

St. Isidorushoeve-oost beeldkwaliteitplan

gemeente Haaksbergen

03-09-2009



beeldkwaliteitplan

St. Isidorushoeve oost

gemeente Haaksbergen

3 september 2009

projectnummer 62134

INHOUD

1 INLEIDING	1
2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	3
3 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	4
4 HET BEELDKWALITEITPLAN	6
5 INRICHTING WOONOMGEVING	16

1 INLEIDING

Het stedenbouwkundig ontwerp voor St. Isidorushoeve oost heeft als belangrijk uitgangspunt het zoeken naar aansluiting bij het bestaande uitbreidingsplan Kemerij aan de noordzijde. Overige uitgangspunten zijn verwoord in het Stedenbouwkundig Programma van eisen (s.p.v.e., SAB, 22 oktober 2007). In dit document zijn uitspraken gedaan over bebouwing, groen, water en verkeer. In de paragraaf “bebouwing” worden uitgangspunten beschreven met betrekking tot de ontwikkelingsrichting, rooilijnen, massaopbouw en de situering langs randen. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en spelen tevens een rol in dit beeldkwaliteitplan.

Tevens wordt in het s.p.v.e. reeds een uitspraak gedaan over de beeldkwaliteit in het plan. Van belang is een keuze te maken in de balans tussen regie houden over de beeldkwaliteit en het geven van keuzevrijheid voor toekomstige bewoners. Deze keuze houdt in een landschappelijk plan als dit verband met de ligging van woningen ten opzichte van de omgeving. Gesteld wordt dat situering in de rand van het plan vraagt om meer representativiteit terwijl in het middengebied minder streng kan worden gestuurd op beeldkwaliteit.

1.1 Doel van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan beoogt de beeldkwaliteit van het plan St. isidorushoeve-oost te beschrijven en vast te leggen. De beschrijving van de te bereiken sfeer, structuur, architectuur en details dient enerzijds ter inspiratie van opdrachtgevers en architecten. Anderzijds biedt het een toetsingskader om plannen in onderlinge samenhang op welstandsaspecten te kunnen beoordelen.

1.2 Status

De beeldkwaliteitseisen uit dit beeldkwaliteitplan vormen een wijziging op de welstandsnota van de gemeente Haaksbergen. Het beeldkwaliteitplan is dan ook door de gemeenteraad als wijziging op het welstandsbeleid vastgesteld. Voor de welstandscommissie vormen de beeldkwaliteitseisen uit dit beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor ingediende bouwaanvragen als wijziging van de criteria uit de welstandsnota.

1.3 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de huidige situatie en het stedenbouwkundig plan voor St. Isidorushoeve oost beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de verdeling van het plan in deelgebieden voor beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitseisen per deelgebied uit dit hoofdstuk zijn van belang voor betrokkenen bij bouwplannen. In hoofdstuk 5 staan beeldkwaliteitseisen voor de overgang van privéruimte naar openbare ruimte. Daarnaast zijn eisen beschreven voor de inrichting van de openbare ruimte door de gemeente.

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

De omgeving van St. Isidorushoeve is een typisch kleinschalige omgeving met veel boerderijen, houtwallen, singels en bosjes die her en der tegen de agrarische percelen aanliggen.

St. Isidorushoeve is een agrarisch lintdorp, ontstaan op de kruising van de huidige Goorsestraat en de Beckummerweg/Binnenveldweg. Langs deze wegen heeft de ontwikkeling van het dorp zich geconcentreerd. Westelijk achter de Goorsestraat is in de tweede helft van de twintigste eeuw een tweede schil met bebouwing tot stand gekomen. De typerende langgerekte structuur is daarmee verder vormgegeven.

Recente uitbreiding van woningbouw heeft plaatsgevonden aan de Beckummerweg. Het terrein zuidwestelijk van deze locatie is reeds in het structuurplan van 1994 aangemerkt als toekomstige woonbuurt. Ondanks dat St. Isidorushoeve op zich een jong dorp is, bestonden veel van de huidige wegen rond 1900 al. Nagenoeg alleen de bebouwing aan de Goorsestraat is als lintbebouwing te typeren. De kruising met de Rooms-Katholieke kerk is het hart van het dorp. Opvallend is dat de meeste woningbouw zich aan de zuidzijde van de Goorsestraat bevindt, terwijl de meeste voorzieningen zich aan de noordzijde van de Goorsestraat bevinden. De in St. Isidorushoeve voorkomende woningbouw is overwegend vrijstaand. Ook twee-onder-een-kap komt voor, maar nergens is sprake van woningbouw in appartementenvorm of met meerdere lagen.

