



NOVEMBER 2020 TEAM GO

KWALITEITSGIDS **VELD C** DE LAREN



VELD C

context

Veld C is als bouwveld onderdeel voor het grotere plan voor de Laren in Almere Haven. Met dit plan van ca. 450 nieuwe woningen wordt het voormalige sportcomplex getransformeerd naar een groene woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen. Ook een nieuwe school, supermarkt en sportieve voorzieningen zijn onderdeel van het plan. Het toekomstige groenbeeld van de Laren wordt een gevarieerd parklandschap met een afwisseling van bossingels, grasvelden en nieuwe waterpartijen.

veld A, B en C

Veld C is de laatste in de ontwikkeling van de woonvelden A, B en C. ; kleinschalige woonbuurten als dorpse enclaves in het groen. De invulling van de velden is een combinatie van PO woningen en projectmatige gerealiseerde woningen door AM Projectontwikkeling. Veld A is inmiddels grotendeels gerealiseerd, veld B in aanbouw. De stedenbouwkundige planvorming voor veld C is afgerond met het Inrichtingsplan . De invulling bestaat uit 90 woningen. Voor 56 woningen hiervan heeft AM samen met de gemeente een plan gemaakt met de Kwaliteitsgids als leidraad en dit uitgewerkt naar concrete bouwplannen. Deze woningen zijn inmiddels allen succesvol verkocht. Ook voor de nog te realiseren 34 PO woningen geldt de Kwaliteitsgids als leidraad. .

groen als leidraad

Inspiratie voor het stedenbouwkundig plan is vooral de unieke ligging in het groen; de locatie ligt aan de grotere groenstructuur van Almere met de bossen van het Vroege Vogelbos en het Beginbos en de locatie ligt aan de z.g. Groene Wig van park de Uithof met afwisselend groen, waterpartijen en eilanden. Vanuit de structuur van straten is het omliggende landschap goed bereikbaar voor wandelaar en fietser. Vanuit de straat op de noordzijde is er een vrij zicht gemaakt op de noordelijke singel en het tegenoverliggende Vroege Vogelbos
Een bijzonder element binnen de buurt is het archeologische parkje, een plek met een bijzonder verleden en een plek die veld C een geheel eigen karakter geeft. Het beeldbepalende archeopark, het centraal gelegen groentje en de ruime voortuinen met hagen in rondingen complementeren het groene beeld van de buurt.

sfeervol straatbeeld

Naast de kwaliteiten van het landschap krijgen ook de straten een prettig straatbeeld. De straten zijn intiem, relatief kort en krijgen deels speelse rondingen. De inrichting is met een hoogwaardige en duurzame inrichting van gebakken klinkers en karakteristieke lichtmasten. Het straatbeeld hierbij gevarieerd met een speelse afwisseling in rooilijnen, kappen en hoekoplossingen. Voor het groene straatbeeld spelen ruime voortuinen omrand met hagen een belangrijke rol. Door alle kavels te voorzien van hagen krijgt de buurt als geheel een groen karakter

verkeer

Binnen de locatie zijn er geen doorgaande autoroutes en is er dus alleen lokaal autoverkeer. Het autoluwe karakter maakt dat de straten gemengd gebruikt kunnen worden voor zowel de auto, fietser en voetganger. Voor de wandelaar zijn diverse mogelijkheden om met recreatieve omloopjes langs groen en water gebruik te maken van het omliggende landschap, waarbij er zowel op de west en oostzijde verbindingen zijn met het Vroege Vogelbos en aansluiting is op de doorgaande fietsroutes naar het centrum van Almere en het centrum van Almere Haven

samenhang en kwaliteit in bebouwingsbeeld

binnen veld C komt een diversiteit in woningtypologieën, waarvan het projectmatige deel bestaat uit rijwoningen en twee onder een kapwoningen. Het PO deel bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels en bungalows. Uitgangspunt is dat er met deze diversiteit in bouwvormen voor de buurt als geheel samenhang én kwaliteit ontstaat. Deze kwaliteit is voor het projectmatige deel al opgepakt met de Kwaliteitsgids en zal ook met de PO kavels worden voortgezet. Gemeenschappelijk uitgangspunt is samenhang in kleur en materialen om de buurt als geheel een samenhangend beeld te geven. Uitgangspunt voor zowel de projectmatige als de particuliere woningen is de toepassing van warme bruinrode kleuren voor de gevels , een kleur die goed past bij het groene karakter en een aardse verwijzing is naar het archeologisch verleden van de buurt.



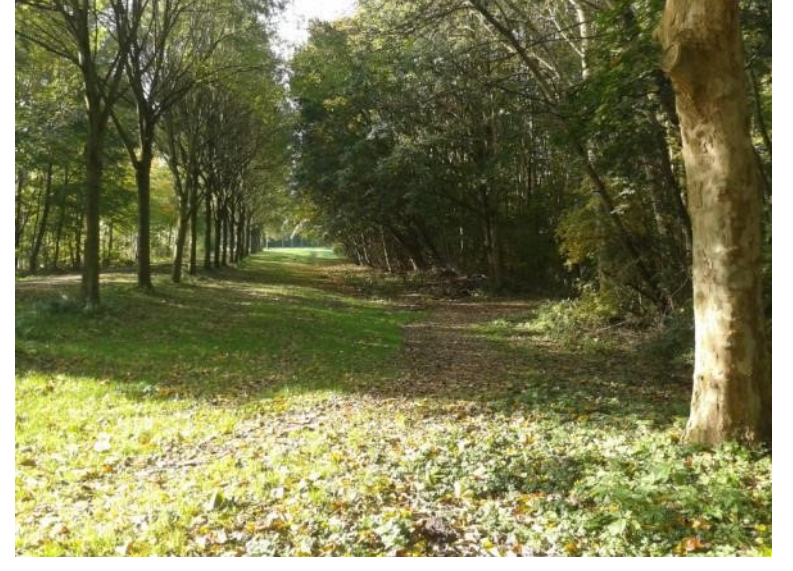
DE LAREN FUNCTIES



MASTERPLAN DE LAREN, OVERZICHT 2020



BEELDEN OMGEVING



BEELDEN OMGEVING

RELATIE LANDSCHAP

straten en doorsteekjes verbinden de woonbuurt met het omliggende landschap van het Vroege Vogel bos en park de Uithof en de bossages langs de watersingel

VERKAVELING

de verkaveling is in een afwisselend beeld van korte intieme woonstraten, een groen middenplein en fraaie rondingen rondom de archeologische vindplaats. Op de noordzijde is er een open zicht op het tegenoverliggende Vroege Vogelbos

DIVERSTITEIT WOONTYPOLOGIEN

Een diversiteit met grote PO kavels (34), met hierbinnen ook de mogelijkheid van bungalowkavels (5) De projectmatige bouw is verdeeld in ruime rijwoningen (44) en twee onder een kapwoningen (12)

KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

de inrichting krijgt een duurzame en hoogwaardige uitstraling met roodbruine gebakken klinkers, trottoirs in betontegels met een toplaag van natuursteensplit en karakteristieke lichtmasten met LED verlichting

TUINEN EN GROENE ERFSCHEIDINGEN

alle voortuinen worden voorzien van een beukenhaag van 1m. hoog. Ook de zijtuinen die aan de straat grenzen krijgen een groene erfscheiding, samen met de bomen in de straat en de grasbermen complementeren zij het groene straatbeeld

- Een beukenhaag van 1m. hoog op eigen terrein. Voor de PO kavels zijn uitvoering en kosten voor de gemeente. De instandhoudingsplicht is door de particulier
- Een beukenhaag van 1m. hoog op eigen terrein. Voor de PM kavels zijn uitvoering en kosten voor AM projectontwikkeling. De instandhoudingsplicht is door de particulier
- Een afscheiding van max. 1.80 hoog op de zijtuinen. Bij voorkeur uitgevoerd als een hoge groene haag of anders een hek met klimplanten aan de straatzijde bij de zijtuinen
- Op zichtlocaties wordt door de gemeente voor de PO kavels een hek met klimplanten verzorgd

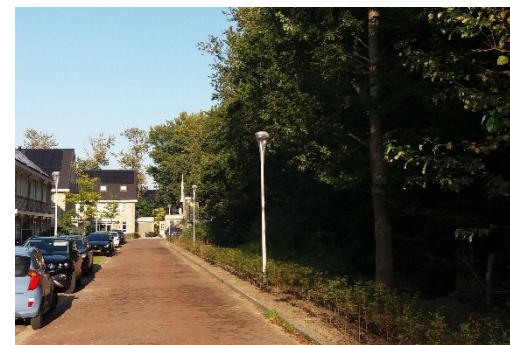
DUURZAAMHEID

veld C wordt een energievriendelijke woonbuurt met woningen waarbij een hoge isolatienorm gecombineerd wordt met energieopwekking door o.m. zonnepanelen en warmtepompen op de eigen woning. Het rioolstelsel is van het gescheiden systeem waarbij het regenwater afgevoerd wordt naar het aanliggende water. Vanwege de klimaatadaptie en de bijbehorende waterproblematiek zijn groen ingerichte tuinen met zo weinig mogelijk verhardingen een belangrijke ambitie. Ook voor het straatbeeld is dit zeer wenselijk, veel groene voortuinen maken de wijk als geheel tot een groene woonbuurt.

