

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitplan

# HET LAAR VELD 3

Julianadorp

1 juli 2020

# Voorwoord

Voor u ligt het Stedenbouwkundige plan en het Beeldkwaliteitplan voor Veld 3 van Woonpark 't Laar. Na het vaststellen in 2009 van het Masterplan en het Beeldkwaliteitplan voor het hele gebied, zijn de afgelopen jaren plannen (of delen daarvan) verder uitgewerkt en gerealiseerd. Zo is Veld 1 gereed, Veld 2 wordt uitgevoerd en wordt Veld 4: het centrumgebied als studiegebied onderzocht.

Dit rapport concentreert zich op Veld 3.

Deel 1 gaat over het plangebied in relatie tot de brede context.

Deel 2 gaat over het stedenbouwkundige plan en de gekozen ruimtelijke opzet, en relaties met de omliggende velden.

Deel 3 geeft aan wat de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor de bebouwing en de buitenruimte is, vormgegeven in een beeldkwaliteitplan.

Doel van dit rapport is de uitvoering van Veld 3 in gang te zetten, binnen de geest van de plannen uit 2009, zonder een belemmering voor lopende ontwikkelingen, zoals in het centrumgebied. Samenhang met de omgeving en het geven van identiteit in relatie tot de plek zijn de hoofdambities voor Veld 3.

**BDP.**

Conradstraat 38  
D6.126  
3013 AP Rotterdam

T 010 747 0062  
rotterdam@bdp.com  
www.bdp.com/nl



# INDEX

## 1. CONTEXT woonpark het Laar

1.1 Omgeving 't Laar	05
1.2 Plangebied Veld 3	06
1.3 Masterplan&Beeldkwaliteit	08
1.4 Algemene visie 't Laar	10
1.5 Veld 1, Veld 2, Centrum	12

## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN verkaveling Veld 3

2.1 Het concept	16
2.2 Het plan	17
2.3 Groenstructuur	18
2.4 Bomenplan	19
2.5 Wegenstructuur	20
2.6 Langzaamverkeer	21
2.7 Profielen openbare ruimte	22
2.8 Woonprogramma	24
2.9 Parkeren	25
2.10 Openbaar - uitgeefbaar	26
2.11 Kaveloppervlaktes	27
2.12 Fasering	28
2.13 Oud en nieuw	29

## 3. BEELDKWALITEIT bebouwing en buitenruimte

3.1 Algemene sfeer architectuur	31
3.2 Materiaal- en kleurgebruik	32
3.3 Massa's	34
3.4 Kapvormen	36
3.5 Kop- en zijgevels	38
3.6 Woningtypes	40
3.7 Erfafscheidingen	44
3.8 Algemene sfeer buitenruimte	46
3.9 Klimaatadaptatie	47
3.10 Bestrating	48
3.11 Energie, duurzaamheid	49
3.12 Gezond milieu	50

# 1. CONTEXT WOONPARK HET LAAR

Noorderhaven (later 't Laar genoemd) ligt in de polder Koegras, aan de Zuid-Oost zijde van Julianadorp. Het is ontwikkeld aan het begin van de jaren 70 als instelling voor mensen met een verstandelijke beperking.

## 1. CONTEXT woonpark het Laar

1.1 Omgeving 't Laar	05
1.2 Plangebied Veld 3	06
1.3 Masterplan&Beeldkwaliteit	08
1.4 Algemene visie 't Laar	10
1.5 Veld 1, Veld 2, Centrum	12

# CONTEXT

## 1.1 Omgeving 't Laar

De omgeving in 't Laar is groen en geeft een afwisselend beeld van grasvelden, waterpartijen en dichte, bebosde randen. 't Laar werd aangeplant met snelgroeiend bosplonsoen, om een veilige omgeving voor haar bewoners te geven. De paviljoens binnen het gebied zijn naar binnen gericht met alle voorzieningen op de locatie aanwezig. Er bestond zelfs een zusterflat waar het verplegend personeel woonde. Op het terrein staat een boerderij uit 1835 die op dit moment in gebruik is als manege.

Het terrein is in de loop van de jaren sterk gegroeid en tegenwoordig is 't Laar onderdeel van Julianadorp.

Sinds 2009 wordt het terrein herontwikkeld op basis van het herziene Masterplan en het Beeldkwaliteitplan 't Laar. Het idee in het Masterplan uit 2009 is dat particuliere kopers zich vestigen tussen de zorggebouwen, in een voor de cliënten van de instelling steeds veilige omgeving, waarbij bewoners in contact worden gebracht met de inwoners van Julianadorp.

Het Masterplan beschrijft de ontwikkeling van zes velden waaronder één centrumgebied. Daarnaast doet het plan uitspraken over groenontwikkeling, infrastructuur, water, ecologie, zichtlijnen en gebouwhoogtes.



**bos, grasvelden en  
water**

**beschut wonen en  
buurtgevoel**

**wandelen, sporten,  
recreëren**

**wonen en zorg**



# CONTEXT

## 1.2 Plangebied Veld 3

### Ligging

Veld 3 bevindt zich op een bijzonder mooie plek in Woonpark 't Laar. Het veld grenst aan de oostzijde aan het recreatieve deel met de bebosde randen en de brede waterpartijen. Aan de zuidzijde bevindt zich het centrumgebied en aan de westzijde Veld 2. In alle richtingen zijn er interessante verbindingen met de omliggende gebieden mogelijk.

### Bebouwing

De bestaande gebouwen liggen verspreid in het veld. Vier daarvan, de woonzorggebouwen, blijven bestaan en worden geïntegreerd in de verkaveling. Deze gebouwen zijn 1 à 2 lagen hoog met een plat dak.

### Groen

Centraal in het veld zijn weinig waardevolle bomen. Wel zijn langs de zuidelijke weg aan de rand van het veld enkele eiken die behouden blijven.

De waarde en kwaliteit van de bomen ligt eerder in het feit dat zij als groep aanwezig zijn (met name aan de randen van het veld) en niet zozeer als solitaire bomen. Veld 3 wordt omkaderd met een mooie bosrand.



1. Bosranden aan de zuidzijde van Veld 3 langs de bestaande zuidelijke ontsluitingsweg



2. Zuidelijke ingang van Veld 3 vanaf de bestaande zuidelijke ontsluitingsweg



3. Aansluiting op het centrumgebied



4. Zuid-Oost zijde van Veld 3, gezien vanaf het recreatieve deel van 't Laar



0 10 20 50m



# CONTEXT

## 1.3 Masterplan en Beeldkwaliteit 't Laar

### Masterplan

In 2009 heeft BDP het Masterplan 't Laar opgesteld, als herziening van het Masterplan Noorderhaven uit 2007. Het Masterplan 't Laar is tot stand gekomen in samenspraak met Gemeente Den Helder en is vervolgens vertaald in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan.

De basisopzet voor de herontwikkeling is losse (woon) velden, waarbij elk veld een eigen uitstraling in materiaal, kleurgebruik en beplanting heeft. De bestaande bosstructuur dient als ruggegraat en zorgt voor samenhang tussen de velden. Er is in het plan sprake van deconcentratie, waarbij gebruik wordt gemaakt van omgekeerde integratie. Op elk woonveld wordt een mix van particuliere woningen en zorggebouwen gebouwd. In het centrale veld bevindt zich een clustering van algemene functies die zowel voor bewoners van 's Heeren Loo als bewoners van Julianadorp benut kunnen worden.

Nu, 10 jaren later, borduren de beoogde wijzigingen voor Noorderhaven voort op het Masterplan en de reeds ingezette kwaliteitsslag. Maar de uitgangspunten zijn daarbij wel veranderd. Voor Veld 1, Veld 2 en Veld 3 wordt ingezet op wonen. Ook zijn op alle velden reeds nieuwe zorgwoningen neergezet. Echter vanwege de woningcrisis vanaf 2008 bleek de verkoop te stagneren. Veld 6 wordt niet gerealiseerd en de plek blijft een bosgebied aan het water. Op de overige velden staan zorgwonen en ondersteunende functies centraal.

### Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld op basis van het Masterplan uit 2009 en beschrijft het kader voor de uitwerking en materialisatie van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen zorgen voor kwaliteit en samenhang tussen de verschillende velden. Tegelijkertijd wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum (Veld 4), de verschillende woon/zorgbuurten binnen de groene ruimtes en de entreegebieden. Er zijn algemene richtlijnen opgesteld voor oriëntatie, plaatsing, bouwhoogte, kappen, overstekken en dakkapellen. Daarnaast is het kleurenpallet per veld toegelicht. Ook wordt inrichting van de openbare ruimte beschreven.



Woonblok bij de westelijke ingang van 't Laar



Ontsluiting door het park



Woningbouw in het centrumgebied



Het park bestaat uit grasvelden en bosgebieden





# CONTEXT

## 1.4 Algemene visie 't Laar

In het Beeldkwaliteitplan uit 2009 zijn drie thema's voor het wonen in 't Laar expliciet benoemd.

- **Wonen in het bos**
- **De buurten zijn verschillend van elkaar**
- **Samenhang tussen de buurten**

Voor ieder thema zijn ruimtelijke karakteristieken opgesteld, een fysiek-ruimtelijk 'vocabulaire', die de essentie van de verschillende woonsferen tonen. Een aantal van deze karakteristieken per woonsfeer zijn in woord en beeld toegelicht.

### Wonen in het bos

Vanuit de woonbuurten moet het bos goed te ervaren zijn. De invulling van de architectuur kan bijdragen aan de ervaring van "wonen in het bos". De stedenbouwkundige opzet en de architectuur moeten dan ook aansluiten bij de landschappelijke en bosrijke omgeving:

- korte woonstraten i.c.m. vrij geplaatste bebouwing
- variërende rooilijnen
- afwisseling in typologie en kapvormen
- verschil in kleurstelling van het materiaalgebruik
- geen lange aaneengesloten bouwblokken
- ruime dakoverstekken meeontworpen met het hoofdvolume
- geleidelijke overgang woning-buitenruimte d.m.v. serres, veranda's, luifels, dakoverstekken, vlonders
- natuurlijke materialen
- terughoudende kleuren

### Eigen karakter voor elke buurt

Iedere woonbuurt kent een gevarieerd woningbouwprogramma met diverse markt- en cliëntwoningen. Toch krijgt elke buurt een eigen karakter en is als ensemble duidelijk herkenbaar vanuit het centrale middengebied.

