

**Raadsbesluit**

Datum: 9 juli 2019  
Zaaknummer: Z/19/032437

De gemeenteraad van de gemeente Hoeksche Waard,  
Gelet op het raadsvoorstel d.d. 21 mei 2019

**Besluit:**

1. De zienswijze d.d. 7 april 2019 niet ontvankelijk verklaren, omdat deze buiten de wettelijk ter inzage termijn is ingediend;
2. De overige zienswijze ontvankelijk verklaren en In te stemmen met de beantwoording van deze zienswijze, zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Bij de watertoren 's-Gravendeel' (NL.IMRO.1963.BPSGDBijdeWatertor-VG01) gewijzigd vast te stellen;
4. Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan inclusief de kavelpaspoorten vast te stellen en toe te voegen aan de gemeentelijke Welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hoeksche Waard  
in zijn openbare vergadering van 9 juli 2019

De griffier (wnd),

A.P. Oostdijk

De voorzitter,

G. Veldhuijzen

**BEELDKWALITEITPLAN**  
**Bij de Watertoren 's Gravendeel**



Maart 2012



## **INHOUDSOPGAVE**

- paragraaf 1: uitgangspunten
- paragraaf 2: randvoorwaarden
- paragraaf 3: beschrijving per deelgebied:
  - hagenbuurt
  - rieteiland
  - bastion
  - watertoren
- paragraaf 4: wegen en paden
- paragraaf 5: openbaar groen
- paragraaf 6: water
- paragraaf 7: bijzondere objecten

## PARAGRAAF 1 UITGANGSPUNTEN

### **Introductie**

In 2006 participeerden Waal Ontwikkeling samen met 01-10 Architecten in de ontwikkelaarselectie voor de herontwikkeling van het Evides terrein in 's-Gravendeel. De plankwaliteiten van het ingediende plan waren een belangrijke wegingsfactor bij de ontwikkelaarkeuze.

Na de selectiefase heeft de planontwikkeling geruime tijd stilgelegen. Nadere voorwaarden met betrekking tot ondermeer de te handhaven ondergrondse infrastructuur, erfdiensbaarheden, regelgeving en woningprogrammering hebben vervolgens hun invloed gehad op de planuitwerking, doch hebben de uitgangspunten van het plan niet aangetast. Tenslotte is het plangebied aan oostzijde uitgebreid, waardoor de totale planomvang is gegroeid van 75 naar 80 woningen.

Over de onderliggende planopzet van het beeldkwaliteitplan heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Binnenmaas zich inmiddels positief uitgesproken.

### **Tuinzicht**

De ontwikkelingslocatie ligt ten zuiden van de kern 's-Gravendeel en maakt deel uit van het voormalige landgoed Tuinzigt. Het landgoed is van oudsher een agrarisch gebied en werd met de aanleg van de Kiltunnel in twee zelfstandige delen gesneden. Het zuidelijk gelegen deel heeft nog een agrarische bestemming; op het noordelijk gelegen deel zijn de sportvelden en het drinkwaterterrein gevestigd. Het plan ontleent zijn naam "Tuinzigt" aan deze historische context. (kaartje)

### **Doel beeldkwaliteitplan**

De realisatie van het plan Tuinzigt vindt plaats in de uitlegzone van de gemeente 's-Gravendeel, waarvoor de gemeente nog geen welstandparagraaf heeft vastgesteld. Aangezien de ontwikkeling een groter gebied omvat en mogelijk over een langere periode tot uitvoering zal worden gebracht is het van belang om de kwaliteit van de ontwikkeling integraal en gedurende de looptijd van ontwikkeling en uitvoering te waarborgen. Op verzoek van de gemeente Binnenmaas heeft Waal Ontwikkeling het onderhavige beeldkwaliteitplan door 01-10 Architecten samen met de Stijlgroep landschap en stedelijke ruimte laten samenstellen. Het beeldkwaliteitplan benadert de ontwikkeling van het plan Tuinzigt vanuit een integrale en samenhangende kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is afgestemd op de conceptfase waarin de planontwikkeling zich bevindt en heeft vooral tot doel om de ingrediënten van de beeldkwaliteit vast te leggen. Wanneer het stedenbouwkundig plan in een definitieve vorm is uitgewerkt kan besloten worden om het beeldkwaliteitplan in een definitieve versie uit te brengen.

### **Relatie tot bestemmingsplan**

Voor de realisatie van het plan Tuinzigt dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Door nu reeds voorafgaand aan deze fase een beeldkwaliteitplan op te stellen is het mogelijk om het op te stellen bestemmingsplan in afstemming hierop als een globaal juridisch toetsingskader vorm te geven. Het beeldkwaliteitplan beschrijft de uitgangspunten van de ontwikkeling op een

gedetailleerder niveau dient na bestuurlijke vaststelling tevens als toetsingskader voor de verschillende onderdelen van de ontwikkeling. Het gedetailleerde en illustratieve karakter van het beeldkwaliteitplan biedt in de nog te volgen informatie- en inspraakprocedure de mogelijkheden tot een meer inhoudelijke en gedetailleerdere informatie. Bovendien is een eventuele bijstelling van uitgangspunten indien dit in de loop der tijd noodzakelijk blijkt een eenvoudigere procedure dan de wettelijke procedure van een wijziging bestemmingsplan, hetgeen maatschappelijk in toenemende mate belangrijk wordt geacht in het kader van duurzaamheid en flexibiliteit.

### **Stedenbouwkundige doelstellingen**

Het plan Tuinzigt gedraagt zich als een zelfstandige woonbuurt aan de rand van de kern 's-Gravendeel. De fysieke aansluiting op het dorp is zeer beperkt; de randen van het plan oriënteren zich overwegend op het buitengebied. Daarmee is de landschappelijke inbedding van het plangebied maximaal. Vanuit deze context is voor het plan een eigen stedenbouwkundige structuur ontwikkeld. Binnen het plangebied is samenhang gezocht in bebouwingstypologie en architectuur, welke in dit beeldkwaliteitplan nader beschreven zal worden.

Belangrijke stedenbouwkundige doelstellingen zijn verder de inpassing van de monumentale watertoren en de realisatie van een kleinschalig dorps karakter, zorgvuldig vertaald naar bebouwingstekarakteristiek, stedenbouwkundige profielen en landschappelijke inrichting.

### **Landschappelijke doelstellingen**

Hoewel het plangebied zoals in de voorgaande paragraaf aangeduid een groot raakvlak heeft met een landschappelijke omgeving, zal de landschappelijke kwaliteit binnen het plangebied op zichzelf staan. De sterk georganiseerde randen zoals de dijkprofielen aan oost- en zuidzijde en de boomcoulissen aan zuid- en westzijde dragen bij aan de sterke en heldere afbakening van het plangebied. Binnen het plangebied wordt de ontsluitingsweg, als schakel tussen de verschillende deelgebieden, geaccentueerd. De in het plangebied te handhaven hoofdwatertransportleiding van Evides die de ontsluitingsweg kruist mag niet belast worden en zal als een unieke ecologische zone worden ingericht. De rond en in het gebied aanwezige waterlopen zijn in het plan geïntegreerd en zullen in karakter en kwaliteit worden opgewaardeerd.

### **Architectonische doelstellingen**

's-Gravendeel is van origine een pittoresk aan de Dortsche Kil gelegen polderdorp. Het originele dorpslint is nog herkenbaar aanwezig. Latere uitbreidingen hebben het historische karakter en ook wel de kwaliteit van het dorp aangetast. Het Evides terrein ligt aan de rand waar het dorp zich naar de polder opent, weliswaar gelegen naast de Kiltunnel, doch vanwege de diepere ligging van de Kiltunnelweg visueel verbonden met de polder. Het ambitie van het plan Tuinzigt is om het dorps karakter en de historische uitstraling van 's-Gravendeel te reflecteren. Deze doelstelling vertaalt zich in het plan als kleinschalige bebouwing met een dorps profiel en een traditioneel karakter. Materialisatie en detaillering zal ambachtelijk en Hollands zijn.

Naast de aanwezige watertoren is op de kop van de locatie een kleinschalig appartementen gebouw voorzien. Het appartementengebouw dient in een stedenbouwkundige en architectonische 'dialoog' met de watertoren het gebied op de schaal van de polder in het polderlandschap te verankeren.

### **Plantoelichting**

Gedurende de planontwikkelingsfase heeft het plan Tuinzigt zich ontwikkeld tot een gebiedsontwikkeling met een omvang van 80 grondgebonden woningen en appartementen, alsmede de inpassing van de bestaande watertoren. Van de oude opstallen van Evides blijft alleen een gebouw pompstation bewaard, welk gebouw zorgvuldig is ingepast in de stedenbouwkundige structuur van het plan.

Over de programmering heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen Waal Ontwikkeling en de gemeente Binnenmaas. Over deze programmering is op ambtelijk en bestuurlijk niveau overeenstemming bereikt.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt ten zuiden van de watertoren een wijkentree tot stand gebracht.

De bestaande ontsluiting dient ter ontsluiting van het langzaam verkeer, de ontsluiting van de bestaande woningen en kan in geval van calamiteiten ook kan worden ingezet als calamiteiten ontsluiting.

De buurtontsluitingsweg ligt op een ontspannen wijze door het gebied. De gebogen ligging en het bescheiden wegprofiel in combinatie met enkele snelheidsremmers dienen de verkeerssnelheid in het gebied te beperken en bij te dragen aan de verkeersveiligheid. De snelheidsremmende maatregelen worden op logische plekken getroffen waar aftakkingen op de buurtontsluitingsweg plaatsvinden. De buurtontsluitingsweg eindigt op het Rieteland, waarbij het profiel van de ontsluitingsweg na de passage van de waterloop verandert in een woonerfprofiel.

Het woonerfprofiel wordt ook toegepast in de rondweg door de hagenbuurt en ter plaatse van noodontsluitingsweg bij de watertoren. De woonerfbestratingen worden uitgevoerd zonder vrij liggend trottoir; de voetgangersafwikkeling vindt plaats door middel van een gemarkeerde voetgangersstrook in het wegdek. Door de betreffende gebieden formeel als woonerf als te duiden verliest de automobilist zijn voorrangpositie aan de voetgangers, waarmee het woonerf karakter versterkt en de verkeersveiligheid verder vergroot wordt.

Het appartementengebouw wordt direct ontsloten vanaf de ontsluitingsweg. De woninggebonden parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een gebouwd parkeerplint; het bezoekers parkeren vindt plaats op een kleine parkeerluffer aan de voet van het gebouw.

Parkeervoorzieningen liggen in het gebied gedecentraliseerd. Er is gestreefd om een gesloten parkeerbalans te realiseren, rekening houdend met de parkeernormering zoals aanbevolen door de CROW. Conform raadsbesluit wordt er voorzien in minimaal 125 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In het gebied zullen een aantal watertransportleidingen van Evides in stand worden gehouden. Op deze leidingzones zal een erfdienstbaarheid worden gelegd, waardoor deze zones buiten het uitgeefbare gebied dienen te worden gehouden. De leidingzones worden zoveel mogelijk benut voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en publieke ruimte. Op de hoofdwatertransportleiding tussen het pompstation en de Dortsche Kil mag bovendien geen noemenswaardige belasting worden toegevoegd, waardoor deze zone eveneens vrij zal blijven van wegen en na ophoging van het omliggend gebied zich als een ecologische zone met specifieke inrichting zal manifesteren.