In de buurt komt er gescheiden afvalinzameling met klike's voor groen en verpakkingen en één centrale ondergrondse container voor het grijze afval. Oplaadpunten voor elektrische voertuigen komen grotendeels op eigen terrein en als optie op het centrale groene pleintje



veld C: ontwerp woningen AM / Schippers architecten



VELD C: HOOFDPUNTEN

BEBOUWING

Het bebouwingsbeeld is gevarieerd met een variatie in kap & dakvormen en goede hoekoplossingen op markante punten.

- Woningen: 2 laags met kap (max. hoogte 10m.)
- Woningen: 3 laags met plat dak, 3^e laag minimaal 3m.terugspringend op de straatzijde (max. hoogte 10m.)
- Bungalows: 1 laags (max. bouwhoogte 4m.) met de mogelijkheid van een toegevoegd volume op de 1^e laag. Deze opbouw is maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak. Met de 2- laagse oplossing is de maximale bouwhoogte 6m.
- De contour van het bouwvlak is ook de maximale contour van de footprint van het hoofdvolume
- De rooilijn aan de straatzijde is ook de verplichte rooilijn van de gevel van het hoofdvolume. Accenten als erkers, luifels mogen tot maximaal 1m. buiten deze lijn
- De architectuur van de woningen is gevarieerd met veel aandacht voor geraffineerde details in metselwerk, ingangen, parcelering, overstekken etc.
- Ook de bergingen die in het zicht van de straat staan krijgen extra aandacht, bij voorkeur uitgevoerd in steen, maar qua kleurstelling altijd aansluitend op de kleur van het hoofdvolume



MATERIALEN EN KLEUREN : SAMENHANG IN DIVERSITEIT

samenhang in kleur is een belangrijk middel om samenhang binnen de diversiteit te creëren. Voor de woonvelden A, B en C is gekozen voor een kleurstelling van de gevels die passend zijn bij de groene sfeer van de Laren met een karakteristieke kleur per woonveld, lichte wittinten voor veld A, gele tinten voor veld B en rood-bruine tinten voor veld C. Deze kleur is voor veld C vastgelegd in de referentiesteen

- minimaal 75% van de gevels in metselwerk conform referentiesteen. Met de bouwaanvraag wordt type en foto meegegeven van de voorgestelde steen en getoetst door de gemeente
- Accenten in hout
- Kappen: zwart / antracietgrijs. Zonnepanelen en /of boilers worden geïntegreerd vormgegeven

EYECATCHERS

in de buurt hebben een aantal woningen een prominentere zichtlocatie, Deze locaties krijgen extra aandacht qua variatie in architectuur, hoekoplossingen met meerzijdige oriëntatie, variatie in kapvormen en kwaliteit van de groene erfscheidingen

PARKEREN

de straten krijgen een rustig straatbeeld met aan één zijde langsparkeren. Voor de parkeernormen wordt als gemiddelde 1.8 pp per woning aangehouden. Een groot deel van het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost, deels ook voor het projectmatige deel.

Voor de PO kavels geldt voor een aantal kavels minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein, voor de grotere kavels minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In incidentele gevallen ("een verjaardagsfeest met veel gasten") kunnen de smalle grasbermen gebruikt worden als tijdelijke overloop.

Om het groene straatbeeld met ruime groene voortuinen en de doorlopende hagen zoveel mogelijk te behouden is het wenselijk om het parkeren hierbij achter elkaar, naast de woning te situeren. Het merendeel van de PO kavels krijgt daarom een inrit met een breedte van 4m..

VELD C: HOOFDPUNTEN

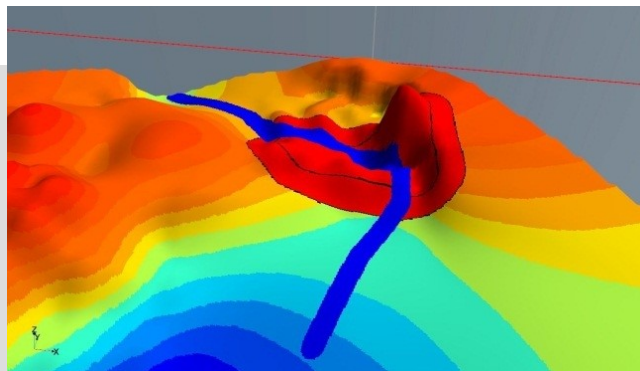


ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN IN DE LAREN

Ver vóór de Zuiderzeetijd, in de Midden-Steentijd (9000 – 5000 v. Chr.) lag in de Laren ook land. Onder de kleiige zeeafzettingen is het bewoonde dekzandlandschap van die periode compleet bewaard gebleven. Uniek voor Nederland, en in internationaal opzicht. De archeologische vindplaatsen zijn gelegen op zowel de toppen als de flanken van de dekzandruggen. Het vondstmateriaal op deze vindplaatsen bestaat voornamelijk uit bewerkt vuursteen en houtskool. In de Laren zijn op meerdere plekken ook sporen aangetroffen van kampementen van jagers en verzamelaars. De uiteindelijke verdrinking van het dekzandlandschap trad op tussen 4775 en 4020 voor Chr., aan het begin van de Nieuwe Steentijd.

TOOLBOX

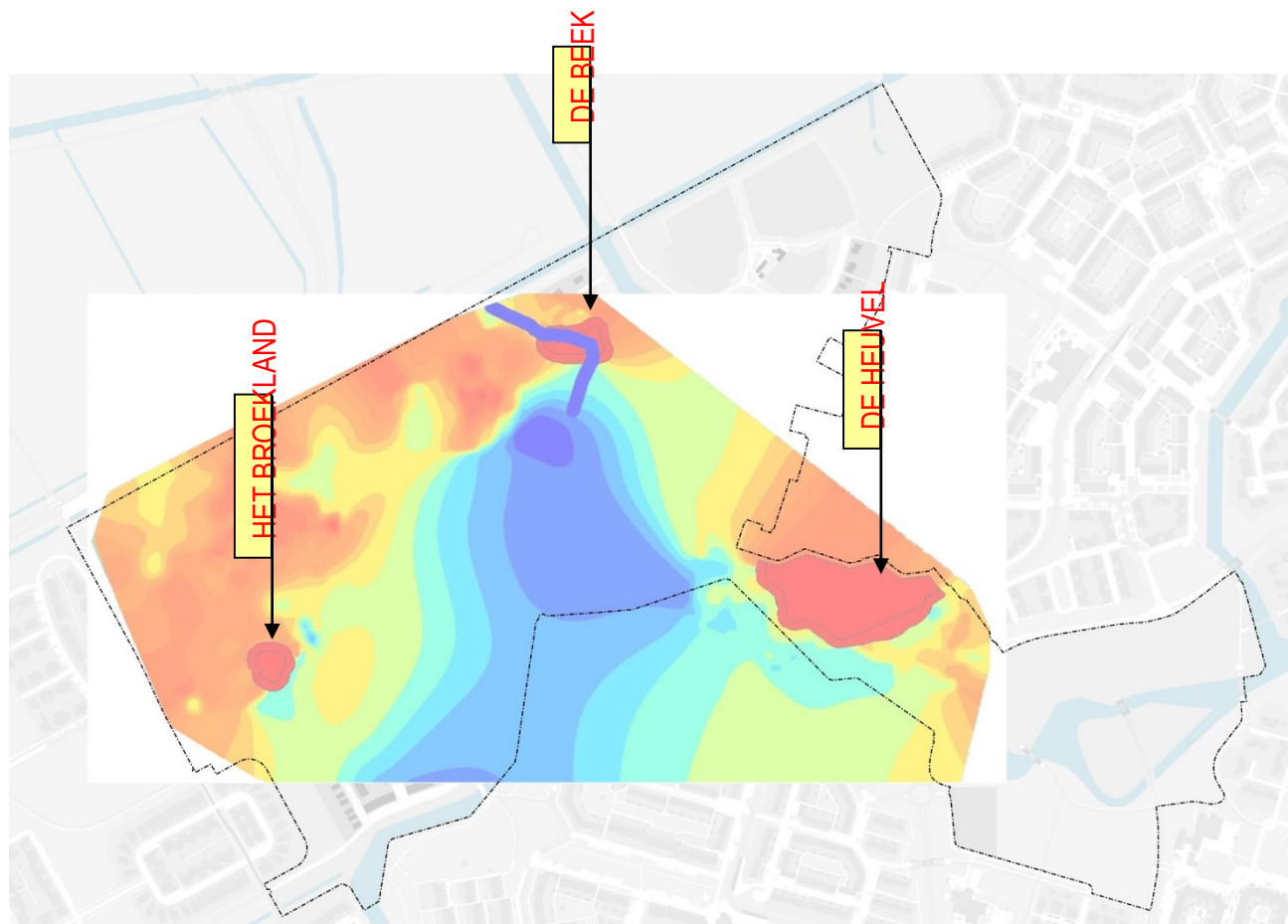
In de Laren zijn drie bewaarde vindplaatsen , waarvan één onder het sportpark en twee in het parkgroen. Deze laatste twee zullen worden ingericht volgens de Toolbox Steentijdvindplaatsen. Met de ontwerpprincipes hiervan krijgen de vindplaatsen met o.m. afbakening en hoogteverschillen en een karakteristieke totempaal een eigen herkenbare inrichting en gebruik. .



