodkorf/ Koudenhoek Noord 2021).

In 1630 groeide in Nijmegen de behoefte aan betere verbindingen met het noorden (Arnhem), de trekschuitenvaart de Grift voor het scheepvaartverkeer geopend en de brede Griftdijk voor het verkeer over land. Lent werd een klein distributiecentrum voor de Over-Betuwe. In haast stadse perceeltjes groeide de Veerdam in lintbebouwing aan het dorp bij de kleine kerk. Na 1708 toen het Pannerdense Kanaal was geopend stagneerde het goederentransport via de Grift en begon een periode van economische achteruitgang. Lent bleef tot 1930 opgezaald met een niet onderhouden vaarweg, door dammen in vakken verdeeld.

De vaarweg is verdwenen en aan de Griftdijk werden tuinderswoningen gebouwd voor o.a. de fruitteelt. De naam Koudenhoek komt voort uit de volksverhalen, hier sloeg de harde wind in het gezicht vanuit Nijmegen komend.



Schematische dwarsdoorsnede van De Grift en De Griftdijk bij de opening in 1611

© M. Schenke

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Aanleidingen, uitgangspunten en ambities

Interessante aanknopingspunten voor het creëren van dit nieuwe landschap wordt gevormd door de verschillende lagen van dit gebied. Het gebied kent qua landschappelijke- en stedenbouwkundige opbouw twee hoofdkenmerken: de Griftdijk Noord, (tuindersverleden) en het omspoelend landschap (het stroomgeulen landschap van de Rijn).

1970- nu

De fruitteelt is verdwenen. In het gebied hebben kassen gestaan en de Lentse potgrond centrale. Om de Lentse potgrond uit het zicht te onttrekken is een hoge grondwal tussen de Griftdijk en het bedrijf aangelegd. Aan de achterkant werden coniveerhagen geplant. De school en de kassen zijn afgebroken en het terrein is leeg. De beplanting is verwilderd en er ontwikkelen zich weer natte komgronden bosjes. (Broekbosjes)

1950

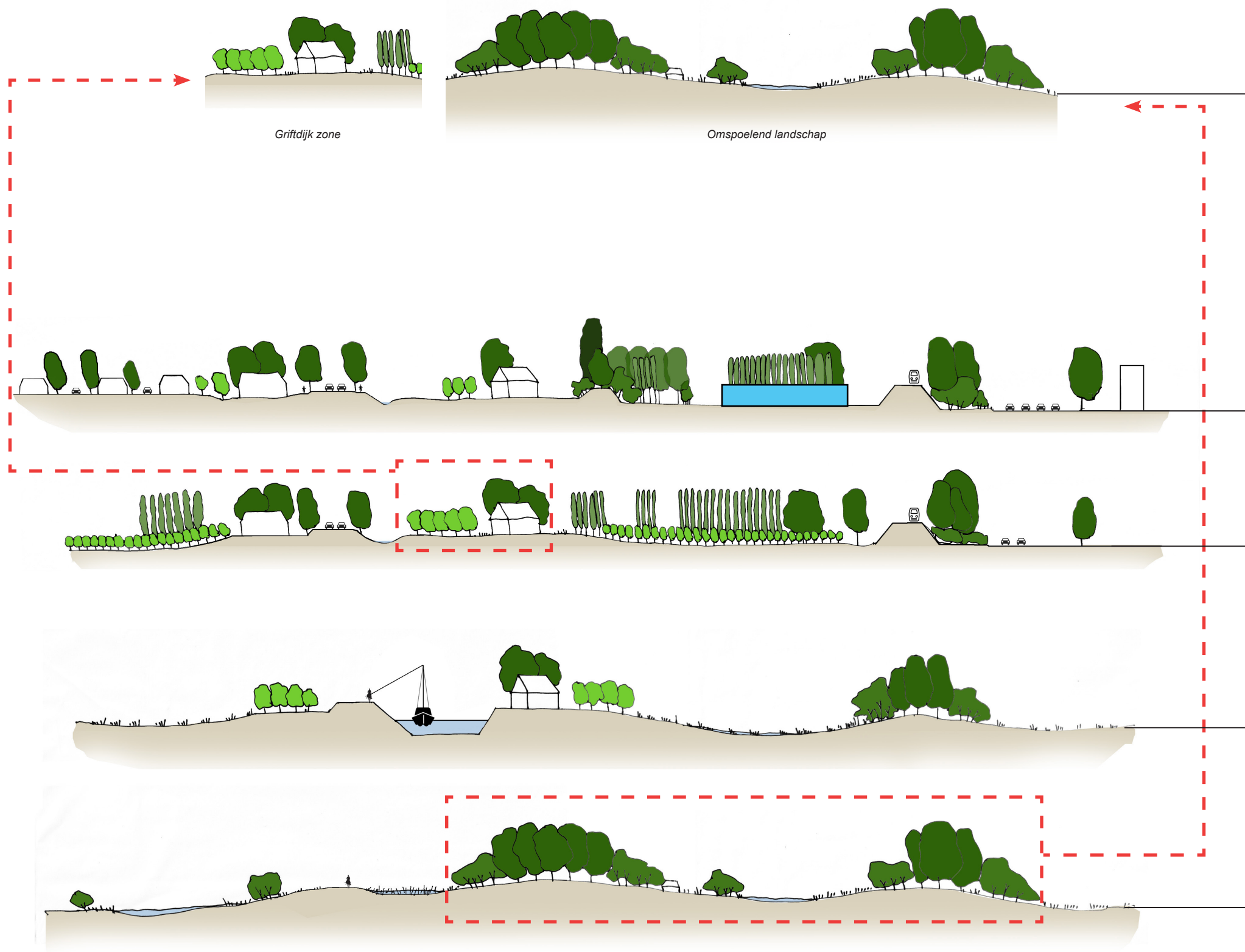
De fruitteelt ontwikkelde zich in het gebied. Lage gebieden werden opgehoogd. Rivierbosjes gekapt. Er kwamen tuinderswoningen aan de Griftdijk en om de laagstamfruitgaarden werden windsingels aangeplant van Italiaanse populier. Bij de woningen stonden hier en daar nog hoogstamboomgaarden.

1630

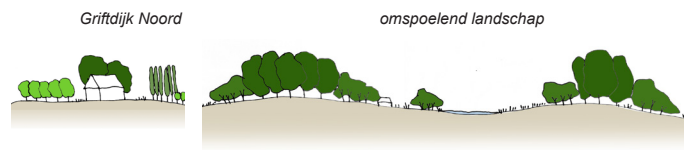
Het graven van de trekvaart langs de Grift. Langs de Grift worden boerderijen gebouwd. Er ontstaat een bebouwingslint aan de dijk. De boerderijen hadden hoogstamboomgaarden moestuinen en natte hooilanden voor het vee.

Pre Middeleeuwse periode

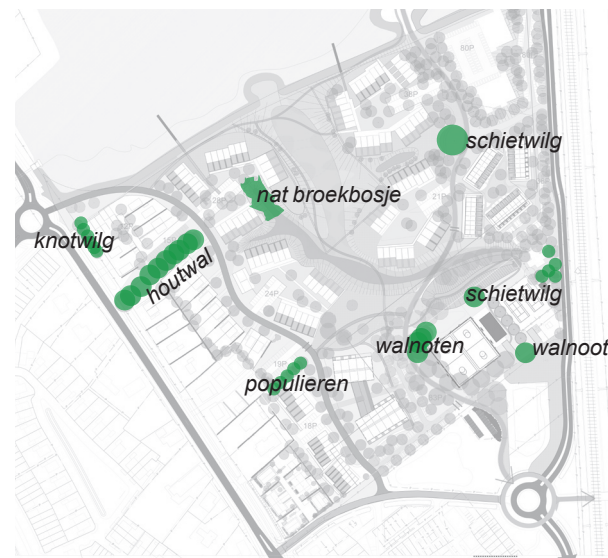
Rivierengebied met nevengeulen en op zandkoppen bewoning. De Griftdijk is een karrespoor naar Arnhem. Het landschap bestaat uit essen, iepen, lindes en eiken op de zand koppen en wilgen, elzen sleedoorn, in de natte laagtes (komgronden).



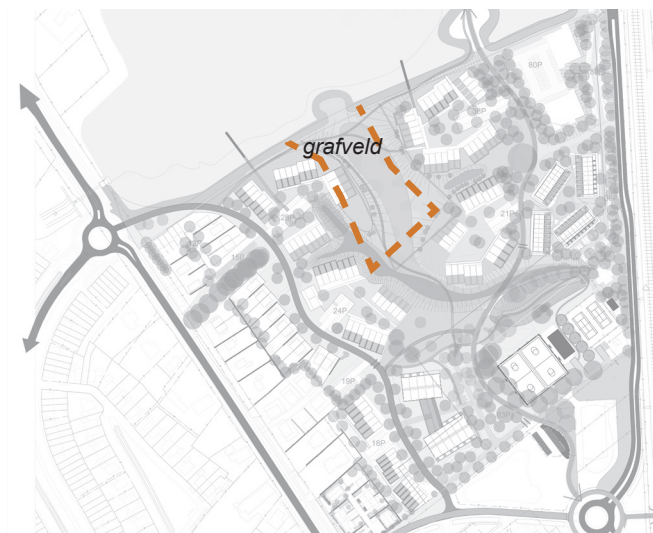
Koudenhoek Noord tijdslijn



Twee landschapstypes



Bestaande groenstructuren worden opgenomen in het plan.