Er is nagestreefd om een samenhangende kwaliteit in het plan te realiseren. De architectuur van de deelgebieden zal daartoe eenduidig zijn. De Hagenbuurt is het meest noordelijk deel van het plangebied en zal worden ontwikkeld in een tuindorp steer met bescheiden profielen en kappen. Ten behoeve van de uniformiteit en ter ondersteuning van het tuindorpkarakter zullen de uit te geven tuinen door middel van hagen en/of begroeide schermen worden afgescheiden.

In het zuidelijk deel van het plangebied ligt het Rieteland. Door het vergraven van de bestaande waterstructuren zal het eiland karakter worden versterkt. Er zal aandacht worden gegeven aan de oeverstructuur van het eiland en de afscheiding tussen openbare weg en voortuinen

. De woningen zijn vrijstaande woningen. Bij de vrijstaande woningen wordt de mogelijkheid tot dubbele bewoning voorzien, zodat binnen het plangebied de mogelijkheid tot mantelzorg wordt geboden. De woningen op het Rieteland zullen evenals de woningen in de Hagenbuurt worden voorzien van prominente kappen. De toepassing van kappen draagt bij tot een goede visuele opname van de woningen in het landschap.

Het appartementengebouw zal zich als een zelfstandig volume manifesteren en zal zich overwegend oriënteren op de polder en de Dortsche Kil. Het gebouw is een oriëntatiepunt van het plangebied vanuit de polder en zal worden ontwikkeld in relatie tot de watertoren, het tweede markante oriëntatiepunt en dan vooral vanaf de Dortsche Kil. Bij het appartementengebouw zal anders dan bij de grondgebonden woningen de gevelstructuur domineren; niettemin wordt de mogelijkheid voorzien om het appartementengebouw met een flauw hellend dak uit te voeren.

De rivierzijde van het het appartementengebouw zal een opener karakter krijgen dan de dorpszijde.

Rond de watertoren is in het plan ruimte gecreëerd om uiteenlopende functies aan de watertoren te kunnen verbinden. De mogelijkheid wordt voorzien om aan de watertoren een gebouwde plint toe te voegen. Om de mogelijkheid open te houden om in de watertoren een publieke functie te vestigen is nabij de watertoren een extra concentratie van parkeerplaatsen voorzien.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing zal de bestaande coulissestructuur aan de oostzijde van het plangebied in stand worden gehouden. Daar waar deze bomen gehandhaafd kunnen worden zullen zij voorzien in een natuurlijke afscheiding tussen het plan Tuinzigt en de naastliggende sportvelden. Aan de zuidzijde zal de bestaande boomstructuur op zorgvuldige wijze dienen te worden aangepast om de realisatie van het appartementengebouw en het Rieteland mogelijk te maken.

De nieuw aan te leggen groenstructuur binnen het plangebied zal worden afgestemd op de structuur van het plan. De ontsluitingsweg zal eenzijdig worden begeleid door laanbomen, terwijl de groenzone die het plangebied doorsnijdt als een ecologische zone zal worden ingericht met daarbij passende natuurlijke beplanting. Deze zone zal tevens worden benut als speelzone voor kinderen. Het te handhaven pomphuis van Evides zal met een passende erfscheiding op zorgvuldige wijze worden ingepast. Deze erfscheiding zal moeten voldoen aan de eisen van Evides.

Ten behoeve van de waterberging is binnen de stringente richtlijnen van het hoogheemraadschap voorzien in de vergraving en verlegging van een aantal waterlopen. Naast de daarmee te realiseren waterberging wordt de mogelijkheid gecreëerd om aan het water een recreatief karakter toe te voegen. Ten behoeve van de waterhuishouding zal een circulatieplan voor het water verder worden uitgewerkt. Bij alle aanpassingen dient rekening gehouden te worden met de restricties die behoren bij de beschermingszone van de waterkering. Derhalve zullen een aantal oevers ongewijzigd blijven.

### **Duurzaamheid**

De bij de realisatie van het plan Tuinzigt nagestreefde duurzaamheid wordt vooral ontleend aan een kwalitatief hoogwaardige planopzet. Integrale kwaliteit op buurniveau dient daarbij als beste waarborg voor de realisatie van een duurzaam woon- en leefgebied. Bij de verdere uitwerking van het plan zal worden ingezet op de toepassing van duurzame materialen en technieken, binnen de richtlijnen van de gemeente Binnenmaas. Daarbij zal ook worden gelet op duurzaam beheer.

### **Bewaking kwaliteit**

Dit beeldkwaliteitplan een toetsingsinstrument door de welstandcommissie Dorp Stad en Land, alsmede ambtelijke en bestuurlijke toetsing door de gemeente Binnenmaas.

Daarnaast kan het beeldkwaliteitplan worden ingezet in de informatie- en inspraakprocedure die vooraf zal gaan aan de bestemmingsplanprocedure. De resultaten hiervan zullen onderdeel worden van het bestemmingsplan. Tenslotte kan met het beeldkwaliteitplan ervoor zorgen dat de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit ook bij een langer durende periode van ontwikkeling en realisatie wordt gewaarborgd.



### **Fasering**

De in 2008 opgetreden conjuncturele omslag heeft een onmiskenbare invloed op de onroerendgoedmarkt. Als gevolg van de gewijzigde economische omstandigheden is de afzetnelheid van onroerend goed aanzienlijk teruggelopen. Ten gevolge hiervan zijn ontwikkelingen kleinschaliger geworden en is fasering in veel gevallen noodzakelijk geworden. De getekende fasering is gerelateerd aan de huidige kennis van zaken.

Om per deelfase de kwaliteit te kunnen waarborgen is een faseringsplan voor het plan Tuinzigt opgesteld. Elke fase leidt tot een afgeronde deelontwikkeling, waarbij in de fasering aandacht is gegeven aan differentiatie, afzetvolume en financieringscategorieën.

Kaart 1

## PARAGRAAF 2 RANDVOORWAARDEN

### Plangrenzen

Op kaart 2 zijn de plangrenzen van het ontwikkelingsgebied weergegeven. De plangrenzen liggen geheel binnen de eigendomsgrenzen van het Evides terrein. De nieuw te realiseren aansluitingen op de Kilweg worden buiten deze eigendomsgrenzen gerealiseerd.

### Dijkbeschermingszone

Het plangebied grenst aan en ligt t.p.v. het appartementengebouw voor een deel in de kernzone waterkering en ligt zoals weergegeven in kaart 3 voor een groot deel in de beschermingszone binnenzijde waterkering van de Dortsche Kil en de Kiltunnelweg.

Het bouwen op de kernzone waterkering en binnen de beschermingszone waterkering is aan een aantal strenge restricties onderhevig. Zo worden er beperkingen opgelegd aan de positie van de bebouwing is het vanwege de te garanderen dijkstabiliteit niet mogelijk om water aan te leggen binnen de kernzone.

Omdat het appartementengebouw voor een belangrijk deel in de kernzone wordt gebouwd kon hier geen ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd en is gekozen voor een parkeerlint, dat landschappelijk wordt ingebed in een ophoging van het maaiveld aan de voet van de dijk. Alle overige bebouwingen liggen binnen de bebouwingsgrenzen van het plangebied en zijn niet aan verdere restricties onderhevig.

### Erfdienstbaarheden

Ook na realisatie van het plan Tuinzigt zal een groot deel van de ondergrondse infrastructuur van Evides intact blijven. De drie te handhaven watertransportleidingen van en naar het te handhaven pompstation dienen in het openbare domein te blijven liggen. Boven deze leidingen kan geen bebouwing plaatsvinden en evenmin kunnen in deze zones bomen worden aangeplant. De leidingen dienen beschermd te worden en bereikbaar te blijven. Een bijzondere complicatie vindt plaats ter plaatse van de hoofdtransportleiding die onder de Dortsche Kil doorloopt en aan oostelijke zijde aansluit op het pompstation. Voor deze hoofdtransportleiding is bepaald dat geen belasting mag worden toegevoegd. Om die reden zal dit tracé vrij blijven van verkeersstructuur en zal boven dit tracé ook geen grondophoging plaatsvinden. De gelegenheid wordt aangegrepen om deze zone zal als ecologische zone in te richten.

Het pompstation vraagt incidenteel onderhoud en zal vanaf de nabij gelegen weg bereikbaar blijven. Kaart 4

### Drooglegging

Bij het bouw- en woonrijp maken van de locatie zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke regels met betrekking tot drooglegging en engineering van de ondergrondse infrastructuur. Er wordt een minimale ophoging van het terrein nagestreefd. Een direct gevolg van de ophoging is het diepere waterpeil ten opzichte van het maaiveld. Bij de

detaillering van oeverbegrenzings en waterbermen zal hier rekening mee worden gehouden. In een aantal gevallen, waar ruimte ontbreekt zullen specifieke oplossingen voor waterkering worden toegepast. Vanwege de wens om de bestaande boom coulissen aan de westzijde van het plangebied te behouden zullen de taluds waar deze bomen in gepland zijn niet worden opgehoogd. Deze bestaande taluds zullen zorgvuldig dienen te worden aangesloten op het nieuwe maaiveld.

### **Gronduitgifte**

In kaart 5 is zijn de uit te geven percelen weergegeven. De binnen de uit te geven percelen gelegen verhardingen zijn onderhoudsplichtig bij de eigenaren of vereniging van eigenaren. Daar waar uit te geven kavels grenzen aan watergangen zijn de beschouwingen aan de zijde van de uit te geven kavels ook onderhoudsplichtig bij de eigenaren van de betreffende kavels. Alle openbare wegen en groenzones alsmede de watergangen en de beschouwingen van watergangen aan de zijde van openbare gebieden zullen na realisatie in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Binnenmaas.

## PARAGRAAF 3 BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN

### 3A Hagenbuurt

#### **Erfgrenzen**

Op kaart 5 zijn de erfgrenzen van de hagenbuurt weergegeven. Daar waar voor- en zij erven grenzen aan openbaar gebied zullen zij worden voorzien van een afscheiding in de vorm van hagen of begroeide schermen. De achtererven grenzen aan gemeenschappelijke achterpaden. De achterpaden worden in eigendom uitgegeven; een dwars geplaatste berging in de achtertuin voorziet behoudens een toegangspad tot de achtertuin in de erfscheiding.

#### **Rooilijnen**

Op kaart 6 zijn de voorgevel- en zijgevel rooilijnen van het Hagenbuurt weergegeven. Ten behoeve van het tuindorp karakter zijn de voortuinen ondiep en staan geen uitbouwen anders dan erkers toe.

Er is een verplichting tot bouwen in de voorgevel rooilijnen en een verplichting tot bouwen achter de zijgevel rooilijnen. Achtergevel rooilijnen zijn niet gegeven; deze volgen uit de te ontwikkelen woningtypen.

#### **Bouwhoogten**

In het bestemmingsplan zijn bouwhoogten opgenomen. De bouwhoogte is de maximale hoogte ten opzichte van peil, welke ook in het bestemmingsplan wordt gedefinieerd.

De woningen in de voormalige Hagenbuurt worden voorzien van een kap.

De woningen in het sociale segment zijn benedenbovenwoningen. Qua massa zijn deze te vergelijken met de traditionele eengezinswoning.