Het verhaal van vindplaats de Beek

De Beek is een bijzonder goed geconserveerde steentijdvindplaats die enkele meters onder het maaiveld ligt bij het huidige Jeugdland. Uit de schaarse gegevens die nu voorhanden zijn, blijkt dat in een klein gebiedje een prehistorische beekloop heeft gelegen met aan weerszijden op de oevers resten van bewoning. Over de precieze ouderdom is weinig bekend, behalve dat de vindplaats ouder moet zijn dan 5.000 v. Chr. Was hier een doorwaadbare plek in de beek? Of had deze plek aantrekkingskracht op dieren die interessant waren voor de jacht? Alleen een archeologische opgraving zou hier uitsluitsel over kunnen geven.





ARCHEOLOGIE ALS INSPIRATIE

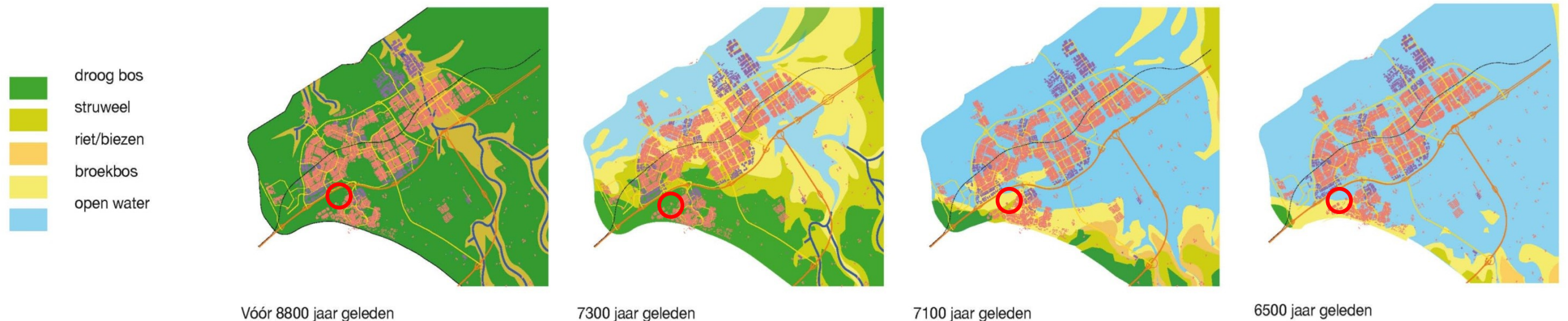
Ogenschijnlijk lijkt in de jonge stad Almere alles nieuw, maar Almere heeft ook een verleden dat diep verborgen onder de grond ligt lang geleden in het Stenen Tijdperk was de toenmalige Zuiderzee nog land, een land dat werd bewoont door jagers en vissers. In Almere zijn van deze bewoning nog verschillende vindplaatsen getraceerd. Eén van die vindplaatsen is er op veld C; een vindplaats met een aansprekend landschap van een prehistorische beek met hoger gelegen oeverwallen die bewoond werden door jagers en vissers

Inspiratie voor de buitenruimte

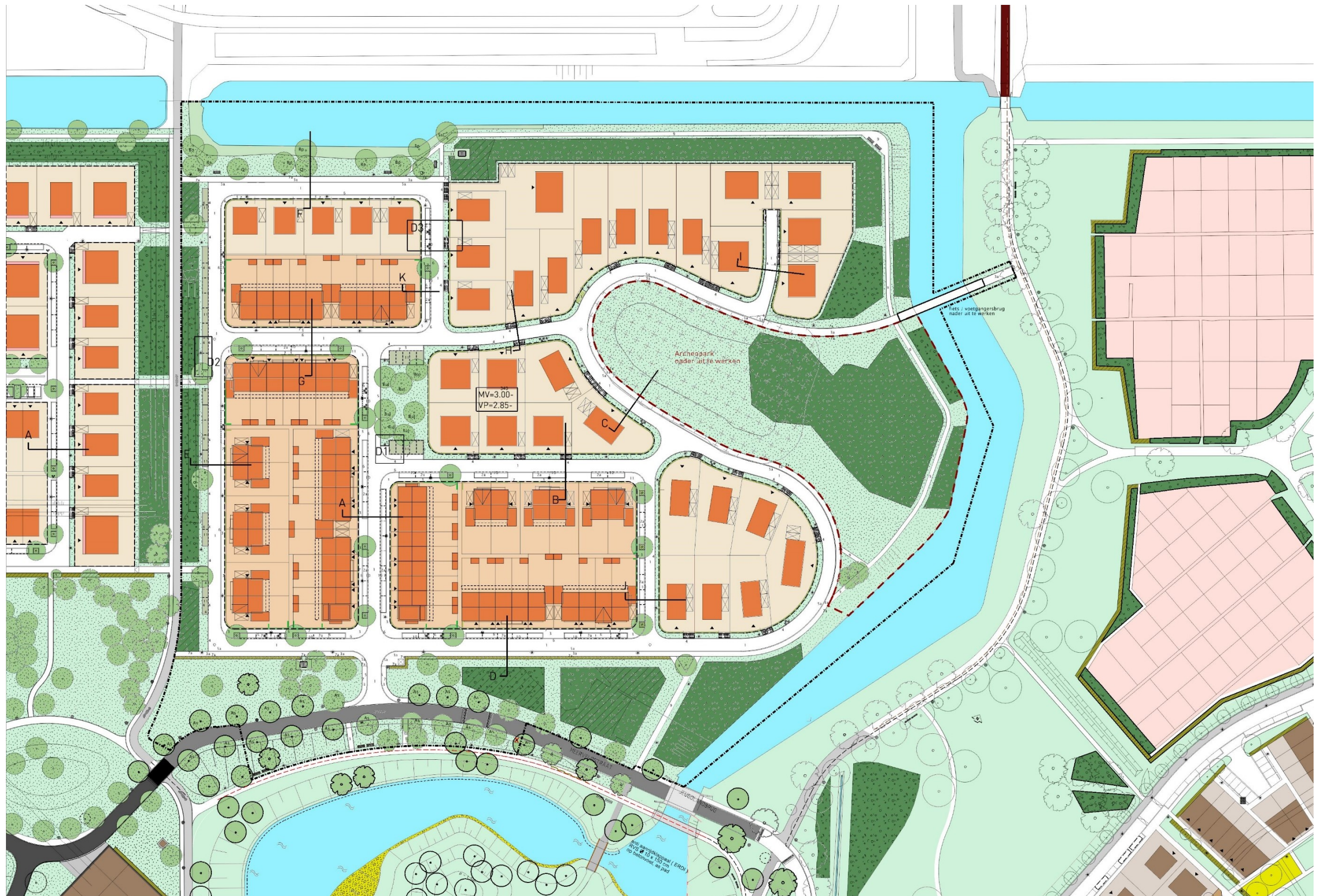
De specifieke eisen ter bescherming van de archeologische vindplaats maken dat deze plek beschermt blijft als groene plek. De ronde vormen van de beschermingszonen worden met de aanliggende straat en bebouwing gevolgd met een fraaie organische contour. Deze plek zal in een later stadium nog ontworpen en ingericht worden met een organische vormgeving en een natuurlijke, ruigere uitstraling met behouden bosjes, hoogteverschillen en mogelijk zelfs water als verwijzing naar de beek van tienduizenden jaren geleden. Het wordt ook een plek die zich voor kinderen leent voor avontuurlijk en natuurlijk spelen.

Het centrale parkje in de wijk krijgt berken met een opvallend witte stam, een verwijzing naar de vroegere moerassfeer.