De Goorsestraat heeft een belangrijk verkeerskundig belang. De drukke verbinding snijdt het dorp in twee delen. De enige kruising is die met de Beckummerweg/Binnenveldweg. Dit is als het ware het scharnierpunt tussen de twee delen van het dorp.

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern St. Isidorushoeve. De nieuwbouwlocatie ten zuiden van de Beckummerweg (plan Kemerij) grenst aan de noordzijde aan het plangebied.



luchtfoto plangebied en omgeving

3 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 uitgangspunten

Ter voorbereiding op de stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied is in samenwerking met SAB een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Naast de fysieke randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten zijn hierin stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd die volgen uit een analyse van de plek (landschapsstructuur, cultuurhistorie, randen van het gebied en bebouwingsstructuur). In het navolgende zijn de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden weergegeven:

- ontwikkelingsrichting: hoofdrichting haaks op de watergang of de Goorsestraat;
- rooilijnen: langs de Goorsestraat de gebouwen onderling laten verspringen en in de achterliggende straten doorlopende rooilijnen toepassen;
- massaopbouw: toepassen van kleinschalige woningen met open zijtuinen langs de randen aan de west- en zuidzijde met mogelijk onderling verschil in de situering, grootschaliger rijwoningen en/of meergezinswoningen mogelijk intern in het plan;
- situering randen: het heeft de voorkeur om woningen gesitueerd aan de Goorsestraat met de voorzijden hierop te laten aansluiten. Het heeft de voorkeur de woningen aan de oostzijde van het plangebied met de koppen te laten grenzen aan de groene rand. De noordzijde van het plangebied mag aansluiten op het bestaande plan Kemerij. De zuidzijde van het plangebied mag afwisselend begrensd worden door voor- en zijkanten.

3.2 ontwerp

De gebogen structuurlijnen uit het plan Kemerij zijn in het ontwerp doorgetrokken tot aan de zuidelijke begrenzing van het plangebied. De meest oostelijk gebogen weg is verschoven richting de watergang aan de oostzijde teneinde hier woningen met voorkanten naar het buitengebied te maken. De centrale noord-zuidgerichte weg wordt aan de zuidelijke plangrens afgebogen als herhaling van de entree van het plan aan de noordzijde. Centraal in het plan is een groengebied gepland, ten behoeve van spelen en wateropvang (wadi). In dit groengebied is een appartementengebouw gesitueerd.

bebouwingsstructuur

Het plan voorziet in de realisatie van circa 61 woningen in verschillende woningbouwcategorieën. Overeenkomstig voornoemde uitgangspunten zijn in het plan verschillende typen woningen door elkaar toegepast. Daarnaast is gekozen voor het open houden van zijtuinen. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing aaneengebouwd wordt. De sterke afwisseling in bebouwing dient behouden te blijven; herhaling van bouwvormen wordt niet toegestaan. Dit komt de versterking van het dorpse karakter van het lint ten goede. Het appartementengebouw is in het oostelijk deel van het plangebied gesitueerd. Kleinschalige rijwoningen zijn gesitueerd in het westelijk deel van het plangebied en zijn gesplitst in twee rijen. De tweekappers en de vrijstaande woningen zijn gemixt over het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied.

Mocht er geen vraag naar appartementen zijn, dan kan op die plek een aantal patiowoningen worden gerealiseerd. Dit is op de inzet bij de afbeelding van het stedenbouwkundig ontwerp te zien.



Stedenbouwkundig ontwerp

4 HET BEELDKWALITEITPLAN

4.1 Deelgebieden

Het plan wordt ten behoeve van de beschrijving van de beeldkwaliteit onderverdeeld in drie deelgebieden:

- De rand
- Het middengebied
- Het parkje.