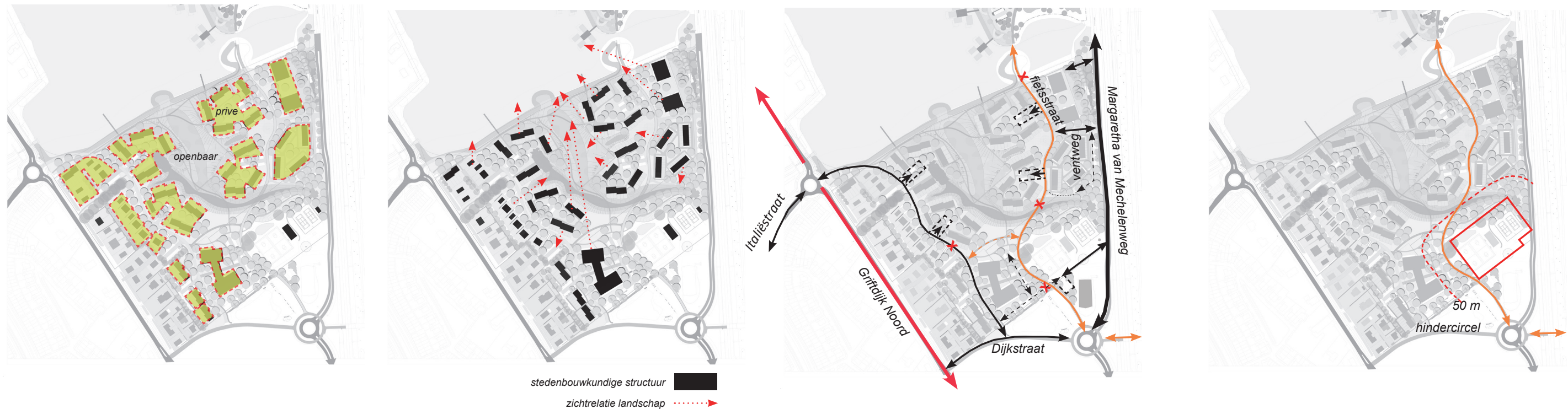
Landschappelijke opzet

Het huidige Koudenhoeck Noord is een landschap in afwachting van een nieuw verhaal. Op de voormalige land- en tuinbouwpercelen liggen gronddepots en materialen voor de bouw van de Waalsprong. Een aantal restanten van het voormalige tuinderslandschap willen we behouden waaronder een aantal kenmerkende bomen, twee houtwallen en een nat broekbosje. Door de komst van de Oosterhoutse Plas en de omringende woonwijken heeft het gebied ineens een heel ander landschappelijk kader gekregen. Het water zorgt voor een landschappelijke ruimtelijkheid wat het verhaal kan vertellen van het voormalige rivierenlandschap op deze plek. Dit verhaal begint bij de meest recente historische laag, het tuindersgebied, nog het meest ervaarbaar langs en vanaf de Griftdijk Noord. In dit gebied liggen diepe voortuinen op de plek van de oude trekvaart. Boerenhagen scheiden de percelen af en aan de achterkant van de percelen ligt een groenstrook met bomen van de eerste grote die de Griftdijk Noord visueel scheidt. Achter de Griftdijk wordt het landschap gekenmerkt door grote bomen

in het gras waar een kleine weg doorheen slingert. Dit gebied is een overgang van de Griftdijk naar wat vroeger de lage gronden (komgronden) achter het bebouwingslint was.

Het omspoelend landschap refereert naar oude meandergeulen van de Waal. Dit oude komgronden landschap is een mooie aanleiding om vorm en identiteit te geven aan de dragende groenstructuur voor het nieuwe woonlandschap. Niet direct zichtbaar, maar wel aanwezig onder de oppervlakte in een afgebakend gedeelte van het gebied ligt een Romeins grafveld. In de vorm van kunst kan het verhaal van dit grafveld verteld worden.

Het gebied ten oosten van de nieuw aan te leggen doorgaande fietsroute maakt onderdeel uit van de ecologische verbinding langs de A325. Vanuit het Soorten ManagementPlan (SMP) wordt aangegeven dat een bomenstrook vanaf de rivier tot aan Arnhem nodig is als mitigerende maatregel voor roofvogels/uilen en kleine zoogdieren. In de open plekken in deze zone liggen de woningen. Het nieuw te ontwikkelen park in het omspoelend landschap gaat onderdeel uitmaken van de natte wilde natuur langs de Oosterhoutse Plas.



Stedebouwkundig ruimtelijke opzet

Bij de stedebouwkundige opzet van het plan is ervoor gekozen een nieuw landschap de identiteit van de wijk te laten bepalen. Anders dan in meer traditioneel opgezette wijken is niet het stratenpatroon, maar juist de ruime groenstructuur de drager van het plan. Hierdoor is minder ruimte nodig voor verharding ten behoeve van auto ontsluiting en meer ruimte beschikbaar voor groen. In het gebied aanwezige kwalitatieve groene- en/of cultuurhistorische elementen worden zoveel mogelijk in het plan opgenomen. In alle zones hebben de woningen zicht op het landschap, in het landschap zijn er doorzichten naar de Oosterhoutse Plas.

In dit landschap liggen clusters woningen (grondgebonden rijwoningen en vrijstaande of twee-onder -één kap woningen) en appartementen. In de vorm van 'hoven' met losse woningblokken.

Ze variëren in identiteit, afhankelijk van hun positie in het gebied. De blokken liggen in verschillende richtingen in het gebied en ten opzichte van elkaar. Hierdoor ontstaan interessante ruimtes en zichtlijnen met vanuit iedere woning een optimale ervaring van de groene ruimte en het landschap en is de Oosterhoutse plas voelbaar en beleefbaar. De buitenzijden van de hoven grenzen (grotendeels) direct aan landschap, de binnenzijde kenmerkt zich door een grotendeels groene inrichting, al dan niet met privé tuinen, terrassen en collectief groen en gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners. De in hoofdzaak groene binnenruimten staan in verbinding met het glooiende omspoelende landschap, dat een robuuste samenhangende groenstructuur vormt. Deze opzet zorgt tevens voor een optimale mogelijkheid tot sociale cohesie in de wijk en binnen de clusters/hoven.

Verkeersontsluiting

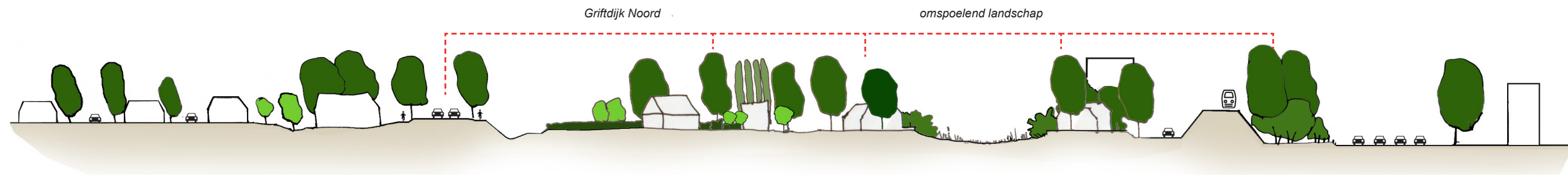
De auto ontsluiting van het gebied gebeurt aan de (noord)westzijde vanaf de rotonde Griftdijk Noord-Italiëstraat, aan de zuidwestzijde via de Dijkstraat en aan de oostkant vanaf de Margaretha van Mechelenweg. Langs een deel van de Van Mechelenweg is een ventweg met landschappelijk ingerichte parkeerzone gedacht met ruimte voor een natuurlijk vormgegeven geluidwerende voorziening. Hiermee wordt de groene rand rond Grote Boel verder doorgezet naar het zuiden als doorlopende groenstructuur. De doorgaande fietsverbinding aan de oostzijde is partieel bereikbaar vanaf deze ventweg en zorgt eveneens voor de autobereikbaarheid van de daaraan gelegen woonclusters en hun parkeervoorzieningen. De fietsroute heeft hier het karakter van een fietsstraat, de auto is te gast. In de noordwest hoek wordt een voetgangers aansluiting gemaakt richting Woenderskamp. De auto is beperkt in het gebied aanwezig, het parkeren gebeurt op aanvaardbare loopafstanden van de woningclusters in groen ingerichte parkeerveldjes. De woonclusters zijn vanzelfsprekend altijd bereikbaar voor hulpdiensten en noodgevallen. Auto's van pakketdiensten blijven buiten de clusters. De appartementen aan de Margaretha van Mechelenweg krijgen een eigen aansluiting en parkeren onder de gebouwen, onder een groen dek en deels in de openbare ruimte.

Sport

In de zuidoosthoek, begrensd door Dijkstraat en Van Mechelenweg, is een sportcluster voorzien.

Hier is ruimte voor een multi-functioneel sportveld, skillsgarden, korfbalvereniging en tennisvereniging. Het sportcluster is gesitueerd, in de hinderzone van de warmtcentrale. De sportvoorzieningen hebben zelf ook een hinderzone waarbinnen geen gevoelige functies, zoals wonen kunnen worden gerealiseerd. Deze zone is standaard 50 meter. De sportvelden en hun clubgebouwen zullen landschappelijk worden ingepast in het nieuwe landschap. De sportfuncties hebben naast betekenis voor de wijk, ook een bovenwijkse functie. Gelegen op het knooppunt van fietsroutes zijn ze goed verbonden met andere delen van de Waalsprong.