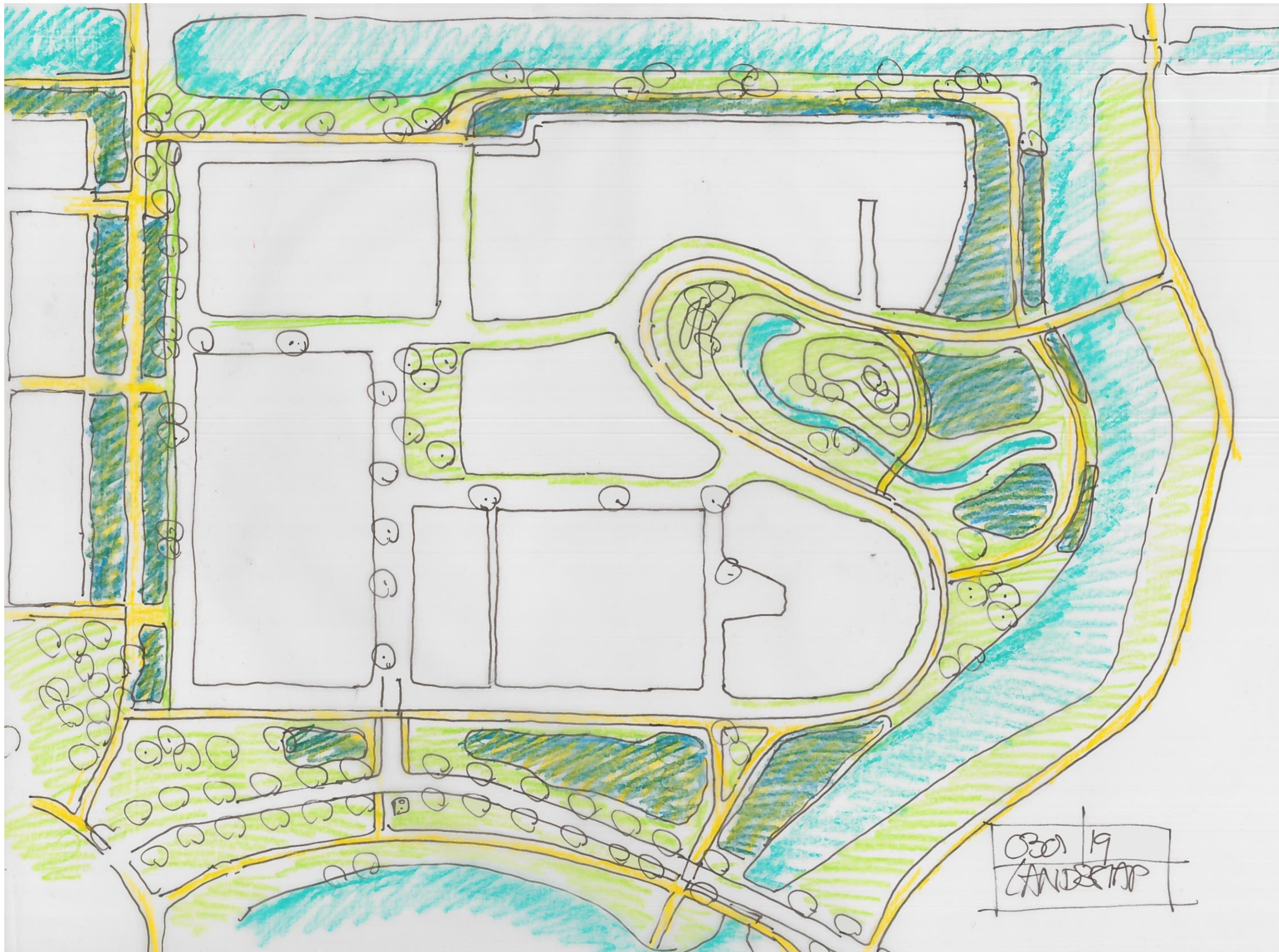
De archeologische vindplaats is de Genius Loci van deze plek is ook een inspiratie voor de bebouwing en vooral de gevelkleuren. Gekozen is voor een baksteen met een warme rood-bruine kleuren die passend is bij de aardse uitstraling. Het gebruik van houten accenten voor de gevels is hierin een aanvulling om die specifieke kwaliteit te benadrukken



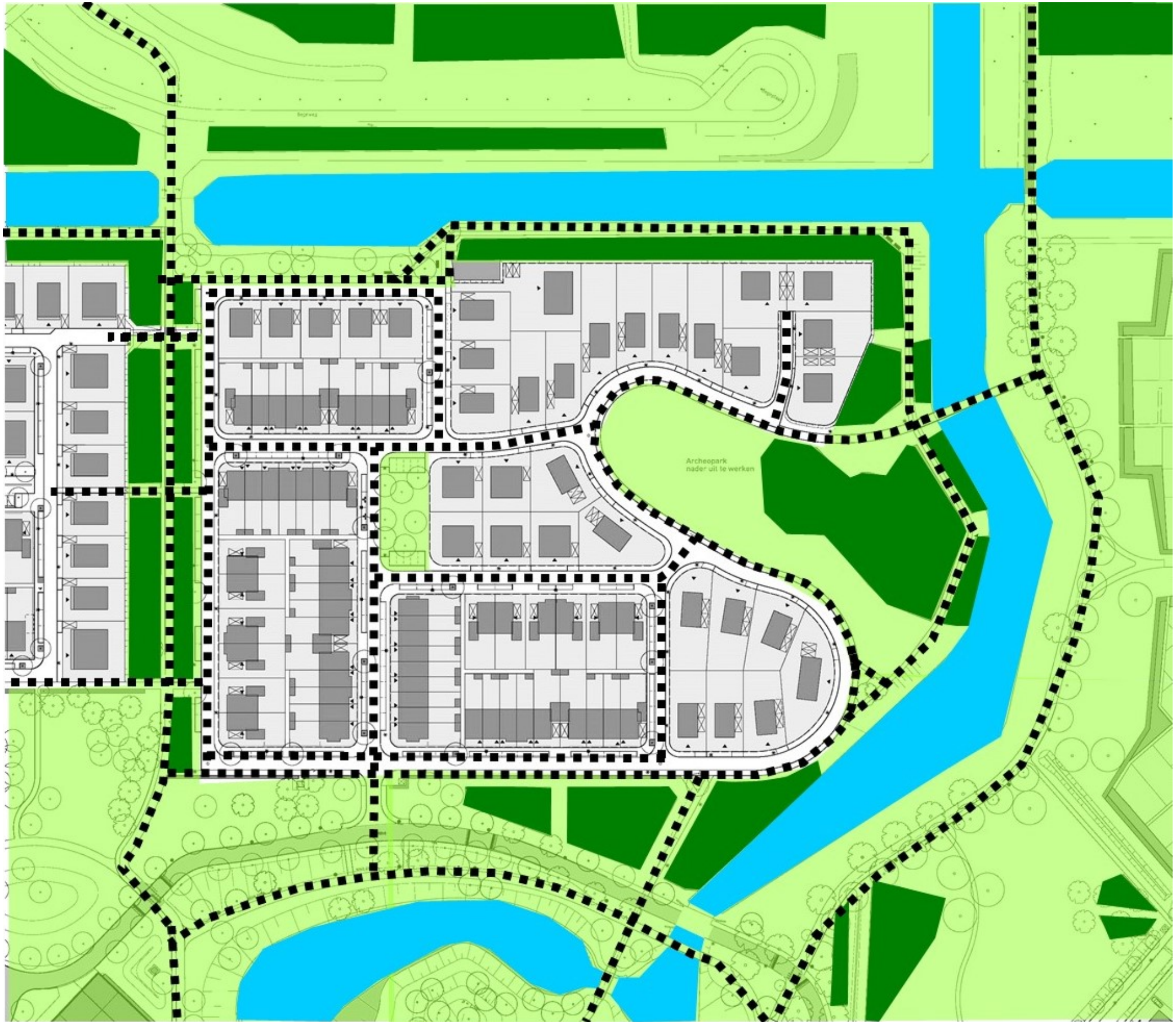
VELD C EN ARCHEOLOGIE



INRICHTINGSPLAN VELD C NOVEMBER 2020



SCHETS LANDSCHAP



- bos / bossingel
- park
- water
- recreatieve route

STRUCTUUR LANDSCHAP



op overgang tuin – straat
beukenhagen 1m.



straat
gebakken klinkers 10 x 20cm.



trottoir
betontegels 20 x 20cm
toplaag natuursteensplit



straat grasbermen & grasstenen.

