

## Hof van Harmelen



ontwerp (bijlagen bij de regels)

7 april 2021



## **Hof van Harmelen**

**Inhoudsopgave**

<b>Bijlage bij de regels</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 1      Gemeente Woerden (14 november 2017) Beeldkwaliteitsplan Hof van Harmelen</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage 2      Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen</b>	<b>43</b>

**Bijlage bij de regels**



**Bijlage 1      Gemeente Woerden (14 november 2017) Beeldkwaliteitsplan Hof van Harmelen**

# Beeldkwaliteitsplan Hof van Harmelen







# Beeldkwaliteitsplan Hof van Harmelen

**tetteroo**  
bouw&projectontwikkeling



**Bunnik**  
Projecten

**ir. Ben Kuipers**

Landschapsarchitect

Strategie, ontwerp en advies voor stad en land



14 november 2017



Dorps Harmelen



## Doel en opzet beeldkwaliteitsplan

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om richting te geven aan de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor de Hof van Harmelen naar bouwplannen en inrichtingsplannen. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert in eerste instantie als inspiratiebron en leidraad voor de uitwerking. Daarna heeft het een rol als toetsingskader om de uitwerkingsplannen te kunnen beoordelen, bijvoorbeeld bij de welstandstoets. In het bestemmingsplan wordt naar het beeldkwaliteitsplan verwezen als welstandskader.

Het beeldkwaliteitsplan Hof van Harmelen is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Algemene ambitie
- Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Uitgangspunten per deelgebied
- Architectonische uitgangspunten
- Inrichting openbare ruimte

## Algemene ambitie: dorps en duurzaam

Het motto voor de ontwikkeling van Hof van Harmelen is **'Gezond, groen en dorps wonen, verbonden met de omgeving'**. Dit leidt tot de volgende concrete uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan:

- Slotenpatroon handhaven als gebiedskenmerk.
- Water en groen koppelen als hoofdstructuur en beleefbaar maken.
- Autoluwe smalle straten.
- Verbindingen maken met omgeving.
- Fietsverkeer en wandelen prioriteit boven auto.
- Geen parkeren in straat.
- Gemeenschappelijke buurttuin of andere voorziening.
- Dorps sfeer (mixen van woningtypen, informele verkaveling).
- Duurzame gebiedsontwikkeling (energiezuinig, gasloos, duurzame materialen, ruimte voor natuur, gezondheid, klimaat robuust, inclusie).

## Stedenbouwkundig plan



De locatie Hof van Harmelen bestaat uit een tuindersenclave in Harmelen Noord, ingeklemd tussen de Vogelbuurt (een uitbreidingswijk uit de jaren '90) en de lintwegen Ambachtsheerelaan en de Joncheerelaan.

In het stedenbouwkundig plan zijn de uitgangspunten vertaald met een planconcept, waarin het historische slotenpatroon als drager fungeert van een buurt, bestaande uit drie 'eilanden', onderling en met de omgeving verbonden door een landelijke straat, vergelijkbaar met de aangrenzende lintwegen. Langzaam verkeer staat centraal en bepaalt de straatprofielen met 'shared space'. De auto is zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd, geparkeerd in binnenterreinen. Het onderliggend polderlandschap wordt zoveel mogelijk erfahrbaar gemaakt met veel water en groen, terwijl de bebouwing dorps van karakter is door schaal en variatie.



Planconcept

Een landelijke straat als derde lint, smalle woonpaden langs de sloten. De auto uit beeld in parkeerhoven. Geen doorgaand autoverkeer. Door water en groen en voor fietsers en voetgangers verbonden met de omgeving.



Impressie met een invulling van verschillende type woningen.

Landelijk zijn er steeds meer voorbeelden van 'nieuw dorps bouwen'. Met variatie in daklijn en kappen, korrelgrootte, hoogte en rooilijn. En samenhang door kleur- en materiaalgebruik. Geïnspireerd op de traditionele woning, maar geen letterlijke kopie. Met voortuin of privéstoep aan een eenvoudige straat en met water en groen.





