

Heideslag - Wehl

Beeldkwaliteitsplan Fase II





1. Inleiding & inhoud

Heideslag fase 2 is een vervolg op het in 2009 stedenbouwkundige plan en hiervoor komt een nieuw bestemmingsplan. In samenhang met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan borduurt voort op het beeldkwaliteitsplan voor Heideslag fase 1.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor nieuwe bouwaanvragen voor initiatiefnemers en architecten. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld en zullen worden vastgesteld door de raad. Het college van B&W krijgt de bevoegdheid om afwijkingen toe te staan, mits stedenbouwkundig verantwoord.

Bij Heideslag gaat het niet om het maken van een nieuw dorp. De inzet was en blijft een nieuwe woonwijk met een dorps karakter. Ingrediënten daarvoor zijn niet alleen het inpassen van de elementen als bestaande weggetjes en huispercelen, maar ook een informele, niet hiërarchische wegenstructuur en individuele woningen in een afwisselend beeld van grote en kleine kavels. Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen erf en er zijn geen aangeharkte parkjes of plantsoentjes, maar meer ruigere groenzones met afwisselend solitaire bomen, singels en houtwallen.

Inhoud:

1. Inleiding	3
2. Planbeschrijving	5
3. Stedenbouwkundig Plan	7
4. Beeldkwaliteit	9
5. Startersgebied	13
6. Verkeerstructuren en parkeren	17
7. Groenstructuur	19
8. Beeld openbare ruimte	21
9. Duurzaamheid	27





2. Planbeschrijving

Heideslag fase 2

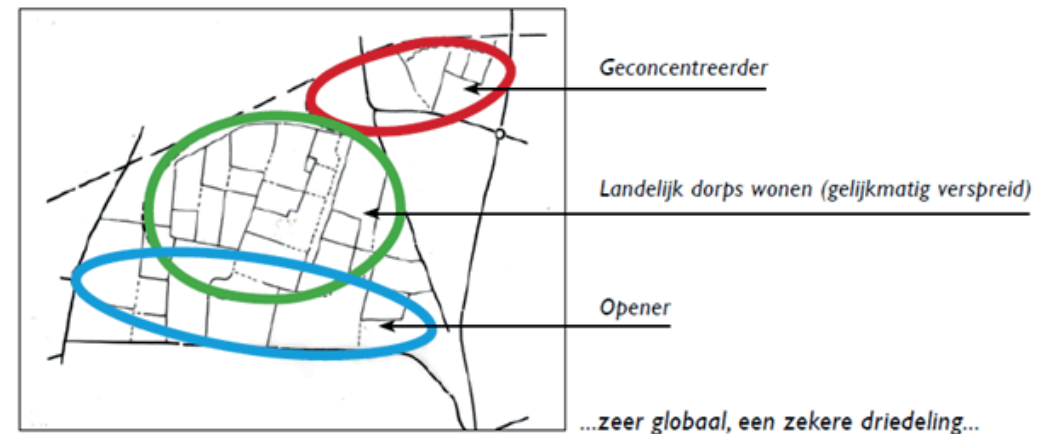
De focus in fase 2 ligt op goede inpassing van bestaande bebouwing en op duurzame ontwikkeling. Duurzaam ontwikkelen gaat verder dan het gebruik van duurzame materialen of circulair bouwen. Ook belangrijk is dat woningen voor diverse doelgroepen gebruikt kunnen worden; een levensloopbestendige woning kan bijvoorbeeld ook door starters gebruikt worden.

Het is mogelijk om binnen de verschillende bouwvlakken diverse soorten woningen te realiseren. Dit is flexibel neergezet zodat het bij ontwikkeling goed kan aansluiten bij de vraag die er is vanuit de markt.

Met het woongebied Wehl-Heideslag is vrijwel direct na de fusie van de toenmalige gemeenten Doetinchem en Wehl begonnen. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) is in 2009 door de raad vastgesteld. Hierin zijn diverse basiseisen opgenomen voor de verdere invulling van het gebied.

Een aantal eisen uit dat SPvE die nu ook weer van belang zijn:

- De inrichting van het gebied en ook de ontsluiting daarvan dient in overeenstemming te zijn met het dorpse woonmilieu; concreet betekent dit dat het landschap en eigendommen leidend zijn, denk daarbij aan het volgen van en aansluiten op de bestaande kavelgrenzen, alsmede gebruik maken van de bestaande ontsluitingsstructuur zo die nu aanwezig is in de vorm van kerkepaden e.d. De ontsluiting van het gebied zal via de bestaande omliggende wegen gebeuren.
- Het woongebied moet een dorpse woonkwaliteit bieden als aantrekkelijk woonklimaat, waarbij via het gebruikmaken van het bestaande karakter van de omgeving en het dorp Wehl deze kwaliteiten verder versterkt en beleefd worden.