Dit onderscheid in deelgebieden komt aan de ene kant voort uit de stedenbouwkundige samenhang in het plan. Gebieden die gezien vanuit de openbare ruimte als samenhangende eenheid ervaren worden zijn als deelgebied benoemd. Door deze samenhang te versterken kan structuur en identiteit geboden worden en daarmee een sterkere beeldkwaliteit.

Aan de andere kant is van belang welke gedeelten in het plan als beeldbepalend kunnen worden gezien, vanwege het bijzondere karakter of vanwege de ligging van de woningen ten opzichte van de omgeving. Door in beeldbepalende deelgebieden strenger te toetsen of meer criteria vast te leggen wordt hiërarchie aangebracht in het plan. Deze hiërarchie is een bouwsteen voor identiteit en daarmee voor een goede beeldkwaliteit.

De Rand

De vrijstaande en geschakelde woningen in de rand van het plan zijn goed zichtbaar vanuit de omgeving. Aan de westzijde is dit de Goorstraat, een belangrijke doorgaande weg. De bebouwing sluit hier aan op de karakteristiek van de lintbebouwing langs deze weg. De bebouwing is geschakeld en vormt zo voor de achtergelegen woningen beschutting tegen het verkeerslawaai. Het individuele karakter van de woningen blijft echter behouden. Aan de zuidzijde maakt de

rand van het nieuwe plan deel uit van de dorpsrand en bepaalt daarmee hoe de entree van St Isidorushoeve vanuit Haaksbergen beleefd wordt. De oostelijke rand tenslotte is zichtbaar vanuit het landelijke buitengebied. Het karakter van de randen is informeel, dorps. Letterlijke herhaling van woningontwerpen is niet gewenst teneinde variatie te behouden. In de gehele rand geldt dat sturing op beeldkwaliteit belangrijk is.

Het Middengebied

Het middengebied ligt vanuit de omgeving gezien grotendeels achter de woningen in de rand. De woningen passen binnen de samenhangende dorps sfeer: kleinschalig, individueel en informeel. Er is echter meer vrijheid mogelijk als het gaat om bijvoorbeeld detaillering en kleurgebruik. Sturing op beeldkwaliteit kan minder streng zijn dan aan de rand.

Het Parkje

Het appartementengebouw in drie lagen is in het hart van het centraal gelegen parkje gesitueerd. Hoewel de massa van het gebouw grootschaliger is dan de massa van de overige woningen past het wel binnen de (dorpse) sfeer van het plan. Het gebouw is aan de oostzijde goed zichtbaar vanuit het buitengebied en aan de overige zijden vanuit het plangebied zelf. Vanwege deze plaatsing is sturing op beeldkwaliteit van groot belang.

Variant patio's

De mogelijkheid bestaat dat uiteindelijk in de plaats van appartementen geschakelde patiowoningen centraal in het parkje gesitueerd worden. De manier van situeren in het groen lijkt in dat geval sterk op de beschreven situering van het appartementengebouw. Ook in dit geval is sturing op beeldkwaliteit van groot belang.



gemeente HAAKSBERGEN
 stedenbouwkundig ontwerp St. ISIDORUSHOEVE OOST

schaal : 1:1000 datum : 07-08-2008 project nr. : 6254 tekening nr. : 1299f



4.2 De Rand

Aspecten	Beoordeling	Bijzonder	Regulier	Licht
Wijzigingen en toevoegingen zijn in de omgeving:		Overeenkomstig	Passend	Niet storend
Hoofd	Situering			
	Massavorm			
	Gevelopbouw			
	Materiaal			
	Kleur			
Deel	Compositie massaonderdelen			
	Gevelindeling			
	Vormgeving gevelementen			
Detail	Materialen			
	Kleuren			
	Detaillering			

Toetsingscriteria hoofdaspecten

Op de hoofdaspecten (situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal, kleur) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. De woningen zijn gericht op de openbare weg.
2. Op hoeken dienen zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg behandeld te worden als voorgevels.
3. Tegenover de Goorsestraat is de afstand van de woning tot de voorste perceelgrens ongelijk aan deze afstand bij de naastliggende woning (verspringende rooilijn).

