

WOONLOCATIE GROENENDAAL, GEMERT

Beeldkwaliteitsplan



Projectnr:
Datum:

RVRO11
27 november 2023

krachten

WOONLOCATIE GROENENDAAL, GEMERT

Beeldkwaliteitsplan

Projectnr: RVRO11
Status: ontwerp
Datum: 27 november 2023

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



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

Opsteller:
KW / LBRI





INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
2	HUIDIGE SITUATIE	8
3	GEBIEDSKENMERKEN EN BEOOGDE SFEER	10
4	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	12
5	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	14
6	ERFAFSCHIEDINGEN	18
7	MATERIAAL- EN KLEURENPALET VAN BEBOUWING	19
8	DUURZAAMHEID	20

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling 'Woonlocatie Groenendaal, Gemert' geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. Het beeldkwaliteitsplan wordt als separaat document vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. In de huidige geldende Nota Welstand en Beeldkwaliteit (zie afbeelding) betreft de huidige woning Groenendaal 1 een beeldbepalend pand en geldt voor het zuiden van het plangebied het regime van het beelddragend gebied 'dorpsranden aan open landschap'. De hierbijhorende uitgangspunten zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Het overgrote deel van het gebied is aangewezen als welstandsvrij, maar wordt door middel van onderhavig beeldkwaliteitsplan voorzien van welstandseisen.

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

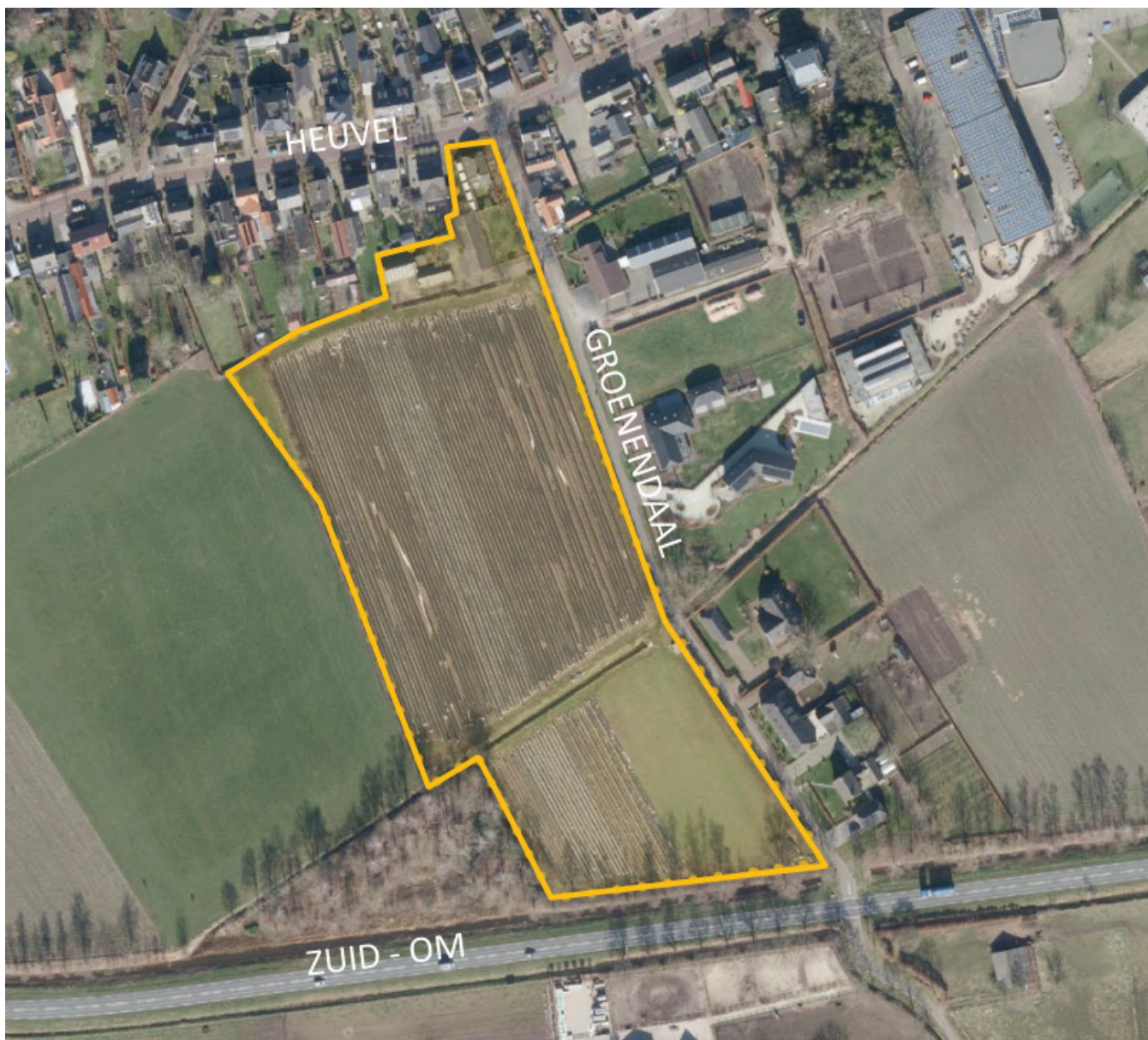
Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan middels bestemmingen, aanduidingen en bouwregels. Het beeldkwaliteitsplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan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

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

Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en een toetsingskader voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.