3. Stedenbouwkundig plan

Wehl-Heideslag fase 2; Kiefland

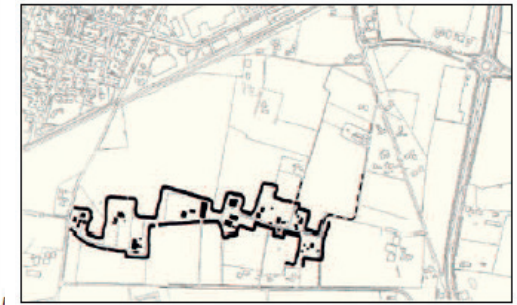
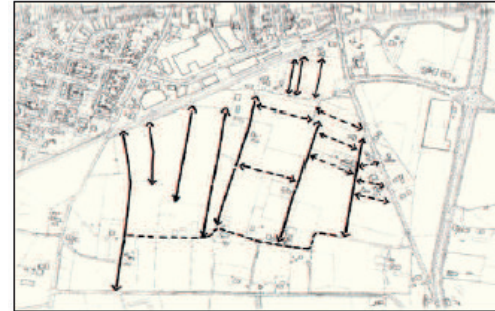
Het stedenbouwkundige plan voor fase 2 is in basis een voortzetting van de lijn in fase 1, aangepast aan de aspecten waar vandaag de dag meer aandacht voor is; klimaat, waterberging en duurzaamheid.

De essentie van het plan is de realisatie van een woonbuurt met een landelijk-dorps karakter. De kenmerken van het bestaande landschap vormen de basis voor de ruimtelijke opzet. De richting van de bestaande (agrarische) verkaveling, de te handhaven bestaande erven met woonhuizen en het patroon van bestaande landweggetjes binnen het gebied zijn gebruikt als de onderlegger voor de inrichting van het nieuwe woongebied.

De kern van het oorspronkelijke gebied wordt gevormd door een lint van landschapserven. Een, als in een kralensnoer aaneengeregen, lint van bestaande erven met bebouwing dat grofweg ligt op de grens tussen een hoge zandrug en lager gelegen delen, parallel aan de Plantage allee. Deze grens tussen hoog en laag, respectievelijk het lint van landschapserven loopt grofweg evenwijdig aan de Plantage Allee, ongeveer ter hoogte van het zuidelijk deel van de Kieflandseweg.

De wijk is ruim opgezet. Een brede groenstructuur in de vorm van een kruis biedt ruimte voor waterberging, verkoeling en biodiversiteit. Wandelpadjes sluiten aan op de bestaande (kerke)paden en pad deur 't het Vaen. Qua wegen geldt een duidelijke opzet met een hoofdweg aan de noordkant, de Veenweg. Aan deze weg zit ontsluiting naar woonvelden met een smaller wegprofiel.

De dorps kwaliteit komt naar voren in het kiezen van afwisselende volumes. Hierdoor is er veel diversiteit en straalt het een dorps karakter uit.





4. Beeldkwaliteit

Uitgangspunten Woningontwerpen

Alle woningen zijn verschillend. De verschijningsvorm van elke woning moet geïnspireerd zijn op een (gebiedseigen) maat en schaal. De woningen hebben een eenvoudige heldere veelal rechthoekig footprint en een duidelijke eenvoudige kap. Doorgaans een zadeldak met een lage goot. De gebouwen mogen een eigentijdse uitstraling hebben, waarbij wel bij het voorgaande wordt aangesloten. Dit wordt deels bereikt door de vorm van de gebouwen en deels door het materiaalgebruik en de detaillering.

In fase 2 is de situatie niet anders als in fase 1, met één uitzondering; de vlek starterswoningen. In navolging van de vraag vanuit de samenleving, is in fase 2 is een gebied gepland, bedoeld voor kleine huizen. De verkaveling zal in een apart proces vorm krijgen evenals de invulling met woningen.

Materialen:

Bij materialen kan gedacht worden aan baksteen (bij voorkeur verwant aan de omgeving), hout, (gebakken) dakpannen en riet. Andere (moderne) materialen zijn niet per definitie uitgesloten mits passend binnen hiervoor genoemde kaders. Er moet worden aangesloten bij het voorgaande en een specifieke overtuigende beargumentering aan ten grondslag liggen. De bebouwing straalt wel een zekere ingetogenheid uit. Terughoudendheid in kleurgebruik is dan ook van belang. Uitgesproken accenten op bijzondere plekken, bijvoorbeeld op hoeken van straten, komen niet voor.