GEBIEDSVISIE

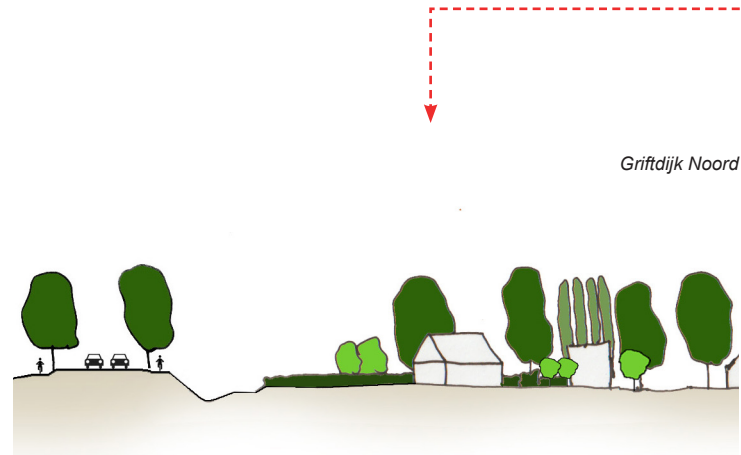


10

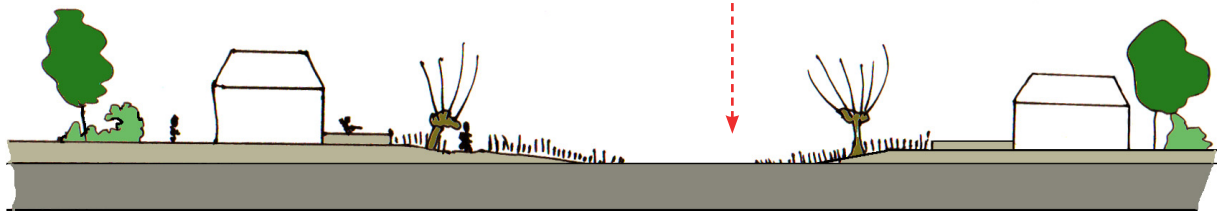
Landschappelijke en stedenbouwkundige beeldkenmerken

Het wonen in de twee landschappelijk verschillend getypeerde zones vraagt om een aantal specifieke landschappelijke beeldkenmerken. Het gaat hierbij onder meer om de principeoplossingen voor de verschillende overgangen van privé/openbaar en de overgang binnen/buitenzijde van het cluster. En daarmee over de directe relatie en aansluitingen op het dragende landschap. De woningen, de clusters en de appartementenblokken (bouwvelden) zijn daar op verschillende manieren in gesitueerd en reageren daarmee op het betreffende landschap.



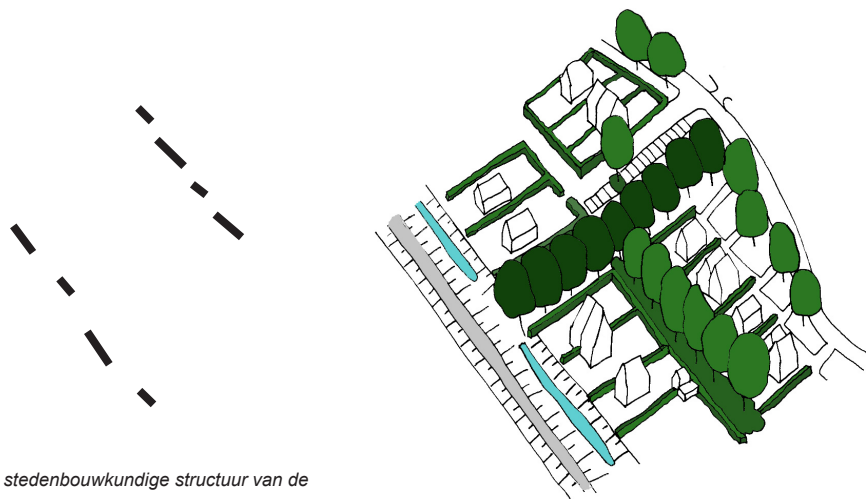


omspoelend landschap

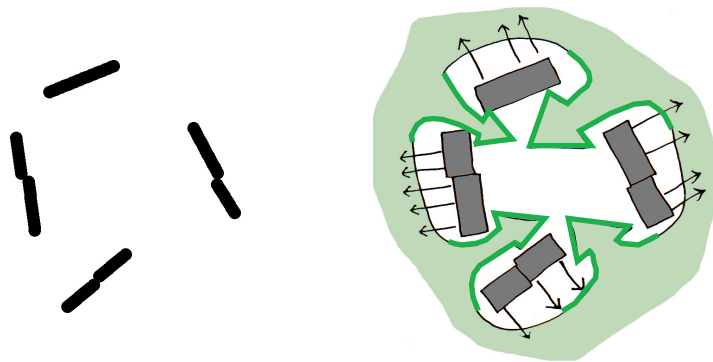
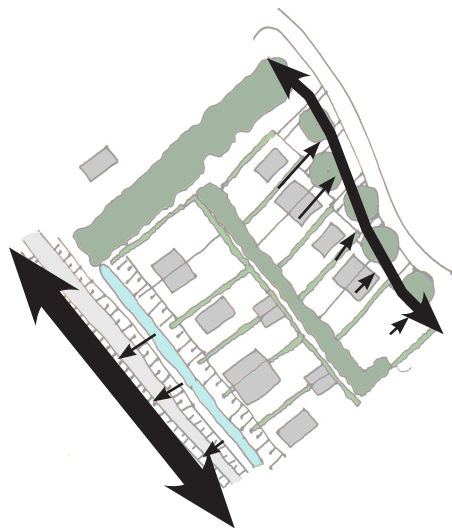


ophoging bestaande maaiveld met een meter ten behoeve van woningbouw

Voor de nieuwe woonwijk zal een grondpakket van 1 meter hoog boven het huidige maaiveld nodig zijn. Doordat op het grafveld niet bebouwd mag worden of beplant met bomen en struiken, ontstaat de mogelijkheid om een open verlaging in het landschap aan te brengen. Dit wordt gedaan door het huidige maaiveld te laten liggen en te spelen met delen wel en niet te maaien.



De stedenbouwkundige structuur van de Grifdijk bestaat uit een dubbel lintstructuur, waarbij de bebouwing georiënteerd is op de weg.



De clusters hebben een stedenbouwkundige losse korrel met open hoeken. In de open hoeken spoelt het landschap binnen het cluster. De woningen zijn zo gesitueerd dat de nieuwe bewoners altijd het landschap kunnen ervaren vanuit de woning. De positie van de woningen is sterk verbonden met de structuur van het landschap.



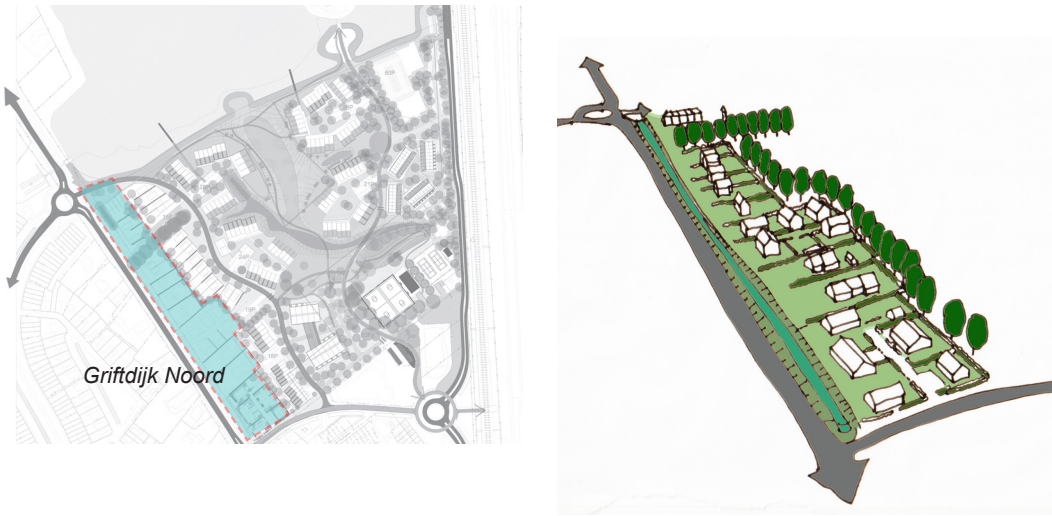
De tuinen van de woningen kunnen zowel aan de binnenkant van het cluster liggen als aan de buitenkant. De formele toegang tot de woningen ligt altijd in het cluster. Het bewonersparkeren ligt in het cluster en geeft toegang tot wandelpaden naar de woningen.



Alle clusters hebben een collectieve tuin die samen met de nieuwe bewoners vormgegeven wordt. Bestaande bomen en nieuwe bomen en struiken maken onderdeel uit van de tuin.



Centrale wandelpaden
20 Woningnummering in het cluster



Griftdijk Noord

De Griftdijk noord is gerelateerd aan de karakteristieken van de dijk op de plek van de historische trekvaart. Deze dijk is hoger gelegen met daaraan in de recente geschiedenis gelegen tuinderijen. Inmiddels is dit voormalige tuinbouwgebied al langere tijd niet meer als zodanig in gebruik. Een deel van de oorspronkelijke bedrijfswoningen zijn nu woonhuizen op kleinere, maar toch ruime kavels. Ze grenzen met de achterkant van de kavels aan het te ontwikkelen gebied en zullen een goede ruimtelijk inpassing en aansluiting op de nieuwe wijk krijgen. Sommige percelen zullen door de particuliere eigenaren zelf worden bebouwd in een losse setting die recht doet aan het oorspronkelijke lint.

Het gewenste beeld aan de Griftdijk noord:

Een losse bebouwingsstructuur van erven met woningen en schuren. Ruimte tussen de percelen worden afgescheiden met weelderige ruige boerenhagen bestaande uit spaanse aak, meidoorn, sleedoorn, haagbeuk, hulst en hondsroos. De woningen hebben een georiënteerd, zicht op de Griftdijk met een terug gelegen rooilijn. Op en rondom het erf zouden we ons kunnen voorstellen dat deze wordt beplant met erfbeplanting zoals bloesembomen, bessenstruiken, ribes, japanse kweeper, kornoeljes, boerenjasmijn, winterjasmijn. Schuttingen zijn hier niet toegestaan. Aan de voorkant van het huis langs de Griftdijk groeit lage siertuinbeplanting.