- één architect voor alle woningen binnen een buurt (uitzondering zijn de cliëntwoningen en vrije kavels)
- stijl, vormgeving en materialisatie zijn overeenkomstig voor alle woningen in een buurt
- architectuur van de cliëntwoningen afgestemd op de architectuur van de markt- en vrije kavels
- eigen kleurenpalet per buurt
- eigen beplanting aansluitend op het kleurenpalet van de buurt

### Samenhang tussen de buurten

Hoewel de bebouwing in de verschillende woonbuurten anders kan worden vormgegeven wat betreft de stijl, materialisatie en kleur, gelden voor alle woonbuurten dezelfde regels waaraan de bebouwing moet voldoen.

Het gaat om richtlijnen met betrekking tot de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de buitenruimte:

- plaatsing van de bebouwing op de kavel
- bouwhoogtes
- kapen en dakoverstekken
- dakkapellen
- bouwmassa
- aanbouwen
- materialisatie van de bebouwing
- wegprofielen
- materialisatie van de openbare ruimte
- overgang privé-openbaar
- inritten
- parkeren
- straatmeubilair
- speelplekken

Richtlijnen voor bovenstaande elementen zorgt voor samenhang tussen de buurten.

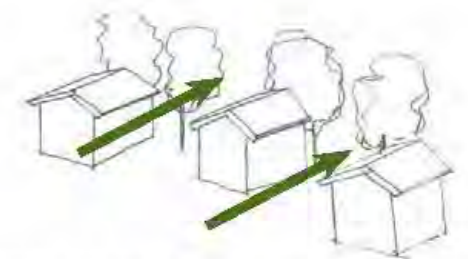
## Wonen in het bos



- 1 De woningen zijn gevarieerd geplaatst in kleine groepen, die omgeven zijn door hagen.
- 2 De wegen zijn geïntegreerd op het omliggende bos. De wegen worden doorgezet in paden.
- 3 De wegen zijn smal en geknikt waarmee ze ook een natuurlijke verkeersremmer zijn. De wegen die eindigen in een pad, zijn over het algemeen niet langer dan 75 meter.
- 4 Op één of twee strategische plekken is het groen langs de weg ruimer, zodat een verblijfsgebied ontstaat.
- 5 De zijde grenzend aan het centrumgebied onderscheidt zich niet van de overige bebouwing in de woonbuurt (geen formele rand).

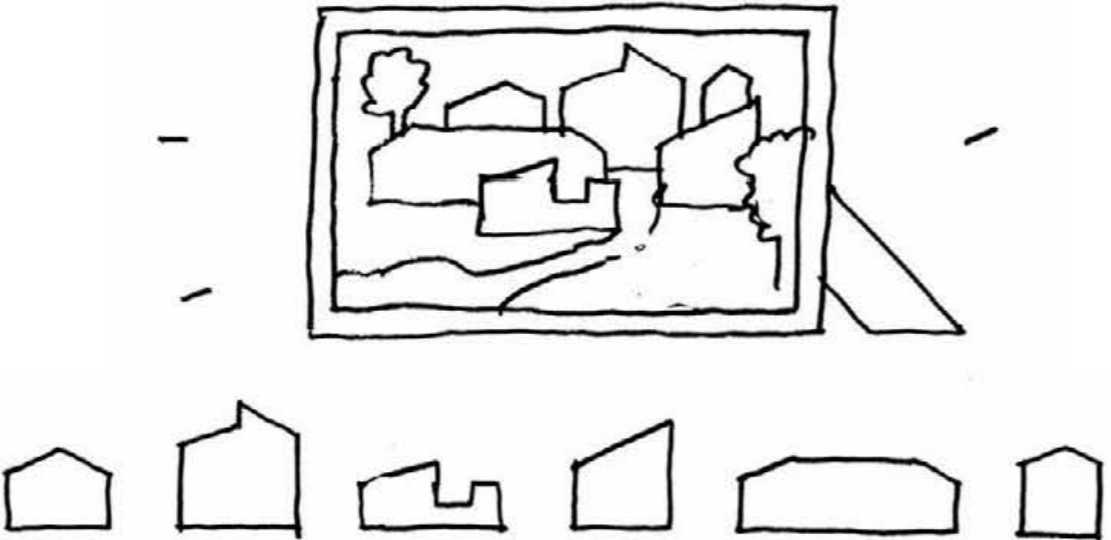


Lange aaneengesloten bouwmassa's dienen te worden beperkt, omdat zij het zicht op het bos belemmeren.



Door de vrij geplaatste bebouwing ontstaat een ontspannen beeld en zijn veel doorzichten naar het bos mogelijk.


## Eigen karakter voor elke buurt




Het uitgangspunt is dat één architect alle marktwoningen binnen een buurt ontwerpt (m.u.v. de vrije kavels). Daarmee ontstaat een familie van woongebouwen die duidelijk verwant zijn aan elkaar en in stijl, omgeving en in materiaalgebruik sterke overeenkomsten kennen.




Buurt 1: bruin-grijs kleurenpalet

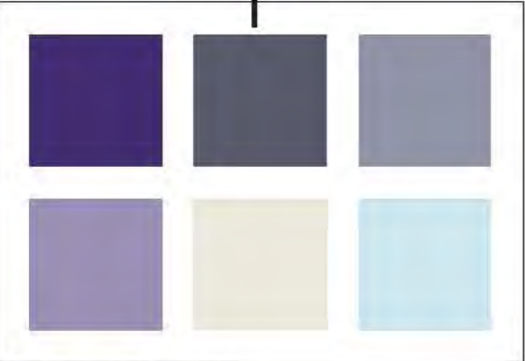


Buurt 2: groen-grijs kleurenpalet






Buurt 3: rood-paars kleurenpalet



Buurt 5: blauw-grijs kleurenpalet



Buurt 6: bruin-oker kleurenpalet

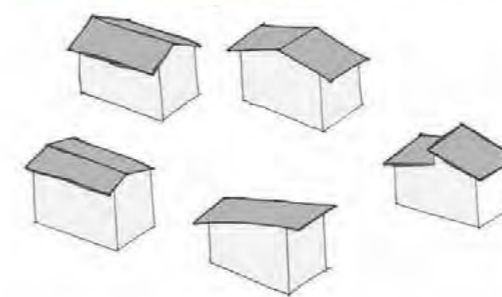
## Samenhang tussen de buurten



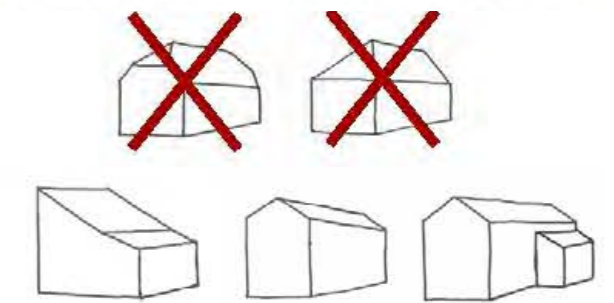
De smalle klinkenwegen hebben aan weerszijden gras met daarin willekeurig geplaatste bomen. Het omringende bos is goed voelbaar.



De wegen in de buurtjes zijn smal, geknikt en er zijn geen aparte voetpaden. Daardoor is er veel ruimte voor groen en bomen. Het bos is op de achtergrond voelbaar.



Binnen de gestelde richtlijnen zijn vele kapvormen denkbaar



De kappen hebben een eenvoudige vorm. Kapvormen met 'afschuiningen' zijn niet toegestaan.

# CONTEXT

## 1.5 Veld 1, Veld 2, Centrum

In het Masterplan en het beeldkwaliteitplan uit 2009 wordt in ruimtelijk en programmatisch zin een onderscheid gemaakt tussen de woonbuurten en het centrum. Inmiddels zijn plannen of delen daarvan gerealiseerd.

### Veld 1

uitgevoerd

### Veld 2

121 woningen - in uitvoering

### Centrum (Veld 4) - studiefase

Het Centrum, Eikenhout, is in de plannen uit 2009 beschreven als een informeel gebied in het groen, waarbij de bebouwing één ensemble vormt en past bij de schaal van het groen. De gebouwen zijn alzijdig, ogen niet massief en kennen een gevarieerde rooilijn. Er zijn daarnaast algemene richtlijnen opgesteld en een uitwerking van de openbare ruimte. Fysieke en visuele relaties tussen Veld 3 en het Centrum blijven een belangrijk gegeven.

Er wordt momenteel door Stichting 's Heerenloo op het centrumgebied gestudeerd om een nieuwe structuurplan op te stellen. Aanleiding hiervoor is het nieuw multifunctioneel centrumgebouw met een aantal algemene voorzieningen als sport- en ontmoetingsruimten, therapieruimten, kantoren en een kleine supermarkt.

De bestaande visie op het centrumgebied, zoals vastgelegd in het Masterplan, moet daarbij worden herzien: het programma met algemene voorzieningen is kleiner, er zijn minder woningen aan het centrumgebied toegevoegd en het wonen en niet-wonen in het centrumgebied worden niet langer gekoppeld.