De kaphelling bedraagt minimaal 45 graden en maximaal 60 graden. De nokhoogte bedraagt maximaal 11,5 meter.

De woningen in het vrije sectorsegment zijn woningen van diverse beukbreedten

De kaphelling bedraagt minimaal 45 graden en maximaal 60 graden. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,5 meter.

Het maximale bouwprofiel van de woningen wordt gedefinieerd door een combinatie van goot- en nokhoogten, alsmede de dakhelling  
Indien een mansarde kap wordt toegepast dient deze te worden gerealiseerd binnen het maximale bouwprofiel

#### **Dakkapellen**

Dakkapellen zijn alleen toegestaan op de bouwlaag die grenst aan de dakgoot.

Dakkapellen zijn op het dakvlak geïntegreerd met een onderdorpel die minimaal 1 meter boven aanliggend vloerniveau ligt en een maximale hoogte van 2,7 meter boven aanliggend vloerniveau.

De breedte van de dakkapellen is afgestemd op de breedte van de woningen; de afstand tot de bouwmuur of dwarskap bedraagt minimaal 3 dakpannen. Voor de dakkapellen die op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn geplaatst is het toegestaan om doorlopende dakkapellen te realiseren, mits de laatste dakkapellen van deze reeks weer voldoen aan de minimale afstand tot bouwmuur of dwarskap.

Indien dakkapellen per twee woningen over de bouwmuur gekoppeld worden vervalt aan de zijde van de koppeling de restrictie met betrekking tot de afstand tot bouwmuur.

Voor de eindwoningen is het toegestaan om van de algemene regels af te wijken indien de betreffende dakkapellen worden mee ontworpen met de aangrenzende kopgevel.

#### **Aan- en uitbouwzones**

Ten opzichte van de te realiseren woningen is een permanente uitbouwzone aan de achtergevel- en zijgevelzijde mogelijk. De uitbouwdiepte aan achterzijde bedraagt maximaal 3,0 meter. Eventuele zijuitbouwen mogen worden gerealiseerd tot aan de zijerfgrens en dienen aan te sluiten op de zijerfscheiding. De hoogte van uitbouwen is beperkt tot maximaal 3,3 meter.

De benedenbovenwoningen hebben in de basis een uitbouw van maximaal 3m diep. De uitbouw is voorzien van een terras met daarbij behorende borstweringen of hekken.

Aan de voorgevels zijn op de begane grond niveau slechts erkers van ondergeschikte aard toegestaan.

### **Bijgebouwen**

Ter borging van de kwaliteit van de achtertuinen worden bijgebouwen slechts in beperkte mate toegestaan. De woningen worden zoveel mogelijk voorzien van een berging aan de achterzijde. De bovenwoningen zijn voorzien van een berging in een zgn. bergingcluster.

Aanpassingen / uitbreiding van de vrijstaande bergingen of zelfstandige bijgebouwen zijn toegestaan conform regels van het bestemmingsplan.

### **Erfscheidings**

In de Hagenbuurt worden erfscheidings verplichtend uitgevoerd in hagen of begroeide schermen. De hagen en/of begroeide schermen worden toegepast aan alle zijden waar de kavels grenzen aan openbaar gebied. De hoogte van de hagen aan voorzijde tot de uitbouwzone aan de eindwoningen bedraagt maximaal 75 cm hoog; de hoogte van de hagen en/of groeischermen aan de zijtuinen van de eindwoningen vanaf de uitbouwzone tot het achterpad bedraagt 1.8 meter. Indien hagen worden toegepast bedraagt de plantdiepte minimaal 2 planten.

### **Architectuur**

De architectuur van het plan Tuinzigt in het algemeen en de Hagenbuurt in het bijzonder de sfeer van een tuindorp. Kappen domineren de bouwblokken, overwegend in de vorm van langskappen en in eventueel in beperkte mate in de vorm van dwars- of kruiskappen om accenten toe te voegen. De kappen hebben een stijle helling, liggend tussen 45 en 60 graden. Binnen het aangeven profiel is het ook mogelijk om mansarde kappen te realiseren.

Goten zijn traditioneel vormgegeven als getimmerde goten buiten de gevellijn. Andere materialisatie is mogelijk.

De hoofdgevels aan de zijde waar erfgrenzen aansluiten op de openbare weg zijn uitgevoerd in baksteen. Voor zover accenten voorkomen in een afwijkend materiaal zijn deze ondergeschikt van aard.

Kozijnen zijn vormgegeven zoals traditionele houten detaillering. Andere materialisatie is mogelijk, zolang de profilerings van de kozijnen aansluit op die van traditionele houten kozijnen en de kozijnen in kleur zijn afgewerkt. Beglazingen zijn binnenbeglazingen.

Waterslagen zijn uitgevoerd in (sier)beton, baksteen of aluminium, passend in de architectuur.

Daken eindigen ter plaatse van zijgevels met verjongd dakoverstek of doorgemetselde kopmuur.

Kopgevels die grenzen aan de openbare weg worden vormgegeven in een van de voorgevels afgeleide kwaliteit en zijn derhalve voorzien van raamopeningen en eventueel deuropeningen.

bloemkozijnen kan bijdragen aan de rijkheid van de architectuur. De toepassing van erkers of

### **Materialisatie en kleurgebruik**

De hoofdmaterialisatie is baksteen en keramische dakpannen. Eventueel in combinatie met keimwerk. De kozijnen zijn vormgegeven als houten kozijnen. Andere materialisatie is mogelijk. Goten en waar toegepast boeidelen en daklijsten zijn vormgegeven als geschilderd hout. Andere materialisatie is mogelijk. Het gebruik van plaatmateriaal wordt zoveel mogelijk voorkomen en indien noodzakelijk in ondergeschikte vorm en mate. Lateien en waterlagen worden opgenomen in de architectuur van de gevels.

Het kleurgebruik van baksteen en dakpannen is overwegend \_\_\_\_\_ in een kleur schakering van rood tot donker. Het kleurgebruik kan thematisch per bouwblok of per woonbuurt variëren, doch is altijd samenhangend. De kleur van kozijnen, goten, boeidelen en daklijsten is licht; draaiende delen kunnen in een contrasterende doch in ieder geval gedekte kleur worden uitgevoerd.

De materialisatie van uitbouwen en bijgebouwen is aansluitend op die van de hoofdgebouwen. Voor de in de achtertuinen te plaatsen bergingen en bijgebouwen wordt eveneens een donkere of gedekte kleurtoeslag voorgeschreven, voor zover deze bergingen en bijgebouwen in een ander materiaal worden uitgevoerd dan de hoofdmassa. Gevels van uitbouwen en bijgebouwen die grenzen aan de openbare weg zijn evenals de hoofdmassa overwegend in metselwerk uitgevoerd.

### **Samenvatting regels:**

- Ter plaatse van kopgevels verjongde dakoverstekken of doorgemetselde kopmuren
- Traditionele kozijnendetails met binnenbeglazingen
- Afwijkende kozijnmaterialisatie toegestaan voor zover detaillering aansluit op houten kozijnedetail
- Waterslagen passend in architectuur
- Kopgevels grenzen aan openbare weg behandelen als voorgevels
- Materiaalgebruik overwegend baksteen, keramische pannen
- Kleuren metselwerk en dakpannen overwegend
- Kleuren kunnen thematisch per bouwblok of buurt variëren, doch zijn samenhangend
- Gebruik van plaatmateriaal zoveel mogelijk voorkomen of beperken
- Gebruik van keimwerk, in combinatie met metselwerk, is mogelijk
- Kozijnen in lichte kleur; draaiende delen eventueel contrasterend doch in donkere of gedekte kleur
- Materiaalgebruik uitbouwen en bijgebouwen aansluitend op materiaalgebruik hoofdgebouwen
- Materialisatie gevels uitbouwen en bijgebouwen waar deze grenzen aan de openbare weg aansluitende op de materialisatie van hoofdgebouwen; overige gevels in donkere of gedekte kleur afgewerkt



## PARAGRAAF 3 BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN

### 3B Rieteland

#### **Erfgrenzen**

Op kaart 5 zijn de erfarenzen van het Rieteland weergegeven. Alle voorerefen grenzend aan openbaar gebied zullen worden voorzien van een erfseheid in de vorm van groene hagen  
De achtererven grenzen aan het water dat het Rieteland omsluit. De oeverbegrenzing zal worden uitgevoerd als een massief houten beschoeiing.

De

overige taluds van de woningen op het Rieteland zullen worden uitgevoerd met een talud

#### **Rooilijnen**

Op kaart 6 zijn de voorgevel- en zijgevel rooilijnen van het Rieteland weergegeven.

Op het Rieteland is een vrijere positie van de woningen mogelijk dan de Hagenbuurt. Daartoe is de verplichting van bouwen in de voorgevelrooilijn hier niet van toepassing; hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen op het Rieteland in of achter de voor- en zijgevelrooilijnen te worden gebouwd. Voor de kavels is een bebouwingscontour gegeven; alle hoofd- en bijgebouwen dienen binnen de bebouwingscontour te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van een opstelplaats voor auto's op eigen terrein dient bovendien de afstand van bijgebouwen en garages tot de voorgevelrooilijn minimaal 6 meter te bedragen.

Achtergevelrooilijnen zijn niet gegeven; deze volgen uit de te ontwikkelen woningtypen.

#### **Dubbele bewoning**

Voor de vrijstaande woningen op het Rieteland is ten behoeve van de verlening van mantelzorg en bijzondere gezinsverbanden dubbele zelfstandige bewoning binnen de gegeven bebouwingscontouren mogelijk. Op beide wooneenheden zijn in een dergelijke situatie de bebouwingsregels voor het Rieteland van toepassing.

#### **Bouwhoogten**

In het bestemmingsplan zijn bouwhoogten opgenomen. De bouwhoogte is de maximale hoogte ten opzichte van peil, welke ook in het bestemmingsplan wordt gedefinieerd.

Evenals de Hagenbuurt domineren op het Rieteland kappen de architectuur en is de toepassing van kappen op hoofdgebouwing verplicht. Ten behoeve van een grotere mate van individualiteit zijn de kapvorm en - richting vrij.

De dakhelling bedraagt minimaal 45 graden en maximaal 60 graden. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,5 meter.

### **Dakkapellen**

Dakkapellen zijn alleen toegestaan op de bouwlaag die grens aan de dakgoot. Dakkapellen zijn op het dakvlak geïsoleerd of komen voort uit de gevels en zijn van ondergeschikte aard. Dakkapellen zijn vormvrij, doch altijd afgestemd op de architectuur van de woning.

### **Aan- en uitbouwzones**

Uitbouwen, niet zijde bijgebouwen, zijn mogelijk tot een maximale diepte van 3 meter, met uitzondering van de zijden die grenzen aan de openbare weg, waar de maximale uitbouwdiepte 2 meter bedraagt.

toegestaan om op uitbouwen dakterrassen en veranda's te realiseren voor zover deze zorgvuldig worden mee ontworpen in de architectuur van de woning. Het is

Aan de zijden waar de gevels grenzen aan de openbare weg is het toegestaan om door de rooilijn erkers van ondergeschikte aard te realiseren. Deze erkers mogen niet dieper dan 1 meter en breder dan 3,5 meter zijn en niet hoger dan 3,3 meter.