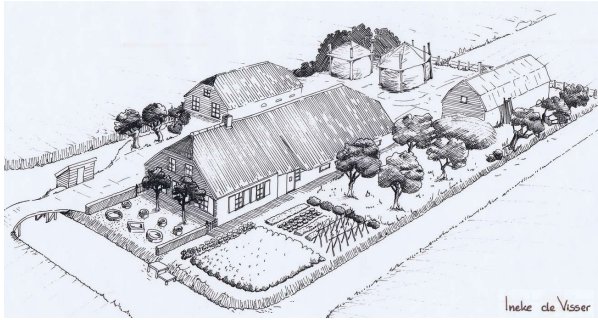
referentie: landschappelijke inpassing schuurwoning



referentie: gemengde boerenhaag



referentie: diepe voortuin met zicht op het huis vanaf de Griftdijk



referentie: opbouw groenstructuur boeren erf



referentie: border langs het huis



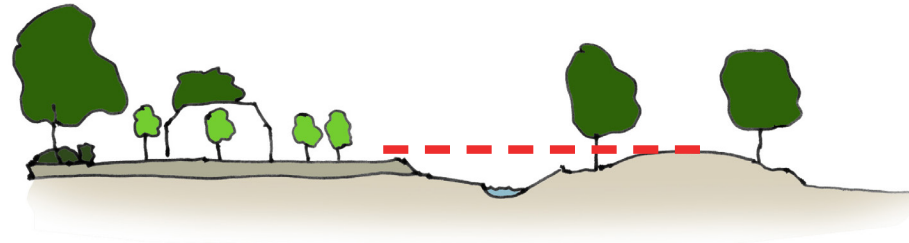
referentie: hoogstam boomgaard naast het huis.



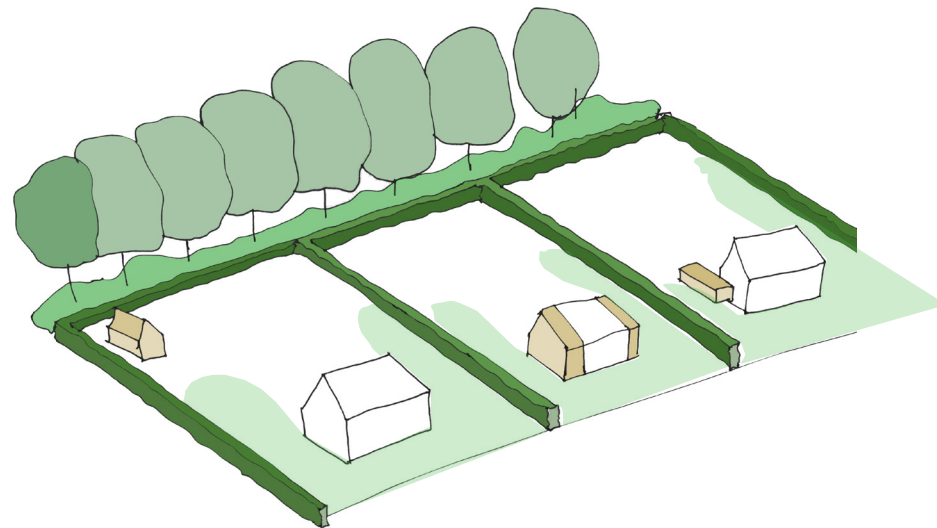
referentie: boerenjasmijn

GRIFTDIJK NOORD

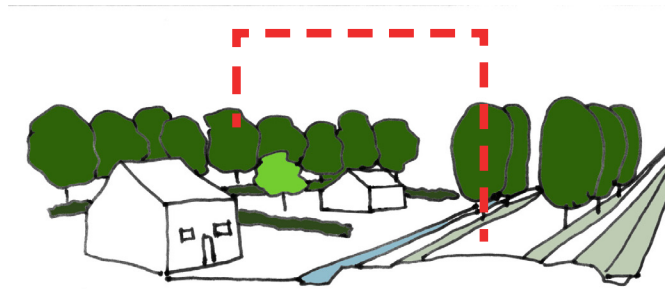
GEREEDSCHAPSKIST



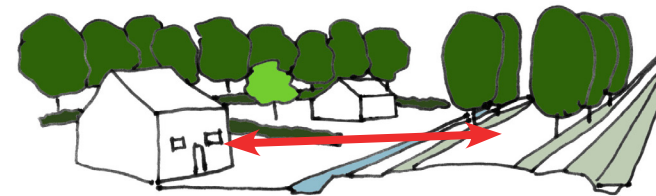
Behouden hoogteverschil bij Griftdijk Noord nieuw te bouwen woningen.
De Griftdijk moet visueel hoger liggen dan de omgeving.



Bijgebouwen aan de woningen zijn toegestaan, terugliggend T.o.v. fde voorgevel rooilijn. Er moet voldoende onbebouwd ruimte tussen de verschillende massa's zijn, waardoor de losse korrelstructuur aanwezig blijft.



minimaal 23 meter onbebouwde voortuin tot aan de as van de Griftdijk
i.v.m. cultuurhistorische aanduiding trekvaart.



zicht vanaf de Griftdijk Noord op de woningen
en ook andersom. Aan de voorkant geen erfafscheiding in de vorm van een schutting of haag. de droge greppel is de erfgrens. vrij zicht op de voortuin.

Gereedschapskist

1. Gevelrooilijn bebouwing minimaal 23 meter tot de as van de Griftdijk Noord. In deze zone zijn geen schuren/ woningen en andere bouwwerken toegestaan.
2. Bij vrijstaande woningen garages in hoofdmassa of achter op de kavel.
3. Woningtype vrijstaand of tweekapper, losse verkavelingsstructuur/ schuurwoning.
4. Open groene tussenruimtes tussen de woningen en de boerenhagen als erfafscheiding.
5. Vanaf de Griftdijk de haaks scheidende boerenhagen maximaal 1 meter hoog en 5 meter lang. Na 5 meter maximale hoogte 1.80 meter.
6. Langs de Griftdijk geen afscheiding. De droge sloot is de afscheiding tussen perceel en de Griftdijk.
7. Oriëntatie- / zicht- / aansluiting op Griftdijk noord door gebruik van lage kruidachtige beplanting, struiken, gras voortuin Griftdijkzijde. zicht op de woningen en tuin vanaf de Griftdijk.
8. Bijgebouwen mogen open groene tussenruimte niet dichtzetten.
9. Groene inrichting kavels/erf, gebiedseigen soorten refererend aan tuindersverleden zie gewenst beeld.
10. Bewoners- en bezoekersparkeren op eigen erf.
11. Alle overgangen tussen prive en openbaar gebied dienen te worden mee ontworpen en afgestemd op de situatie.



Beschrijving landschap grondgebonden woningen in tweede lijn achter de Griftdijk.

In de tweede lijn, achter de Griftdijk in Koudenhoek Noord: bebouwing in een losse setting, vrijstaand, tweekapper, rijwoningen, georiënteerd op het groene middengebied, gras met inheemse bomen van de eerste grote. Gelegen aan een rustige slingerende woonstraat, in het noorden aangesloten op de rotonde Italiëstraat, in het zuiden op Dijkstraat/Griftdijk. Met een knip voor autoverkeer. Langs de weg komen geen voetpaden waardoor het smalle wegprofiel opgaat in het hoge gras. Tussen de bebouwing aan de Griftdijk en de bebouwing aan de parkzone komt een kleine houtwal met inheemse struiken (voorkomend in het rivierengebied zoals Hazelaar, gele kornoelje, sleedoorn, wilde kardinaalsmuts en vlier) met op de wal bomen van de eerste grootte zoals walnoot, es en esdoorn.

Beschrijving landschap rondom de appartementen:

Kort gemaaid gras rondom het gebouw daarna wilde bloemenweide, te denken valt aan gras met margrietten, klavers en wikkes. Bomen van de eerste grootte liefst inheems afgewisseld met bloesembomen van de tweede grootte.



referentie: landschap aansluiting parkzone aan tweekapper vrijstaand



referentie: wilde bloemen veld en kort gemaaid gras bij de appartementen



referentie: slingerende woonstraat tussen hoge bomen.



Rijtjes woningen, met verspringende rooilijnen.



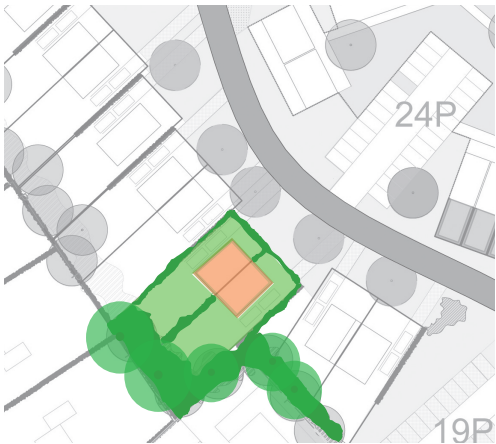
Woningen hoofdzakelijk georiënteerd op de ontsluitingsstraat.



referentie: houtwal als achterafschieding van het perceel met bomen van de eerste grote



referentie: boerenhagen als afschieding



Overgang privérein/openbaar gebied door groene voortuinen met kavel scheidende boerenhagen zie voor beschrijving soorten Grifdijk Noord.

Gereedschapskist

1. Vrijstaande woningen, tweekappers en rijtjes van woningen.
2. Hoofdzakelijk georiënteerd op de ontsluitingsstraat, richting de centrale zone.
3. Meanderend gesitueerd, met verspringende rooilijnen.
4. Overgangen met en aansluitingen op bestaande kavels Grifdijk en nieuwe plangebied..
5. Oriëntatie van de woningen en de aansluitingen op de ‘parkstraat’ en parkzone
6. Overgang privérein/openbaar gebied door groene voortuinen met kavel scheidende boerenhagen zie voor beschrijving soorten Grifdijk Noord.
7. Scheiding voorkant perceel- openbaar gebied door middel van lage boerenhagen of lage struiken, zoals sier ribes, peperboompje, Mahonia, berberis, Hedera arborescens, Rosa tomentosa, Rosa glauca.
8. Materialisatie verharding straat klinkers dikformaat in een terughoudend kleurpalet. De groenstructuur moet beeldbepalend zijn de verharding is hier ondergeschikt aan.
9. Alle overgangen tussen prive en openbaar gebied dienen te worden mee ontworpen en afgestemd op de situatie.