Luchtfoto 2019

## Veld 1



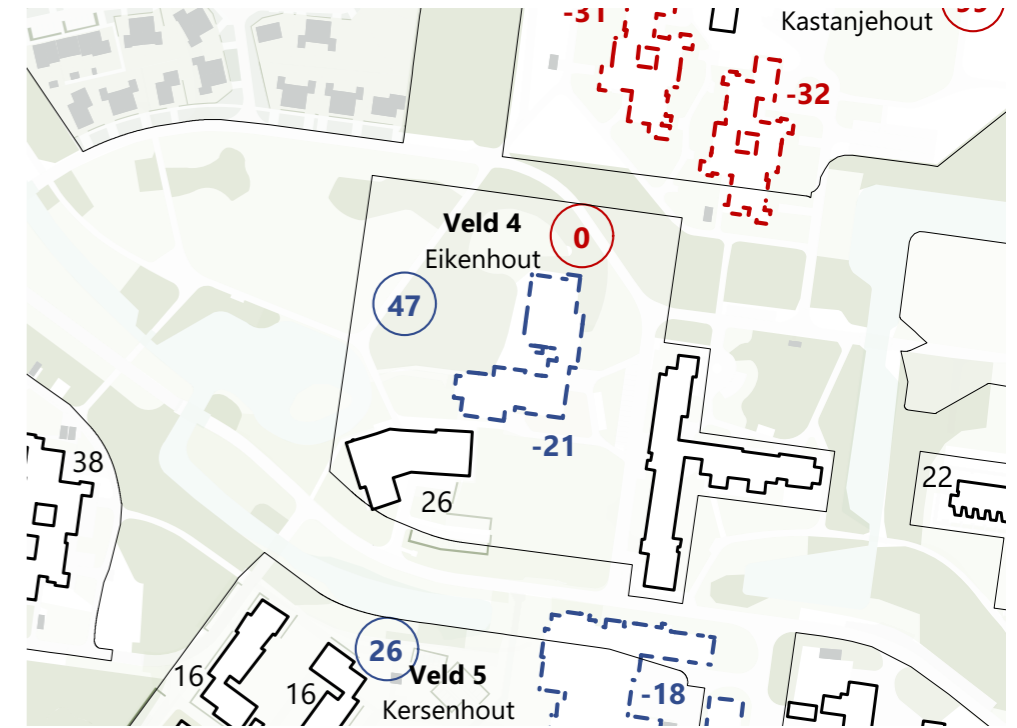
Veld 1 - toegangsweg

## Veld 2



Veld 2 - toegangsweg

## Centrum



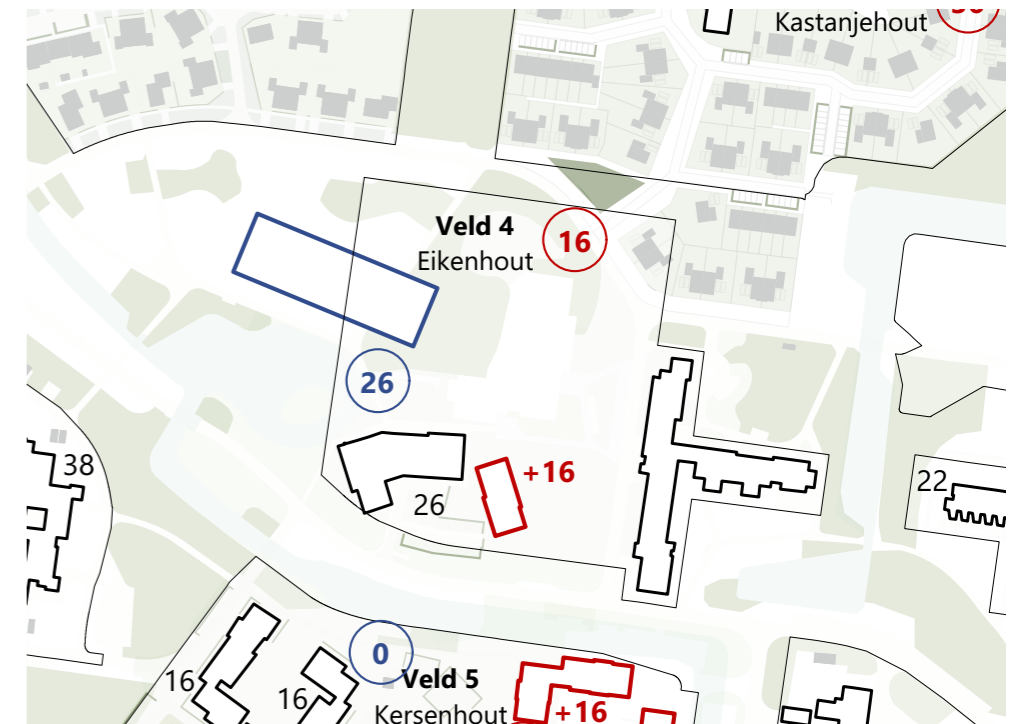
Centrumgebied - huidige situatie



Veld 1 - speelplek



Veld 2 - woonstraat



Centrumgebied - onderzochte transformatorichting

- deelgebieden volgens bestemmingsplan
- gebouwen 's Heeren Loo
- ▨ te slopen woongebouwen
- ▨ nieuwe woongebouwen
- ⊗ totaal aantal woonplaatsen
- ▨ particuliere gebouwen
- ▨ te slopen dagbestedingsplaatsen
- ▨ nieuwe dagbestedingsplaatsen
- ⊗ totaal aantal dagbestedingsplaatsen

illustraties bron: IAA architecten - Visie Noorderhaven, sept. 2019

## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN VERKAVELING VELD 3

Op de volgende pagina's volgt een toelichting op de ruimtelijke structuur en invulling van Veld 3.

### 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN verkaveling Veld 3

2.1 Het concept	16
2.2 Het plan	17
2.3 Groenstructuur	18
2.4 Bomenplan	19
2.5 Wegenstructuur	20
2.6 Langzaamverkeer	21
2.7 Profielen openbare ruimte	22
2.8 Woonprogramma	24
2.9 Parkeren	25
2.10 Openbaar - uitgeefbaar	26
2.11 Kaveloppervlaktes	27
2.12 Fasering	28
2.13 Oud en nieuw	29



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2.1 Het concept

Voor de toekomstige, hoogwaardige woonbuurt Veld 3 is een ruimtelijke vaste waardenkaart opgesteld. In nevenstaande tekst en tekening zijn de essentiële ruimtelijke elementen en karakteristieken van het plan vastgelegd.

### Groenstructuur

- bestaat uit het bestaande bos aan de randen van het veld, de nieuwe bomen (inheemse soorten/struiken) en de groene berm (kruidenmengsel) langs de nieuwe wegenstructuur
- integreert zoveel mogelijk bestaande bomen zoals de eiken langs de zuidelijke ontsluitingsweg en het stuk bos als aangename entree van het veld
- toegangsweg oogt ruimtelijk en groen en wordt veel aangeplant
- is breed ingericht voor klimaatadaptatie: waterberging- en infiltratie (t.b.v. wateroverlast), grote bomen voor schaduw effect (t.b.v. hittestress)

### Wegenstructuur en parkeren

- brede en geknikte toegangsweg vanuit de bestaande ontsluitingsweg
- groene lus rondom het middengebied
- korte woonstraten vanuit de toegangsweg en de lus
- parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gehaald vanuit de toegangsweg; op eigen terrein en in de woonstraten geplaatst

### Langzaamverkeer

- doodlopend karakter voor autoverkeer in het veld: de voetganger mag zich overal vrij bewegen
- buiten het plangebied: beperkte aantal informele paden door het bos om het groengebied zo min mogelijk te belemmeren:
- in de oost-westrichting tussen de velden en het recreatieve gebied
- in de noord-zuidrichting tussen Veld 3 en het centrumgebied; eventueel ook tussen het bosgebied (tussen Veld 3 en Veld 2) en het centrumgebied

### Bebouwing

- sluit aan op de bebouwingsdichtheid in de andere velden
- losse bebouwing langs de zuidelijke ontsluitingsweg, langs de toegangsweg en in het middengebied
- lange blokken niet direct zichtbaar vanuit de toegangsweg en het midden van het veld
- bebouwing zo veel mogelijk aan het openbaar gebied georiënteerd
- bijzondere bebouwingsvorm in het middengebied gewenst als identiteitsdrager van Veld 3

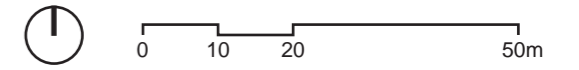
### Woonprogramma

- gevarieerd programma zoals in de andere velden
- de verschillende woningtypes zijn verspreid over het hele veld
- langs de toegangsweg en in het middengebied bevindt zich woningen uit het hoogste segment



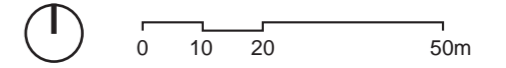


## 2.2 Het plan








# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2.3 Groenstructuur

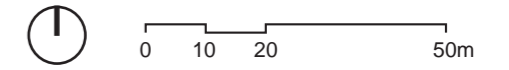







- bestaat uit het bestaande bos aan de randen van het veld, de nieuwe bomen/struiken en de groene bermen langs de nieuwe wegenstructuur
- integreert zoveel mogelijk bestaande bomen zoals de eiken en het stuk bos als aangename entree van het veld aan de zuidelijke ontsluitingsweg
- gekoppeld aan de brede groene profielen van de wegenstructuur
- ruimte voor klimaatadaptatie: waterberging- en infiltratie (t.b.v. wateroverlast), grote bomen voor schaduw effect (t.b.v. hittestress)
- ruimte voor biodiversiteit dankzij het assortiment van inheemse bomen, struiken en kruidenmengsel
- toegangsweg oogt ruimtelijk en groen en er wordt veel aangeplant (geen parkeren toegestaan)
- aandacht voor de groene overgang tussen veld en bos aan het eind van de woonstraten



-  bestaand bos
-  nieuwe bomen
-  kruidenmengsel in groene bermen
-  struikenvakken aan de kopzijde van het parkeren
-  afscherming voetpad-parkeren

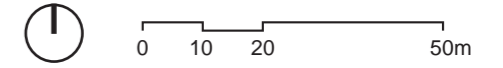
## 2.4 Bomenplan



-  bestaande waardevolle bomen (eiken) te behouden
-  bestaande groepen bomen/stuk bos te behouden
-  nieuwe bomen langs de wegen (mix van inheemse soorten)
-  bestaande bomen handhaven als overgang bos-veld
-  voorgestelde aangeplante plantsoen (met bewoners n.t.b.)

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2.5 Wegenstructuur



De wegenstructuur bestaat uit de brede en geknikte toegangsweg, de groene lus rondom het middengebied en de korte woonstraten.

De **toegangsweg** onderscheidt zich door een breder profiel, van 10 tot 16,5 m. Binnen dit profiel is er een rijbaan van maximaal 5 m breed\*. Er zijn geen aparte voetpaden. Hierdoor krijgt deze centrale ruimte een groen karakter met brede groene bermen en diverse boomgroepen die het thema "wonen in het bos" versterkt. Er zijn langs de toegangsweg geen parkeerplaatsen.

De **groene lus** bevindt zich rondom het middengebied. Het profiel is minimaal 10 m breed met daarbij een rijbaan van maximaal 5 m breed\* en groene bermen die variëren in breedte. Hier zijn geen parkeerplaatsen.

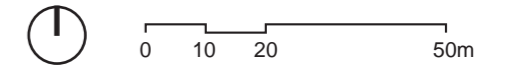
De **woonstraten** zijn korte straten die zijn te bereiken via de toegangsweg en de groene lus. Zij zijn niet langer dan 90 m en voor autoverkeer doodlopend. Ook binnen dit profiel zijn er geen aparte voetpaden. Wel bevinden zich langs de rijbaan haakse parkeerplaatsen, aan één en soms twee zijden van de rijbaan\*. De woonstraten komen uit in het bos en maar enkele daarvan lopen verder als wandelpaden buiten het plangebied.