Kaart 'welstand en beeldkwaliteit' met beelddragende gebieden



Plangebied ontwikkeling woonlocatie Groenendaal

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de kernrandzone van Gemert zuid-west. Het oude lint Heuvel is van oudsher de grens van de dorpskern. Met de komst van de Zuid-Om is er een tussengebied ontstaan tussen stedelijk en landelijk gebied die ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen met in achtneming van de bestaande kwaliteiten. Aan de Groenendaal zijn naast de paar bestaande woningen de afgelopen 10 jaar diverse nieuwe woningen gebouwd. Het betreffen voornamelijk vrijstaande woningen met uiteenlopende bouwstijlen en bouwhoogtes. Het plangebied zelf is thans nog in agrarisch gebruik voor de teelt van asperges. Op de hoek van Heuvel en Groenendaal ligt het woonhuis Groenendaal 1. Het betreft een beeldbepalend pand dat onderdeel is van het planologische agrarische bedrijf.

Groenendaal heeft een smal profiel en loopt door tot de Zuid-Om. Aan Groenendaal is een tweetal inritten aan de zijde van het plangebied gevestigd. Aan de noordzijde naar het woonperceel Groenendaal 1 en het noordelijke agrarische perceel. Halverwege ter hoogte van de

A-watergang ligt een oprit die zowel naar het noordelijke als het zuidelijke agrarische perceel ontsluit. Aan de oostzijde van de Groenendaal liggen meerdere opritten naar diverse woningen.

Binnen en rondom het plangebied zijn sterke landschapselementen aanwezig. Groenendaal begint aan de noordzijde met diverse laanbomen en een perceelhaag. Aan de Groenendaal staat verder een brede en hoge meidoorn struweelhaag die de hele weg van noord naar zuid begeleid. Ter hoogte van de huidige inrit naar de agrarische percelen bij de watergang staan enkele knotwilgen. Aan de westkant wordt de rand van het plan gedefinieerd door een knotwilgen rij. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door een bosje en een bomenrij aan de Zuid-Om. Aan de noordrand grenst het plangebied aan de achtertuinen van Heuvel. Hier staan diverse hagen en solitaire bomen.



Groenendaal (rechts Groenendaal 1)



Heuvel (links Groenendaal 1)



Bestaande woningen Groenendaal (van links naar rechts nr 2, 4, 6 en 8)



Bestaande woningen Groenendaal (van links naar rechts nr 10 en 12)



Smalle groene profiel Groenendaal met links meidoorn struweelhaag



Doorzicht en inrit vanaf Groenendaal naar aspergeveld

3 GEBIEDSKENMERKEN EN BEOOGDE SFEER

De uitgangspuntenkaart, zoals hiernaast weergegeven, is een resultante van de analyse en geeft de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke waarden, kwaliteiten en kenmerken weer. De elementen weergegeven op deze kaart zijn als basis gebruikt voor onderhavige ontwikkeling, waarbij deze behouden blijven of verder versterkt kunnen worden. Onderhavig plan voorziet in de woningbouwontwikkeling binnen de gebieden A en B. Daarbinnen zijn de volgende uitgangspunten van belang: behoud (zicht)relatie met het landschap, ontsluiting voor al het verkeer via Groenendaal naar Heuvel, creëer een landelijk beeld met vrijstaande woningen in een natuurlijke setting.

De bestaande waardevolle landschapselementen vormen de basis en het kader voor de ontwikkeling. Dit betekent dat de struweelhaag van meidoorn aan de Groenendaal behouden blijft. De nieuwe buurt ontwikkelt zich compleet achter deze natuurlijke scheiding. De struweelhaag wordt op twee plekken onderbroken (daar waar dit grotendeels al het geval is) om de nieuwe woonstraat te ontsluiten op Groenendaal. De noordelijke entree ligt ongeveer ter hoogte waar het struweel nu over gaat in een beukenhaag. Hier wordt de beukenhaag vervangen door een nieuw meidoorn struweel. De woonstraat is hier voorzien van een brede groenstrook waardoor er ook een zichtrelatie ontstaat met het achterliggende agrarische perceel. De woonstraat wordt rondom doorgetrokken en komt uit ten zuiden van de bestaande inrit aan Groenendaal tussen de wilgenbomen en meidoorn struweel aan de zuidzijde door. Ook aan deze zijde krijgt de woonstraat een brede driehoekige groenstrook om zodoende een groene uitstraling in de buurt te waarborgen en tegelijkertijd een zichtrelatie met de omgeving te maken. Aan de westzijde van de struweelhaag, binnen de nieuwe buurt, wordt afstand gehouden met een onderhouds- en wandelpad om zodoende te waarborgen dat dit struweel in stand blijft.