Carports dienen eveneens achter de voorveelrooilijn te worden gerealiseerd en mogen maximaal 3,3 meter hoog zijn; luifels van ondergeschikte aard, bedoeld om een droge inloop tot de woning te realiseren mogen door de rooilijn steken.

### **Bijgebouwen**

Ter borging van de kwaliteit zijn bijgebouwen slechts in beperkte mate toegestaan. Losgeplaatste bijgebouwen zijn slechts toegestaan tot een maximaal totaal oppervlak per kavel van 10 m<sup>2</sup>. Bijgebouwen mogen alleen in de achtertuinen worden geplaatst, binnen de bebouwingscontour. De goothoogte bedraagt 2,3 meter; bij uitvoering in een plat dak is de bouwhoogte gelijk aan de goothoogte.

### **Erfscheidings**

Op het Rieteland worden erfscheidings langs de openbare weg uitgevoerd in groene hagen van maximaal 50 cm hoog.

Ter plaatsen van de zuidoever van het Rieteland gelden er restricties ten aanzien van het bouwen in de beschermingszone. Zie kaart 3.

### **Architectuur**

Hoofgebouwen en bijgebouwen dienen architectonisch een ensemble te vormen.

Kappen domineren de woningen, waarbij de kaprichting en -vorm vrij is. De steile kappen hebben een hellingshoek tussen 45 en 60 graden. Een combinatie van wisselende goothoogte en kaprichting kunnen bijdragen aan een grotere mate van differentiatie en individualiteit.

Goten zijn traditioneel vormgegeven als getimmerde goten buiten de gevellijn. De gevels van hoofd- en bijgebouwen hebben een alzijdige kwaliteit met een overwegend steenachtige materialisatie; dit kan zowel traditionele baksteen en/of gekeimde baksteen zijn. Voor zover accenten voorkomen in een afwijkend materiaal zijn deze ondergeschikt van aard. Kozijnen zijn uitgevoerd in een traditionele houten detaillering. Andere materialisatie is mogelijk, zolang de profilering van de kozijnen aansluit op die van traditionele houten kozijnen en de kozijnen in kleur zijn afgewerkt. Beglazingen zijn binnenbeglazingen. Waterslagen zijn uitgevoerd in (sier)beton, baksteen of aluminium, passend in de architectuur. Daken eindigen ter plaatse van zijgevels met verjongd dakoverstek of doorgemetselde kopmuur. Kop- en zijgevels die grenzen aan de openbare weg worden vormgegeven in een van de voorgevels afgeleide kwaliteit en zijn derhalve voorzien van raamopeningen en eventueel deuropeningen.

bloemkozijnen kan bijdragen aan de rijkheid van de architectuur.

De toepassing van erkers of

### **Materialisatie en kleurgebruik**

De hoofdmaterialisatie is baksteen en keramische dakpannen. Keimwerk, al dan niet in combinatie met baksteen is eveneens mogelijk. Wellicht wisselen baksteen en gekeimd metselwerk elkaar pandgewijs af. Goten en waar toegepast boeidelen en daklijsten zijn vormgegeven als geschilderd hout. Andere materialisatie is mogelijk. Het gebruik van plaatmateriaal wordt zoveel mogelijk voorkomen en indien noodzakelijk in ondergeschikte vorm en mate. Lateien en waterslagen worden opgenomen in de architectuur van de gevels. Het kleurgebruik van baksteen en dakpannen is overwegend in een kleur schakering van rood tot donker. Bij toepassing van gekeimd mestelwerk zal een wit nuance worden toegepast. Het kleurgebruik kan thematisch per kavel variëren, doch is altijd samenhangend. De kleur van kozijnen, goten, boeidelen en daklijsten is licht; draaiende delen kunnen in een contrasterende doch in ieder geval gedekte kleur worden uitgevoerd.

De materialisatie van uitbouwen en bijgebouwen is aansluitend op die van de hoofdgebouwen. Voor eventueel in de achtertuinen geplaatste bijgebouwen wordt eveneens een donkere of gedekte kleurtoeslag voorgeschreven, voor zover deze bijgebouwen in een ander materiaal worden uitgevoerd dan de hoofdmassa. Gevels van uitbouwen en bijgebouwen die grenzen aan de openbare weg zijn in een materialisatie passend bij de hoofdmassa uitgevoerd.

### **Samenvatting regels:**

-Dubbele bewoning vrijstaande woningen toegestaan

-Erfscheidingsgrenzen grenzend aan de openbare weg: groene hagen van maximaal 50 cm hoog

-Erfscheidingsgrenzen aan waterzijde niet toegestaan. Aan de zijde van de weg zijn er restricties aan het bouwen in de beschermingszone.

-Ter plaatse van koppelvlakken verjongde dakoverstekken of doorgemetselde kopmuren

-Traditionele houten kozijnen met binnenbeglazingen

-Afwijkende kozijnmaterialisatie toegestaan voor zover detaillering aansluit op houten kozijn-detail

-Waterlagen passend in architectuur

-Koppelvlakken grenzen aan openbare weg behandelen als voorgevels

-Geprononceerde of gevarieerde neggediepte kozijnen

-Materiaalgebruik overwegend baksteen, eventueel keimwerk, keramische pannen en geschilderd hout

- Kleuren metselwerk en dakpannen overwegend ~~traditioneel~~ Hollands in een kleur schakering van rood tot donker; gekeimd metselwerk in een nuance wit
- Kleuren kunnen thematisch per kavel variëren, doch zijn samenhangend
- Gebruik van plaatmateriaal zoveel mogelijk voorkomen of beperken
- Kozijnen in lichte kleur; draaiende delen eventueel contrasterend doch in donkere of gedekte kleur
- Materiaalgebruik uitbouwen en bijgebouwen aansluitend op materiaalgebruik hoofdgebouwen
- Materialisatie gevels uitbouwen en bijgebouwen waar deze grenzen aan de openbare weg aansluitende op de materialisatie van hoofdgebouwen; overige gevels in donkere of gedekte kleur afgewerkt

## PARAGRAAF 3 BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN

### 3C Bastion

#### **Erfgrenzen**

Op kaart 5 zijn de voorlopige erf grenzen van het Bastion, het vrijstaande appartementengebouw weergegeven. De erf grenzen worden aan de noordzijde bepaald door de leidingzone en aan de zuid- en oostzijde door de dijkbeschermingszone.

#### **Rooilijnen**

De bouwopgave van het Bastion is van specifieke aard; er zijn geen rooilijnen gegeven. Het gebouw dient binnen de erf grenzen worden gerealiseerd. Rekening dient te worden met het alzijdig karakter van het Bastion.

#### **Bouwhoogten**

In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 22 meter. De bouwhoogte is de maximale hoogte ten opzichte van peil, welke ook in het bestemmingsplan wordt gedefinieerd.

#### **Dakopbouwen**

Ten behoeve van technische voorzieningen is het toegestaan dakopbouwen van ondergeschikte aard te realiseren. Deze dakopbouwen dienen te worden geïntegreerd in de architectuur. Bij toepassing van een hellend dak zullen de technische voorzieningen in het dak worden opgenomen.

#### **Bijgebouwen**

Het is niet toegestaan om bijgebouwen te realiseren.

#### **Architectuur**

De architectuur van het Bastion dient aan te sluiten op die van de grondgebonden woningen en is traditioneel van aard. Het gebouw gedraagt zich met het overwegend gesloten plint als een burcht in het landschap.

De gevels die grenzen aan de terrassen en

balkons kunnen transparant van aard zijn.

De penthouse verdieping zal verbijzonderd worden ten opzichte van de onderliggende verdiepingen. Dit kan zijn door kleur- en materiaalgebruik of afwijkende raamstructuur, doch ook door een al dan niet deels terugliggende positie.

Het Bastion wordt bij voorkeur afgedekt door een flauw hellende kap met geprononceerde goot of overstek. Goten worden zorgvuldig mee ontworpen met de daken en zijn manifest van aard.

#### **Materialisatie en kleurgebruik**

De gevels van het Bastion zijn overwegend uitgevoerd in baksteen in een rode tot donkere kleurnuance. Het metselwerk is kloek van aard en zou kunnen worden uitgevoerd in dikker formaat of afwijkend verband van de grondgebonden woningen. Ramen zijn voorzien van een voorname negge of zijn anderszins op bijzondere wijze in het metselwerk geplaatst. Er kan gekozen worden voor toepassing van sierbanden of elementen in het metselwerk.

Het gebruik van andere materialen dan metselwerk zal van beperkte aard zijn en zich concentreren op de balkon- en terrasgevels en het penthouse.

Voor zover de daken als flauw hellende daken worden uitgevoerd, zullen deze worden afgedekt in een hoogwaardig materiaal. Dit kunnen keramische pannen zijn, maar ook andere natuurmaterialen zoals bijvoorbeeld metaal.

Goten worden uitgevoerd in een materialisatie die past bij de kap.

Raamopeningen zullen worden uitgevoerd in een traditionele materialisatie en detaillering. Dit zou (geschilderd) hout kunnen zijn, doch ook aluminium of kunststof profielen. Er wordt uitgegaan van binnenbeglazing en naar binnen draaiende ramen. De kleur van de ramen dient afgestemd te worden op de materialisatie en de architectuur, kan licht of donker zijn. Heldere of primaire kleuren worden vermeden.

#### **Samenvatting regels:**

- Kap niet verplicht; bij toepassing van kap is deze flauw hellend
- Wanneer geen kap wordt toegepast is goothoogte gelijk aan nokhoogte
- Dakopbouwen van ondergeschikte aard ten behoeve van technische installaties zijn toegestaan, doch geïntegreerd in de architectuur; bij voorkeur worden technische installaties geïntegreerd in een flauw hellende kap
- Architectonische expressie alzijdig; het gebouw kent geen achterkanten
- Robuuste overwegend baksteen architectuur met gaten structuur; eventuele bandramen gekoppeld
- Mogelijke bijzondere baksteen, afmetingen of metselwerkverbanden
- Borstweringen balkons en terrassen gematerialiseerd als gevels of transparant als veranda's uitvoeren
- Eventueel dak afdekken met natuurlijke materialen zoals dakpannen
- Raamopeningen zullen worden uitgevoerd in een traditionele materialisatie en detaillering
- Waterslagen passend in architectuur
- Materiaalgebruik overwegend baksteen
- Kleuren metselwerk overwegend een kleur scharkering van rood tot donker; eventueel gekeimd metselwerk in een nuance wit
- Gebruik van plaatmateriaal zoveel mogelijk voorkomen of beperken
- Kozijnen in lichte kleur; draaiende delen eventueel contrasterend doch in donkere of gedekte kleur



## **PARAGRAAF 3 BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN**

### **3D Watertoren**

De watertoren is van monumentale aard en zal worden geconserveerd en herbestemd. Het monumentale karakter legt beperkingen op aan eventuele aan de gevels aan te brengen wijzigingen. Afhankelijk van de nieuwe bestemming zullen er raamopeningen toegevoegd worden, passend bij het gebruik.

Indien wijzigingen in de gevels worden aangebracht zal dit in nauwe samenspraak met van overheidswege betrokken deskundigen plaatsvinden.

Teneinde de mogelijkheden van nieuwe bestemming van de watertoren mogelijk te maken wordt de mogelijkheid voorzien om aan de watertoren een plintbebouwing toe te voegen. De omvang en aard van de plintbebouwing zal worden afgestemd op het toekomstig gebruik van de watertoren en de monumentale waarde ervan.