- rijbaan
- groene bermen
- haaksparkeren
- inritten






\* de breedte van de rijbaan wordt in het inrichtingsplan nader uitgewerkt, dit i.v.m. veilig lopen/spelen in de groene bermen en i.v.m. efficiënt inrichten van de haaksparkerplaatsen in de woonstraten

## 2.6 Langzaamverkeer



- doodlopend karakter voor autoverkeer in het veld: de voetganger mag zich overal vrij bewegen
- geen ingericht specifieke voetpaden, behalve achter het haaksparkeren in de woonstraten aan de kant van de woningen
- straatprofiel op één niveau: geen verhoogde trottoirband
- buiten het plangebied zijn er een beperkt aantal informele paden\* door het bos voorgesteld, om het groengebied zo min mogelijk te belemmeren:
- in de oost-westrichting tussen de velden en het buitengebied,
- in de noord-zuidrichting, tussen Veld 3 en het centrumgebied

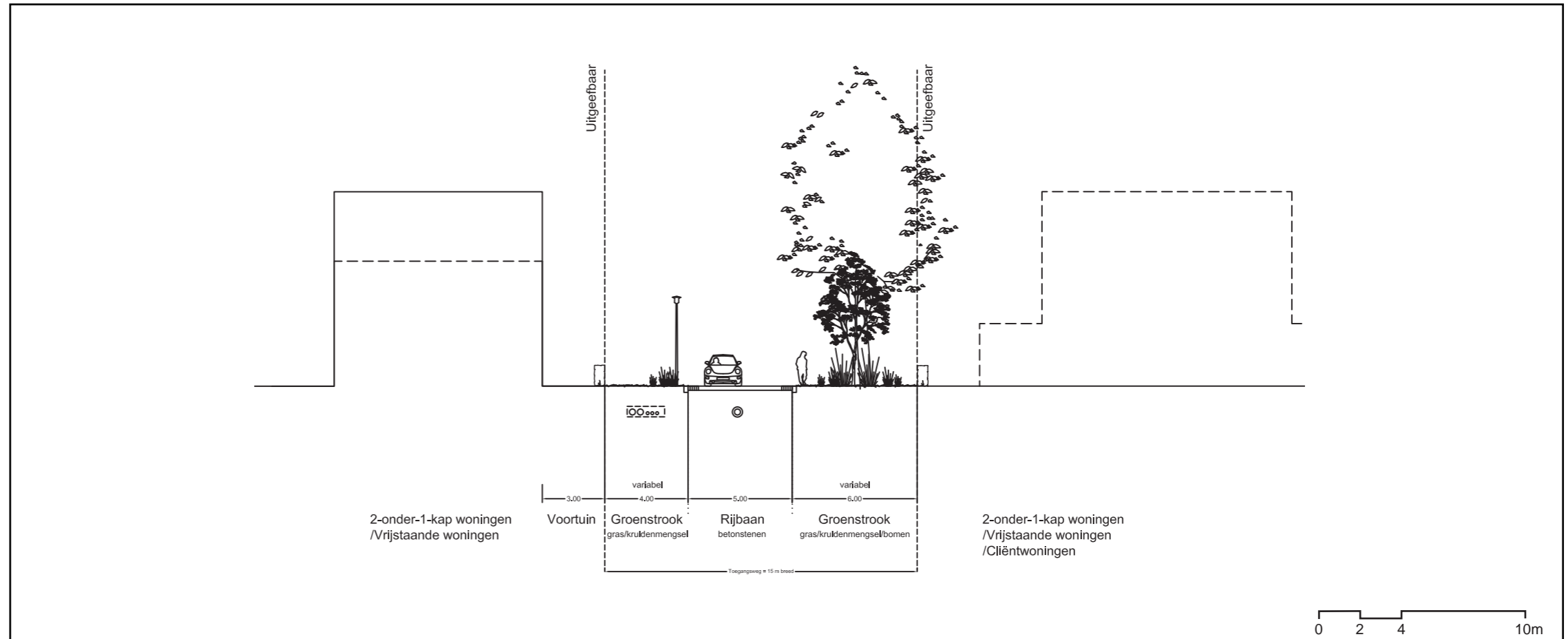


-  hoofdpad langs de onsluitingsweg
-  hoofdpaden door het veld
-  voetpaden achter haaksparkeren
-  achterpaden
-  voorgestelde paden buiten het plangebied\*

\* in overleg met gemeente/S Heren Loo n.t.b.

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

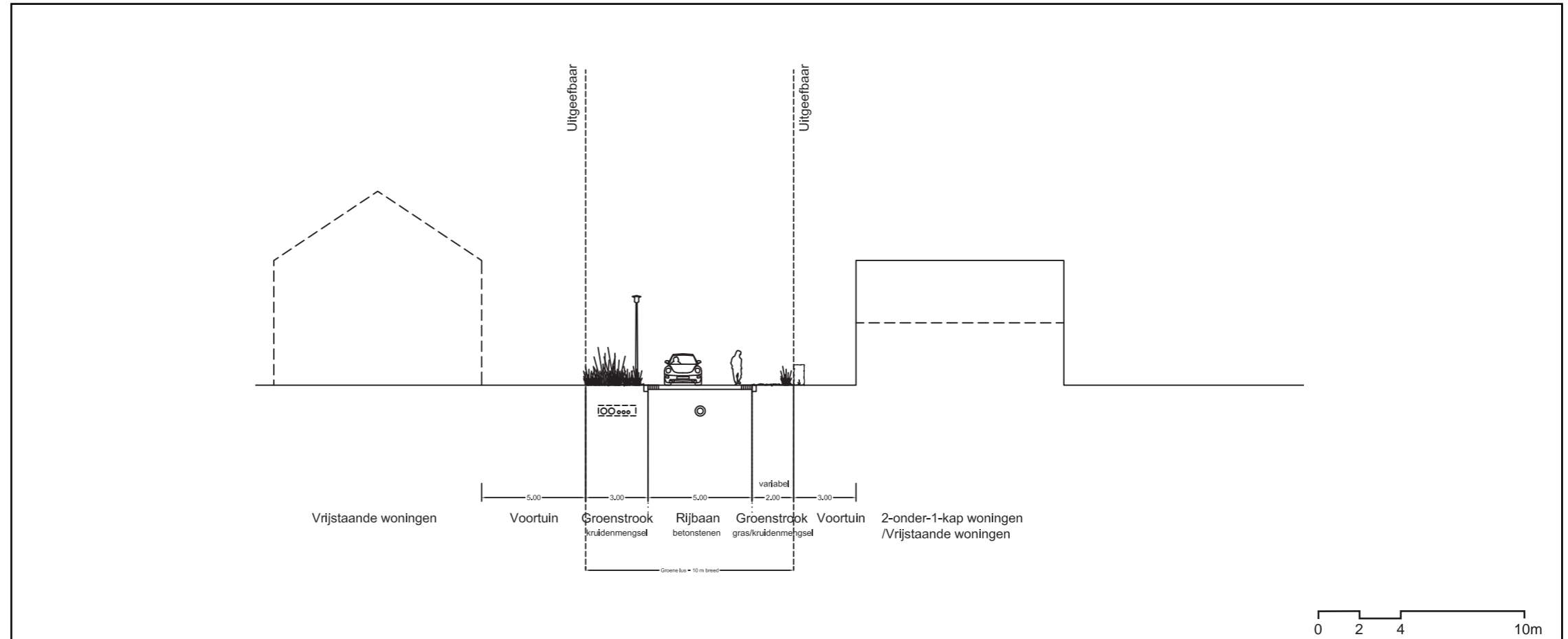
## 2.7 Profiel openbare ruimte



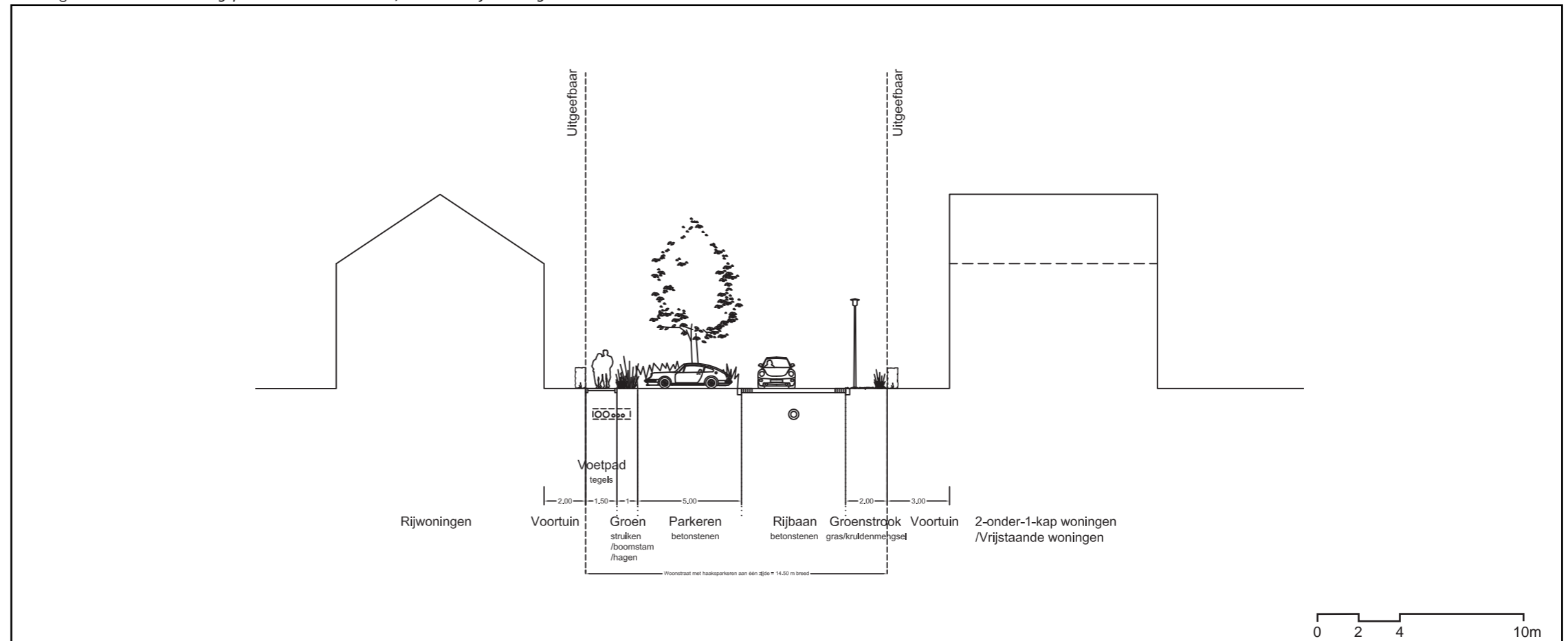
Profiel toegangsweg - in inrichtingsplan nader uit te werken, i.v.m. o.a. afwatering



De smalle wegen hebben aan weerszijden een grasberm met daarin willekeurig geplaatste bomen. Het omringende bos is voelbaar aanwezig.