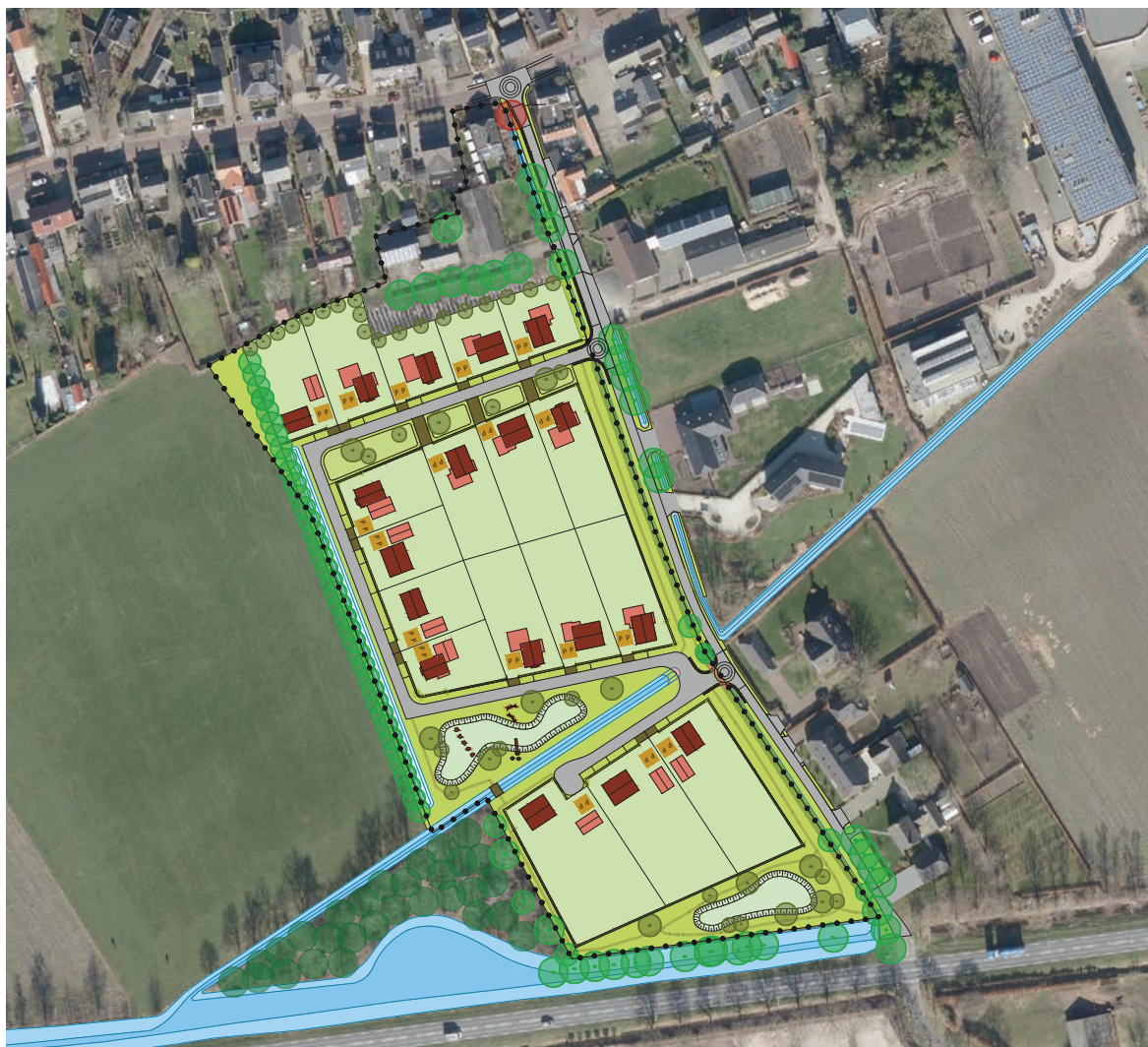
De westzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door de bestaande wilgenrij. Deze bomenrij blijft behouden en wordt vergezeld van een groenstrook en een watergang. Deze watergang dient als hemelwaterberging die voor de ontwikkeling noodzakelijk is. Deze watergang loopt over in een wadi die in de driehoekige groenzone ligt. Hier is ook ruimte voor speelelementen. De zuidzijde van deze



Uitgangspuntenkaart



Landschappelijke kenmerken



Stedenbouwkundig plan

driehoek wordt gevormd door de bestaande A-watergang. Deze oude structuur wordt als element behouden en vrij gehouden van aanpassingen.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt met de achterkant van de nieuwe percelen aangesloten op de achtertuinen van de bestaande woningen aan Heuvel. Hier komt een rijtje van 5 vrijstaande woningen te staan, variërend van één laag met kap voor de eerste drie woningen vanaf de Groenendaal tot anderhalve laag met kap voor de een-na-laatste woningen en één laag met kap voor de laatste woning aan de westzijde. De eerste drie woningen hebben een minder diep perceel vanwege het behoud van het erf met bijbehorende bomen voor de woningen op Groenendaal 1.

Het woonblok in het midden biedt ruimte aan 10 vrijstaande woningen, allen georiënteerd op de nieuwe woonstraten waarbij twee hoekwoningen een overhoekse oriëntatie hebben (aan beide straten een voorkant). Voor de woningen aan de buitenrand (westzijde) geldt een maximale bouwhoogte van één laag met kap en zorgen daarmee samen met de westelijke woningen van het rijtje van 5 voor een bescheiden afronding. Voor de 6 woningen aan de woonstraten geldt een maximale bouwhoogte van anderhalve laag met kap. Ten zuiden van de A-watergang is een kleine straat met 3 vrijstaande woningen voorzien die in verbinding staat met de Groenendaal. Ook voor deze drie woningen geldt een bescheiden bouwhoogte van maximale één laag met kap.