Rooilijn

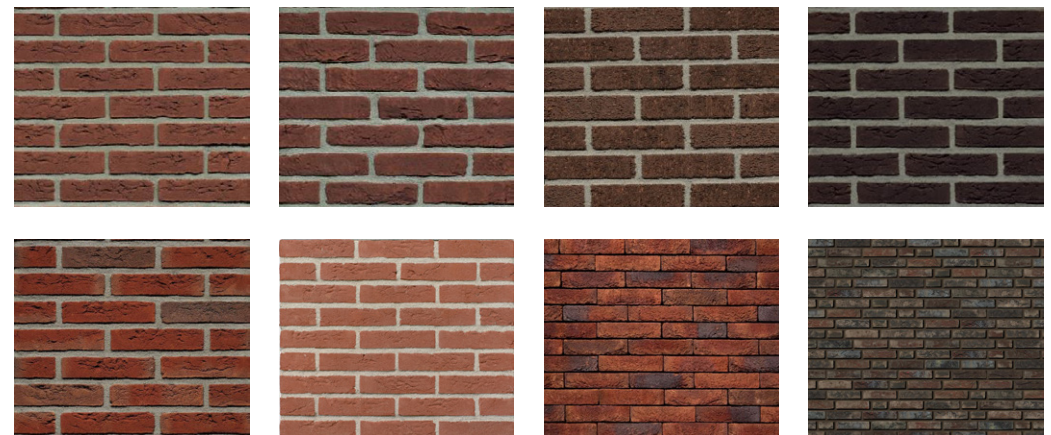
Om te voorkomen dat alle woningen in dezelfde rooilijn staan wordt in het stedenbouwkundig plan enige richting gegeven aan de plaats van de woning op het kavel. Belangrijk motief daarvoor is het verkrijgen van een afwisselend straatbeeld. Als de woning ook nog wat verder weg of wat dichterbij de zijdelingse perceelgrens wordt geplaatst, versterkt dat het effect. Daarmee ontstaat een wat los en enigszins argeloos landelijk dorps beeld. In het bestemmingsplan is dit vertaald in het verspringen van de voorste bouwgrens met minimaal 0,50 meter ten opzichte van naastliggende bebouwing.

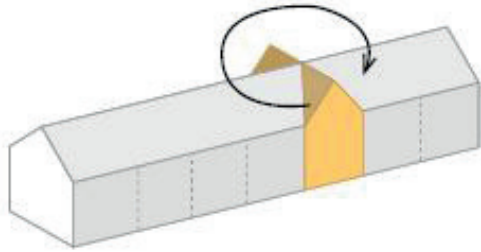
Referentiebeelden

De bestaande bebouwing in fase 1 is samen met de referentiebeelden te gebruiken. De beelden dienen vooral ter oriëntatie en ter inspiratie. Uiteraard om vervolgens, afgestemd op de uitgangspunten, tot een eigen interpretatie te komen. Zij zijn niet bedoeld om klakkeloos te herhalen of te imiteren.

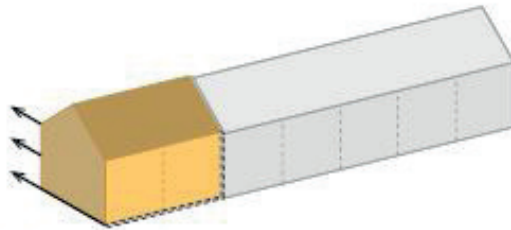
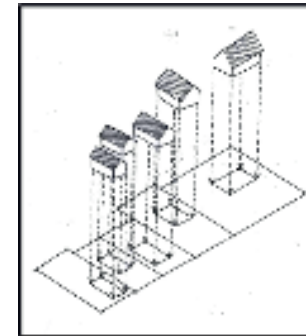
Materialisering en kleurgebruik

- Bij het materiaalgebruik van de woningen wordt uitgegaan van een natuurlijke uitstraling en gedekte kleuren.
- Een donkere baksteen in de nuance bruin/mangaan/rood is het uitgangspunt, maar niet verplicht.
- Daken zijn bij voorkeur bedekt met (gebakken) pannen of riet, mits passend bij de architectuur van de bebouwing.
- De kleur van de dakbedekking en de gevels is op elkaar afgestemd, waarbij grote vlakken geen sterke contrasten laten zien.
- Voor de kleur van kozijnen, deuren en niet-stenen geveldelen wordt uitgegaan van een ingetogen kleurstelling of, bijvoorbeeld bij betimmeringen, ongeverfd gelaten.