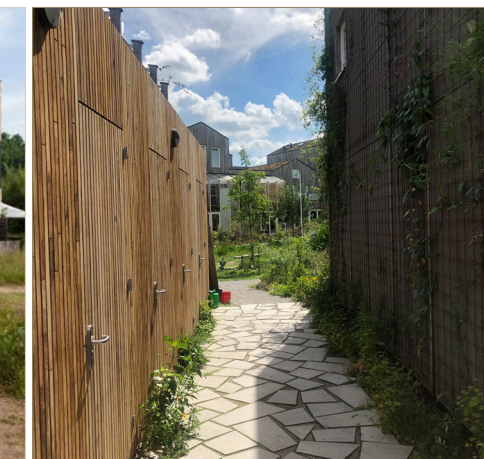
PLANFILOSOFIE



referenties: landschap spoelt het cluster binnen



referentie: bebouwing aan de open laagte



referentie: berging op de kopse kant zonder dat de zichtverbinding buiten binnen wegvalt.



referentie: binnenzijde cluster



referentie: omspoelend landschap

Centrale groenzone-omspoelend landschap

Oorspronkelijk werd dit gebied gekenmerkt door stroomgeulen van de Rijn die meanderden door het landschap. Het nieuwe landschap kenmerkt zich door hogere zandruggen en lager gelegen kleiige komgronden. Op de stroomruggen werd vroeger gewoond en landbouw bedreven. In de natte laagtes stonden elzen en wilgenstruiken en er lagen hooilanden met wat hoger ruiger gras. Aan de noordzijde is vanaf de Oosterhoutse Plas een archeologisch waardevol gebied (een Romeins grafveld), in de ondergrond aanwezig. Hierop mag niet worden gebouwd. De grond rondom het grafveld wordt opgehoogd met een meter ten behoeve van woningbouw. Hierdoor komt het oorspronkelijke maaiveld optisch lager te liggen. Op de plankaart wordt dit gebied de open laagte genoemd waarin ruiger gras afgewisseld met open plekken de structuur bepaalt.

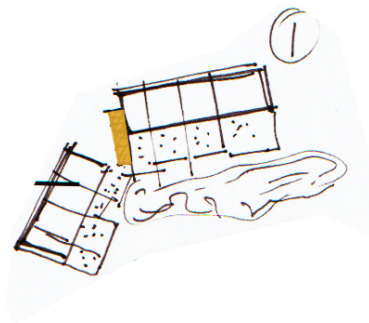
We noemen de centrale groenzone in voorgaande beschrijving daarom het omspoelende landschap. Hierin liggen clusters grondgebonden woningen en appartementen. De buitenzijden van de hoven grenzen (grotendeels) direct aan landschap, de binnenzijde kenmerkt zich door een grotendeels groene inrichting, al dan niet met privé tuinen, terrassen en collectief groen en gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners. De in hoofdzaak groene binnenruimten staan in verbinding met het glooiende omspoelende landschap, dat een robuuste samenhangende groenstructuur vormt. Deze opzet zorgt tevens voor een optimale mogelijkheid tot sociale cohesie in de wijk en binnen de clusters/hoven. Het parkeren gebeurt voor bewoners en bezoekers in geconcentreerde parkeerhoven deels in of tegen het cluster. De parkeerhoven zullen groen worden ingericht en zoveel mogelijk deel uit maken en aansluiten op het landschap. De centrale groen zone (ten westen van de doorgaande noord-zuid fietsverbinding) kent voornamelijk laagbouw

met grondgebonden woningen. De oever van de Oosterhoutse Plas blijft openbaar. Het is een natuurlijk ingerichte oever met mogelijk struingelegenheid, vlonders en paden erlangs. Zo ontstaat tevens de mogelijkheid om een rondje rond de plas te wandelen in verbinding met Grote Boel. De Oosterhoutse Plas is niet bedoeld voor actieve recreatie, zoals de Lentse Plas, maar zal op buurt/wijkniveau gebruikt kunnen worden.

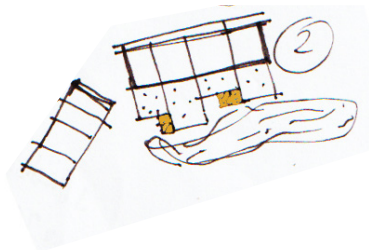


referentie: kleine wadi's

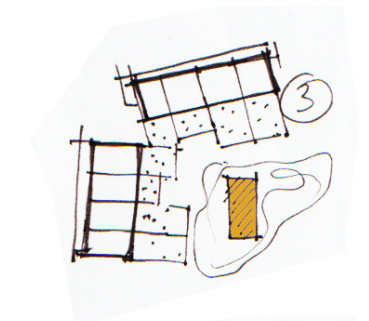
Bergingen geschakeld
naast de woningen



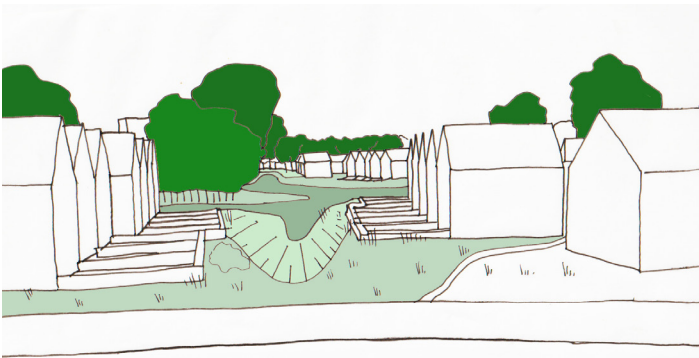
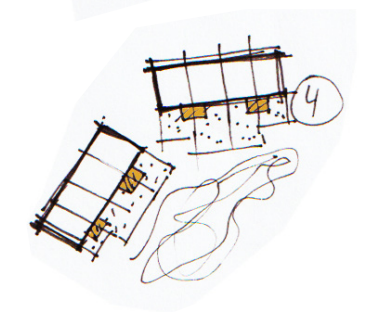
Bergingen geclusterd
achter in de tuin aan
het hof



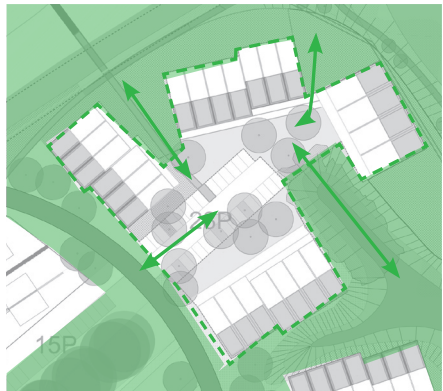
Bergingen geclusterd
in het hof



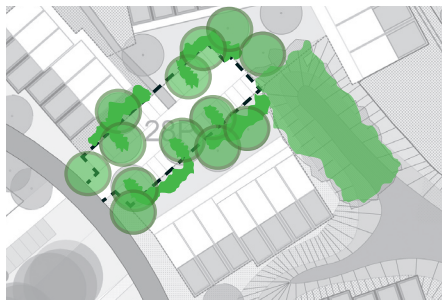
Bergingen geclusterd
aan de woningen in
het hof.



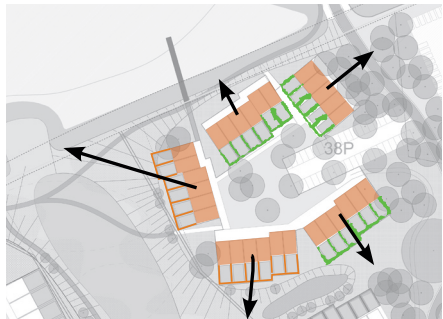
referentie: tussen de clusters liggen kleine wadi's



De clusters hebben geen gesloten
hoekoplossingen, hierdoor is er een
duidelijke relatie met het landschap.



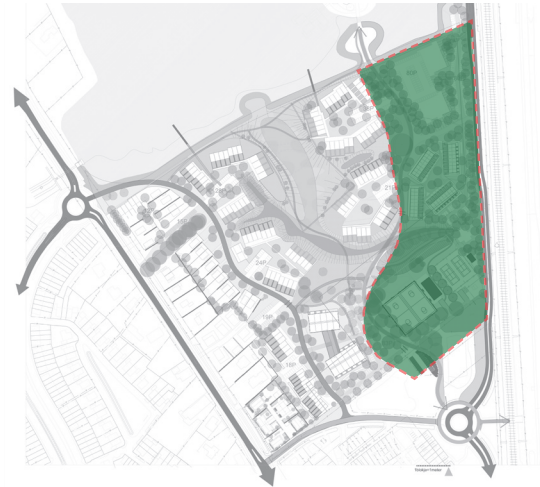
Parkeerhoven zijn groen ingericht met
inheemse grassen struiken en bomen.
Auto's dienen opgenomen te worden in
het groen.



De bebouwing is zo optimaal
georiënteerd op het aangrenzende
landschap waarbij het landschap steeds
duidelijk zichtbaar is. Tuinen kunnen
zowel in het cluster liggen als aan het
landschap. Schanskorven liggen altijd
aan het landschap met name aan het
historisch grafveld.