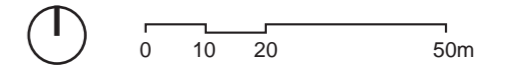
Profiel groene lus - in inrichtingsplan nader uit te werken, i.v.m. o.a. afwatering



Profiel woonstraat met hier haaksparkeren aan één zijde van de rijbaan <sup>23</sup> in inrichtingsplan nader uit te werken, i.v.m. o.a. afwatering

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

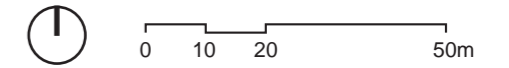
## 2.8 Woonprogramma



Type	Aantallen
VRIJSTAAND	7
2-o-1-KAP	LLB 18 STAND. 26
RIJ-HOEK	201 14
RIJ-TUSSEN	201 32
<b>SUBTOT</b>	<b>97</b>
CLIENTEN	36
<b>TOTAAL</b>	<b>133</b>



## 2.9 Parkeren



- parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gehaald vanuit de openbare ruimte in het midden van het veld:
- 1. geen parkeren toegestaan langs de toegangsweg
- 2. zo weinig mogelijk parkeren langs de groene lus
- 3. parkeren op eigen terrein en
- 4. parkeren in de woonstraten waar de behoefte het grootste is (bij de rijwoningen en de cliëntwoningen)
- parkeren achter groene vakken met struiken/groepen bomen en achter hagen of gekapt hout

	# woningen	P-norm*	subtotaal	
Vrijstaand	7 x	2 =	14	
2-o-1	LLS	18 x	2 =	36
	Stand	26 x	2 =	52
RIJ-koop	201	26 x	1,9 =	49,4
RIJ-huur	201	20 x	1,6 =	32
clinten	36 x	0,5 =	18	

\* Bezoekersparkeren (0,3) is opgenomen in bovenstaande parkeernormen

**Totaal benodigd: 201,4**

<b>Gerealiseerd:</b>	(reductiefactor)	
Op kavel	102 x	0,9 = 91,8
In O.R.		113

**Totaal gerealiseerd: 204,8**

<b>Parkeerbalans:</b>	
Gerealiseerd	204,8
Benodigd	201,4

**Balans: 3,4**

**Voldoet: JA**

- haaksparkeren in de woonstraten en bij de cliëntwoningen \*
- op eigen terrein

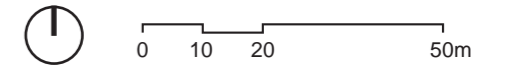
\* in inrichtingsplan nader uit te werken






Parkeren achter boomstammen i.p.v. hagen

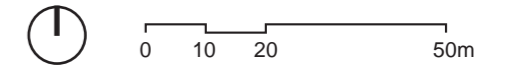
# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2.10 Verdeling openbaar - uitgeefbaar



-  plangebied - 43.841 m<sup>2</sup>
-  uitgeefbaar - 31.012 m<sup>2</sup> / ca. 71% van plangebied  
(26.376 m<sup>2</sup> Van Wijnen + 4.636 m<sup>2</sup> 's Heeren Loo)
-  openbaar - 12.829 m<sup>2</sup> / ca. 29% van plangebied

## 2.11 Kaveloppervlakes



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## 2.12 Fasering



Fase 1

- x5 vrije kavels
- x26 Fijn
- x20 HHW



Fase 2

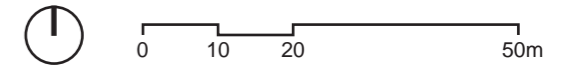
- x2 vrije kavels
- x20 Fijn
- x24 HHW

Totaal

- x7 vrije kavels
- x46 Fijn
- x44 HHW

97 woningen

## 2.13 Plan geprojecteerd op huidige situatie



# 3. BEELDKWALITEITPLAN BEBOUWING EN BUITENRUIMTE

Voor Veld 3 wordt een kwalitatief hoogstaand eindbeeld nagestreefd, zowel in bebouwing als in de openbare ruimte. Om deze kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit deel van het document worden zaken als kleur en materialisatie van gebouwen, gebouwworm, expressie en dakvormen behandeld. Ook worden beelden over de sfeer van de buitenruimte, de verharding, de beplanting, maatregelen voor klimaatadaptatie en opwekken van energie getoond.

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en dient tegelijkertijd als richtinggevende inspiratiebron voor architecten en ontwikkelaars. Daarnaast vormt het de basis voor de gebiedsgerichte welstandscriteria.

De beelden die op de volgende pagina's getoond zijn, geven de uitgangspunten en sfeer aan die beoogd is het plangebied. Geen enkele op zichzelf staande foto laat in zijn het beoogde totaalbeeld zien. Wat de beelden tonen de beeldbepalende elementen die zorgen voor het karakter en de samenhang in de buurt.

## 3. BEELDKWALITEIT bebouwing en buitenruimte

3.1 Algemene sfeer architectuur	31
3.2 Materiaal- en kleurgebruik	32
3.3 Massa's	34
3.4 Kapvormen	36
3.5 Kop- en zijgevels	38
3.6 Woningtypes	40
3.7 Erfafscheidingen	44
3.8 Algemene sfeer buitenruimte	46
3.9 Klimaatadaptatie	47
3.10 Bestrating	48
3.11 Energie, duurzaamheid	49
3.12 Gezond milieu	50

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.1 Algemene sfeer architectuur

In Veld 3 zal de architectuur grote mate samenhang hebben met het aanwezige boskarakter van het gebied. De gebouwen moeten goed geïntegreerd zijn met de groene omgeving. De gebouwen mogen niet het beeld in het gebied domineren, maar moeten geïntegreerd zijn met de bosachtige omgeving. De gebouwen ontlenen hun kracht aan de samenhang en eenheid tussen architectuur en landschap.

Het bovengenoemde beeld wordt ondersteund door de volgende uitgangspunten:

### Natuurlijke materialen

Natuurlijke en duurzame materialen zijn mooi te integreren in een groene omgeving. Hout, glas, natuursteen en baksteen zijn allemaal geschikte materialen voor Veld 3.

Kunststof zal zo min mogelijk worden toegepast. Naast het milieuaspect is kunststof vaak helder gekleurd en heeft geen natuurlijke reflectie waardoor het materiaal veel aandacht opeist. Het verdient de aandacht om materialen te gebruiken die op een mooie manier verouderen.

### Gedempte en contrasterende kleuren met groen

Het palet kan variëren van crème tot bruine tinten en kan ook voor details antracietzwart tot grijs/groen tinten bevatten. Deze kleuren versterken de groene beleving van de plek.

### Dakbeëindiging

De twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen hebben allen een dakbeëindiging in de vorm van een schuine kap met een ruim overstek of een luifelconstructie. De schuine kap als pet over de bouwmassa. Een dergelijke dakbeëindiging werpt een schaduw op de gevel en verlevendigt deze.

De rijwoningen hebben een hoog opgetrokken kopgevel en geen overstek.

### Een begane grond met een open uitstraling

De gebouwen moeten optimaal gebruik maken van de beek en de groene omgeving. Daarom heeft de begane grond vaak een open vormgeving, enerzijds zodat er een goed uitzicht is vanuit de woningen op de omgeving, anderzijds zodat de bomen in het glas worden gereflecteerd.



Het bos bepaalt de sfeer van de architectuur



Bebouwing met crème-bruine tinten en een schuin dak als thema



Bebouwing met crème tinten en verfijnd metselwerk in gevelontwerp



Material- en kleurenpaletten die passend zijn in een bosachtige omgeving

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.2 Materiaal- en kleurgebruik

### Materiaal

In de algemene architectuurvisie worden gebouwen met een natuurlijke, voornamelijk informele uitstraling nagestreefd. De gebouwen worden dus ook uit overwegend natuurlijke materialen opgetrokken. Voor de erfafscheidingen worden bij voorkeur materialen uit de natuurlijke omgeving gebruikt. Er worden circulaire, materialen toegepast met een lage milieulast.

### Gevels

Toegestane gevelmaterialen zijn o.a. hout, glas, baksteen, natuursteen (bijvoorbeeld leien). Al deze materialen verweren mooi. Zink is ook toegestaan.

### Daken

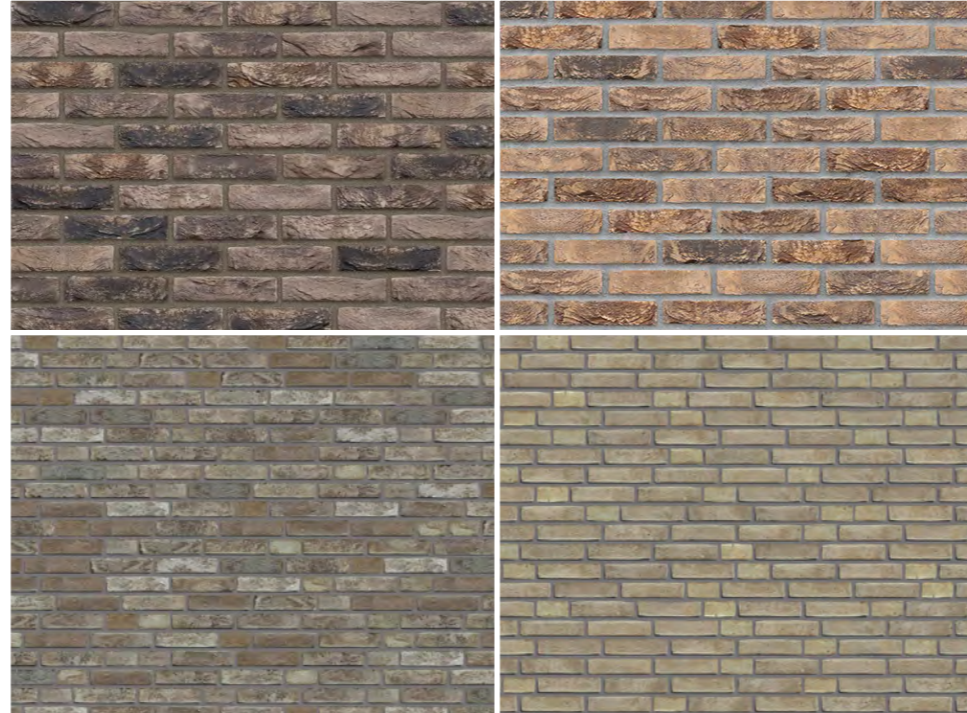
Ook de daken moeten gemaakt worden van keramische en gebakken materialen, zoals gebakken dakpannen. Bij aantoonbare vergelijkbare dakpannen (vergelijkbaar qua kleurnuance, vorm, textuur) is beton bespreekbaar. Andere natuurlijke materialen, zoals leien, riet of een vegetatiedak zijn welkom. Materiaal uit het dakvlak mag doorlopen in de gevel.