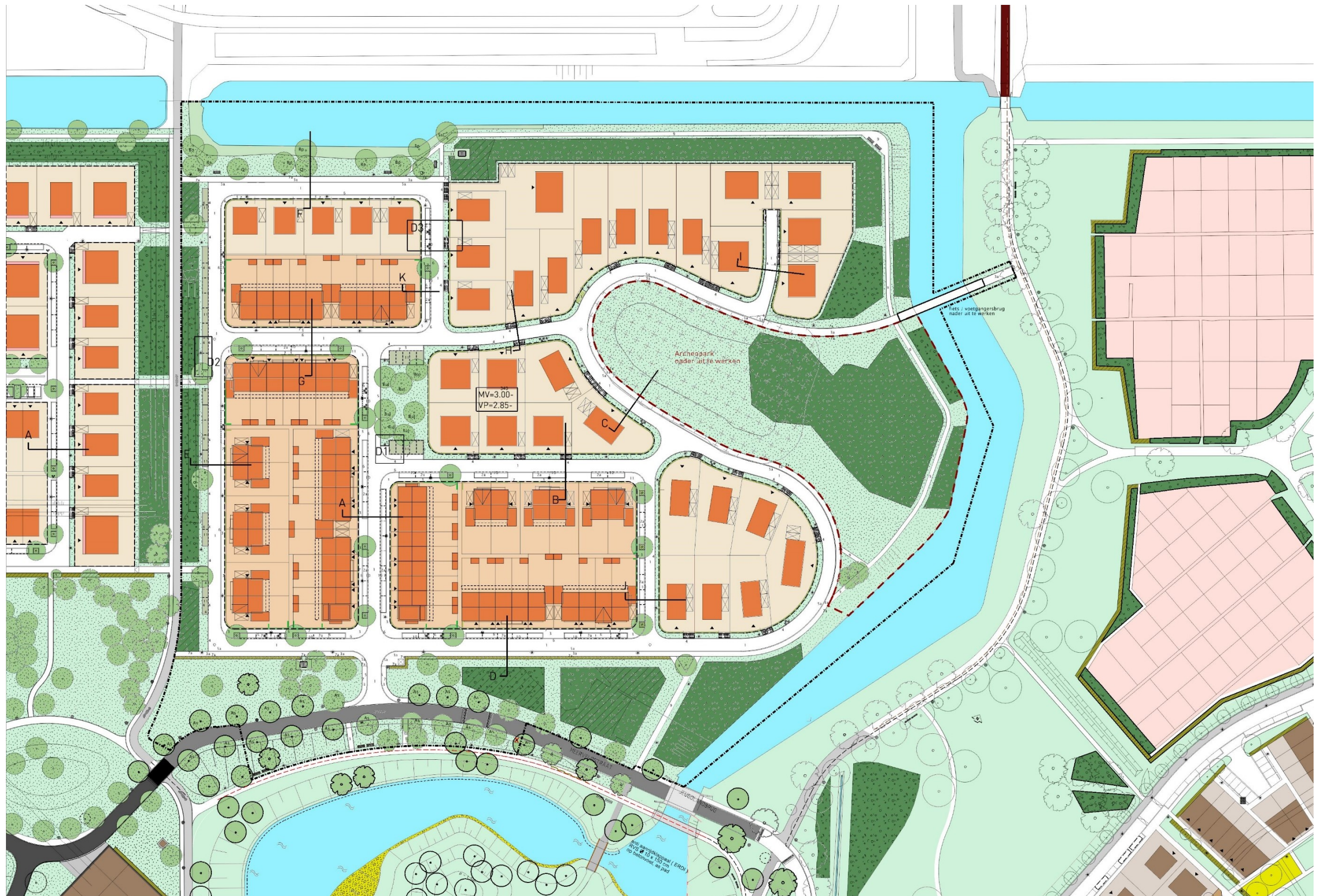


watersingel

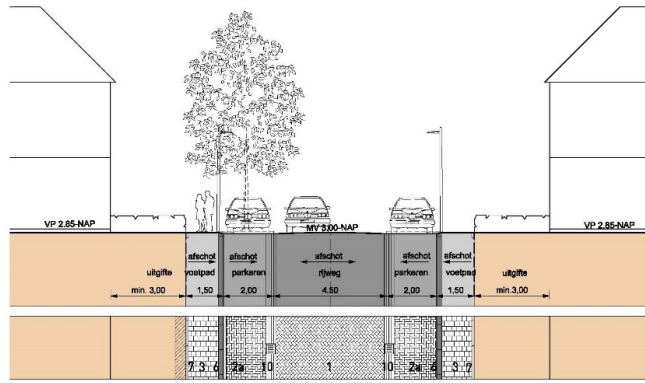


lichtmast 5m. hoog
LED verlichting

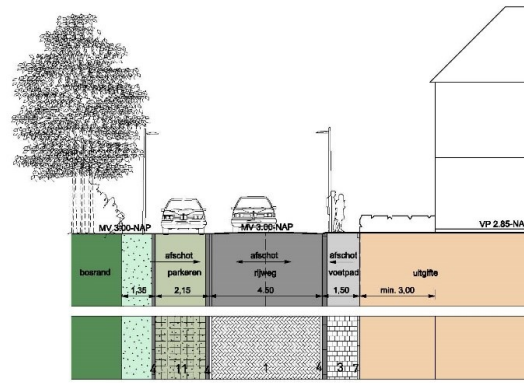
MATERIALEN



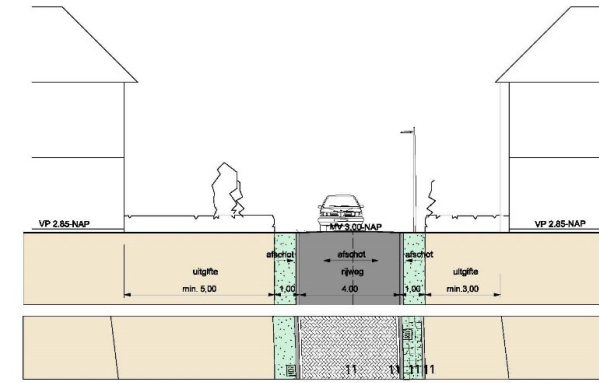
INRICHTINGSPLAN VELD C NOVEMBER 2020



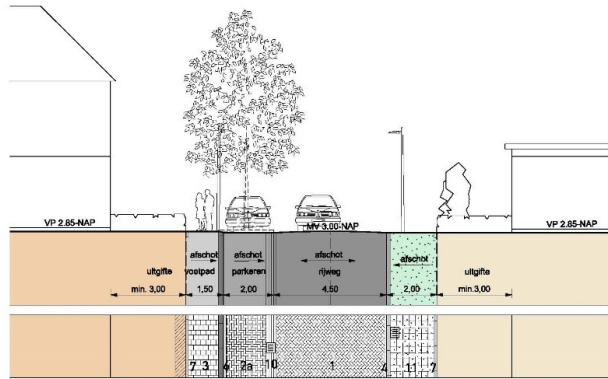
Profiel A
entreesstraat
schaal 1:100



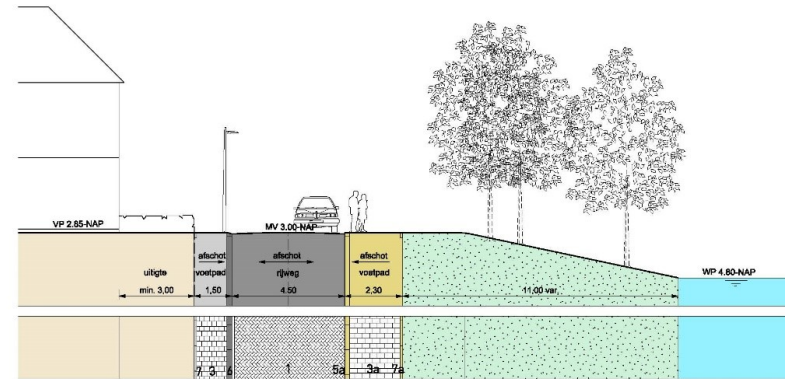
Profiel E
bosrand
schaal 1:100



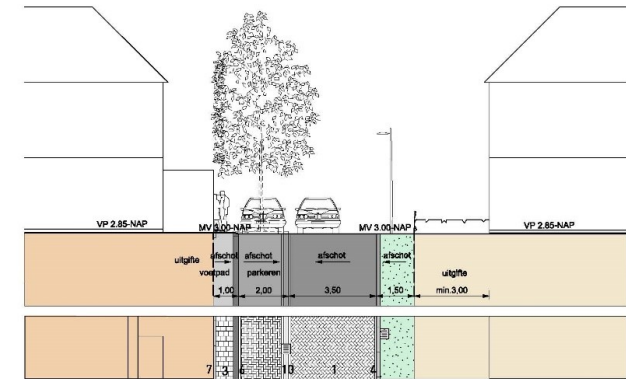
Profiel I
schaal 1:100



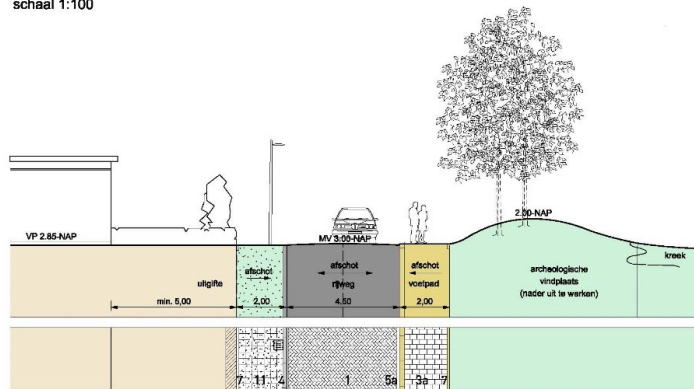
Profiel B
tussenstraat
schaal 1:100



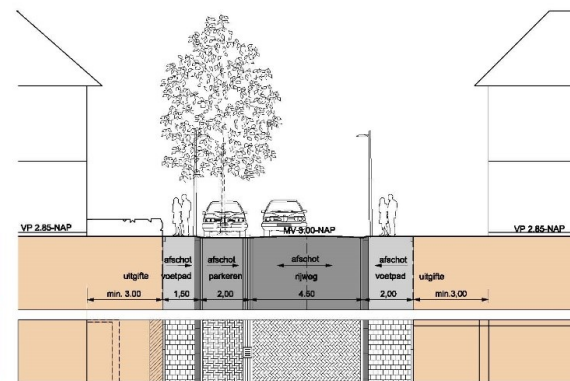