Eigentijdse voorbeelden van dorps bouwen. Kleine korrel, variatie in rooilijn, daklijn, kaprichting. Tuinen en groen. Samenhang door materiaalgebruik. Auto ondergeschikt.





## Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het globale verkavelingsplan vormt de basis voor het beeldkwaliteitsplan. Bij het opstellen van bouwplannen voor de verschillende deelgebieden zal de

verkaveling nader worden geoptimaliseerd en gedetailleerd. Het beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor de richting aan.



## Algemeen

Om het dorpse karakter tot uitdrukking te brengen zijn een aantal principes toepasbaar voor de verkaveling en plaatsing van woningen:

### Kleine korrelgrootte

Dorpsbebouwing wordt gekarakteriseerd door een fijne korrel. Dat wil zeggen dat er geen lange aaneengesloten rijen identieke woningen staan, maar dat kleine clusters van woningen elkaar afwisselen, waarbij de expressie van de individuele woningen sterker is dan de verbinding tussen geschakelde woningen. Dit leidt tot een meer pandsgewijze beleving dan van rijen en groepen.

### Menging van typen

Aansluitend op de fijne korrelgrootte wordt ook een zekere menging van de verschillende woningtypen nagestreefd. Dus niet een twee-kapper buurt, een rijwoningen buurt en een buurtje vrijstaande woningen, maar een zekere mate van menging van de verschillende typen.

### Verspringende rooilijn

Een meer dorpse sfeer, waarbij tuinen en gevels en zijgevels mee gaan spreken in het beeld, wordt bereikt door de voorgevels niet strak in één rooilijn te plaatsen, maar door verspringingen in de rooilijn door te voeren.

### Daklandschap

Het daklandschap bepaalt in belangrijke mate het dorpse karakter. Om dit te bereiken worden woningen met kappen toegepast en is er variatie in vorm, hoogte en richting van de kappen met waar mogelijk een lage goothoogte.

Per project kan een mix van deze principes worden toegepast. Een aantal voorbeelden illustreren verschillende mixen:



verspringende rooilijn en daklijn



pandsgewijs, variatie in kap



kleine korrel en menging type



kleine korrel, levendig daklandschap



## Uitgangspunten per deelgebied



Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit de volgende bouwstenen: het centrale lint, de autoluwe woonpaden, parkeerhoven

en het buurtparkje. Voor deze onderdelen wordt de na te streven beeldkwaliteit beschreven.

## Bebouwing langs het centrale lint

Het centrale lint is de verbindende schakel tussen de eilanden onderling en van de buurt met de omgeving. Het beeld van een landelijke straat met lintbebouwing is het richtbeeld voor het gehele lint. Om dit te bereiken worden een aantal uitgangspunten voor de bebouwing gehanteerd.