4. In de overige delen van de Rand wordt in de rooilijn gebouwd.
5. Garages dienen niet met de zijkant gericht naar de openbare weg gesitueerd te worden.
6. Een aanbouw of bijgebouw mag een kap hebben mits deze architectonisch aansluit bij het hoofdgebouw. Aan de westzijde is een dergelijke opbouw gewenst gezien de na te streven afscherpende werking.
7. De individualiteit van de woningen blijft overal herkenbaar binnen een samenhangende informele, dorpse sfeer.
8. De kleinschaligheid dient behouden te blijven.
9. Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal, massa en vormgeving aan op de bestaande bebouwing.
10. De woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen plus kap dan wel één bouwlaag plus twee lagen in de kap.
11. De kapvorm is een zadeldak of schilddak met overstek.
12. De nokrichting is vrij.

Toetsingscriteria deelaspecten

Op de deelaspecten (compositie massaonderdelen, gevelindeling, vormgeving gevelementen) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. Alle aan- en bijgebouwen staan achter de naar de openbare weg gekeerd gevel.
2. Dakopbouwen hebben een sterk ondergeschikte omvang ten opzichte van het dakvlak.
3. De gevelindeling is rustig van opbouw.

Toetsingscriteria detailspecten

Op de detailspecten (materialen, kleuren, detaillering) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. De kleuren in de Rand sluiten aan bij de omgeving: Gevelkleur donkerrood of roodbruin.
2. Traditionele materialen toepassen: baksteen, pannen, hout, glas.
3. Pannen bij voorkeur keramisch in kleur antraciet of rood.
4. Kozijnen met diepe neggen, kleur crème of gebroken wit.
5. Zorgvuldige detaillering van dakranden, entree en kozijnen die aansluit bij het gewenste dorpse karakter.



referentiebeelden Rand

4.3 Het Middengebied

Aspecten	Beoordeling	Bijzonder	Regulier	Licht
Wijzigingen en toevoegingen zijn in de omgeving:		Overeenkomstig	Passend	Niet storend
Hoofd	Situering			
	Massavorm			
	Gevelopbouw			
	Materiaal			
	Kleur			
Deel	Compositie massaonderdelen			
	Gevelindeling			
	Vormgeving gevelelementen			
Detail	Materialen			
	Kleuren			
	Detaillering			

Toetsingscriteria hoofdaspecten

Op de hoofdaspecten (situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal, kleur) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. De woningen zijn gericht op de openbare weg.
2. Op hoeken dienen zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg te worden behandeld als voorgevels.
3. Bebouwing dient in de rooilijn te worden gebouwd.

4. Een aanbouw of bijgebouw mag een kap hebben mits deze architectonisch aansluit bij het hoofdgebouw.
5. garages dienen niet met de zijkant gericht naar de openbare weg gesitueerd te worden.
6. De individualiteit van de woningen blijft overal herkenbaar binnen een samenhangende informele, dorps sfeer.
7. De kleinschaligheid dient behouden te blijven.
8. Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal, massa en vormgeving aan op de bestaande bebouwing.
9. De woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen plus kap dan wel één bouwlaag plus twee lagen in de kap.
10. De kapvorm is een zadeldak of schilddak met overstek.
11. De nokrichting is vrij.

Toetsingscriteria deelaspecten

Op de deelaspecten (compositie massaonderdelen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'passend' te zijn in de omgeving. Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. Alle aan- en bijgebouwen staan achter de naar de openbare weg gekeerd gevel.
2. Dakopbouwen hebben een sterk ondergeschikte omvang ten opzichte van het dakvlak.
3. De gevelindeling is rustig van opbouw.

Toetsingscriteria detailspecten

Op de detailspecten (materialen, kleuren, detaillering) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'passend' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. Traditionele materialen: baksteen, keramische pannen, hout, glas.