Een verdraaiing van de kap binnen de rij zorgt voor een aangename onderbreking.



Een lichte verspringing in de rooilijn zorgt voor een doorbreking van de doorgaande lijn en creëert een lichte schaduwwerking op de gevel



zadeldak
(basis)



afgewolfd zadeldak
(voorbeelden van mogelijke afgeleiden van een zadeldak)



schilddak



Gevelopeningen zijn overwegend verticaal in de gevel geplaatst

4. Beeldkwaliteit

Uitgangspunten Woningontwerpen

Situering van de woningen:

- Per kavel mag er één woning worden gebouwd.
- Het hoofdgebouw staat met de voorgevel gericht naar de openbare ruimte.
- Bij een hoekperceel kan gekozen worden voor één weg, maar heeft de woning wel een tweezijdige uitstraling naar beide wegen.
- De woning hoeft niet per definitie vanuit het midden van de kavel te worden opgezet, een meer asymmetrische plaatsing van de woning op de kavel wordt ondersteund.
- Afhankelijk van wat de bouwruimte op de kavel toelaat, kunnen de woningen, respectievelijk de nokrichting, haaks dan wel evenwijdig aan de straat worden gesitueerd.

Massa en vorm van de woningen

- De woning is duidelijk herkenbaar als het hoofdgebouw, het belangrijkste gebouw op de kavel.
- De woningen hebben veelal een rechthoekige footprint en een eenvoudig volume.
- Ook de kapvorm is eenvoudig: een zadeldak of een afgeleide van dit type, bijvoorbeeld afgewolfd of soms een schilddak. Woningen met platte daken zijn uitgesloten.
- De woningen worden gebouwd in één of twee bouwlagen en worden uitgevoerd met een kap. De tweede bouwlaag kan zich ook deels in de kap bevinden.
- De dakhelling ligt, afhankelijk van het bouwvolume van de woning, tussen de 30° en 60° en de nokrichting is evenwijdig aan de lengterichting van de woning.
- Bij twee-onder-een-kapwoningen vormen beide woningen samen een enkelvoudig homogeen volume. Dat geldt ook voor meer dan twee aan elkaar gebouwde woningen (rijenbouw). Voor rijwoningen geldt dat wanneer meer dan 4 in een rij worden gebouwd er een verticaal accent in dient te zitten.

Gevels

- Blinde gevels richting openbare ruimte komen niet voor.
- Gevelopeningen zijn overwegend verticaal in de gevel geplaatst.
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan in de vorm van toevoegingen die in plaatsing en vormgeving afgestemd zijn op de onderliggende gevels.
- Ook eventuele toevoegingen als erkers, serres, e.d. dienen afgestemd te zijn op de betreffende gevel.

Aan- en bijgebouwen

- Bij aan- en bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing als het belangrijkste gebouw op de kavel.
- Bijgebouwen hebben een architectuur die aansluit bij de woning: hoofdvorm, situering, richting, kapvorm, kleur, materiaalgebruik, e.d. zijn afgestemd op het hoofdgebouw en op het karakter en de functie van het bijgebouw.
- De bijgebouwen staan achter de voorgevel van de woning en hebben ten opzichte van de woning een ondergeschikte positie.





5. Startersgebied

Onderdeel van deze fase is een gebied waar ongeveer 30 “kleine huizen” gebouwd kunnen worden. Daarnaast is er voldoende ruimte voor (openbare) voorzieningen als parkeren, paden, bergingen en groen. Voor dit gebied geldt een andere beeldkwaliteit welke op de volgende pagina beschreven wordt.

Onder “kleine huizen” verstaan we woningen met een vloeroppervlakte van 35 tot 70 m². Het zijn dus geen tiny-houses! Bij deze kleine huizen gaan we niet alleen uit van een beperkte woonoppervlakte, maar ook van een bijpassend klein kavel. De woningen voldoen aan de bouwverordening en zijn permanent. Het bestemmingsplan laat deze woningen toe, dus vanuit die hoek geen tijdelijkheid. Voor het gebied dat beschikbaar is voor starters in de vorm van kleine huizen gelden een aantal spelregels waarbinnen de verdere uitwerking en invulling dient plaats te vinden. Deze wijken op een aantal punten nadrukkelijk af van de spelregels voor de rest van de woningen.