Profiel F
watersingel
schaal 1:100



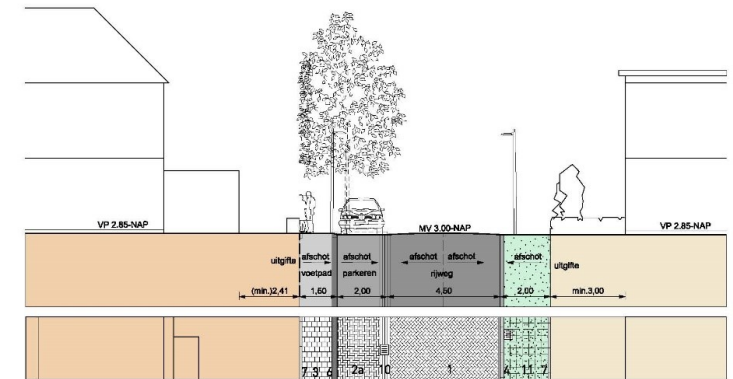
Profiel J
schaal 1:100



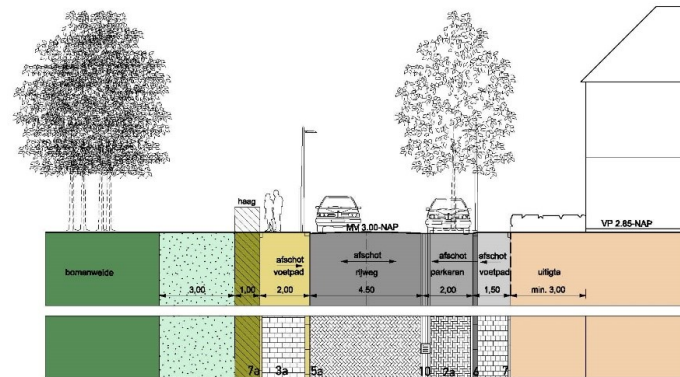
Profiel C
archeopark
schaal 1:100



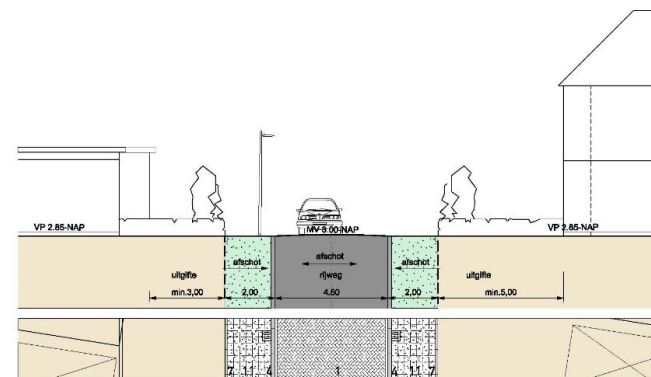
Profiel G
schaal 1:100



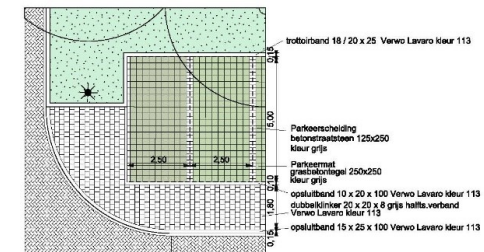
Profiel K
schaal 1:100



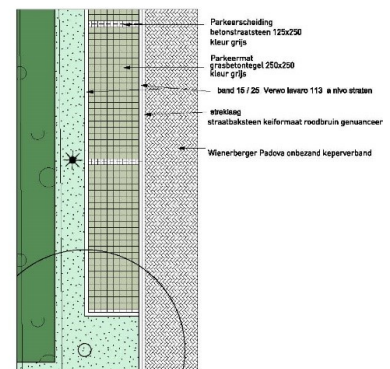
Profiel D
parkrand
schaal 1:100



Profiel H
schaal 1:100

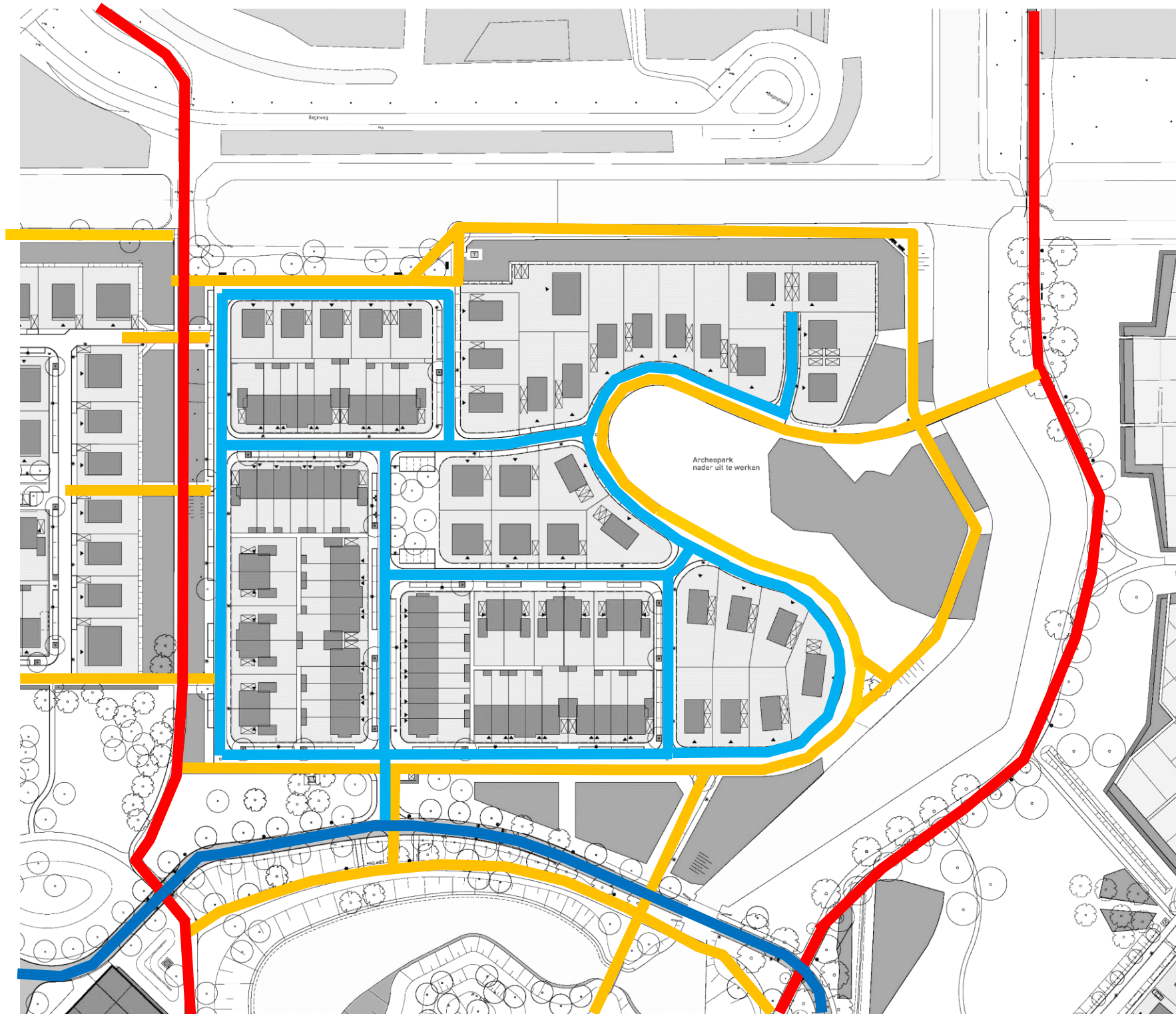


Detail D1
haaksparkeren
grasstenen
schaal 1:100







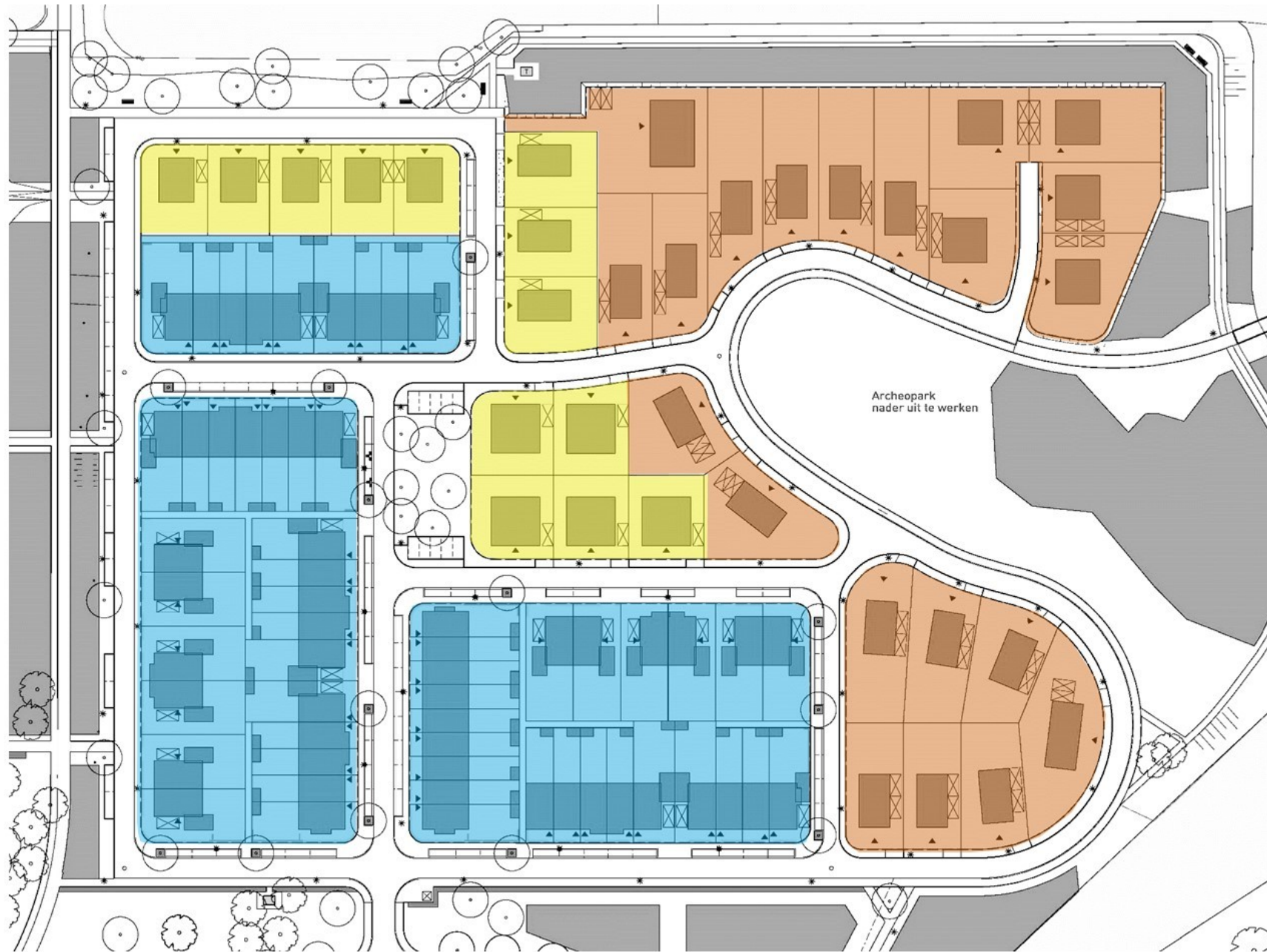
Detail D2
langsparkeren
grasstenen
schaal 1:100