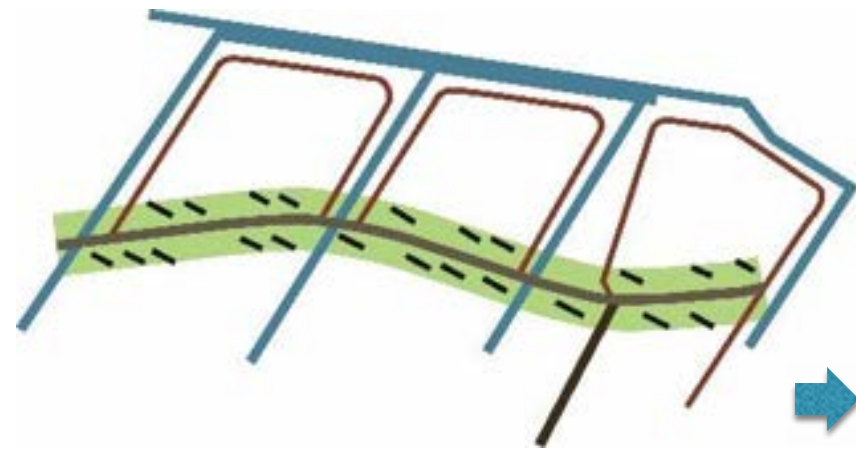
Inspiratiebeeld: landschappelijk lint

### Oriëntatie en richtingen

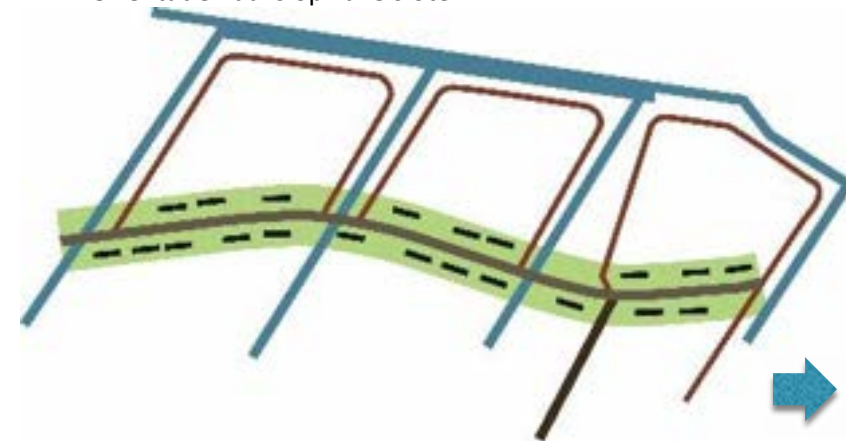
De woningen langs het centrale lint vormen samen met het groen (bomen, bermen en hagen) een begeleiding van deze licht slingerende straat. De oriëntatie van de voorgevels langs de linten in Harmelen is overwegend evenwijdig aan de straat. Waar nodig uit oogpunt van verkaveling is een kavelrichting haaks op de kavelrichting, die wordt bepaald door de sloten, mogelijk.



voorbeeld Dorpsstraat Harmelen



Oriëntatie haaks op kavelsloten



Oriëntatie parallel aan lint.

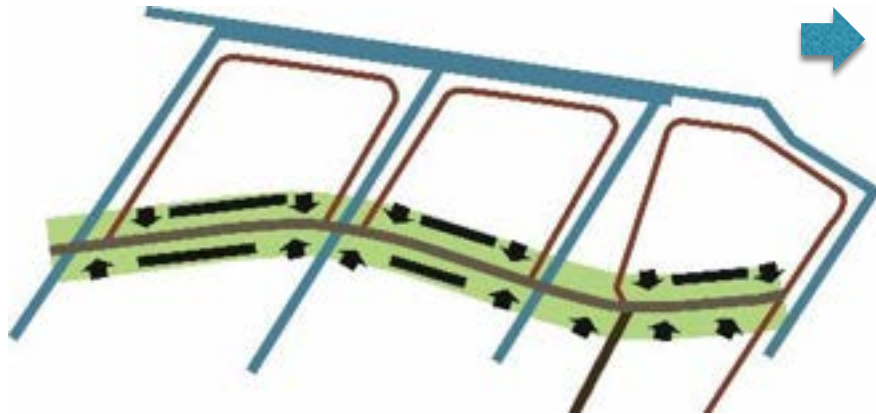
Waar het lint bijna haaks op de kavelrichting staat – zoals in het middelste eiland - vormt het volgen van de kavelrichting een subtiele differentiatie. De ‘zaagtandverkaveling’ leidt bovendien tot een fijnere korrel; een aaneengesloten rij wordt gesegmenteerd.

Waar de hoek met de kavelrichting scherper is – zoals op het noordelijk en zuidelijk eiland – leidt het volgen van de kavelrichting tot grote voortuinen. Hoewel aantrekkelijk voor het beeld sluit dit minder goed aan op de woonwensen (diepe achtertuin) en efficiënte verkaveling.