Het op basis van de herbestemming afgestemde ontwerp voor de watertoren zal in nauw overleg met gemeente en betrokken deskundigen plaatsvinden.

## PARAGRAAF 4 VERHARDINGEN

Met betrekking tot de verhardingen is het streven om het ruimtebeslag minimaal te houden. Naast overwegingen met betrekking tot duurzaamheid speelt ook het verkeerskundige uitgangspunt, het instellen van een 30km zone, hierbij een belangrijke rol. Vanuit de gedachte dat het verkeer zich hier in het profiel kan mengen, wordt door middel van de rabatstrook een suggestie van een indeling gemaakt. Door het ontbreken van fysieke barrières tussen de verschillende zones is echter het gehele profiel bruikbaar voor het, maatgevende, gemotoriseerde verkeer.

### **Materialisatie**

Om de eerder genoemde denkwijze ten aanzien van de verhardingen te ondersteunen zal de rabatstrook zich op subtielere wijze onderscheiden van de rijweg. Er zal een verhardingsmateriaal moeten worden gebruikt dat een identieke structuur heeft en waar alleen een licht tintverschil en het formaat en verband de functiescheiding duidelijk maakt. De afwatering zal plaats vinden met behulp van molgoten van eenzelfde materiaal als de rijweg (zie kaarten 9, 10, 13 en 14). Ook de parkeervakken zullen in dit regime meelopen. Het afkaderen van de parkeervakken zal dan ook niet plaats vinden met behulp van een witte verkeerssteen, maar door gebruik te maken van het eerder aangegeven subtielere onderscheid. Ten slotte zullen ook de vrij liggende voetpaden in de woongebieden eenzelfde uitvoering kennen als de rabatstroken. Aan de buitenzijde van de woonbebouwing, langs de dijk, zal het wandelpad worden uitgevoerd als schelpenpad.

De omgeving van de watertoren maakt zich, als bijzondere plek, los van de rest van de verhardingen. De uiteindelijke inrichting moet de pleinachtige ruimte en de afwijkende, maar nog onbekende, functie ondersteunen.

## PARAGRAAF 5 WATER

De wateropgave heeft mede vorm gekregen door de onmogelijkheid het water uit te breiden in de kernzone van de dijk en de wens de essen langs de sportvelden te laten staan. In combinatie met het nieuw te graven water is de 'eilandgedachte' voor het plandeel met de vrijstaande woningen ontstaan. Een aantal middelen zijn aangegrepen om dit beeld te versterken. Het water, dat nu twee verschillende peilen kent, wordt op 1 peil gebracht, hetgeen ook waterhuishoudingstechnisch voordelen biedt. Daarnaast worden rietkragen aangebracht en wordt de 'kop van het eiland', voorzien van een natuurlijke oever met houten beschoeiing

Bij de vrijstaande woningen zal het profiel, inclusief maaiveldhoogte, zoveel mogelijk worden gehandhaafd in verband met de aanwezige dijkbeschermingszone.

De wegoevergang ter plaatse van kruising met de, lager gelegen, zone met de watertransportleiding zal zettingsvrij moeten worden uitgevoerd. De natte, ruige situatie wordt aangegrepen om een dam (zie kaart 11) te realiseren en als zodanig de eilandgedachte te versterken. Tevens zal deze overgang dienen als snelheidsbeperkende maatregel in het kader van de 30km. zone.

Het voetpad door het gebied steekt twee maal het water over. Hier is een tweetal bruggetjes voorzien die qua beeld zo min mogelijk landschappelijk impact hebben.

## PARAGRAAF 6 GROEN

Het groen kunnen we onderverdelen in drie afzonderlijke hoofdstructuren:

- de reeds aanwezige, en zo veel mogelijk te handhaven, rand van het plangebied;
- de ruige middenzone;
- het groen op blokniveau, waaronder de erfafscheidingen.

### **De rand van het plangebied**

Aan de randen van het plangebied is reeds een volwassen boombeplanting aanwezig. Deze bestaat onder andere uit essen en populieren. De populieren bevinden zich gedeeltelijk in de kernzone van de dijk en zullen waar mogelijk worden gehandhaafd; nieuwe bomen planten is hier niet toegestaan. Alleen ter hoogte van het appartementengebouw worden enkele bomen gerooid ten behoeve van uitzicht op de rivier.

Ook de essen aan de westkant van het terrein, aan de kant van de sportvelden, zullen zo veel mogelijk worden gehandhaafd.

Aan de noordkant van het plangebied wordt de overgang, in dit geval naar de achtertuinen van de bestaande bebouwing, gevormd door een rij bomen van slechte kwaliteit. Deze zullen, in goed overleg met de bewoners, worden vervangen. Ontwerpuitgangspunt is om de essen langs de sportvelden hier door te zetten.

Om de watertoren als landmark tot zijn recht te laten komen zullen in de nabijheid van de watertoren geen hoge bomen worden geplant. Hier worden bomen van ten hoogste de derde grootte (max. 10 meter) of vormbomen, bijvoorbeeld dakplatanen, worden geplant.

### **De ruige middenzone**

Als gevolg van de aanwezigheid van watertransportleiding van Evides in het gebied kan de 'middenzone' van het gebied niet worden opgehoogd of voorzien van boombeplanting. Hierdoor ontstaat een lager gelegen zone die zal worden ingericht als ruig grasland, aangevuld met ruige beplanting. Gedacht kan worden aan Riet langs de watergangen in combinatie met plaatselijk vakken met lage, ruige beplanting. Dit beeld sluit aan bij de ruige en robuuste uitstraling van de parkeer- en plint van het appartementengebouw.

De opjager zal om veiligheidsredenen moeten worden voorzien van een deugdelijk, niet overklimbaar hekwerk. Om het beeld hiervan te verzachten en de opjager op te nemen in de groene omgeving zal dit hekwerk aan de buitenzijde worden voorzien van een haag.

### **Het groen op blokniveau**

Deze derde groene structuur betreft onder andere de groene erfscheidingen. Doel hiervan is het fysiek scheiden van openbaar en privé, het garanderen van een minimum aan privacy en eenheid in beeld.

De erfscheiding van de geschakelde woningen ten westen van de ontsluitingsweg zal worden uitgevoerd in hagen (zie kaart 8a). De hoogte bedraagt 0,75 aan de voorzijde en, om redenen van privacy, 1,80 meter aan de zijkanen van de bouwblokken, daar waar deze grenzen aan het openbaar gebied. De soort zal nader worden bepaald, het uitgangspunt is hierbij een haag die wel de seizoenen laat zien, maar ook in de winterperiode zijn afschermdende werking behoudt.

De geschakelde woningen aan de oostkant van de ontsluitingsweg krijgen als erfscheiding een begroeid hekwerk (zie kaart 8b). Ook hier wordt een onderscheid gemaakt tussen de voorkant van de percelen en de zijkanen, die onder andere grenzen aan de groene zone en het plein bij de watertoren. De hoogtes hiervan worden respectievelijk 0,75 en 1,80 meter.

De erfscheiding aan de voorkant wordt in alle gevallen in eerste instantie doorgezet langs de zijkant van de percelen. De overgang van de, lage, zijkant naar de, hoge, voorkant wordt gemaakt op de rooilijn.

De bomen in het middengebiet onderscheiden zich duidelijk van de boomstructuur aan de buitenzijde van het plangebied. Daar waar de bomen aan de buitenkant zich kenmerken door een robuuste, landelijke uitstraling zal het middengebiet een meer kleinschalige, representatieve uitstraling moeten krijgen. Hierbij kan worden gedacht aan kleinere bomen met een uitbundige bloei of uitgesproken herfsttinten

## PARAGRAAF 7 INRICHTING

### Spelen

De speelvoorzieningen zijn gesitueerd in de ruige, natuurlijke middenzone en de realisatie van een natuurlijke speelplaats ligt hier dan ook voor de hand. Er wordt gebruik gemaakt van het landschap en natuurlijke materialen zoals rotsblokken en boomstammen. Felle kleuren en kunstmatige materialen zullen worden vermeden.

Er zal een uitdagende speelplaats worden gerealiseerd die de fantasie en creativiteit van de kinderen prikkelt en waarbij met name gebruik wordt gemaakt van spelaanleidingen. De speelplaats zal daarbij uitnodigen tot beweging. Dit bevordert een goede motorische ontwikkeling, kinderen leren risico's in te schatten en hun grenzen te verkennen en te verleggen. Uiteraard zullen de speelvoorzieningen voldoen aan het attractiebesluit.

Ten slotte zullen in de zones van de watertransportleidingen, de erfdiensbaarheidszone, geen speeltoestellen of speelvoorzieningen zonder ingegraven fundaties moeten worden toegepast.

### Verlichting

Met betrekking tot de verlichting onderscheiden we vier verschillende onderdelen:

- de rijbanen;
- voetpad;
- achterpaden;
- watertoren.

Voor de rijbanen, al dan niet in combinatie met rabatstroken en / of trottoirs, is gekozen voor een mast met een korte uitlegger, terwijl langs het vrijliggende voetpad in het plangebied een alzijdig paaltoparmatuur wordt toegepast.

Omdat we zoveel mogelijk aan het politiekeurmerk willen voldoen zullen ook de achterpaden worden verlicht. Ook hier staan efficiëntie en duurzaamheid voorop. Het bevestigen van de armaturen aan de bergingen heeft hierbij de voorkeur.

Conform het PVE zullen aluminium masten worden toegepast.

De verlichting van de watertoren zal een bijzondere uitwerking vragen die echter mede afhankelijk is van de omgeving. Uitgangspunt hierbij is een sobere verlichting, die geen overlast voor de omgeving verzorgt maar recht doet aan dit landmark.

Het voetpad buitenom, het schelpenpad langs de dijk, zal niet worden voorzien van verlichting.

### **Meubilair**

Meubilair zal spaarzaam worden toegepast. Alleen in de ruige middenzone, al dan niet in combinatie met de speelvoorziening, zal een bank met bijbehorende afvalbak worden gerealiseerd. Daarnaast zal een tweede bank met afvalbak langs het voetpad buitenom worden geplaatst, langs het water tussen rieteland en bastion.

Uitzondering is het terrein rond de watertoren. Afhankelijk van de toekomstige functie kan bijvoorbeeld een lange, doorgaande en gebogen bank worden aangebracht om het pleinkarakter rond de watertoren te versterken.

Overig straatmeubilair zal bestaan uit verkeersborden en overige verkeersgerelateerde voorzieningen. Dit zal spaarzaam en low profile worden toegepast waarbij zorgvuldig naar situering zal worden gekeken. Het meubilair is terughoudend in kleurgebruik en ook hier zal zo veel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame, natuurlijke materialen.