Gereedschapskist

1. Aan de meanderende ontsluitingsstraat is een drietal clusters gesitueerd. Deze worden ontsloten vanaf deze straat met een centrale toegang via een landschappelijk groen ingericht parkeerhofje. Dit gaat binnen in het cluster over in een centrale collectieve groene ruimte die grenst aan de privé buitenruimtes van de woningen rondom (terrassen/tuinen).
2. De parkeerhoven zijn groen ingericht. Dat betekent dat om de maximaal 5 plekken een kleine groene tussenruimte ligt met struiken en bomen van de eerste grootte die ervoor zorgen dat de auto's opgenomen worden in het groen.
3. De clusters kennen geen gesloten hoekoplossingen, maar juist open hoeken. Hierdoor wordt een relatie gelegd tussen het grotere omspoelende landschap en het landschap van de (collectieve) binnenruimte in de clusters.
4. De bebouwing is zo optimaal georiënteerd op het aangrenzende landschap waarbij het landschap steeds duidelijk zichtbaar is.
5. Tussen de clusters liggen open groene zones die een meter lager liggen en waarvan sommigen dienen als wadi de begroeiing is inheems en komt spontaan tot ontwikkeling doordat bepaalde delen niet of in een maaibeheer worden ontwikkeld. Dit type landschap wordt door beheer vorm gegeven. Daarom zal ook voor deze zone goed moeten worden beschreven hoe het beheer moet worden uitgevoerd, zodat het gewenste landschappelijke beeld door de jaren heen kan ontstaan. Soorten die zich hier kunnen ontwikkelen zijn, o.a. boswilg schietwilg, berk vlier, els en es.
6. De in verschillende richtingen gesitueerde woningblokken zorgen voor een maximale ervaring van het landschap vanuit de woning zijn er zichtlijnen/doorkijken naar het omspoelend landschap en de plas.
7. De open hoeken/ruimtes tussen de woonblokken horen bij het omspoelende landschap.
8. De privé buitenruimtes van de woningen (tuinen) kunnen zowel aan de binnenzijde (hof) als aan buitenzijde (omspoelend landschap) van het cluster zijn gesitueerd.
9. Aan de buitenkant worden de priveruimtes omkaderd door lage schanskorven en/of lage inheemse struiken, zoals o.a. sleedoorn, gelderse roos kornoeljes, mahonia.
10. Bergingen liggen direct aan de zijkant van de woning of liggen los aan de binnenzijde van het cluster.
11. De clusters kenmerken zich door eenheid en samenhang in bebouwing per cluster, waarbij subtiele contrasten mogelijk zijn.
12. Tussen de clusters is een groter contrast mogelijk, waarbij de samenhang van de totale wijk gewaarborgd moet blijven.
13. Er dient een zorgvuldige uitwerking per cluster, bouwveld gemaakt te worden.
14. Erfafscheidingen en bijgebouwen dienen integraal mee ontworpen te worden door de projectarchitect en zijn duidelijk afleesbaar afgeleid van de architectuur en materialisering van het hoofdgebouw of sluiten aan bij het natuurlijke landschappelijke karakter van het gebied.
15. Bij de erfafscheidingen wordt onderscheid gemaakt tussen;
-scheiding tussen kavels onderling (haaks op gevel);
-scheiding tussen openbaar en privé.
16. Alle overgangen tussen privé en openbaar gebied dienen te worden mee ontworpen en afgestemd op de situatie.



18

Het bomenrijke landschap langs de Margaretha van Mechelenweg.

Het landschap tussen de centrale doorgaande fietsroute en de Margaretha van Mechelenweg wordt gekenmerkt door een bosrijke inrichting. De woningdichtheid is aan deze zijde hoger. Deze sluit aan bij de parkzone rond Grote Boel en groene buffer van Koudenhoek Zuid als ecologische verbindingszone. Aan de (noord) oostzijde aan/bij de plas, langs de Margaretha van Mechelenweg en het verhoogd gelegen spoor is ruimte voor appartementencomplexen. Deze appartementen krijgen zowel met de Oosterhoutseplas als met het boslandschap een relatie. Parkeren kan deels plaatsvinden in het landschap, door slim gebruik te maken van hoogteverschillen/struiken en de situering van de ventweg (slingerend) kan het parkeren in het groen worden opgenomen. De appartementen aan de Margaretha van Mechelenweg krijgen een eigen aansluiting en parkeren onder de gebouwen, onder een groen dek en deels in de openbare ruimte. Richting de sportvelden liggen grondgebonden woningen. Deze woningen hebben een directe relatie met het bos. Omdat deze woningen en de appartementen in een inheems ecologisch te ontwikkelen bos liggen wordt de buitenruimte natuurlijk ingericht mensen wonen in het bloeiende bos met een rijke onder begroeiing van stinzenflora zoals Dovenetel, look zonder look, fluitekruid, daslook stinkende gauwe. De bomen zijn van de eerste grote en komen voor in het rivierengebied zoals populier, es, iep esdoorn, schietwilg wilde kers, eik en wilde appel.



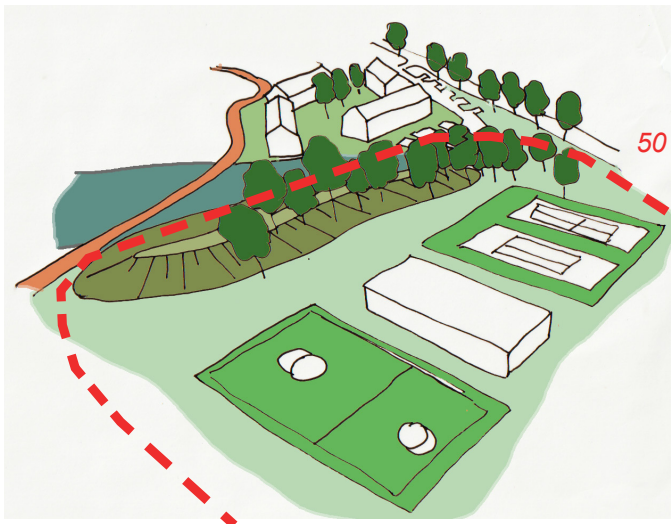
referentie: fietsstraat door bosrijke omgeving



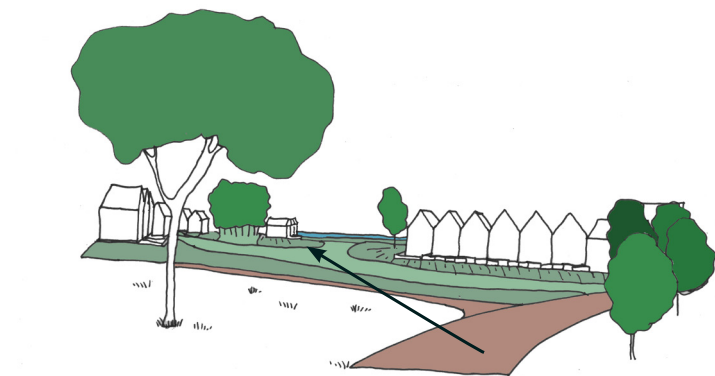
referentie: parkeren tussen de bomen



referenties: gemengd bos met struiklaag, zoals *Prunus Spinosa*, populier, es, eik, fladderiep. Wonen in de open plekken in het natuurlijke bos



De grondgebonden woningen liggen minimaal 50 meter van de sportvoorzieningen en zijn visueel afgescheiden door een talud met aan de rand bomen. Dit talud heeft tevens een geluidswerende functie.



Open zichtverbinding vanaf het fietspad door de natte laagte van het omspoelend landschap/ Oosterhoutse Plas open houden. Dit is de belangrijkste zichtlijn in h



De appartementen in het bomenrijke landschap hebben in de eerste vier lagen een duidelijke verbinding met de omringende bomen. De bewoners ervaren dat ze tussen de bomen wonen. De bomen om de appartementen zijn van de eerste grootte en komen van nature voor in het rivierengebied.



De tussenlagen zijn de lagen vanaf de vijfde tot en met de 7de verdieping. Deze steekt net boven de bomen uit en heeft hierdoor ook een relatie met de hele wijk.



Vanaf 7 lagen en hoger krijgt het gebouw betekenis op stedelijk niveau. Vanuit de uitvalswegen en langs de zichtassen van de plassen is deze laag duidelijk te zien.

Gereedschapskist

1. Geen grote aaneengesloten parkeervakken maar een losse structuur waarin tussenruimtes zijn opgenomen met inheemse struiken en bomen. Parkeren in het bos.
2. De bomen en de gebouwen hebben een directe relatie met elkaar, de bomen staan wat dichterbij de woningen dan in een reguliere woonwijk en zijn geplaatst in een los verband.
3. De fietsstraat ligt deels in het te ontwikkelen bos en dient een groene uitstraling te hebben.
4. De open plekken in het bos zijn de woningen of het collectieve hof.
5. De grondgebonden woningen liggen minimaal 50 meter van de sportvoorzieningen en zijn visueel afgescheiden door een talud met aan de rand bomen. Dit talud heeft tevens een geluidswerende functie.
6. De parkeerplekken voor de grondgebonden woningen liggen aan een ventweg parallel aan de Margaretha van Mechelenweg.
7. Tussen de fietsstraat en het trottoir van de grondgebonden woningen worden lage inheemse struiken geplant maximaal 1 meter hoog. Soorten o.a. Hedera arborescens. Mahonia, Rosa glauca
8. De appartementen gaan op maaiveld een relatie aan met het omringende landschap. Bewoners hebben een kleine buitenruimte waardoor de plint op maaiveld levendig is. Op de hogere verdiepingen gaat het gebouw een relatie aan met de ruimere omgeving.
9. De sportvoorzieningen worden ingepast in het boslandschap. Het terrein dient zo natuurlijk mogelijk te worden ingericht met inheemse bomen en struiken.
10. Felle kleuren bij de inrichting van de sportvelden dienen te worden vermeden.
11. Alle overgangen tussen privé en openbaar gebied dienen te worden mee ontworpen en afgestemd op de situatie.