Voor het startersgebied gelden de navolgende spelregels;

- Bij “kleine huizen” wordt uitgegaan van prefab-bouw
- De woonoppervlakte bedraagt tussen de 35 en 70 m²
- De woning kan niet uitgebreid worden
- De woning kan vrijstaand, geschakeld of onderdeel van een rij zijn
- De kavelgrootte is maximaal 100 m², exclusief een parkeeroppervlakte van 16 m² (gemiddelde van gestoken parkeren en parkeercluster)
- De woningen hebben bij voorkeur een schuin dak, maar een plat dak is niet uitgesloten
- De kavel mag voor maximaal 70% bebouwd worden.
- Er komen géén auto’s bij de huizen en in het gebied.
- Het parkeren gebeurt geclusterd of aansluitend aan de rijweg.
- Bij geclusterd parkeren kan een overkapping met zonnepanelen overwogen worden. Hiermee kunnen elektrische auto’s opgeladen worden.
- Een kleine berging is in pandig opgelost of bij voorkeur in enkele clusters in het gebied.
- Kosten van de bergingen zijn onderdeel van de woning, dus door de bewoners te dragen!
- Elke woning heeft een stukje eigen terras en tuin.

- Er is ondergrondse opslag voor restafval en papierafval. Voor het plastic-blik & drinkpakken afval wordt bij voorkeur een grote gezamenlijke container gebruikt. Deze zal geplaatst worden in een gezamenlijke bergingsruimte.
- Paden zijn bij voorkeur van een vorm van half verharding (bijvoorbeeld padvast).

De vergelijking is te maken met de opzet van Landal Green Parcs. Je hebt een huis, een terras omzoomd met een haag of iets anders groen en klein stukje tuin. De berging is klein en bedoelt om de fiets en wat andere zaken op te slaan. De bergingen kunnen ook geclusterd zijn. De auto’s staan op loopafstand op een centrale plaats bij de weg. Op de centrale parkeerplaats kan een zonnepanelen-carport-overkapping geplaatst worden. Rondom de woningen is het autovrij. Het perceel kan daardoor kleiner zijn. Een deel is dan of mandelig eigendom of openbaar groene gebied tussen de woningen.



5. Startersgebied

Beeldkwaliteit

MATERIALEN EN UITSTRALING WONINGEN

Bij het materiaalgebruik van de woningen wordt uitgegaan van een natuurlijke uitstraling en gedekte kleuren. Er kan gedacht worden aan baksteen (bij voorkeur verwant aan de omgeving), hout, (gebakken) dakpannen, staal/metaal en kunststof. Andere (moderne) materialen zijn niet uitgesloten. Maar er moet worden aangesloten bij het voorgaande en aan de toepassing ervan moet een specifieke overtuigende beargumentering ten grondslag te liggen. De kleur van de dakbedekking en de gevels is op elkaar afgestemd, waarbij grote vlakken geen sterke contrasten laten zien. Voor de kleur van kozijnen, deuren en niet-stenen geveldelen wordt uitgegaan van een ingetogen kleurstelling of, bijvoorbeeld bij betimmeringen, ongeverfd gelaten.

GEVELS

Volledig blinde gevels richting openbare ruimte komen niet voor. Gevelopeningen zijn overwegend verticaal in de gevel geplaatst. Ook eventuele toevoegingen als erkers, serres, e.d. dienen afgestemd te zijn op de betreffende gevel (onderdeel van het concept van het kleine huis).

BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen zijn geclusterd toegestaan voor gemeenschappelijk gebruik. Bijgebouwen bij individuele woningen zijn uitgesloten.

DE TUIN

Bij de tuinrichting (beplanting, verharding en dergelijke) gaat de voorkeur uit naar een uitstraling van een landelijke streekeigen sfeer en kenmerken, bijvoorbeeld voortuinen als inheemse siertuin of gras (met boomgaard). De brochures 'Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem, behoud en aanplant' en 'Boerenerven in de gemeente Doetinchem' kunnen daarbij een leidraad zijn. In de tuinrichting moet de infiltratie van het hemelwater van de op het perceel aanwezige dakvlakken en erfverharding te worden opgelost. De oppervlakte aan verharding rondom de woningen zal waar mogelijk niet meer als nodig zijn en met waterdoorlatende eigenschappen. Alleen als infiltratie op eigen terrein onmogelijk is kan het hemelwater zichtbaar worden afgevoerd naar de openbare ruimte.

ERFAFSCHEIDINGEN

Uitgangspunt is dat op de kavel langs de erfgrans met de openbare ruimte en op de zijdelingse perceelgrens tussen twee kavels (tot 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning) een haag wordt geplaatst in, bij voorkeur, een streekeigen soort: bijvoorbeeld meidoorn, liguster of beuk. De hagen zijn minimaal 0.90 meter hoog. Hekwerken of afrasteringen op de grens met het openbaar gebied en tot 3.00 meter achter de voorgevel zijn maximaal 1 meter hoog en worden, vanuit het openbaar gebied gezien, door een haag zoveel mogelijk aan het zicht ontnomen.