33

26

34

27

35

28

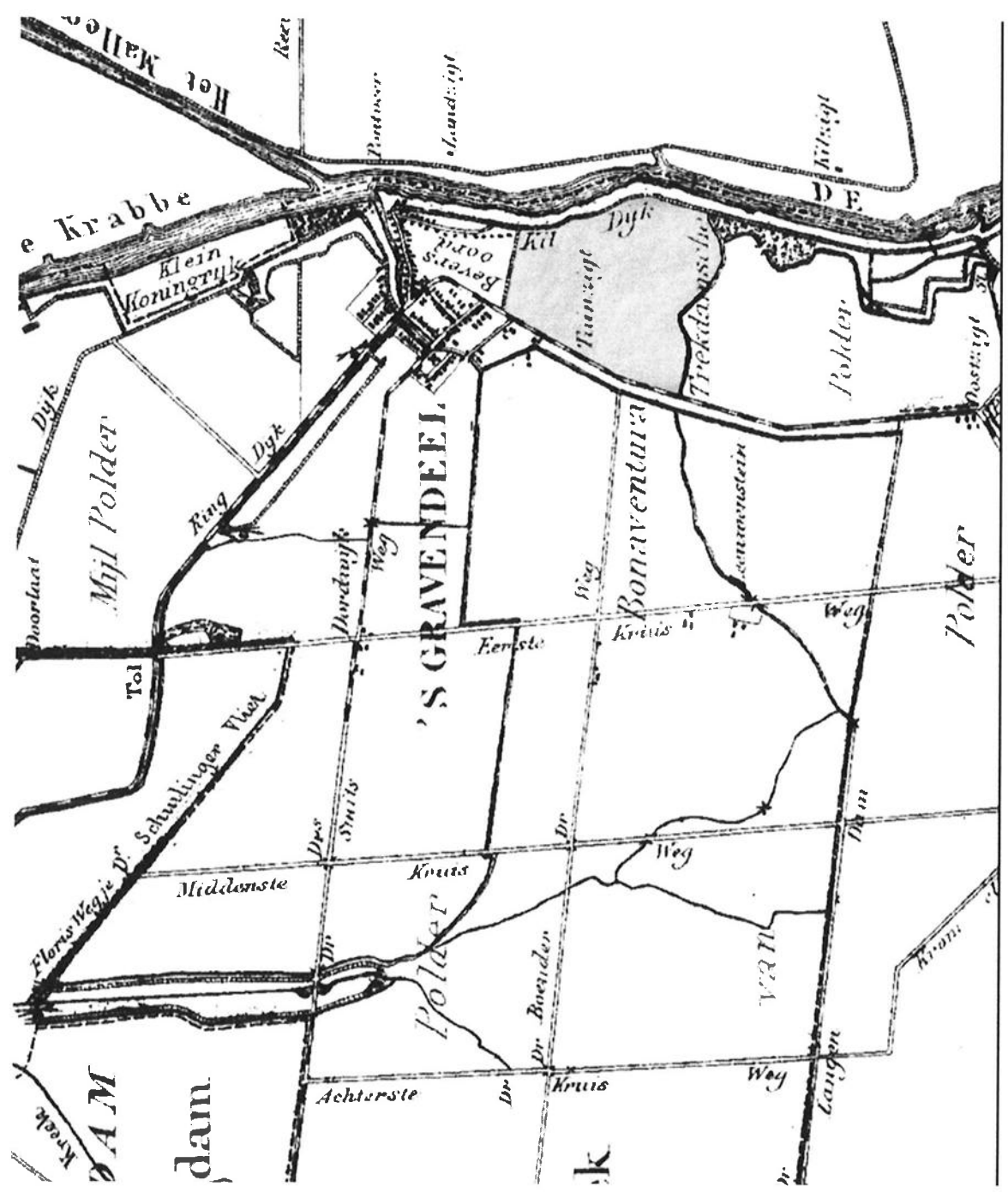
36

29

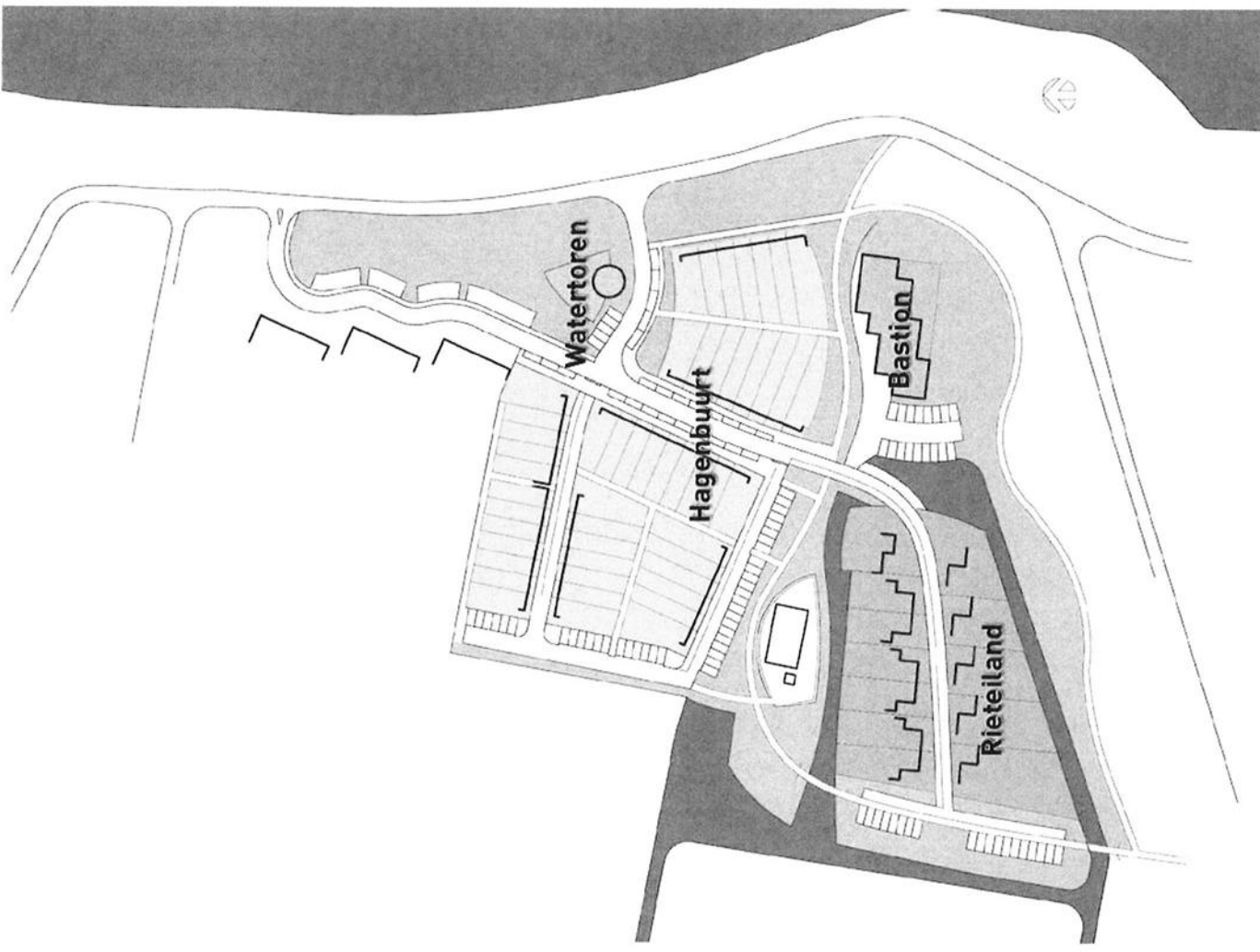
37

30

Historische kaart (1867)