INRICHTINGSPLAN, PROFIELEN



VERKEER

-  buurtverzamelweg Meerveldstraat
-  buurtstraat, gemengd gebruik auto, fiets, voetganger
-  fietsroute Almere Haven- Almere Centrum
-  recreatieve wandel & fietsroute



de straten krijgen een rustig straatbeeld met aan een zijde langsparkeren. voor de parkeernormen wordt als gemiddelde 1.8 pp per woning aangehouden. Een groot deel van het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost, deels ook voor het projectmatige deel.

Voor de PO kavels geldt voor een aantal kavels minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein, voor de grotere kavels minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In incidentele gevallen ("een verjaardagsfeest met veel gasten") kunnen de smalle grasbermen gebruikt worden als tijdelijke overloop. Om het groene straatbeeld met ruime groene voortuinen en de doorlopende hagen zoveel mogelijk te behouden is het wenselijk om het parkeren hierbij achter elkaar, naast de woning te situeren. Het merendeel van de PO kavels krijgt daarom een inrit met een breedte van 4m..

- parkeren projectmatige deel straatparkeren / op eigen terrein
- PO: parkeren op eigen terrein min. 1 pp per woning, 0.8 pp straatparkeren
- PO: parkeren op eigen terrein min. 2 pp per woning

PARKEREN



- PO vrijstaand
- PO bungalow
- PM rij
- PM twee kapper

WOONTYPOLOGEN



- kap verplicht
- plat dak
- kap of plat dak
- Eyecatcher,
hoekoplossing met extra kwaliteit

KAPPEN EN HOEKOPLOSSINGEN

HOEKOPLOSSINGEN

Voor een aantrekkelijk beeld van bebouwing en buitenruimte dienen de beeldbepalende kopgevels of hoeken van vrijstaande woningen verbijzonderd te worden. Dit geldt met name voor de eyecatchers, de koppen van woningen op de zichtlocaties vanaf de Meerveldstraat, woningen in de as van de straat. Naast een goede voorkant heeft ook de zijkant extra architectonische aandacht nodig voor een goede hoekoplossing naar de openbare ruimte

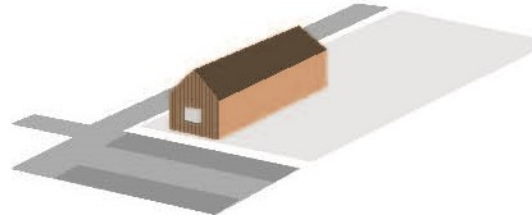
spelregels

- op de zijkant van de eindwoning van een rij, die grenst aan een straat of openbaar groen dient een grote raampartij en/of deur gerealiseerd te worden
- de zijkant van de eindwoning van een rij, grenzend aan een straat of openbaar groen, dient architectonisch verbijzonderd te worden (hoogte, kapvorm, materiaal)
- ook de zijkant van vrijstaande particuliere woningen (PO) grenzend aan een straat of openbaar groen dienen architectonisch verbijzonderd te worden (erker, uitbouw, raampartij, kleur/materiaal)

Verbijzondering kop aan zijstraat of openbaar groen



Verbijzondering kop aan parkeercluster



Verbijzondering individuele woning aan zijstraat



HOEKOPLOSSINGEN

KAPVORMEN

De variatie in kap en dakvormen zorgt voor een gedifferentieerd bebouwingsbeeld. Voor de samenhang in identiteit is er de voorkeur voor bebouwing met schuine kappen (2 laags met een (hoge) kap) 3 laagse bebouwing met een terugspringende 3^e laag (minimaal 3m. terugspringend op de straatzijde) is ook een mogelijkheid. Ook in de kap en dakvormen krijgen de eyecatchers extra aandacht

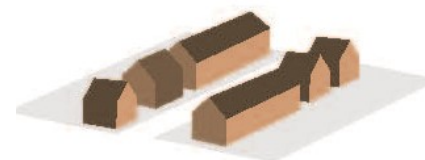
spelregels kappen

- Bij blokken langer dan 4 woningen is er een variatie langs – dwarskappen
- Kappen worden uitgevoerd in donkere tinten: antracietgrijs / zwart, bij voorkeur met gebakken dakpannen
- Zonnepanelen en zonneboilers worden integraal ontworpen met de architectuur van de kap

Dorps wonen - Afwisselend straatbeeld



Een type kap voor korte blokken rijwoningen



Wisselende kap voor lange blokken rijwoningen



Kap verplicht - vorm/richting vrij



Kap verplicht - afwisseling in vorm/richting binnen woonblok



Kap verplicht - afwisseling in vorm/richting binnen woonblok



integratie PV panelen in architectuur dak

VARIATIE KAPVORMEN

HAGEN & BERGINGEN

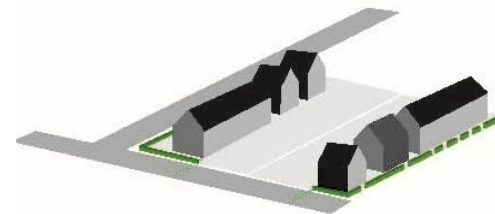
Een belangrijke bijdrage aan het integrale groene straatbeeld wordt geleverd door groene erfafscheidingen van de privétuinen. Voor het groene straatbeeld worden hagen als erfafscheiding voorgeschreven. De hagen aan de straatzijde worden op de kavels aangelegd en particulier onderhouden.

spelregels

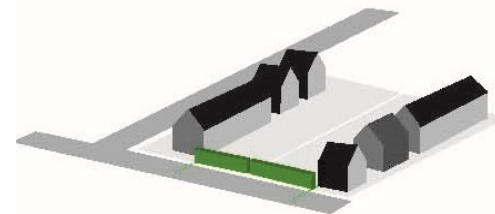
- een lage haag (1,00 m.) aangelegd door gemeente of projectontwikkelaar op de kavel aan de straatzijde(s) van de woningen
- een groene afscheiding (1.80m.) op de zijgrens, aangelegd door gemeente of projectontwikkelaar op de kavel als hoge haag of (groei)schermb
- Op de PO kavels is een groene afscheiding (1.80m.) bij de zijgrens mogelijk, mits achter de lage haag (1,00 m.) en beginnend vanaf de achtergevel rooilijn. De uitvoering is bij voorkeur in hoge hagen, met als optie het laten doorgroeien van de lage haag (1,00 m.). Groeischermen zijn mogelijk mits voorzien van een dichte beplanting van groenblijvende klimplanten
- Vrijstaande bergingen in het zicht vanuit de openbare ruimte worden bij voorkeur uitgevoerd in metselwerk. De bergingen in het zicht worden ontworpen in samen met de kleurstelling en architectuur van de woning. Voor veld C is een optie de uitwerking met hout in gelakte naturelruitstraling