2. Kleuren zijn terughoudend, gedekt (niet verzadigd) en vormen geen groot contrast met de omgeving.
3. Kozijnen met diepe neggen, kleur crème of gebroken wit.



referentiebeelden Middengebied

4.4 Het Parkje

Aspecten	Beoordeling	Bijzonder	Regulier	Licht
Wijzigingen en toevoegingen zijn in de omgeving:		Overeenkomstig	Passend	Niet storend
Hoofd	Situering			
	Massavorm			
	Gevelopbouw			
	Materiaal			
	Kleur			
Deel	Compositie massaonderdelen			
	Gevelindeling			
	Vormgeving gevelelementen			
Detail	Materialen			
	Kleuren			
	Detaillering			

Toetsingscriteria hoofdaspecten

Op de hoofdaspecten (situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal, kleur) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling.
2. De hoofdentree is gericht naar het buitengebied.
3. Het gebouw heeft op de begane grond de grootste massa en "verjongt" naar boven toe.

Toetsingscriteria deelaspecten

Op de deelaspecten (compositie massaonderdelen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

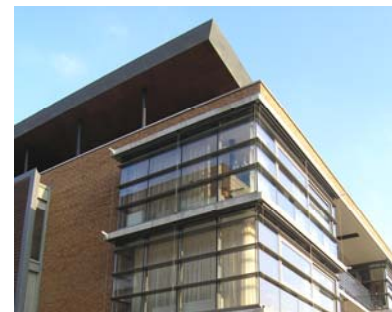
1. De individuele woning is herkenbaar binnen de gevel van het gebouw.
2. De gevelindeling is rustig en informeel.
3. De hoofdentree en het trappenhuis/ de lift verdienen aandacht: hier mag de grotere schaal van het totale gebouw getoond worden.
4. Vrijstaande bijgebouwen dienen niet te worden gebouwd.

Toetsingscriteria detailaspecten

Op de detailaspecten (materialen, kleuren, detaillering) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. Het materiaalgebruik sluit aan bij de omgeving: baksteen, pannen, hout, glas.
2. Kleuren zijn terughoudend, gedekt (niet verzadigd) en vormen geen groot contrast met de omgeving.
3. Kozijnen met diepe neggen, kleur crème of gebroken wit.
4. Een zorgvuldige detaillering van dakranden, trappenhuis/lift en entree die aansluit bij het gewenste dorpse karakter.



referentiebeelden Parkje

4.5 Variant patio's

Toetsingscriteria hoofdaspecten

Op de hoofdaspecten (situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal, kleur) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. De patiowoningen hebben eenzijdige uitstraling.
2. De woningen hebben één bouwlaag met mogelijkheid van een opbouw.
3. Hoogteverschillen tussen deelvolumes dienen toegepast te worden om de massaopbouw te verlevendigen.
4. De buitenruimte aan de achterzijde is architectonisch opgenomen in het bouwvolume.

Toetsingscriteria deelaspecten

Op de deelaspecten (compositie massaonderdelen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. De individuele woning is herkenbaar binnen de aaneengesloten rij woningen.
2. De gevelindeling is rustig en informeel.

Toetsingscriteria detailspecten

Op de detailspecten (materialen, kleuren, detaillering) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. Het materiaalgebruik sluit aan bij de omgeving: baksteen, hout, glas.
2. Kozijnen met diepe neggen, kleur crème of gebroken wit.
3. Kleuren zijn terughoudend, gedekt (niet verzadigd) en vormen geen groot contrast met de omgeving.
4. Een zorgvuldige detaillering van dakranden, entrees die aansluit bij het gewenste dorps karakter.



referentiebeelden Patio's

5 INRICHTING WOONOMGEVING

5.1 De Rand

Erfinrichting

- Langs zijtuinen grenzend aan openbaar gebied dient een transparante gebouwde erfafscheiding gerealiseerd te worden die gebruikt wordt als ondersteuning voor begroeiing.
- De achterste erfgrenzen van de woningen grenzend aan de watergang aan de oostrand dienen op dezelfde manier te worden vormgegeven als de zijtuinen grenzend aan openbaar gebied.