6. Verkeersstructuur en parkeren

Heideslag valt binnen de bebouwde kom. De rijsnelheid is dan ook op alle wegen in het gebied maximaal 30 km/u. De bestaande Veenweg wordt doorgetrokken naar de Beekseweg en vormt daarmee de hoofdontsluiting voor Heideslag. De aansluiting van de Veenweg op de Beekseweg zal uitgevoerd worden met een plateau. De bebouwde komgrens wordt verlegd van net voor het spoor naar net voor dit plateau. Tussen het plateau en de spoorwegovergang wordt aan de westzijde een halfverhard voetpad aangelegd. Dit sluit over het spoor aan op het bestaande trottoir langs de Beekseweg.

Door de aansluiting op de Beekseweg kan van beide kanten de wijk worden ingereden. De Plantage Allee wordt alleen gebruikt voor de auto ontsluiting van enkele ruime kavels direct aan de Plantage Allee.

De overige wegen hebben één van de volgende drie profielen: als eerst een rijbaan van 3,5 meter breed (in asphalt) waarbij de aansluiting naar kavels gemaakt wordt door een grasberm (gelijk aan fase 1). Ten tweede de Veenweg, een rijbaan van 5 meter asphalt als hoofdontsluiting. Als derde een rijbaan van 5 meter breed waarin een suggestie loopstrook zit van 2 meter. Dit om het profiel smaller te laten overkomen. Er komen geen trottoirs. De breedte van de weg is minimaal om het verblijfskarakter van het gebied te ondersteunen. In de grasbermen komen geen bomen.

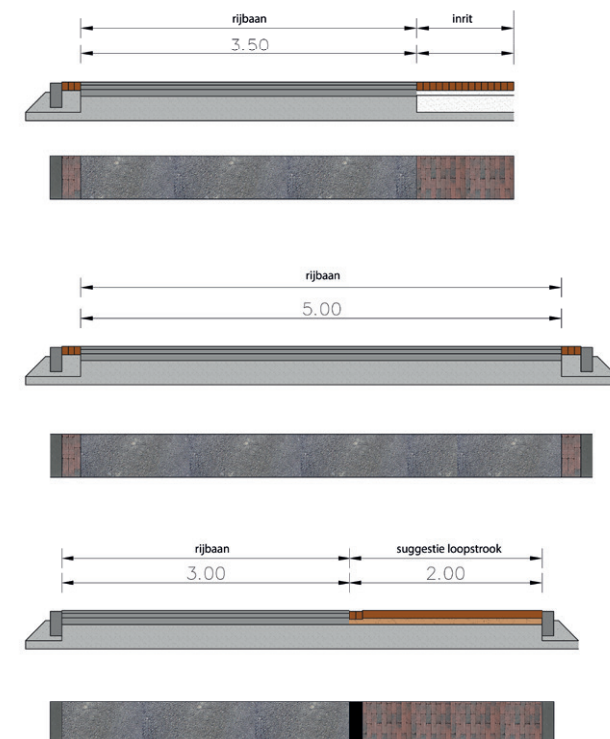
De grasbermen dienen ook voor de infiltratie van het hemelwater van de openbare weg/ruimte. Het hemelwater van de woningen en van de erfverharding moet op eigen erf geïnfiltreerd worden.

Waar mogelijk worden inritten naar de woningen gecombineerd (per twee), zodat er een passeermogelijkheid ontstaat. Gelet op het karakter van de berm, waterafvoer, is parkeren in de berm niet toegestaan. Parkeren gebeurt op eigen terrein of op de aangelegde parkeerplaatsen.

Voor fietsers en voetgangers is er een fijnmaziger netwerk door het gebied. Daar waar wegen in het ruimtelijk beeld doorlopen, gaan ze over in een verbinding voor fietsers en voetgangers, wordt de verharding wat smaller en de bermen (of één daarvan) wat breder. De fiets- en voetgangerspaden betreffen overwegend half-verharde paden.

De meeste parkeerplaatsen bevinden zich op eigen erf. In elk geval dienen op elk perceel voor een vrijstaande woning, voor een twee-onder-één-kap-woning en bij hoekwoningen twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Bij de vrijstaande woningen moeten deze onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.