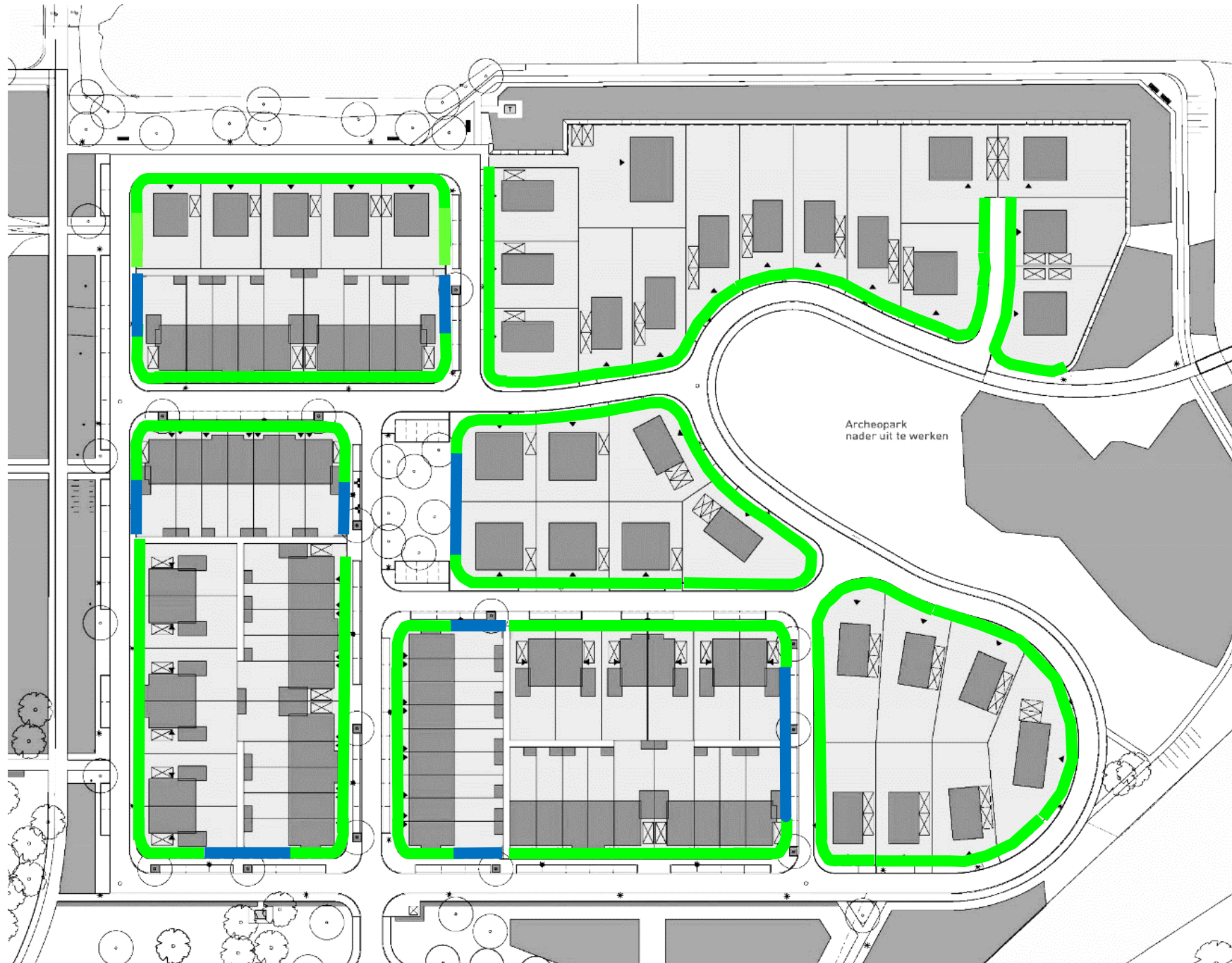
Lage haag aan voor/zijdelingse perseelsgrens



Hoge haag aan zijdelingse perseelsgrens



ERFSCHIEDINGEN & BERGINGEN



voor exacte locatie, zie Inrichtingsplan of Kavelpaspoort

- groene haag / erfscheiding 1.00 hoog
 aanplant op de kavel door gemeente of ontwikkelaar,
 instandhoudingsplicht particulier

- groene haag / erfscheiding 1.80 hoog
 aanplant op de kavel door gemeente of ontwikkelaar
 instandhoudingsplicht particulier

HAGEN

kleuren ABC

- Veld A lichte wittinten
- Veld B geel genuanceerd
- Veld C roodbruin genuanceerd



A



B



C

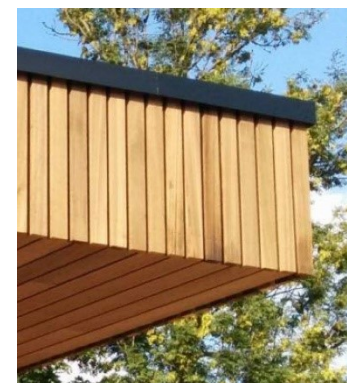
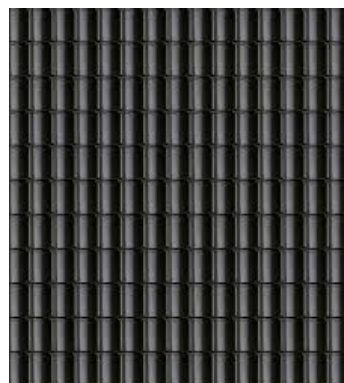
woningen projectmatig VELD c
Schipper Architecten / AM projectontwikkeling



Baksteen rood-bruin genuanceerd



Kappen donkergrijs/zwart



hout als accent

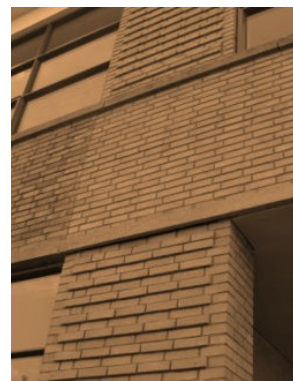




referentiesteen: Nelissen Trafalgar, WF: rood bruin genuanceerd, donkere voeg

materialen en kleuren : samenhang in diversiteit

- samenhang in kleur is een belangrijk middel om samenhang binnen de diversiteit te creëren. Voor de woonvelden A, B en C is gekozen voor een kleurstelling van de gevels die passend zijn bij de groene sfeer van de Laren met een karakteristieke kleur per woonveld, lichte wittinten voor veld A , gele tinten voor veld B en roodbruine tinten voor veld C. Deze kleur is voor veld C vastgelegd in de referentiesteen
- minimaal 75% van de gevels in metselwerk conform referentiesteen. Met de bouwaanvraag wordt type en foto meegegeven van de voorgestelde steen en getoetst door de gemeente
- Accenten in hout
- Kappen: zwart / antracietgrijs. Zonnepanelen en /of boilers worden geïntegreerd vormgegeven
- De architectuur van de woningen is gevarieerd met veel aandacht voor geraffineerde details in metselwerk, ingangen, parcelering, overstekken etc.
- De architectuurstijl is tijdloos modern
- Ook de bergingen die in het zicht van de straat staan krijgen extra aandacht, bij voorkeur uitgevoerd in steen , maar qua kleurstelling altijd aansluitend op de kleur van het hoofdwooning



SAMENHANG IN KLEUR, RAFFINEMENT IN DETAILLERING

TYOLOGIEN EN BOUWHOOGTE

Het bebouwingsbeeld is gevarieerd met een variatie in kap & dakvormen en goede hoekoplossingen op markante punten.

Woningen:

- 2 laags met kap (max. hoogte 10m.)
- Woningen: 3 laags met plat dak, 3^e laag minimaal 3m.terugspringend op de straatzijde (max. hoogte 10m.)
- Bungalows: 1 laags (max. bouwhoogte 4m.) met de mogelijkheid van een toegevoegd volume op de 1^e laag. Deze opbouw is maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak. Met de 2- laagse oplossing is de maximale bouwhoogte 6m.
- De contour van het bouwvlak is ook de maximale contour van de footprint van het hoofdvolume
- De rooilijn aan de straatzijde is ook de verplichte rooilijn van de gevel van het hoofdvolume. Accenten als erkers, luifels mogen tot maximaal 1m. buiten deze lijn
- De architectuur van de woningen is gevarieerd met veel aandacht voor geraffineerde details in metselwerk, ingangen, parcelering, overstekken etc.

KAPVORMEN

Ontspannen dorpse sfeer, kappen zijn het beeldbepalend ingrediënt

- kappen verplicht voor merendeel PO en PM
- op (markante) delen dakvorm vrij: keuze plat of kap
- alle bungalows plat dak

EYECATCHERS

Zichtlocaties

- Zijgevels en hoekpunten krijgen extra kwaliteit, dus geen blinde (zij) gevels maar ramen, erkers, toegangen, geledingen in gevel en kap

MATERIALEN

Samenhang in materialen, kleur en kwaliteit

- gevels: minimaal 75% van de van de gevels wordt uitgevoerd in metselwerk conform de referentiesteen. (Nelissen Trafalgar, WF : rood bruin genuanceerd)
- bij voorkeur donkere voeg
- Met de bouwaanvraag wordt een foto meegegeven van de voorgestelde steen en getoetst door de gemeente (naast het ontwerp / SRV toets)
- Accenten in hout met naturel uitstraling , indicatie 10% van de zij en voorgevel
- Kappen: zwart / antracietgrijs met zonnepanelen/ boilers geïntegreerd vormgegeven

TUINEN EN ERFSCHEIDINGEN

Samenhang en kwaliteit met groene erfscheidingen

- en beukenhaag van 1m. hoog op eigen terrein. Voor de PO kavels zijn uitvoering en kosten voor de gemeente. De instandhoudingsplicht is door de particulier
- Een beukenhaag van 1m. hoog op eigen terrein. Voor de PM kavels zijn uitvoering en kosten voor AM projectontwikkeling. De instandhoudingsplicht is door de particulier
- Een afscheiding van max. 1.80 hoog op de zijtuinen. Bij voorkeur uitgevoerd als een hoge groene haag of anders een hek met klimplanten aan de straatzijde bij de zijtuinen
- Op zichtlocaties wordt door de gemeente voor de PO kavels een hek met klimplanten verzorgd

PARKEREN;

Beeld is een groen straatbeeld, waarbij het parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel wordt opgelost.

- Voor de PO kavels geldt voor een aantal kavels minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein, met deels straatparkeren
- voor de grotere po kavels minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, zonder straatparkeren
- Om het groene straatbeeld van ruime groen voortuinen en de doorlopende hagen zoveel mogelijk te behouden is het parkeren hierbij bij voorkeur achter elkaar, naast de woning, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de straat.

BULLETS VOOR DE PO KAVELS