### Kleur

Het kleurgebruik wordt bepaald door de groene omgeving waar de gebouwen zich bevinden. De kleuren zijn gedempt, waardoor de gebouwen samensmelten met het groen in plaats van om het landschap te domineren. Elke buurt/veld in 't Laar krijgt een eigen kleurenpalet.

In Veld 3 varieert het kleurenpalet voor de gevels van grijs/crème tinten en sluit gedempte oker/bruinachtige kleuren in. Het gebruik van wit en primaire kleuren in grote vlakken is niet toegestaan. De detaillering van de gevels en de daken mag wel met contrasterende tinten uitgevoerd worden, maar geen felle kleuren. Daken krijgen dakpannen in een antracieten kleur. Materiaaleigen kleuren van de natuurlijke materialen zijn altijd toegestaan.

De hierboven weergegeven kleurpaletten geven de bredere reeks aan waarbinnen de kleuren zich mogen bevinden. De materialisatie en kleurpaletten van de vrije kavels moeten sluitend zijn bij de overige woningen in de buurt.



Bakstenen in het kleurenpalet grijs/crème tot oker/bruinachtige tinten



Gemeleërde tinten in de gevels



Toegepaste leien in de gevels



Betonpannen in antraciete kleur met een uitstraling vergelijkbaar met gebakken materiaal



### **Materiaal- en kleurgebruik bij het middengebied**

Het middengebied is een bijzondere plek in Veld 3. Op deze plek zijn de beschreven materiaal- en kleurpaletten van toepassing maar er is ook ruimte voor afwijking. Ruim toegepaste kleuren in de donker oker-bruine tinten zijn bijvoorbeeld hier passend. Zinkmateriaal voor de daken zijn toegestaan.

Hiermee wordt bereikt dat enerzijds samenhang tussen alle bebouwing wordt verkregen, maar dat er anderzijds ook een interessante differentiatie tussen de twee-onder-één-kap woningen op deze plek met de rest van de bebouwing in het plangebied tot stand komt.

Zodoende kunnen veel andere aspecten (zoals bijvoorbeeld de 'stijl van de architectuur') flexibel gelaten worden.



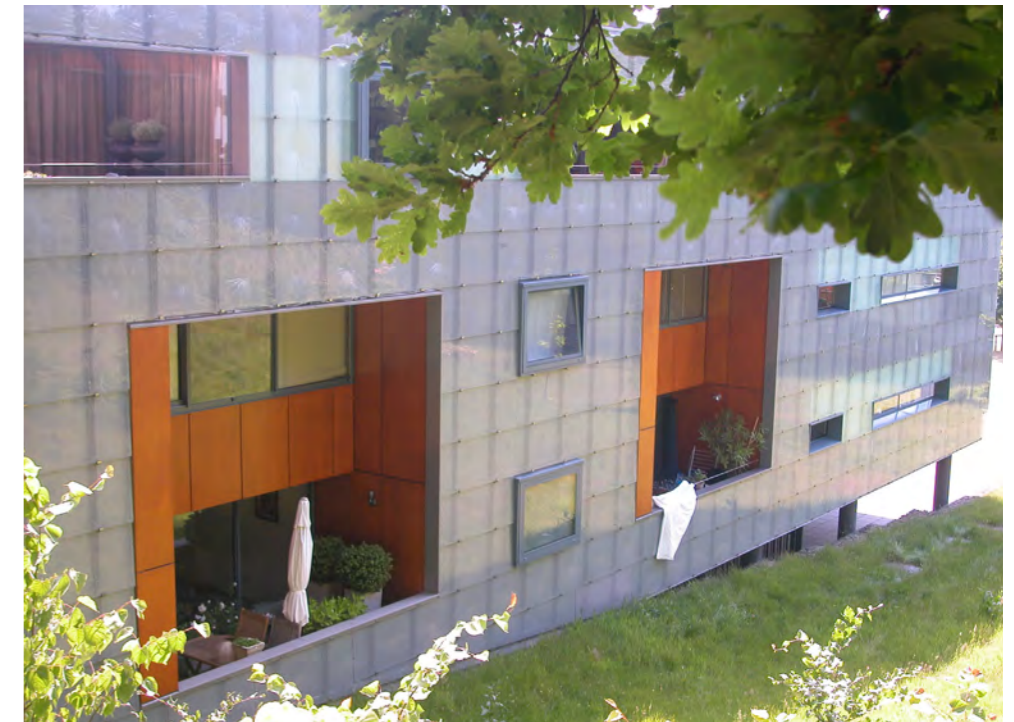
Afwijking qua (materiaal- en) kleurpaletten voor het middengebied, hier met ruim toegepaste donker oker-bruine kleur



Ruim toegepast houten materiaal



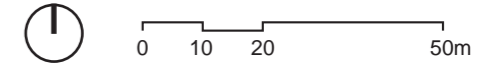
Zink in dakontwerp toegepast



Ruim toegepast glasmateriaal

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.3 Massa's



### Opzet en oriëntatie

De bebouwing opzet in Veld 3 past bij de informele context van 't Laar en haar bosachtige omgeving.

- bebouwing zoveel mogelijk op het bos georiënteerd
- variërende rooilijnen
- voorzijde van de woningen op de openbare weg gericht; minimale diepte van de voortuin 2 m
- geen exact dezelfde woningen naast elkaar; afwisseling in typologie en kapvormen
- indien mogelijk open karakter van de kop- en zijgevels aan openbaar gebied

### Voetprint en hoogte

In het plan is de bebouwing van beperkte grootte.

- bebouwingshoogte: één of twee lagen met een dak
- langvormige bebouwing: vijf tot max. acht woningen
- langvormige bebouwing: achter in woonstraten
- bebouwing met het grootste voetprint: gestapelde cliëntwoningen verdeeld over het gebied
- bebouwingsdichtheid: op Veld 1 en Veld 2 aansluitend



- 2 lagen met dakopbouw
- 2 lagen met platte dak
- 1 laag met dakopbouw
- 1 laag met platte dak
- 1 laag (aanbouw met eventueel dakopbouw)

### Aanbouwen

- veranda's, serres, balkons etc. aan alle zijden geïntegreerd in het hoofdvolume
- aanbouwen grenzend aan de erfgrans aan openbaar gebied niet toegestaan, bij voorkeur minimaal 2,5 m afstand
- vormgeving, stijl en materialisatie van aanbouwen sluitend op hoofdvolume
- aanbouwen meeontworpen met hoofdvolume, bij voorkeur voorzien van een kap

### Bijzondere bebouwingsvorm

In het midden van Veld 3 bevindt zich een gebied waar een andere opzet, rooilijn en vorm toegestaan zijn. Daar is ruimte voor afwijkingen in de twee-onder-één-kap woningentypologie om zo de open en groene ligging midden in het veld te benutten. De bijgebouwen zijn dan ook los van het hoofdvolume geplaatst.



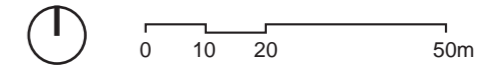
Bebouwing met crème-bruine tinten en een schuin dak als thema



Bebouwing met donkere grijze tinten in een groene omgeving

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.4 Kapvormen



### Schuine daken als thema

- schuine kap (zadeldak of lessenaarsdak) van het hoofdvolume met de nokrichting in basis evenwijdig aan de straat
- platte daken en/of flauw hellende daken voor aanbouwen toegestaan mits met riante overstekken
- eenvoudige dakvorm, geen afschuiningen

### Nokrichtingen

- complexe daken met veel nokverdraaiingen niet gewenst
- rijwoningen: evenwijdig aan de straat; nokverdraaiing toegestaan, bijvoorbeeld als beëindiging van een rijtje
- vrijstaande woningen: dwarse nokrichting
- twee-onder-één-kap woningen: nokrichting evenwijdig aan de straat, of dwarse nokrichting, of combinatie van nokrichtingen op één volume, langs de zuidelijke hoofdontsluiting, langs de toegangsweg en als optie rondom het middengebied

### Dakoverstekken

- alle hoofdvolumes, op uitzondering van de rijwoningen, zijn voorzien van dakoverstekken, zodat winterzon goed, en zomerzon moeilijk, in de woning komt
- overstekken en luifels met dunne verjongde dakranden zijn gewenst

### Dakkapellen

- kleine topgevel toegestaan, welke doorloopt als dakkapel
- dakkapellen aan de straatzijde meeontworpen
- later toegevoegde dakkapellen aan de straatzijde uitgevoerd in passend binnen oorspronkelijke ontwerp van de architect

combinatie van nokrichtingen op één volume (minimale aantal gewenst):

- vanaf de zuidelijke ontsluiting zichtbaar
- vanaf de straten zichtbaar
- als optie in het middengebied





Eenvoudige dakvorm met nokrichting evenwijdig aan de straat



Verhoogde woonlaag op de kop



Dakkappelen in het dakontwerp meegenomen



Losse bebouwing met dwarse nokrichting



Losse bebouwing met dwarse nokrichting



Nokverdraaiing, bij een twee-onder-één-kap woning

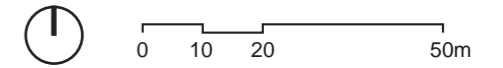
# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.5 Kop- en zijgevels

Het is wenselijk de koppen van de rijwoningen en de zijgevels van de twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen van een bijzondere vormgeving te voorzien. Dit geldt vooral bij de bebouwingszijden die vanaf het openbare gebied prominent in beeld zijn. Het geeft bovendien aanleiding om vanuit de woningen zicht op de groene omgeving te creëren.