# Buurten



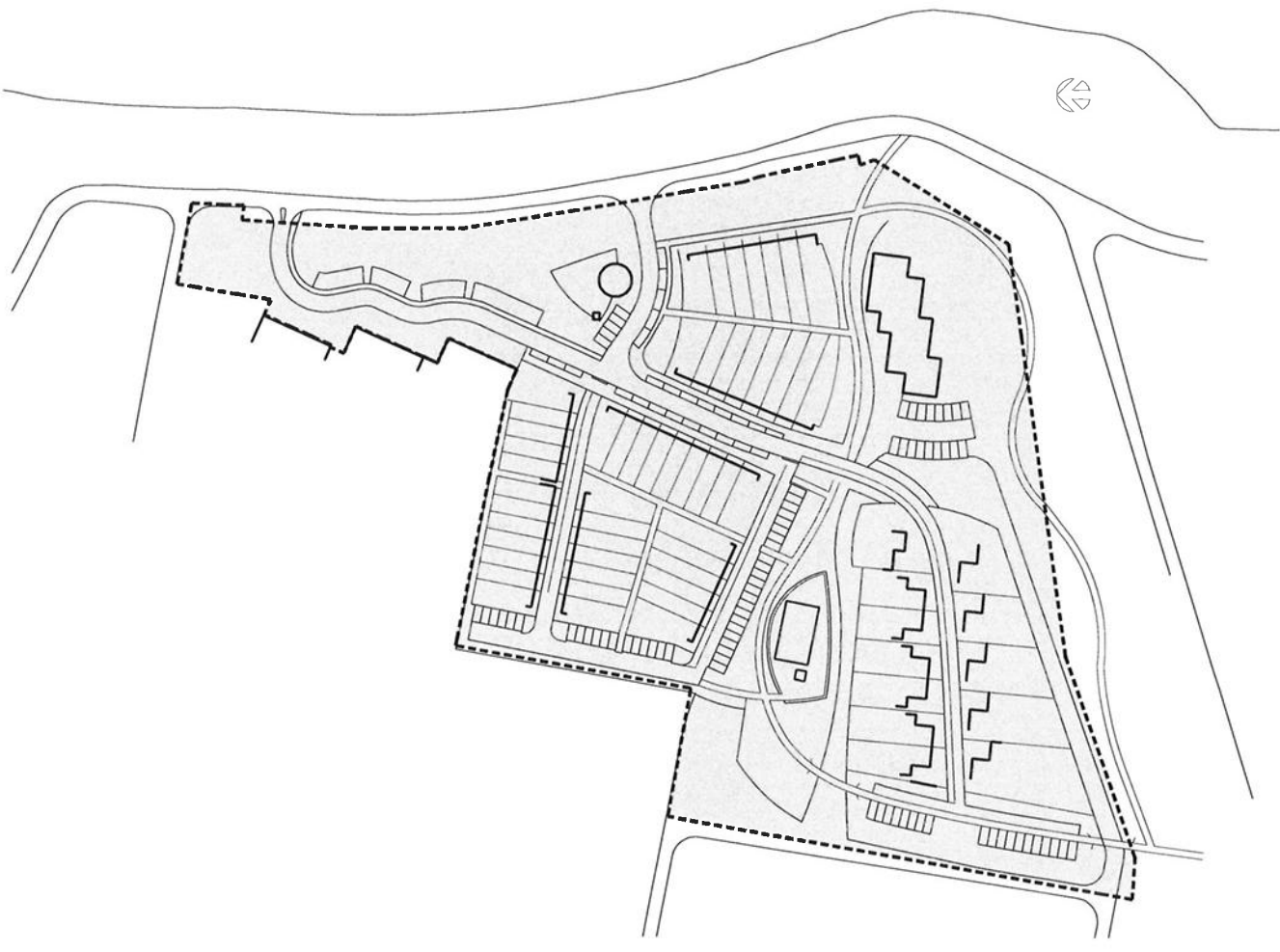
Fasering



Kaart 1

40



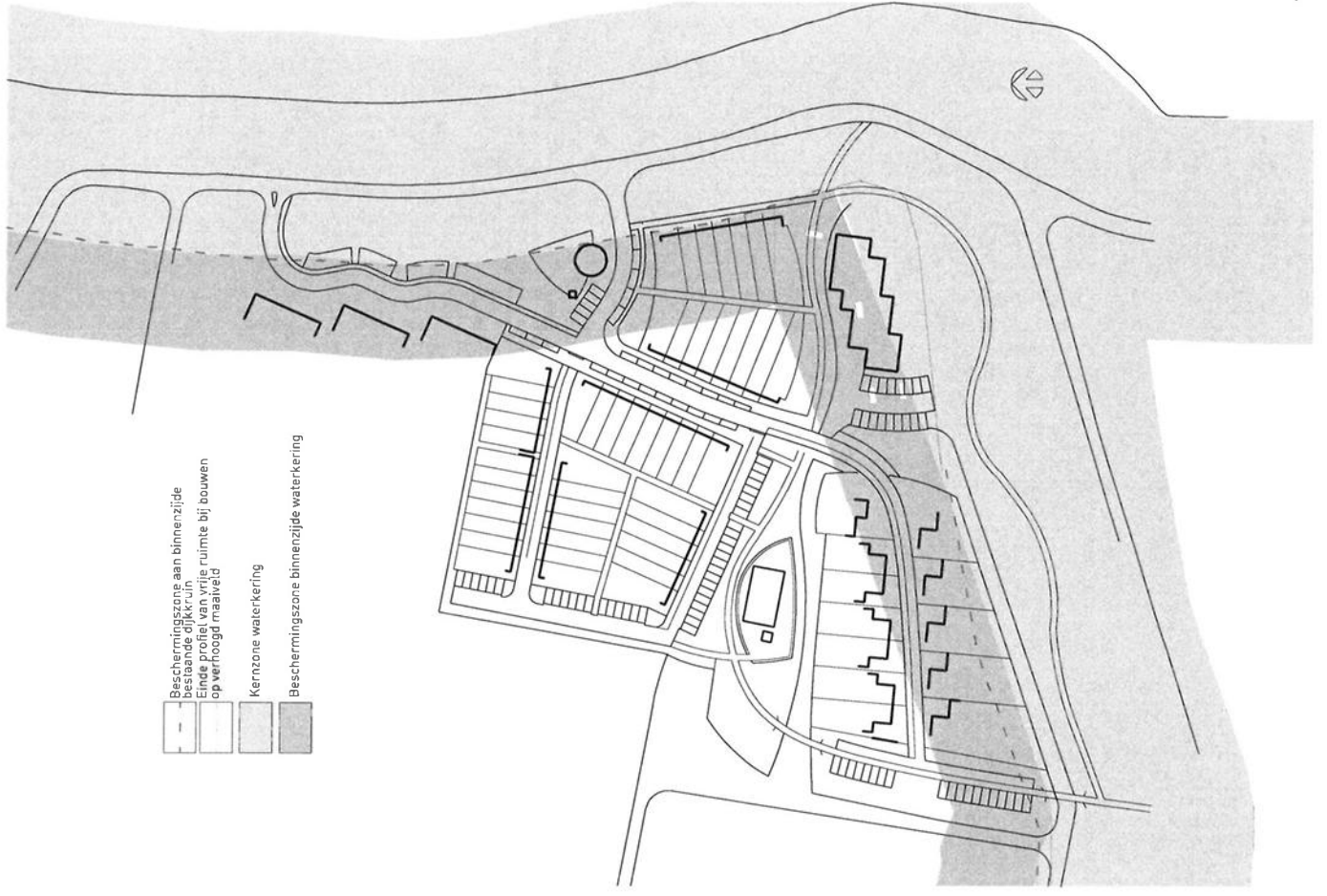


Kadastrale plangrenzen

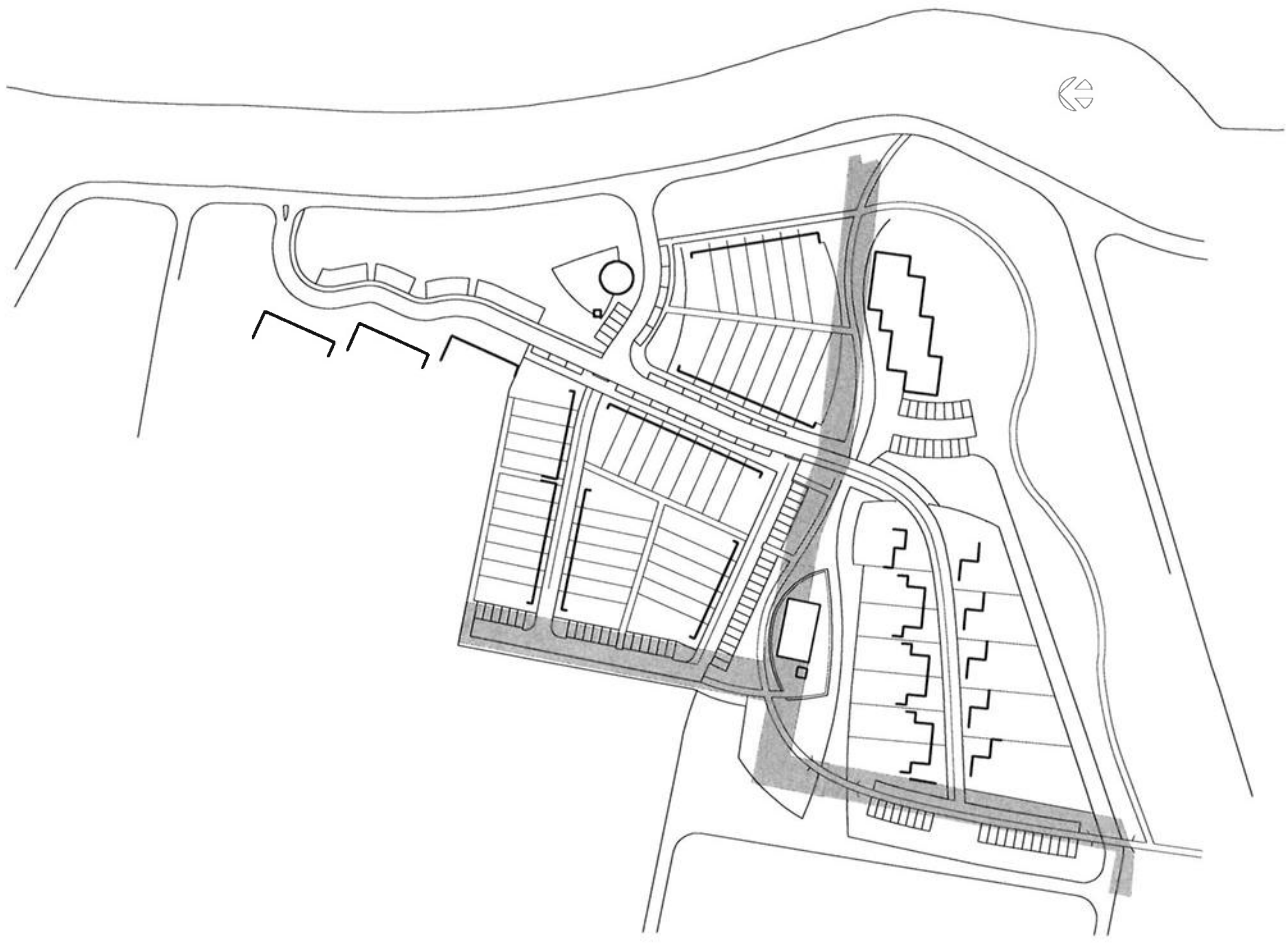
Kaart 2

# Beschermingszone dijk

- Beschermingszone aan binnenzijde  
bestaande dijk win  
Einde profiel van vrije ruimte bij bouwen  
op verhoogd maaiveld
- Kernzone waterkering
- Beschermingszone binnenzijde waterkering



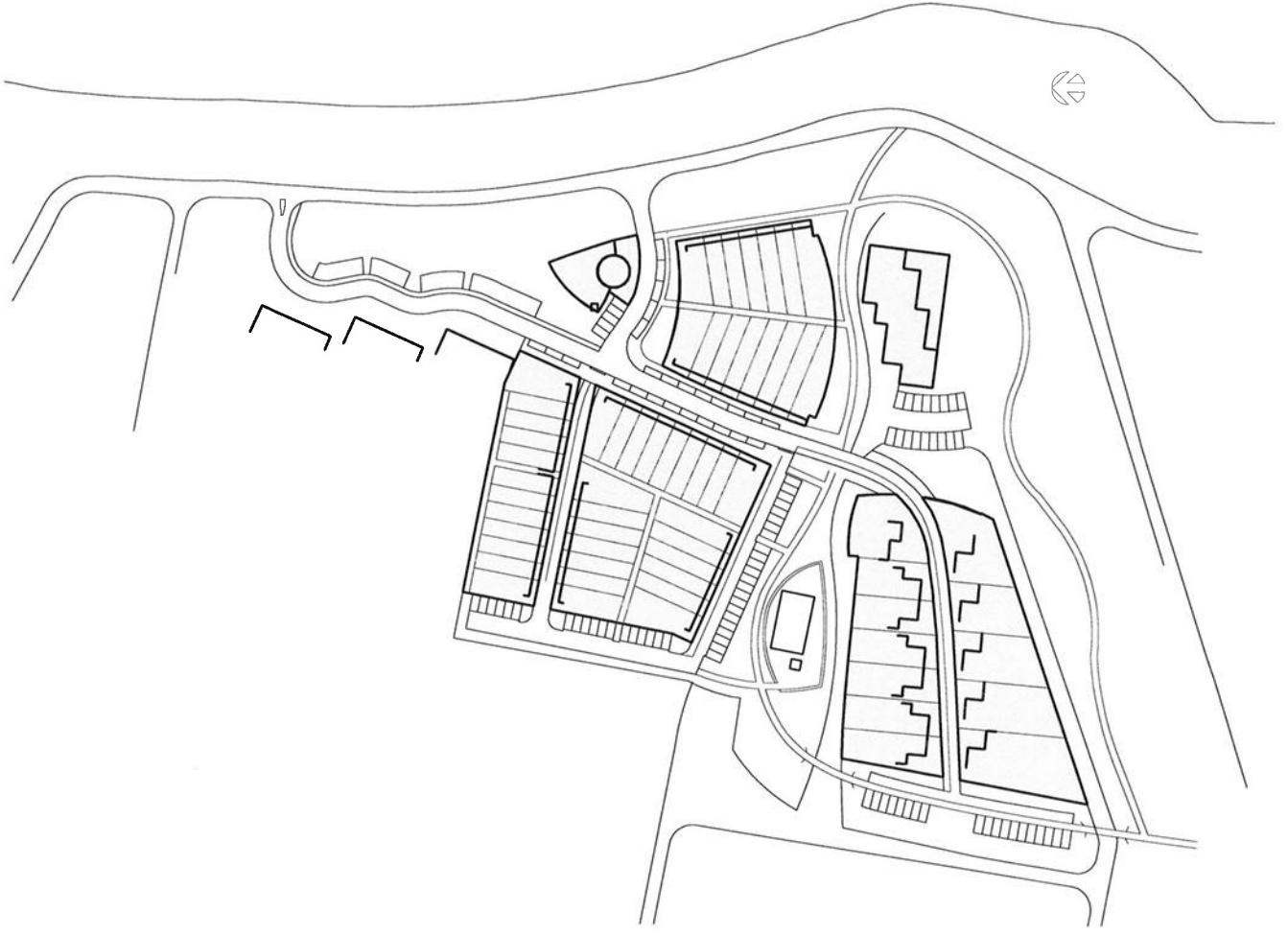
Kaart 3



Erfdienstbaarheid (watertransport)