Ook bij het zuidelijke blok met de 3 woningen wordt afstand gehouden tot de struweelhaag. Een onderhouds- en wandelpad brengt je naar een groene zone die volledig natuurlijk in te richten is. Hier dient ook een deel van de benodigde hemelwaterberging te komen. Daarnaast is dit gebied openbaar toegankelijk en leidt het pad je achter de woningen langs en weer terug naar de buurt. Een oversteek over de A-watergang maakt het rondje door het zuidelijke deel van de buurt compleet.

4 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

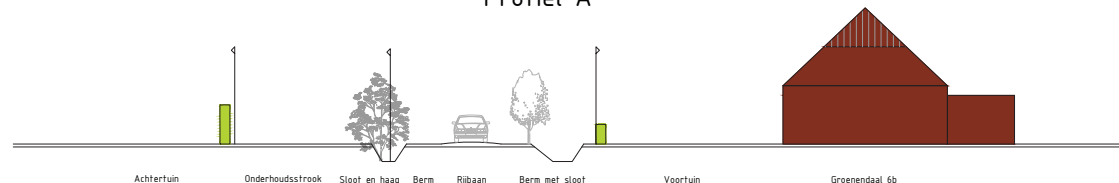
De beoogde sfeer van Groenendaal is een landelijk beeld met vrijstaande woningen in een natuurlijke setting. Daarmee krijgt de ontwikkeling een uitstraling en de daarbij behorende fysieke inrichting van de openbare ruimte, die aansluit bij de ligging in de overgang van de kern Gemert naar het aangrenzende buitengebied. Groen is daarbij een belangrijk gegeven.

De hoofdgroenstructuur sluit dan ook naadloos aan bij de bestaande waardevolle landschapselementen. Deze volwassen elementen (struweelhaag, knotwilgenrij en sloot) komen volop in de openbare ruimte te staan. Daarmee zijn ze goed beleefbaar en geven ze karakter aan de wijk. Deze elementen worden onderling verbonden door een nieuwe groenstructuur. Deze groenstructuur is nieuw aan te leggen en in te richten. Er wordt hier ingezet op natuur, waterberging en recreatie (wandelpad en natuurlijk spelen).

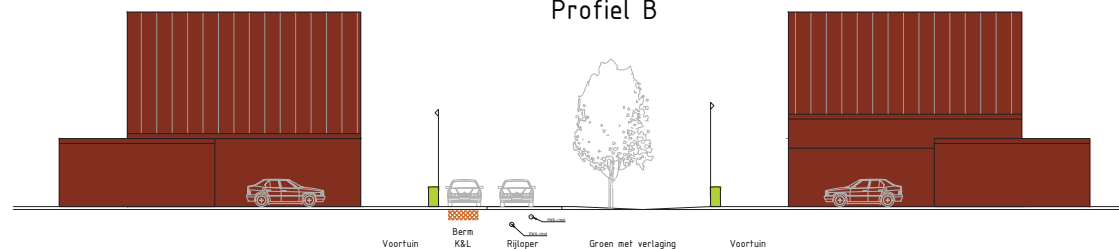
De bestaande sloten blijven gehandhaafd en zorgen samen met de wadi's en een nieuwe sloot voor een robuust watersysteem. Al het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt vindt zijn weg naar dit systeem. Het water dat op de kavels valt wordt opgevangen op de kavels zelf en afgevoerd naar de openbare ruimte. Door zo veel mogelijk water oppervlakkig te laten afstromen beperk je technische ingrepen en maak je het water zichtbaar.

Om de landelijke sfeer van dit gebied te ondersteunen worden de grijze klinkers toegepast. Voor de inrichting van de buitenruimte worden zo min mogelijk hoogte verschillen en materiaalverschillen in het straatbeeld opgenomen. Voor de parkeervakken en de inritten wordt verschillend grasbeton toegepast. Kenmerkend voor een dorps woonlandschap zijn de zorgvuldig ontworpen groene erfscheidingen. Deze behoren bij het door de ontwikkelaar te realiseren ontwerp op de kavels (zie hoofdstuk 6).

Profiel A



Profiel B



Groenstructuur en waterberging (geel is nieuw)