Dit kan bijvoorbeeld met:

- openingen en ramen: grote glasvlakken, of juist meer gesloten delen
- ander materiaal
- andere kleur
- bijzondere gevelindeling, bijvoorbeeld combinatie van verticale stroken
- verhoogde woonlaag
- dwarse nokrichting
- aanbouw of toegevoegd element zoals veranda's, serres, balkons



— kop- en zijgevels zichtbaar vanaf wegenstructuur

— kop- en zijgevels met zicht op het bos



Open kopgevels met glas en raampartijen gericht op het groen



Ander materiaal en andere kleur op de kop- en zijgevels



Combinatie met verticale stroken in gevelontwerp



Gevelontwerp die de hoek van de bebouwing om gaat



Inrichting van de buitenruimte die de hoek van de bebouwing om gaat



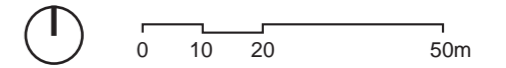
Eenvoudige vormgeving van de zijgevels





# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.6 Woningtypes

De verschillende woningtypes van Veld 3 passen binnen de 3 thema's/woonsferen die voor het wonen in 't Laar gewenst zijn:

- Wonen in het bos
- De buurten zijn verschillend van elkaar
- Samenhang tussen de buurten



-  rijwoningen - kop en midden
-  twee-onder-één-kap woningen
-  vrijstaande woningen/vrije kavels
-  cliëntwoningen





### Rijwoningen

De rijwoningen zijn twee lagen (201-type) met een kap hoog. Zij worden uitgevoerd met een natuurlijk materiaal in terughoudende kleuren. De blokken zijn gemiddeld vijf tot zeven woningen lang - op uitzondering van één bouwblok die acht woningen lang is. Zij zijn voorzien van een schuine kap, met een zadeldak of lessenaarsdak, en de nokrichting is in basis evenwijdig aan de straat.

De dakvorm van het hoofdvolume is eenvoudig, er zijn geen afschuiningen. Platte daken zijn niet toegestaan. De rijwoningen hebben een hoog opgetrokken kopgevel en geen overstek. De woningen in de rijen zijn nadrukkelijk op de doodlopende woonstraat gericht, wat het intieme buurtkarakter versterkt. De rijwoningen hebben een zadeldak. De kap en dunne dakranden moeten vanuit de straat zichtbaar zijn. De kap dekt de bouwmasa af. Nokverdraaiingen zijn niet gewenst, behalve en eventueel aan het eind van het blok. Kleine topgevels zijn toegestaan, en kunnen als dakkapellen doorlopen.

De dakkapellen worden integraal in het dakontwerp van de woningen meeontworpen. De later toegevoegde dakkapellen aan de straatzijde worden uitgevoerd in de geest van het oorspronkelijke ontwerp van de architect. Dit komt tot uiting in kleur materiaal en vormgeving.

De koppen van de rijwoningen die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare straat, of die tegenover het bos gesitueerd zijn, zijn met aandacht vormgegeven: in gevelindeling, materiaal, kleur, met een verhoogde woonlaag of met een dwarse nokrichting. Er zijn daar ook (grote) raampartijen geplaatst, die georiënteerd zijn op het openbare groen. De minimale gemiddelde diepte van de voortuin is 2 m.

Aanbouwen zijn meeontworpen met het hoofdvolume en bij voorkeur voorzien van een schuine kap. Erkers, serres, veranda's, vlonders zijn ook aan alle zijden geïntegreerd met het hoofdvolume. Zij zorgen bovendien voor een geleidelijke overgang tussen de woning en de buitenruimte.



Eenvoudige dakvorm, natuurlijke materialen in gevels



Natuurlijke materialen in dakontwerp



Dakrichting evenwijdig aan de straat, natuurlijk materiaal in gevels



Kopgevels gericht op het groen

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.6 Woningtypes - vervolg



### Twee-onder-één-kap woningen

De spelregels voor de rijwoningen gelden voor de twee-onder-één-kap woningen:

- één laag (LLB-type) of twee lagen (standaard) hoog met een dak
- natuurlijk materiaal, terughoudende kleuren
- hoofdvolumes voorzien van een schuine kap, geen platte daken, eenvoudige dakvorm
- dakkappelen, ook later toegevoegd, mee ontworpen met hoofdvolume
- aanbouwen, erkers, serres, veranda's, vlonders, ook later toegevoegd, mee ontworpen met hoofdvolume
- aanbouwen bij voorkeur voorzien van een kap

Voor deze woningtype, is een landelijke uitstraling gewenst:

- brede overstekken, luifels, dunne dakranden

De voorzijden van de woningen zijn zoveel mogelijk op de openbare weg gericht. De minimale gemiddelde diepte van de voortuin is 3 m. Voor de twee-onder-één-kap woningen ook moet aandacht geschonken worden aan de vormgeving van de zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare straat, of die tegenover het bos gesitueerd zijn, mede:

- gevelindeling, materiaal, kleur, (grote) raampartijen, georiënteerd op het openbare groen

Omdat er langs het openbare gebied geen exact dezelfde woningen naast elkaar staan, is een afwisseling in kapvormen en variatie in nokrichtingen gevraagd. Zo is een combinatie van dwarse en evenwijdige nokrichtingen in één volume gewenst op een aantal plekken:

- langs de zuidelijke hoofdonthoofding, langs de toegangsweg en rondom het middengebied

Het middengebied van Veld 3 is ruimte voor afwijking om het groen, informeel en open karakter van het gebied te versterken, mede bijvoorbeeld:

- andere materiaal- en kleurpaletten, opzet en rooilijn, vormgeving bijgebouwen

Hiermee wordt bereikt dat enerzijds samenhang tussen alle bebouwing wordt verkregen, en anderzijds een interessante differentiatie tussen de twee-onder-één-kap woningen op deze plek met de rest van de bebouwing in het plangebied. Dit wordt in de architectuurplannen verder uitgewerkt.



Nokverdraaiing in het volume van de twee-onder-één-kap woningen



Nokverdraaiing in het volume van de twee-onder-één-kap woningen



Twee-onder-één-kap woningen met één laag en dakopbouw (LLB typologie)



Afwijkende uitstraling voor de bebouwing in het middengebied



### Vrijstaande woningen/Vrije kavels

De vrijstaande woningen zijn twee lagen hoog met een dak. De nokrichting is dwars op de weg.

De rest van de spelregels zijn dezelfde als die voor de twee-onder-één-kap woningen:

- natuurlijk materiaal, terughoudende kleuren
- hoofdvolumes voorzien van een schuine kap, geen platte daken, eenvoudige dakvorm
- landelijke uitstraling dankzij brede overstekken, luifels, dunne dakranden
- dakkappelen, ook later toegevoegd, mee ontworpen met hoofdvolume
- aanbouwen, erkers, serres, veranda's, vlonders, ook later toegevoegd, mee ontworpen met hoofdvolume
- aanbouwen bij voorkeur voorzien van een kap
- voorzijden op de openbare weg gericht, minimale gemiddelde diepte van de voortuin 3 m
- aandacht aan de vormgeving van de zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare straat, of die tegenover het bos gesitueerd zijn, mede gevelindeling, materiaal, kleur, (grote) raampartijen

Het is belangrijk dat de vormgeving en materialisatie van de vrije kavels sluitend is bij de overige woningen in de buurt.

#### Procedure voor koper

- De koper is vrij om zelf een architect te kiezen. De architect maakt een voorlopig ontwerp dat, voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, aan de BDP (als stedenbouwkundige supervisor) en vervolgens aan de Welstandscommissie wordt voorgelegd. Het ontwerp wordt daarbij aan de ontwerpvoorschriften van het beeldkwaliteitsplan getoetst.
- Een toetsing vooraf door BDP is noodzakelijk. De Welstandscommissie stelt deze toetsing erg op prijs. Via de makelaar of via Van Wijnen kan de toetsing door BDP worden aangevraagd.
- Nadat BDP en de Welstand akkoord zijn over het ontwerp, kan het ontwerp worden uitgewerkt en de omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Villa in Zandereen



Vrijstaande woning in Kerckebosch, Zeist



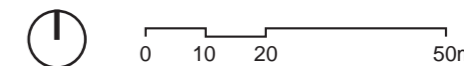
Villa in Zandereen



Vrijstaande woning in Zeghezoom, Woudenberg

# BEELDKWALITEIT BEBOUWING

## 3.7 Erfafscheidingen



Functioneel en visueel ongewenste situaties ontstaan als er geen duidelijkheid is over waar de grens tussen openbaar/privégebied ligt. Daarom zijn privé buitenruimtes van woningen op de begane grond duidelijk afgebakend en dienen de buitenruimtes in samenhang met de gebouwen ontwikkeld te worden. In Veld 3 zijn schuttingen aan de openbare weg strikt niet toegestaan. Voor het middengebied wordt naar een subtiele en natuurlijke overgang gezocht om het groen, informeel en open karakter van het gebied te versterken.

Tussen openbaar gebied en voortuinen

- rij paaltjes Kastanjehout 80 mm/100 mm /1,20 m lang (80 cm boven de grond en 40 cm in de grond), 5 stuks per meter. Daarachter kunnen de bewoners nog kiezen groene hagen van max. 0,80 m hoog aan te planten
- bij het middengebied: openbare groene strook aan de binnenzijde van de lus, aangeplant met kruidenmengsel en/of struiken; achter de rooilijn, rij paaltjes Kastanjehout 80 mm/100 mm /1,20 m lang (80 cm boven de grond en 40 cm in de grond), 5 stuks per meter

Tussen openbare gebied en zijtuinen

- achter de rooilijn een gaashekwerk van 1,50 m hoog met daar tegenaan een haagbeuk

Tussen bosrand en tuinen

- zijtuinen: achter de rooilijn een gaashekwerk van 1,50 m hoog met daar tegenaan een haagbeuk
- achtertuinen: greppel (buiten plangebied)

Koppeling tussen de bergingen in de voortuinen

- houten erfafscheidingen/schermen 1,50 m hoog van natuurlijke uitstraling (met materiaal uit het gebied), door bewoners zelf te bekostigen

-  rij houten paaltjes 80 cm hoog
-  gaashekwerk 1,50 m hoog met haagbeuk
-  scherm 1,50 m hoog (door bewoners zelf te bekostigen)
-  laag groene overgang in openbaar gebied
-  greppel langs bos rand buiten plangebied

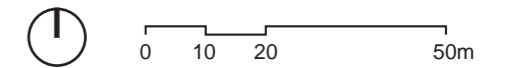




Inspiratiebeelden van de erfafscheidingen met een natuurlijke uitstraling, minder hagen toegepast (behalve op eigen kavel en door de bewoners aan te brengen)

# BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## 3.8 Algemene sfeer buitenruimte



Veld 3 is prachtig gelegen aan de rand van het recreatieve deel van t Laar, tussen Veld 2, het centrumgebied, het bos en de brede waterstructuren. Het belangrijkste uitgangspunt voor Veld 3 is dat het gebied een ingetogen, bosachtige uitstraling krijgt. Met de gekozen opzet van het stedenbouwkundige plan wordt het bos het veld binnengehaald en wordt een optimale groenbeleving aan de bewoners gegeven. Vanuit het gebied zijn altijd zichtlijnen richting de bosranden aanwezig, zodat het groen altijd 'voelbaar' is.