Voor tussenwoningen en bezoekers parkeren komen er verspreid in het gebied enkele parkeervelden in de openbare ruimte. De openbare parkeerplaatsen in het gebied worden in half verharding of andere waterdoorlatende verharding uitgevoerd. Tussen de openbaar parkeervakken komen grotere groen stukken waar ook planten en bomen kunnen groeien. Dit zorgt voor een groen straatbeeld.





7. Groenstructuur

Ook in fase 2 borduurt de groenstructuur voort op de landelijke sfeer van het gebied. De afwisseling van groene erven, open weidepercelen, boomgaarden en akkers, bepaalt ook nu weer de kwaliteit van het gebied. Ze worden doorsneden door landelijke weggetjes en paadjes. Langs de randen van de nieuwe woonerven planten we veel groen.

De oude Veenweg wordt doorgetrokken als landelijk paadje. Omzoomd door grote bomen op een wal wordt dit een belangrijke fiets- en wandeldoorsteek van noord naar zuid. Daarlangs ontvouwen zich groenstroken die verschillen in karakter. Zo is er ruimte om te voetballen, avontuurlijk te spelen, de hond uit te laten of fruit te plukken in een boomgaard.

Waterberging

Door in te spelen op de hoogteverschillen in het gebied gaan we slim met het regenwater om. Regen stroomt via de goten en greppels langs de straten naar de centrale groenstrook. Op een paar plekken kan het water over de straat de groenstrook in stromen. In de groenstroken verzamelt het water zich in wadi's, zodat het kan wegzakken naar het grondwater. Bij extreem hoog water stort het over naar de sloot langs de Plantage allée.

Biodiversiteit

De wadi's lenen zich door de hoogteverschillen bij uitstek om te spelen, te wandelen. Maar ook zijn ze een aantrekkelijk plek voor planten en dieren door de verschillen in droog en nat. Voor de beplanting kiezen we zoveel mogelijk voor inheemse soorten, die passen bij de standplaats. Met de beplantingskeuze en het beheer vergroten we de biodiversiteit in het gebied. Zoveel mogelijk variatie en verschil in structuren.

Voedselbos

Langs het zgn. "Baakmanpaadje" ligt een stuk openbaar terrein waar we de intentie hebben om hier een voedselbos te ontwikkelen. Voedselbossen zijn opgebouwd uit beplanting die eetbare vruchten, bladeren en wortels e.d. hebben. Op termijn zou dit via een redelijk onderhoudsarme methode lokaal voedsel kunnen opleveren. Dat willen we promoten en faciliteren, maar het initiatief moet van bewoners zelf komen.

Hagen

Groene hagen zijn een onmisbaar element in de vormgeving van een landelijk en dorps beeld. Zij ondersteunen de uitstraling van het woongebied en het groene karakter van de openbare ruimte. Hagen smeden bovendien de onderling van elkaar verschillende erven aanéén. Daarbij kunnen de hagen per erf in soort en omvang evenwel verschillen van de hagen bij andere erven. Wel wordt gebruik van bladverliezende, bij voorkeur gebiedseigen soorten, gestimuleerd.

Historie

Deel van de identiteit van dit gebied is het rijke historisch verleden. Sporen hiervan zijn gevonden bij archeologische opgravingen. In de openbare ruimte worden referenties naar dit verleden opgenomen. Dat kan zijn in de vorm van paalafdrukken van boerderijen uit de vroege middeleeuwen of restanten (ijzerslakken) van ijzerovens uit de ijzertijd. Ook wordt er aandacht besteed aan een stukje educatie en betrokkenheid van scholen bij dit traject.

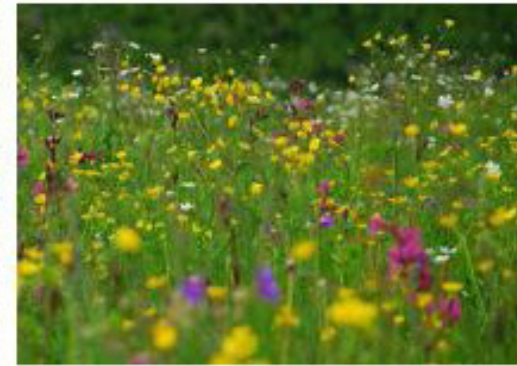


8. Beeld openbare ruimte

[gD]









Beeld openbare ruimte

Hagenkaart

Om het groene karakter van de buurt te versterken en te waarborgen voor de toekomst werken we met een hagenkaart. De hagenkaart maakt onderscheidt in 3 categorieën.