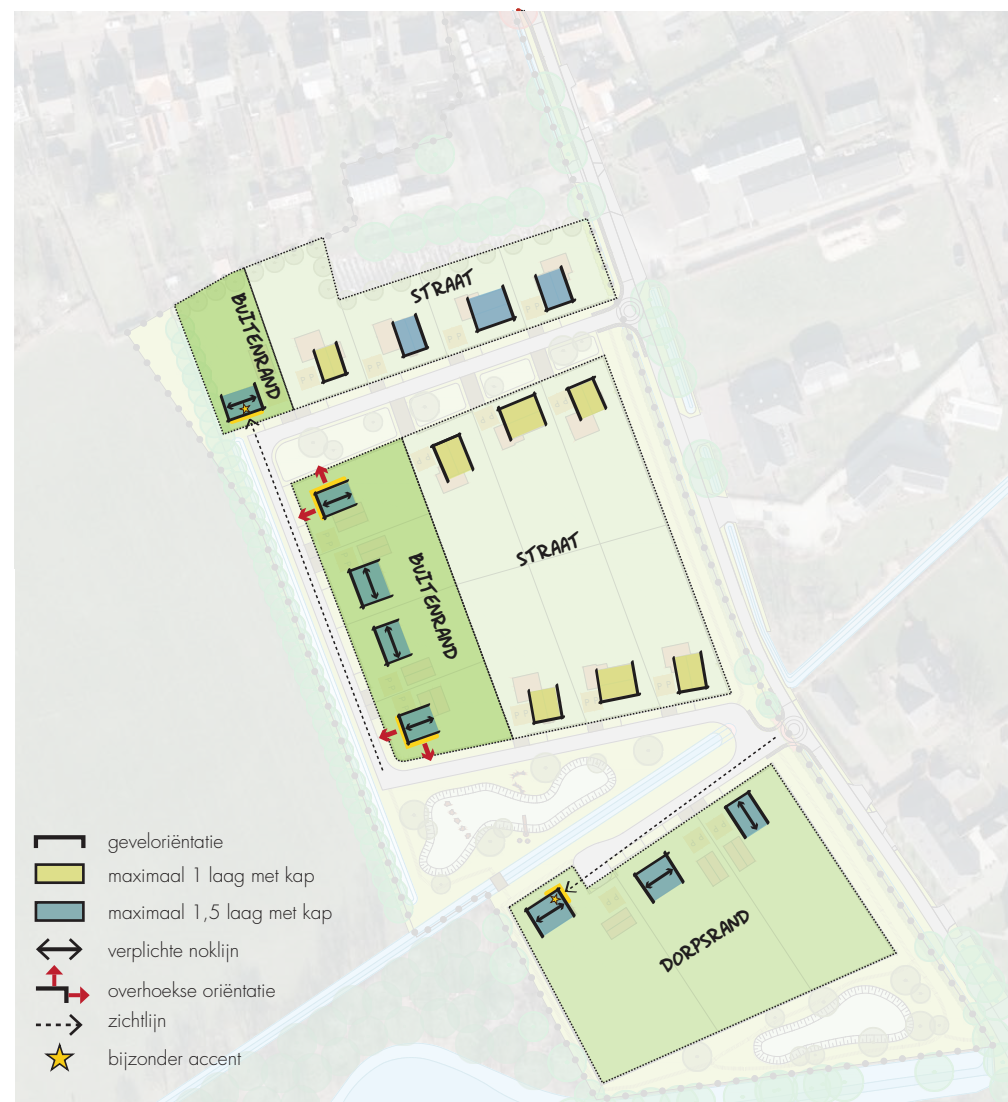
5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De beoogde sfeer van Groenendaal is een landelijk beeld met vrijstaande woningen in een natuurlijke setting. De nieuwe buurt ontwikkelt zich grotendeels achter het meidoorn-struweel. Hierdoor staat de ontwikkeling wat meer op zichzelf dan dat deze direct op het 'lint' Heuvel aansluit. Dit leidt dan ook tot een andere beeldkwaliteit dan voor de woningen aan Heuvel en sluit het meer aan op Groenendaal zij het meer modern.

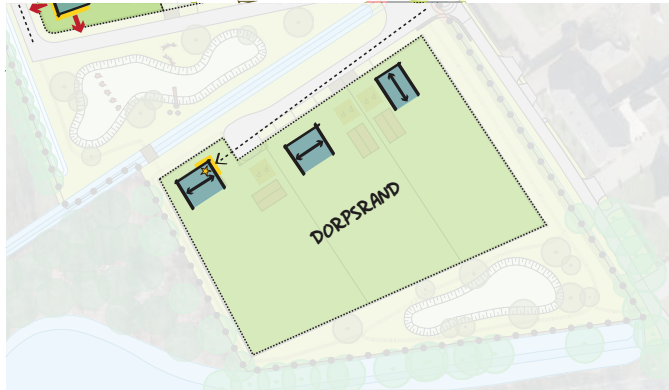
De buurt is qua beeldkwaliteit te verdelen in drie deelgebieden. Het eerste gebied betreft de drie woningen in het zuiden van het plangebied. Voor deze woningen gelden de uitgangspunten uit de huidige geldende Nota Welstand en Beeldkwaliteit betreffende het beelddragend gebied 'dorpsranden aan open landschap'. De voor dit gebied van toepassing zijnde uitgangspunten, die gericht zijn op een zorgvuldige overgang naar het buitengebied, zijn specifiek gemaakt voor deze locatie. In lijn van het eerste gebied betreft het tweede gebied de vier woningen in de buitenrand. Hier wordt ingezet op een traditioneel landelijke uitstraling als overgang naar het aangrenzende landschap. De woningen aan de nieuwe woonstraten betreffen het derde gebied. Hier is ruimte voor een meer moderne interpretatie van de landelijke beeldkwaliteit.