Kaart 4

Gronduitgifte en erfgrenzen



Kaart 5



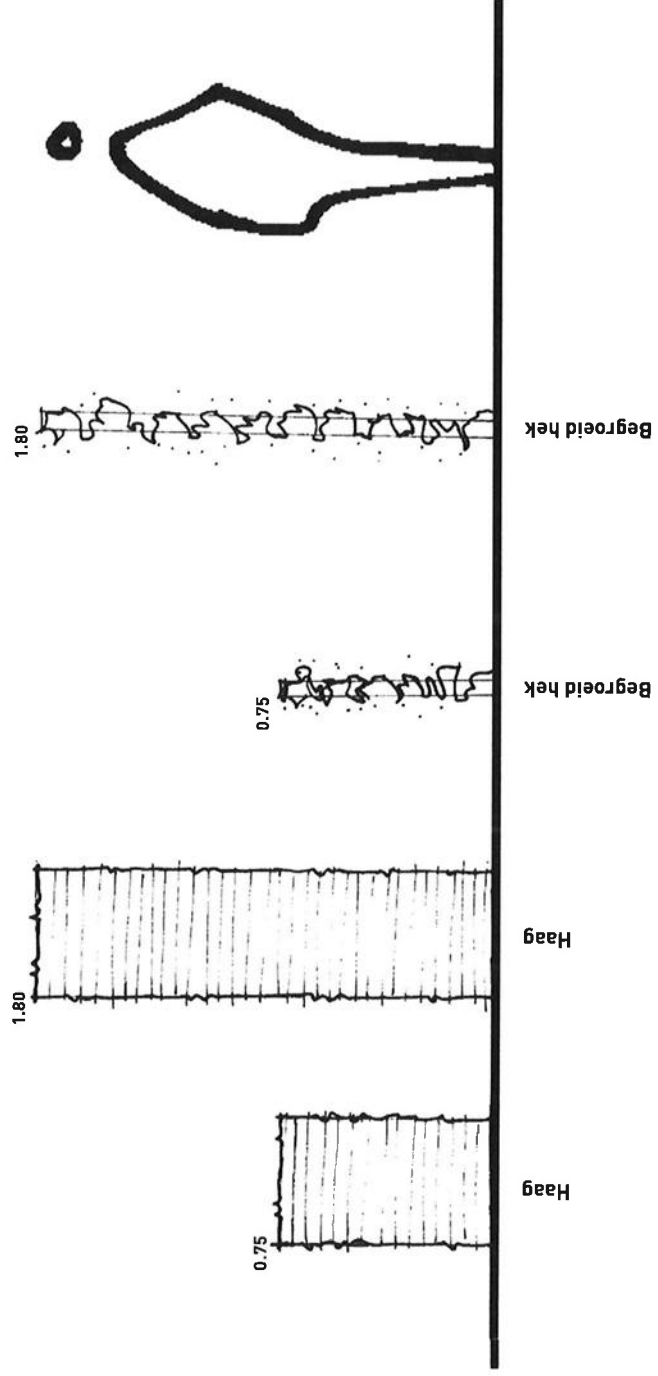
Rooilijnen en bebouwingsvlekken

Kaart 6





# Erfafscheidingen

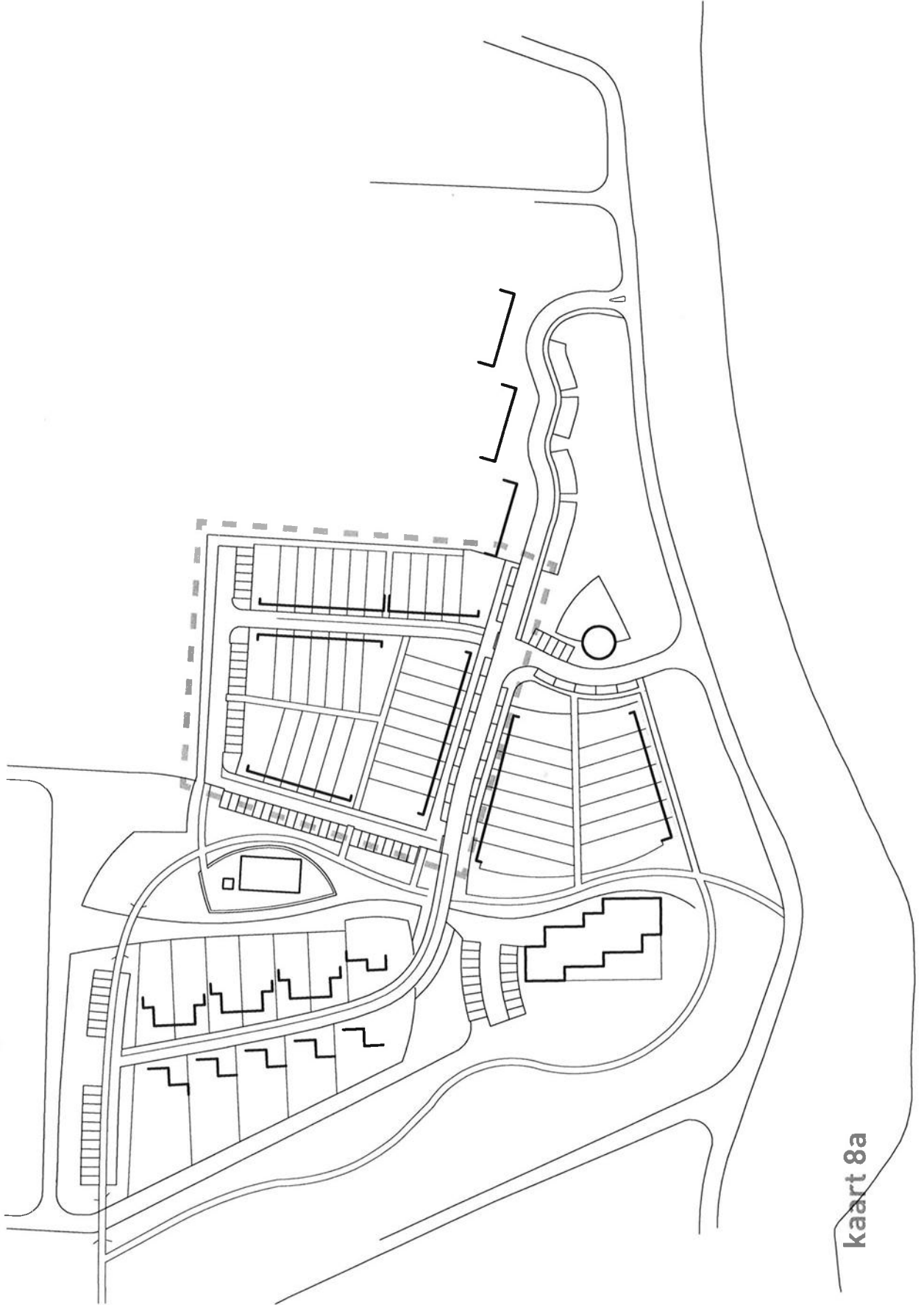


kaart 8

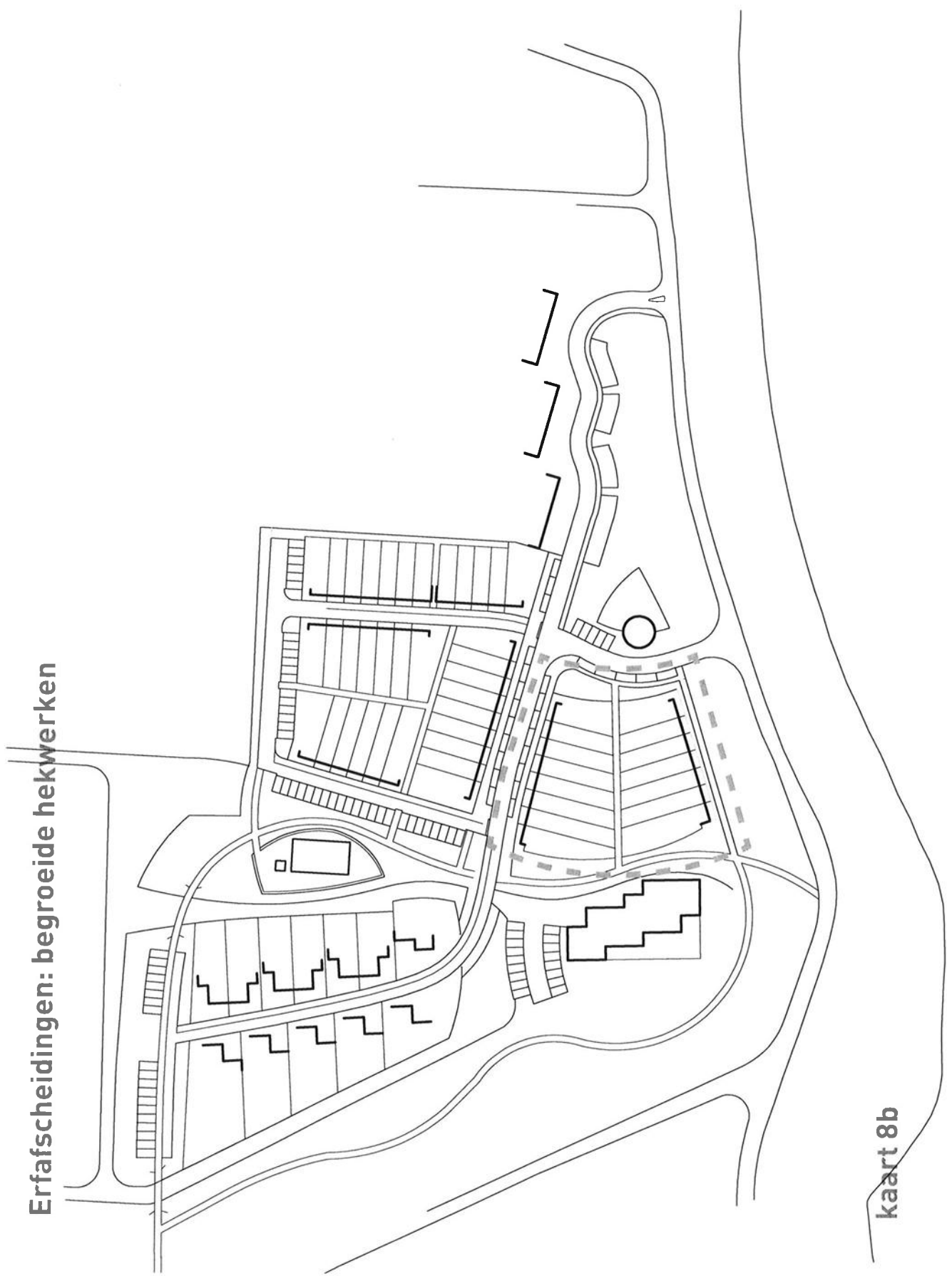
40



**Erfafscheidingen:** begroeide hekwerken



kaart 8a



Erfafscheidingen: begroeide hekwerken

kaart 8b