1. Hagen tot 100cm hoog
2. Hagen tot 200 cm hoog
3. Erfafscheiding tot 2 meter hoog

Categorie 1 zit aan de voorzijde van de kavels zodat er verbinding is met de openbare ruimte. Categorie 2 zit aan de zijkant van de kavels die aan de openbare ruimte grenzen. Categorie 3 zit tussen aangrenzende kavels en aan de achterkant van de kavels. Hier zijn hagen niet verplicht en kan vrij gekozen worden qua soort afscheiding. Op de 3 hoekkavels (Veenweg en zijwegen) is de oriëntatie bepalend voor waar de hagen lager worden.

Passende soorten zijn bijvoorbeeld een beukenhaag, haagbeuk, veldesdoorn, liguster of meidoorn. In de koopcontracten van de woningen wordt een handhavingplicht voor deze hagen opgenomen. In het bestemmingsplan worden de hagen als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is aanplant, handhaving en onderhoud van de hagen gewaarborgd.

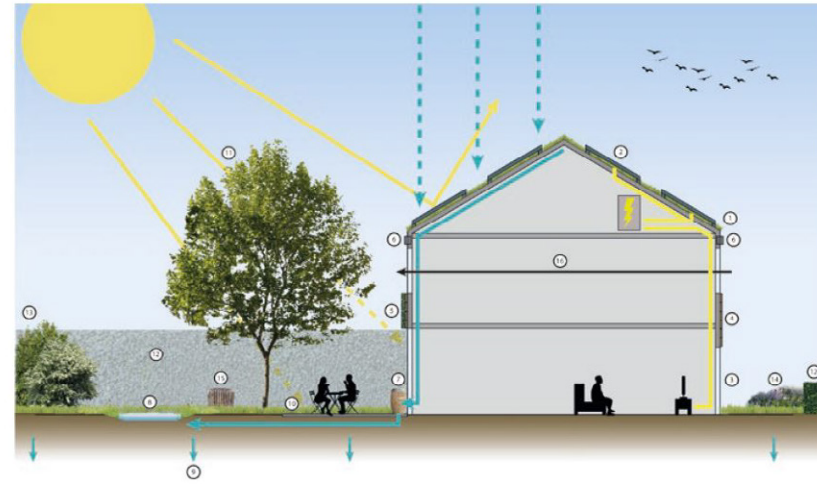
De hagenkaart is gemaakt over een proefverkaveling. Dit geeft de essentie weer van de overgang van privé kavels naar openbare ruimte.





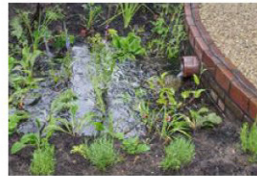
9. Duurzaamheid

1. groendaken toepassen
2. zonnepanelen op daken
3. gebruik van eigen stroom
4. gevels van lokale producten
5. groengevels toepassen
6. voorzieningen voor nestkasten bij dakgoot
7. regenwater bufferen op eigen terrein
8. regenwater bufferen in eigen tuin
9. regenwater infiltreren in eigen tuin
10. verharde oppervlaktes minimaliseren
11. bomen gebruiken voor schaduwwerking
12. groene ergschelingen
13. variatie van groenelementen in de tuin
14. variatie van groenelementen in de tuin
15. eigen groenafval composteren
16. woning op natuurlijke wijze ventileren



Inrichting van de kavel

De inrichting van de kavel is erg bepalend voor een passend beeld van wonen in de dorps en landelijke sfeer. Ook het natuur inclusief bouwen kan concreet vorm krijgen in het voorliggende plan.



Regenwater opslaan en infiltreren in eigen tuin



schaduwwerking boom voorkomt opwarmen woning



zonnepanelen i.c.m. groendaken



nestkasten in dakconstructie



opslaan en dan pas afvoeren van hemelwater / details voor de huisvesting van virgels en vloerirrisen



robuuste groendaken



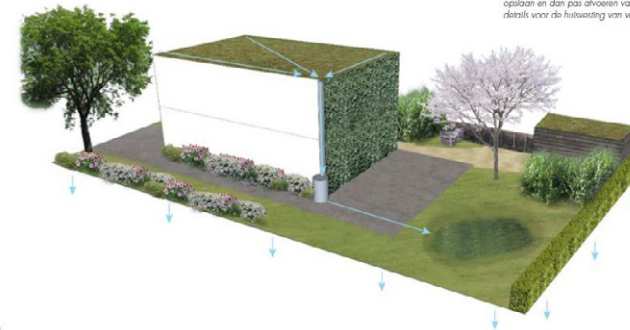
wonen in de natuur (zonder privétuin)



diverse groenelementen in de tuin voor biodiversiteit



toepassen van gevelgroen



Heideslag - Wehl

Beeldkwaliteitsplan Fase II - Kiefland