Alle woningen zijn met de voorgevel op de nieuwe weg georiënteerd. Op bijzondere hoeken aan de openbare ruimte wordt ingezet op overhoekse oriëntaties of bijzondere accenten. Voor een tweetal hoekwoningen geldt dat het hoofdgebouw twee voorkanten heeft aan twee verschillende straten, een overhoekse oriëntatie. Deze zijn op de tekening hiernaast weergegeven met de rode pijlen. Voor twee andere woningen geldt dat deze in een bijzondere zichtlijn staan. Dit vraagt om een accent of gebaar dat tegemoet komt aan deze zichtlocatie.

Voor alle woningen geldt dat deze met een kap moeten worden uitgevoerd. Vanuit een gewenst divers straatbeeld geldt voor een aantal woningen een verplichte kaprichting zoals hiernaast aangegeven. Voor alle woningen in de buitenrand en de eerste drie woningen aan de noordzijde vanaf de Groenendaal geldt een maximale bouwhoogte van 1 laag met kap. Voor de andere woningen geldt een maximale bouwhoogte van 1,5 laag met kap.



WONINGEN IN BEELDDRAGEND GEBIED 'DORPSRANDEN AAN OPEN LANDSCHAP



UITGANGSPUNTEN

Het landelijk gebied is groen. Het is van belang voor de beleving van de gemeente. De bebouwing langs de dorpsranden is de grens van het landschap. De massavorm, materiaal en kleur zijn goed te zien. De architectuur van de gebouwen is minder van invloed, maar speelt ook een rol in de beleving. Veranderingen mogen niet leiden tot contrasten in het landschap. Wat betreft de architectuur is afstemming op het groene gebiedsbeeld op zijn plaats. Verbouwingen voegen zich naar de architectuur van het bestaande pand. Hierna zijn de voor dit gebied van toepassing zijnde uitgangspunten uit de Nota Welstand en Beelkwaliteit, die gericht zijn op een zorgvuldige overgang naar het buitengebied, specifiek gemaakt voor deze locatie.

IDENTITEIT

Behoud van het landelijk en groen karakter aan Zuid-Om:

- nieuwbouw landschappelijk inpassen;
- verbouwingen aansluiten op directe context en niet laten leiden tot zichtbare contrasten;
- hoofdgebouwen hebben een (tweede) voorkant aan het landschap;
- bijbehorende bouwwerken zijn vrijstaand, zijn ondergeschikt en staan ingeplant;

BOUWMASSA

Bouwmassa sluit aan op het karakter van de omgeving:

- traditionele bouwmassa's met lage goot en nadruk op de kap;
- gebouwen uitvoeren met een lage en ononderbroken goot;
- een kap uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden, of mansarde;
- nadrukkelijke vormen en samengestelde kappen vermijden;
- bijgebouwen worden uitgevoerd met kap.

UITWERKING

De architectuur past in het landelijk beeld:

- de architectuur is overwegend informeel;
- gevels van woningen zijn gemetseld in baksteen met gesloten hoeken en anders van hout;
- daken zijn gedekt met pannen (vrijstaande panden eventueel zink of riet afgestemd op belendingen);
- aandacht voor de vormgeving met eenvoudige maar zorgvuldige details.

MATERIAAL EN KLEUR

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

- baksteen in aardtinten met rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd) voeren de boventoon;
- ondergeschikte delen kunnen in andere natuurlijke materialen worden uitgevoerd zoals: zink, riet (passend bij het landschaps- of gebouwtype), vegetatiedaken (bij eigentijdse bebouwing), houten betimmering in gedeekte kleuren zoals donkergroen
- houten kozijnen
- zonnecollectoren, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp, zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- groene voortuin als overgang naar het openbare gebied;
- erfafscheidingen aan openbare ruimte groen natuurlijk karakter.



WONINGEN IN DE BUITENRAND



UITGANGSPUNTEN

De woningen in de buitenrand gaan een duidelijke relatie aan met het landschap. De architectuur en massa zijn goed te zien. De beeldkwaliteit richt zich daarom op traditioneel landelijk met onder andere een herkenbare lage goot en kap.

IDENTITEIT

Creëren van een overgang naar het landelijk gebied:

- duidelijk hoofdgebouw met oriëntatie op de weg;
- bijbehorende bouwwerken zijn vrijstaand of aangebouwd.

BOUWMASSA

Bouwmassa sluit aan op het karakter van de omgeving:

- traditionele bouwmassa's met lage goot en nadruk op de kap;
- een kap uitgevoerd als zadeldak, eventueel met wolfseinden, of mansarde;
- nadrukkelijke vormen vermijden;
- bijgebouwen worden uitgevoerd met kap.

UITWERKING

De architectuur past in het traditioneel landelijk beeld:

- de architectuur is overwegend informeel;
- gevels van woningen zijn gemetseld in baksteen met gesloten hoeken;
- daken zijn gedekt met pannen (vrijstaande panden eventueel zink of riet afgestemd op belendingen);
- aandacht voor de vormgeving met eenvoudige maar zorgvuldige details.

MATERIAAL EN KLEUR

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

- baksteen in aardtinten met rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd) voeren de boventoon;
- ondergeschikte delen kunnen in andere natuurlijke materialen worden uitgevoerd zoals: zink, riet (passend bij het landschaps- of gebouwtype), vegetatiedaken (bij eigentijdse bebouwing), houten betimmering in gedekte kleuren zoals donkergroen;
- zonnecollectoren, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp, zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- groene voortuin als overgang naar het openbare gebied;
- erfafscheidingen aan openbare ruimte groen natuurlijk karakter.