Algemeen:

In dit beeldkwaliteitplan is het beoogde ruimtelijk beeld van Koudenhoek Noord beschreven. De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing zijn op hoofdlijnen geformuleerd, zodat er sturing kan worden gegeven aan het eindbeeld en gelijktijdig ruimte geboden wordt bij de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld (clusters en landschap), maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur.

De verhoudingen, de detaillering en de materialisering van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn en aansluiten bij de landschappelijke setting. Wanneer een gebouw een contrast vormt ten opzichte van zijn omgeving, moet dit een hogere kwaliteit opleveren. Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het getuigt van het vakmanschap van de ontwerper en er wordt voldaan aan de hierna omschreven algemene criteria. Daarnaast zijn per deelgebied de uitgangspunten omschreven waaraan de ontwerpen worden getoetst.

Overgangen architectuur landschap/hof

Het plan kenmerkt zich door de landschappelijke setting waarin gebouwen worden ontworpen. De twee elementen landschap en architectuur zijn duidelijk herkenbaar en zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De ontmoeting van deze twee elementen maakt onderdeel uit van de architectonische ontwerpogave. Erfafscheidingen en bijgebouwen sluiten in vormgeving en materialisering aan op de architectuur of het landschap. De keuze hierin is afhankelijk van de stedenbouwkundige ligging in het plan en context. Bij de erfafscheidingen kan onderscheid worden gemaakt tussen de scheiding tussen kavels onderling (haaks op gevel) en de scheiding tussen openbaar en privé.

Gebouwen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen en gezamenlijke afvalbergingen) maken onderdeel uit van het landschap en worden ingepast in het groen.



6

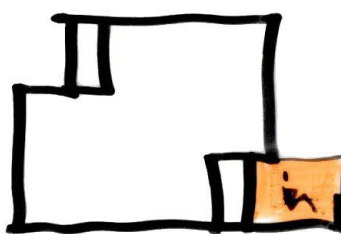


referentie: bouwkundig terras/ veranda 2-4m

referentie: kleine tuin met terras 5-7 m

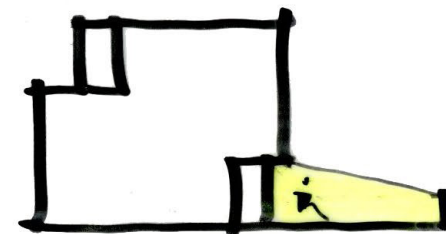
referentie: grote tuin met terras 7-11m

BOUWKUNDIG
TERRAS/VERANDA
2-4 m



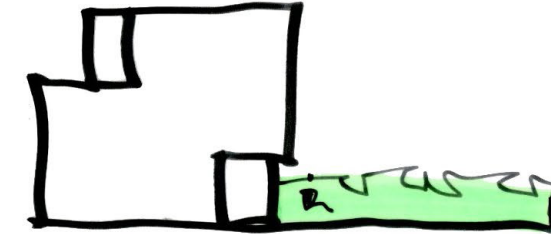
2-4 m

KLEINE TUIN
MET TERRAS
5-7 m



5-7 m

GROTE TUIN
MET TERRAS
7-11 m



7-11 m

Erfafscheiding maakt onderdeel uit van architectuur of landschap



referentie: gevelbankjes

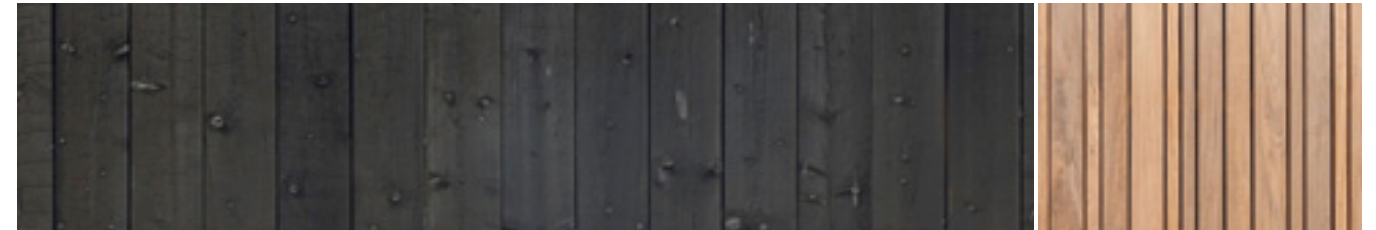


referentie: zorgvuldig ontworpen entree

Algemene criteria architectuur:

- De ontwerpen kenmerken zich door een heldere ingetogen gevelcompositie met heldere hoofdvolumes. Detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven en vormen een rustige eenheid.
- De clusters kenmerken zich door eenheid en samenhang in bebouwing per cluster, waarbij subtiele contrasten mogelijk zijn. Tussen de clusters onderling is een groter contrast mogelijk, waarbij de samenhang van de totale wijk gewaarborgd moet blijven.
- Door de stedenbouwkundige setting zijn alle gevels zichtbaar, hierdoor is er geen hiërarchisch onderscheid tussen voor-, achter en zijgevels. Elke gevel wordt met zorg ontworpen.
- Gesloten kopgevels zijn niet toegestaan.
- Verspringing van rooilijnen en hoekverdraaiingen tussen de bouwblokken kunnen worden ingezet om het landschap vanuit iedere woning direct te ervaren.
- Afhankelijk van de positionering en de relatie met het landschap kunnen tuinen en/of privé buitenruimtes aan de binnenkant of aan de buitenzijde van het cluster zijn gesitueerd.
- De kapvorm voor de grondgebonden woningen is in basis een zadeldak. Indien de stedenbouwkundige setting hier aanleiding toe geeft kan hier van afgeweken worden. Per deelgebied staan de randvoorwaarden nader omschreven per gebouwtypologie.
- Functionele overstekken zijn mogelijk bijv. tbv zonweringen.
- In het ontwerp wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige inpassing van HWA en goot.
- Positionering van gevelopeningen en architectonische accenten worden in sterke samenhang met de stedenbouwkundige setting ontworpen. Hierbij spelen de zichtlijnen in het plangebied een grote rol
- De hoofdtoegang van elke woning wordt zorgvuldig ontworpen.
- bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel.
- Om het contact in de buurt te versterken is het wenselijk om hierin te voorzien in het ontwerp. Dit kan bijvoorbeeld door gevelbankjes.

GEREEDSCHAPSKIST



referentie: houten gevelaccenten



Referentie: dakbedekking donker (dakpan, zink of leien)

Materialisatie

Om de eenheid en rust per blok te behouden zijn de materialen qua tint gelijkwaardig, te grote contrasten moeten voorkomen worden. Er is in het ontwerp een duidelijk onderscheid te maken in de materialisering van de gevels en het dak.

- Natuurlijke materialen en kleuren welke mooi verouderen.
- Aardse tinten, zand tot roodbruin.
- Gevels uit te voeren in baksteen met accenten van hout en/of beton.
- Daken in donkere tint uit te voeren in keramische dakpannen, leien of (donkere) zinken dakbedekking.
- Kozijnen en draaiende delen in donkere of natuurlijke kleuren uit te voeren.
- De kleur en van eventuele dakkapellen zijn afgestemd op de kleur van de dakbedekking.

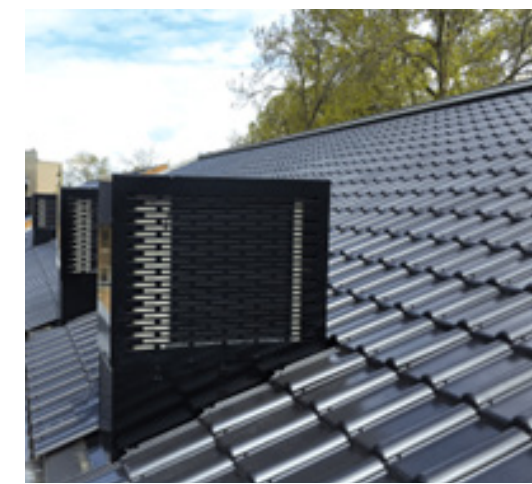
De diverse deelplannen zullen worden beoordeeld op samenhang in vormgeving en materiaalgebruik.



referentie: rijke detaillering, plasticiteit en geleding van de gevel



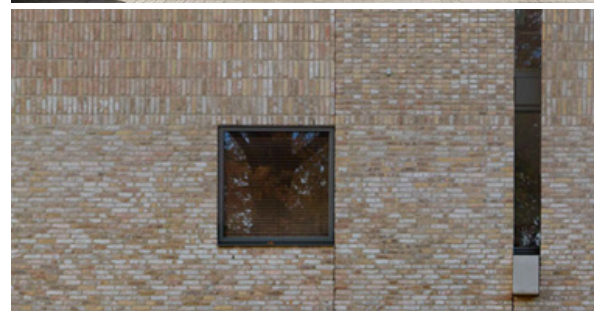
referentie: natuur inclusieve maatregelen maken onderdeel uit van gevelcompositie



referentie: kleur externe installaties afstemmen op kleurenpalet

Detaillering

- De detaillering is rustig en doelmatig, passend in de landschappelijke zetting.
- Details en materialisering staan in goede verhouding tot elkaar en het geheel en zijn gericht op het creëren van een rustig logische connectie met het landschap en sociale interactie,
- Architectonische middelen waar aan gedacht kan worden zijn onder andere: plasticiteit, accentvlakken, pergola's, luifels en veranda's, gevelbankjes, erkers en bloemkozijnen etc.
- De diverse deelplannen zullen worden beoordeeld op samenhang in vormgeving en materiaalgebruik.



referentie: ingetogen gevelcompositie door wisseling metselverbanden

Duurzaamheidsmaatregelen

- Bij het ontwerp van de woningen is het van belang dat de maatregelen voor natuur en klimaat een wezenlijk onderdeel uitmaken van de vormgeving van elk deelproject.
- Bewuste omgang met klimaat door bijvoorbeeld gebruik te maken van louvres of lamellen als zonwering én als architectonisch middel.
- Zonneschermen en screens passend bij het ontwerp en kleurstelling.
- Toepassing van PV-panelen mee ontwerpen, in rechthoekig of lijnpatroon.
- Kleur zonnepanelen en kaders: donker.
- Bewuste en zichtbare omgang met hemelwater, bv. door groene daken, gevels, zichtbaar geïntegreerde hemelwaterafvoer in dak, gevel en tuin.
- Aantoonbare integratie van stadsecologie door bijv. geïntegreerde nestkasten voor vogels, vleermuizen, vlinders.
- Dakdoorvoeren worden zorgvuldig uitgevoerd en gematerialiseerd in de kleur van het dakvlak.
- Om het dakvlak zo min mogelijk te verstoren worden doorvoeren zoveel mogelijk gecombineerd en op het minst zichtbare dakvlak gesitueerd.
- Externe installaties maken wezenlijk onderdeel uit van het ontwerp en sluiten in kleurstelling aan op de overige materialisering.
- Op platte daken zullen de installaties aantoonbaar uit het zicht blijven. Eventuele voorzieningen op het dak dienen aan het zicht te worden onttrokken door gebruik te maken van voorzieningen die zowel qua materialisering als vormgeving passend zijn bij het gebouwontwerp.