groen

- De randen van het plangebied zijn verschillend in hun groene kwaliteit en vragen dus elk om eigen randvoorwaarden. De oostzijde grenst aan de fraaie watergang, hier grenzen tuinen aan het groen. De watergang was voor de regulering nog voorzien van een stevige houtsingel, die nu geheel is verdwenen. Vanuit het landschap is het wenselijk de bebouwing af te scherpen. Om ook de ecologische functie van de waterloop te versterken is het wenselijk om net als vroeger een stevige beplantingsstrook langs de waterloop te leggen.
- De zuidzijde van het plan zal aan het weiland grenzen door middel van een weg. Deze weg kan door middel van een greppel afgescheiden worden van de omgeving. De bebouwing vormt hier een rand als tamelijk harde overgang naar het landelijk gebied. Een bomenrij langs de weg verzacht dit beeld op een manier die passend is bij het landschap.
- De parallelweg langs de Goorsestraat wordt gekenmerkt door openheid en zicht op de omgeving. Hier is plaatsing van een aantal boomgroepen in gras langs de geplande watergang wenselijk, passend bij de achtergelegen bebouwing, en niet als doorgaande rij behorend bij de Goorsestraat.

5.2 Het Middengebied

Erfinrichting

- Langs zijtuinen grenzend aan openbaar gebied dient een transparante gebouwde erfafscheiding gerealiseerd te worden die gebruikt wordt als ondersteuning voor begroeiing.

groen

- Langs de wegen in het middengebied worden enkele solitaire bomen geplaatst.
- Achter de rijwoningen in de noordwestelijke hoek kan d.m.v. beplanting een afscheiding gecreëerd worden met het minder fraaie beeld van het tankstation en de bedrijvigheid langs dit deel van de Goorsestraat.

5.3 Het Parkje

Erfinrichting

- De overgang naar het omringende parkje dient op een zorgvuldige manier plaats te vinden. Rondom de tuinen van de woningen op de begane grond wordt een haagje geplaatst.
- De parkeerplaatsen op het maaiveld bij de entree van het appartementengebouw worden afgeschermd richting de omgeving door middel van een grondlichaam of haag van 1 m hoog.

groen

- Het appartementengebouw is gesitueerd in een groen parkje. Dit parkje vervult meerdere functies: het biedt plaats aan een speelplek voor 1-tot-6 jarigen, zorgt voor waterberging in de vorm van een wadi en vormt een groene verbinding van de woonbuurt met het buitengebied. Een zichtlijn vanaf de Goorsestraat richting dit buitengebied loopt over de open ruimte van dit parkje.
- De inrichting zal bestaan uit gras en bomen, met een lichte verlaging in het midden t.b.v. de wadi.

- Speelplek en appartementen zijn duidelijk afgebakend door middel van een haagje.

5.4 Variant patio's

Erfinrichting

- De overgang naar het omringende parkje dient op een zorgvuldige manier plaats te vinden, door middel van een gebouwde erf-scheiding die architectonisch deel uitmaakt van het hoofdbouw.
- De parkeerplaatsen op het maaiveld bij de entree worden afgeschermd richting de omgeving door middel van een grondlichaam of haag van 1 m hoog.

Groen

- De woningen zijn gesitueerd in een groen parkje. Dit parkje vervult meerdere functies: het biedt plaats aan een speelplek voor 1-tot-6 jarigen, zorgt voor waterberging in de vorm van een wadi en vormt een groene verbinding van de woonbuurt met het buitengebied. Een zichtlijn vanaf de Goorsestraat richting dit buitengebied loopt over de open ruimte van dit parkje.
- De inrichting zal bestaan uit gras en bomen, met een lichte verlaging in het midden t.b.v. de wadi. Speelplek en woningen zijn duidelijk afgebakend bijvoorbeeld door middel van een haagje.

5.5 Straatmeubilair

De keuze en toepassing van straatmeubilair is gelijk aan die van het plan Kemerij ten noorden van St. Isidorushoeve oost.

5.6 Bestrating

Ook de toe te passen bestratingsmaterialen en detaillering van straatprofielen zijn een voortzetting van het plan Kemerij.

5.7 Nutgebouwtjes

Nutsgebouwtjes als traforuimtes zijn bij voorkeur gemaakt van hoogwaardig materiaal en met een zorgvuldige detaillering, passend bij de beschreven beeldkwaliteit van de woningen. Inpassing in het stedenbouwkundig plan gebeurt op een plek die niet prominent in het zicht ligt. Indien dit niet mogelijk is wordt het nutsgebouwtje afgeschermd met groen, bijvoorbeeld een haag.



referentiebeelden inrichting woonomgeving