WONINGEN IN DE STRAAT



UITGANGSPUNTEN

De woningen in de straat hebben een duidelijke oriëntatie aan de weg. De architectuur en massa zijn minder prominent aanwezig dan in de andere gebieden. De beeldkwaliteit richt zich op modern landelijk.

BOUWMASSA

- één -, anderhalve laag met kap;
- vrijstaande woning met bijgebouw;
- bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw, deze kunnen aangebouwd zijn of vrijstaand.

UITWERKING

- eenvoudige herkenbare volumes;
- variatie in kappen mogelijk;
- eigentijds landelijk, geïnspireerd op landelijke woningtypen in een eigentijdse vertaling;
- rustige individuele architectuur, geen kopieën wel familiale;
- bescheiden details, geen grote gebaren.

MATERIAAL EN KLEUR

- natuurlijke materialen zijn de basis voor de materialisering;
- detaillering met duurzame materialen die mooi verouderende, zoals baksteen, hout, zink en riet;
- beperkte hoeveelheid kleurenverschillen, witte accenten mogelijk, geen compleet witte woning;
- zonnecollectoren in het dak aan straat op donkere pannen, installaties (o.a. warmtepomp) integreren in ontwerp, zie hoofdstuk 8 voor aanvullende zaken.

RELATIE OPENBARE BUITENRUIMTE

- groene voortuin als overgang naar het openbare gebied;
- erfafscheidingen aan openbare ruimte groen natuurlijk karakter.



6 ERFAFSCEIDINGEN

De beoogde sfeer van Groenendaal is, zoals eerder beschreven, een landelijk beeld met vrijstaande woningen in een natuurlijke setting. De landelijke/natuurlijke setting staat in hoofdstuk 4 beschreven. Een belangrijk onderdeel van de landelijke beeldkwaliteit zijn de erfafscheidingen. De erfafscheidingen dienen een verlengstuk en overgang te zijn van de openbare ruimte en tegelijkertijd functioneel te zijn richting de wensen van de bewoner. Om aan te sluiten bij het landelijke karakter gelden onderstaande uitgangspunten en de hiernaast opgenomen kaart:

- alle erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied bestaan uit natuurlijke hagen (bijvoorbeeld beuk, meidoorn, liguster)
- voorkant- en hoeksituaties hebben een lage haag tot maximaal 60 cm
- achter de voorgevelrooilijn mag er een hogere erfafscheiding worden geplaatst tot maximaal 2 meter
- voor de eerste woningen aan Groenendaal geldt dat het in lijn van het bestaande meidoorn struweel een nieuwe aanplant
- voor de 5 noordelijke woningen geldt dat er sprake dient te zijn van afschermend groen (bijvoorbeeld leibomen)