Referentie: zonnepanelen afgestemd op kleur dakbedekking



Referenties traditionele hoofdvorm en materialisering, eigentijdse vormgeving

Architectuur

Naast de algemene criteria zijn er per deelgebied aanvullende randvoorwaarden opgesteld. De bebouwing refereert aan het agrarische tuindersverleden. Dit kan op een eigentijdse manier worden vertaald.

Rooilijnen

De griftdijk is een oorspronkelijk lint waarbij een losse bebouwingsstructuur met erven gewenst zijn. De afstand tot de rooilijn is van oorsprong divers en zal ook voor nieuwe bebouwing afwisselen.

Kapvorm

- De kapvorm voor de woningen is een zadeldak.
- De kaprichting is vrij.
- Mansardekappen zijn toegestaan als het onderste dakvlak een minimale dakhelling heeft van 10 graden.
- Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Aanvullende randvoorwaarden
- Dakkapellen zijn toegestaan mits ze ondergeschikt zijn vormgegeven in het dakvlak.



referentie: overhoeks ontworpen gevel en markante dakkapel



Architectuur

Naast de algemene criteria zijn er per deelgebied aanvullende randvoorwaarden opgesteld.

Rooilijnen

Per bouwblok of dubbele woning kunnen als de situatie hierom vraagt sprongen worden aangebracht in de rooilijn. Deze sprongen dienen in het ontwerp logisch te worden vertaald.

Kapvorm

- De kapvorm voor de grondgebonden woningen is in basis een zadeldak. De kaprichting is vrij, maar afgestemd op de stedenbouwkundige ligging in het plan.
- Incidentele wisseling van kaprichting en kaphoogte is mogelijk.
- Voor het zuidelijke deel van de parkzone is het denkbaar om de woningen te voorzien van platte daken waarbij wordt gerefereerd aan het appartementengebouw en het Citadelcollege.
- Indien de stedenbouwkundige setting hiertoe aanleiding toe geeft kan in het noordelijk deel van de parkzone ook incidenteel een plat dak worden toegepast.

Aanvullende randvoorwaarden

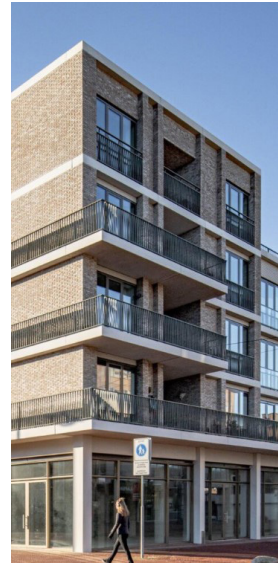
- Hoogteaccenten zijn toegestaan als hier vanuit de stedenbouwkundige ligging in het plan aanleiding voor is.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits ze ondergeschikt zijn vormgegeven in het dakvlak
- Het is toegestaan om incidenteel markante dakkapellen toe te passen indien de locatie hier aanleiding toe geeft.
- Het is toegestaan om incidenteel markante dakkapellen toe te passen indien de locatie hier aanleiding toe geeft.

APPARTEMENTEN

GEREEDSCHAPSKIST



referentie: aandacht voor ontwerp entree



referentie: eenheid buitenruimte en hoofdvolume (loggia of balkon)



Oriëntatie

- De bebouwing bestaat uit heldere eenvoudige hoofdvolumes die zich qua positionering logisch voegen naar de stedenbouwkundige ligging. Hierbij zijn onderlinge verdraaiingen mogelijk.
- De gevels zijn alzijdig ontworpen en hebben bij voorkeur een interne ontsluiting waarbij geen sprake is van galerijen.
- De entree van het gebied is duidelijk herkenbaar en heeft een uitnodigend transparant karakter.
- De voorzieningen bij de entree (postkasten, intercomsystemen) zijn onderdeel van het ontwerp .

Kapvorm

- De appartementen zijn voorzien van een plat dak zonder uitgesproken overstek.

Buitenruimte

- De buitenruimte kan worden vormgegeven als balkon of loggia. Deze moet in zowel in materialisering als vormgeving in samenhang zijn ontworpen met de hoofdbouw.
- Het heeft de voorkeur buitenruimtes die aansluiten op het landschap hier op te laten aansluiten. Een hoge afscheiding is hier onwenselijk.

Detailering

- De gevels zijn ingetogen door zorgvuldige detailering, plasticiteit en geleiding. Dit wordt bereikt door gebruik te maken van bijvoorbeeld; afwisselende metselverbanden, betonelementen en afwijkende detailering. Deze verbijzondering maakt een wezenlijk onderdeel uit van de gehele gevelcompositie.
- Hierbij is afleesbaarheid van individuele woningen niet vereist.



referenties: appartement parkzone



ARCHITECTUUR

GRONDGEBONDEN WONINGEN CLUSTERS



Rooilijnen

- Per bouwblok of dubbele woning kunnen als de situatie hierom vraagt sprongen worden aangebracht in de rooilijn.
- Deze sprongen dienen in het ontwerp logisch te worden vertaald.
- Door deze verspringingen van rooilijnen en hoekverdraaiingen tussen de bouwblokken wordt het landschap vanuit iedere woning direct ervaren. Afhankelijk van de positionering en de relatie met het landschap kunnen tuinen en/of privé buitenruimtes aan de binnenkant of aan de buitenzijde van het cluster zijn gesitueerd.

Kapvorm

- De woningen worden in basis uitgevoerd met een zadeldak.
- De kaprichting is vrij, maar afgestemd op de stedenbouwkundige ligging in het plan.
- Incidentele wisseling van kaprichting en kaphoogte is mogelijk.
- Indien de stedenbouwkundige setting hiertoe aanleiding toe geeft kan incidenteel een plat dak worden toegepast.

Aanvullende randvoorwaarden

- Hoogteaccenten zijn toegestaan als hier vanuit de stedenbouwkundige ligging in het plan aanleiding voor is.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits ze ondergeschikt zijn vormgegeven in het dakvlak
- Het is toegestaan om incidenteel markante dakkapellen toe te passen indien de locatie hier aanleiding toe geeft.



referenties: landschappelijk ingepaste woningen met kap, materialen met natuurlijke uitstraling

WONEN TUSSEN DE BOMEN



referenties: boszone grondgebonden woningen

Grondgebonden woningen

Rooilijnen

- De bouwblokken worden als rijen vormgegeven waarbij geen sprongen zijn toegestaan. Eénlaagse uitbouwen of bergingen zijn mogelijk op de koppen van de bouwblokken.

Kapvorm

- De woningen worden uitgevoerd met een zadeldak.
- De kaprichting is parallel aan de voorgevel.

Aanvullende randvoorwaarden

- Rust en onderlinge samenhang spelen een grote rol in de boszone. De woningen zijn als bouwblok eenduidig ontworpen.
- De bouwblokken kunnen onderling afwijken door afhankelijk van de stedenbouwkundige ligging in het plan af te wisselen in de aansluiting op de openbare ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van luifels of verschillen in erfafscheiding.
- Individuele verbijzonderingen per woning in een bouwblok zijn ongewenst
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan op het dakvlak aan de binnenzijde van het cluster
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven in het dakvlak



referenties: boszone appartementen

Appartementen

Oriëntatie

- Door de toegestane hoogte en situatie in het plangebied en haar omgeving heeft dit plandeel een iconische waarde.
- De bebouwing bestaat uit heldere eenvoudige hoofdvolumes die zich qua positionering logisch voegen naar de stedenbouwkundige ligging en ruime omgeving.
- Onderlinge verdraaiingen van bouwvolumes zijn mogelijk.
- De gevels zijn alzijdig ontworpen en hebben bij voorkeur een interne ontsluiting waarbij geen sprake is van galerijen.
- De entree van het gebied is duidelijk herkenbaar en heeft een uitnodigend transparant karakter.
- De voorzieningen bij de entree (postkasten, intercomsystemen) zijn onderdeel van het ontwerp.

Kapvorm

- De appartementen zijn voorzien van een plat dak zonder uitgesproken overstek.

Buitenruimte

- De buitenruimtes kunnen worden vormgegeven als balkon of loggia. Deze moet in zowel in materialisering als vormgeving in samenhang zijn ontworpen met de hoofdbouw.
- Het heeft de voorkeur buitenruimtes die aansluiten op het landschap hier op te laten aansluiten. Een hoge afscheiding is hier onwenselijk.

Aanvullende randvoorwaarden

- De gevels zijn ingetogen, rust en in samenhang met de natuurlijke context ontworpen.