De sfeer van de openbare ruimte is informeel en ontspannen. Bomen, hagen (op eigen terrein), houtwallen en takkenrillen zijn in het plan opgenomen. De sfeer van de openbare ruimte wordt in grote mate bepaald door de open opzet van het middengebied en door de groene berm langs de straten. Deze hebben een ecologisch en natuurlijk karakter. De straten krijgen karakteristieke profielen met ruimte voor waterinfiltratie en voor gebiedseigen bomensoorten en kruidenmengsels.

Vanuit het oogpunt van milieu en energiebeheer is hergebruik van materialen een interessant aspect binnen de buurt. Dit geldt ook voor het hergebruik van gekapt hout. Het gekapte hout kan op veel verschillende manieren, met name bij de inrichting van de openbare ruimte, hergebruikt worden. Het gaat met name om het gebruik van gekapt hout als afscheidingen, met name rondom het middengebied, als antiparkeeroplossing langs de woonstraten, of als speelelementen in de omliggende open gebieden.



## 3.9 Klimaatadaptatie

### Groene wegenstructuur

De groene bermen langs de wegenstructuur, met name langs de toegangsweg en de lus, zijn niet alleen van invloed op de sfeer van de buurt, die informeel en natuurlijk oogt, maar ook op het klimaat en het verbeteren daarvan.

- ruimte voor waterinfiltratie
- vocht wordt langer vast gehouden door de beplanting (struiken en kruidenmengsels)
- biodiversiteit wordt vergroot
- hittestress-bestendigheid wordt vergroot

### Bosachtige omgeving

Bomen worden in het plan opgenomen en helpen tegen hittestress te gaan. De soorten van de bomen sluiten aan op de bestaande soorten in het bos. Het zijn berken, linden, eiken en esdoorns. De struiken zijn passend bij het landschap van bos en zee. Het zijn de soorten roos, berden en krentenboompje.

- in de groene bermen van de wegenstructuur
- bestaande bosschage langs de zuidelijke ontsluitingsweg
- waar mogelijk in de diepe achtertuinen zoals in het middengebied (in overleg met bewoners n.t.b.)

### Privétuinen

71 % van het plangebied is uitgeefbaar. Om ervoor te zorgen dat Veld 3 een klimaatadaptatieve buurt is, moet zo veel mogelijk wateromvang- en infiltratie op eigen terrein plaats vinden. Uitgangspunt is dan ook dat bewoners minimaal 50% van hun kavel waterdoorlatend te inrichten (inclusief voetprint woning).



Brede groene straatprofielen



Boomstammen tegen parkeren, plekken veilig te stellen, of als buffer achter het parkeren



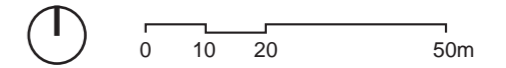
Kruidenmengsels langs de ontsluitingsweg



Waterdoorlatende verharding op privégebied

# BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## 3.10 Bestrating



In tegenstelling tot de architectuur in de woonbuurten, is de materialisatie van de paden, wegen en verlichting in alle woonbuurten hetzelfde\*.

### Onderhoudsvriendelijk materiaal

Zoals in Veld 2, zijn in Veld 3 voor de rijbanen, inritten en de parkeerplaatsen langs de wegen betonstenen in keiformaat toegepast. De voetpaden worden uitgevoerd met grijze betontegels. Indien gewenst komen langs de wegen anti-parkeer voorzieningen, zodat mensen alleen op de aangewezen plaatsen kunnen parkeren. De anti-parkeer voorzieningen hebben zoveel mogelijk een natuurlijke uitstraling. Te denken valt aan boomstammen, houten paaltjes ed.

### Inritten\*

Om het groene karakter te behouden moeten de inritten zo weinig mogelijk het groene beeld van de bermen doorbreken. Inritten en entrees naar de woningen worden zo veel mogelijk gecombineerd. Parkeren op de inritten moet ook voorkomen worden.

De inritten in Veld 3 hebben twee breedtes:

- 3,5 m breed voor 1 woning
- 5 m breed wanneer voor 2 woningen gebruikt

De openingen door de erfscheidingen kunnen breder gemaakt dan de inritten zelf om de autobewegingen te vermakkelijken.

### Straatmeubilair

Het straatmeubilair bestaat uit o.a. banken, afvalbakken en (afneembare) afzetpalen. Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van natuurlijke houten materialen, aansluitend bij de bosrijke omgeving.

Het straatmeubilair wordt uitgevoerd met een gedekte, antracietgrijze kleur. Deze kleur voegt zich eenvoudig naar de natuurlijke omgeving en de verschillende gevelstenen.

### \* Inzamelpunten huisvuil\*

Huisvuil wordt aangeboden langs de straat. Hiervoor is ruimte in het straatprofiel opgenomen.

Als ondergrondse containers worden geplaatst, zijn daarvoor in twee locaties aangegeven (de plekken op de tekening zijn opties en zouden verder onderzocht moeten worden).



\* in inrichtingsplan nader uit te werken



## 3.11 Energie

Veld 3 zal gasloos zijn. Een aanvullende studie naar de ideale vorm van energie is van belang. Wat is mogelijk in het plangebied?

### Wijze van bouwen

Energiebesparend bouwen met zo min mogelijk geveleppervlak

- smalle diepe woningen
- beperkt aantal vrijstaande woningen

Voorzieningen / installaties op dak

- zonnepanelen worden op de daken van de woningen geplaatst. Er is onderzoek gedaan over de oriëntatie van de bebouwing en de nokrichting in verband met het plaatsen van zonnepanelen. Noord-Zuid oriëntatie is het beste voor passieve zonnearmte, terwijl bebouwing met een Oost-West oriëntatie levert het meeste kWh op. In het plan is een mix van Zuid en Oost-West oriëntaties, wat het beste is voor het opwekken van zonne-energie.
- installaties van verschillende woningen worden zoveel mogelijk gecombineerd
- luchtwarmtepompen kunnen als schoorstenen gecentreerd vormgegeven worden; dit voorkomt veel losse pijpen op het dak

### Wijze van organiseren

Opwekken en verdelen

- bi-directioneel laden: zelf duurzaam opgewekte elektriciteit gebruiken en verdelen in de wijk

Collectief organiseren

- een WKO (warmte koudeopslag) met een bodemwarmtepomp kan goed als collectief systeem

Toegankelijk maken

- mantelbuizen voor elektrische laadpalen (of inductieplaten) in de parkeerkoffers
- in schuren/bergingen goede aansluitingen voor elektrische (brom)fietsen



De zonnepanelen zijn niet in het dak opgenomen maar zijn onderdeel van de architectonische vormgeving



De zonnepanelen zijn niet willekeurig geplaatst maar consequent over de bebouwing gezet



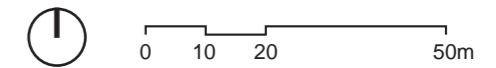
Luchtwarmtepompen pijpen in één schoorsteen



Elektrische laadpalen in de parkeerkoffers

# BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## 3.12 Gezond woonmilieu



Een gezond woonmilieu biedt ruimte voor de mensen om te bewegen en ontmoeten en ruimte voor fauna en flora en divers gebruik van het groen.

### **Bewegen/Verblijven/Ontmoeten**

De wegenstructuur in Veld 3 zoals in de rest van 't Laar is opgezet als een groen voetgangersgebied. De rijbanen zijn smal, er zijn geen aparte paden waardoor auto's als gasten door het gebied bewegen. De prachtige bosomgeving op buitenstap-afstand van de woningen nodigt uit om door het park te fietsen en wandelen. Dit is niet alleen goed voor de gezondheid, maar ook voor de sociale cohesie in de buurt en in 't Laar.

### **\* Spelen**

Voor kinderen ouder dan 6 jaar wordt een grote speelmogelijkheid buiten het veld in het groene centrumgebied voorzien. Voor kinderen jonger dan 6 jaar en binnen het plangebied is er in het behouden bos en op sommige plekken langs de toegangsweg ruimte voor speelaanleidingen van beperkte omvang. Deze hebben een natuurlijk karakter. Er zullen in de uitwerking van de openbare ruimte maatregelen worden genomen om de veiligheid te garanderen (versmalle rijbaan, drempels, afscheiding speelplek/rijbaan door middelen van hagen, boomstammen...).



### **Biodiversiteit**

Ecologie wordt verbeterd dankzij de keuzes die worden gemaakt voor de inrichting van de buitenruimte. Denk aan diverse inheemse beplanting, informeel groen dat maar extensief beheer omvraagt. Daarnaast kan de biodiversiteit gestimuleerd worden in het uitgeefbaar gebied dankzij een natuurinclusief ontwerp van de buitenruimte en de woningen. Denk aan voorzieningen voor watervogels, mussen, gierzwaluwen en vleermuizen in de bebouwing opgenomen.

### **“Eetbare” buitenruimte**

Mensen zijn steeds meer bewust over de kwaliteit van het voedsel en er is vraag om dit vaker in eigen handen te krijgen. Het is denkbaar in Veld 3 enkele plekken van het openbaar groen als collectieve gebieden voor te stellen voor dergelijke initiatieven/wensen. Denk aan kruidentuinen tegenover de cliëntwoningen of in het middengebied. Daar zijn maar enkele vierkanten voor nodig. Een andere optie is fruitbomen in het bomenassortiment op te nemen.



Ecologische bermen langs de ontsluitingsweg



Hout hergebruiken



Boomstammen als veilige scheideing van de rijbaan



Boomstammen als veilige scheideing van de rijbaan