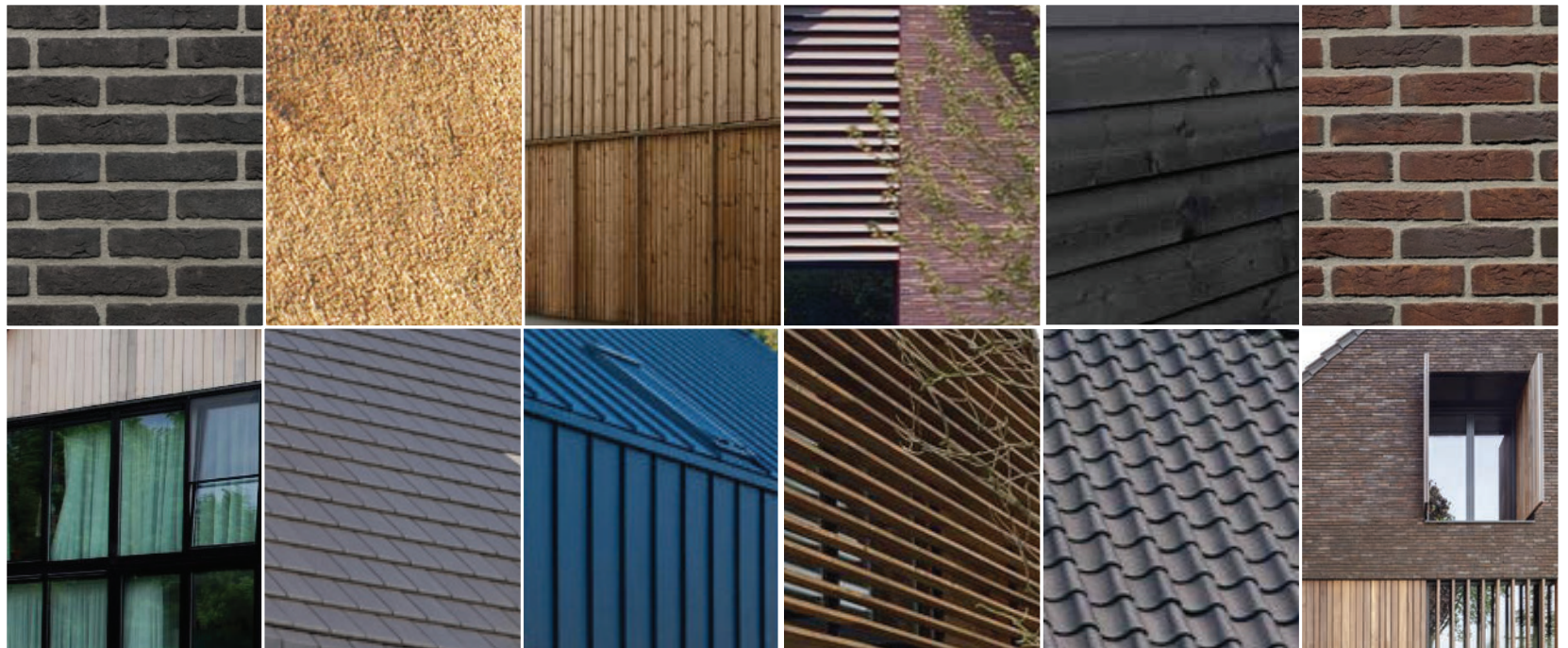


Erfafscheidingen

7 MATERIAAL- EN KLEURENPALET VAN BEBOUWING

Om een landelijke beeldkwaliteit te bereiken is het belangrijk dat er een eenheid zit in de materialisering en het kleurgebruik. Hiervoor is onderstaand kleurenpalet opgesteld. Natuurlijke materialen zijn de basis. Baksteen metselwerk, hout of een combinatie daarvan voeren de boventoon voor de gevels. Voor de steenkleur geldt een gemêleerde rood-bruin-zwarte kleurstelling (aardtinten). Puur rood-donkerrood is niet toegestaan. Bij houten toevoegingen wordt uitgegaan van tonsurtontinten met de te kiezen steenkleuren.

Voor de kappen zijn dakpannen, riet of zink mogelijk. Tevens zijn ook andere materialen voor een meer moderne uitstraling toegestaan, zij het ondergeschikt aan de basis en mag niet leiden tot te veel verschillend materiaalgebruik. Als het vanuit de stedenbouwkundige context gewenst wordt gevonden kan, zowel voor de dakkleur als voor de toe te passen gevelkleur een wit accent worden toegepast. Een volledig witte woning is niet toegestaan.



8 DUURZAAMHEID

In het hele ontwikkelgebied zullen maatregelen genomen moeten worden om het leefgebied voor mens en natuur toekomstgericht en bestendig te maken. Naast het toepassen van (fysieke) maatregelen is bewustwording bij de toekomstige bewoners ook een belangrijk aspect om de inrichting van de openbare ruimte in stand te houden. De ambities voor een duurzame ontwikkeling zijn de volgende:

1. Maak het terrein klimaatbestendig, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een eis is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. De ambities met betrekking tot klimaatadaptie zijn:

- Laat (regen)water infiltreren, vasthouden en dan afvoeren
- Maak een robuust watersysteem
- Maak zo min mogelijk verharding
- Zorg voor voldoende koele en schaduwrijke verblijfsplekken
- Zorg dat kwetsbare functies en groen beschermd zijn tegen hitte en droogte
- Zet bomen in de volle grond zodat zij groot kunnen uitgroeien

2. Natuurinclusief/biodiversiteit.

In de directe omgeving (straal van ongeveer 1,5 kilometer) zijn diverse beschermde soorten waargenomen.

- Behoud het leefgebied van aanwezige dieren zoals; steenuil, vleermuizen, das en marterachtigen.
- Streef naar een natuurinclusief gebied: integreer nestkasten, insectenhoeven etc., zowel in bebouwing als in openbaar gebied
- Maak ruimte voor volwassen bomen; zowel bij inpassen bestaande bomen als bij nieuwe bomen.
- Sluit aan op gebiedseigen beplantingsassortiment, met voldoende variatie.
- Streef naar zowel natuurlijk als meer aangeharkt en gecultiveerd groen. Versterk daarmee de lokale biotopen



Voorkomende soorten in omgeving van boven naar beneden: steenuil, huismus en steenmarter. Voorzieningen van boven naar beneden: regenwaterton met gieter en bijenhotel



Voorkomende soorten in omgeving van boven naar beneden: das en gewone dwergvleermuis. Voorzieningen van boven naar beneden: nestkas vleermuis en bloemrijke inrichting

3. Mobiliteitsconcept

Om een fijne en gezonde woonomgeving te creëren is verblijfskwaliteit en bereikbaarheid van belang.

- Nodig uit tot beweging, goede voetgangersverbindingen
- Stimuleren fietsgebruik en wandelen door goede en veilige routes

4. Energie

Zorgvuldig omgaan met energie en deze groen opwekken zijn twee belangrijke speerpunten. Een goed geïsoleerde woning en energievoorzieningen dragen hier aan bij.

- Woningen zijn minimaal BENG
- Woningen zijn gasloos
- Beperk gebruik van energie, stimuleer duurzaam opwekken, tot 100% duurzaam

5. Circulair

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

- Klimaatneutraal bouwen
- Circulaire bouwsystemen

6. Veiligheid

Omwille van de veiligheid dient te worden ingezet op het voorkomen van secundaire branden en het optimaliseren van de zelfredzaamheid.

- Pas in het ontwerp van de woningen zo veel mogelijk niet-brandbare materialen toe in de delen gericht naar de buisleidingen.
- Informeer nieuwe bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. (vluchten van de randweg)