*Principe:*

*Hoofdrichting parallel aan het lint. Incidenteel afwijkend met richting haaks op kavelsloten, vooral waar geleiding tot een fijnere korrel is gewenst.*

Bij de woningen op de hoeken moet een keus gemaakt worden voor oriëntatie met de voorgevel en entree op het centrale lint of op de woonpaden en ontsluitingswegen.

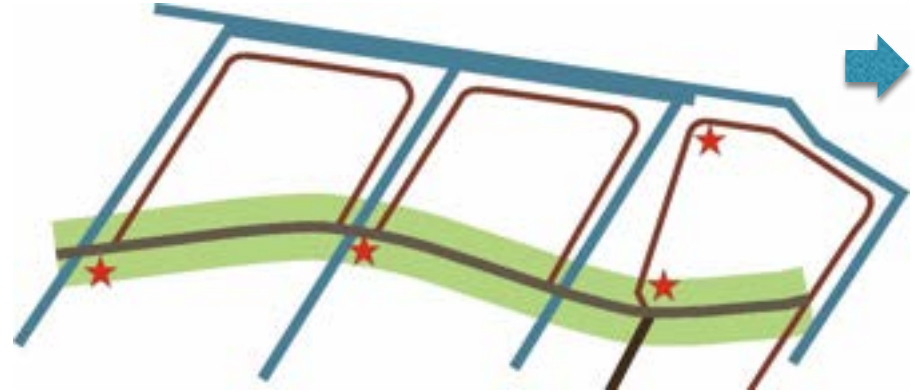


*Principe:*

*De oriëntatie van woningen op hoeken is in principe op het centrale lint. Hoekbebouwing heeft echter nadrukkelijk een dubbele oriëntatie. Dit houdt in dat de zijgevel op de hoek ook levendig is. Dus geen dode korse gevels en garages.*

### Accenten

Op een aantal strategische punten zal de woning als landmark fungeren en daarmee in bijzondere mate bijdragen aan de herkenbaarheid van de buurt. Het zijn woningen in zichtlijnen en hoekpunten die worden beleefd bij het binnengaan van de buurt en het voortbewegen over het centrale lint. Voor de woningen op deze locatie wordt een markante expressie nagestreefd, bijvoorbeeld met een bijzonder kap of een hoogteaccent, waarbij er extra aandacht is voor de architectuur.



Voorbeeld van een expressieve hoek als accent



### Overgang openbaar / privé

Iedere woning is voorzien van een voortuin van minimaal 2 meter diep, afgeschermd van de openbare weg met een heg van ca. 0,8 - 1,2 m hoogte. Opritten voorzien van een bestrating die in materiaal en kwaliteit aansluit bij de openbare ruimte.

Waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte is deze afgescheiden met een groene erfbegrenzing (haag of begroeid scherm). Tot minimaal 5 meter uit de voorerfgrens is ook een groene erfbegrenzing tussen kavels onderling.

Waar tuinen grenzen aan waterkanten lage schoeiing handhaven. Er is ruimte voor een terras of vlonder achter de waterlijn (dus niet in de sloot) van maximaal 4 meter lengte voor zover passend binnen de richtlijnen van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.



Terras aan het water achter de waterkant



Voortuinen afgescheiden met lage hagen.



Inritten gelijke kwaliteit als verharding van de weg met tussenhaag

## Bebouwing langs de woonpaden

Het streefbeeld voor de woonpaden langs de sloten is een gevarieerde bebouwing met zicht op tuinen. Geïnspireerd op de linten langs watergangen in het landschap.



Inspiratie: verspreide bebouwing met tuinen langs een poldersloot.



Eigentijds voorbeeld van gevarieerde bebouwing aan een woonpad langs water.

Voor de bebouwing aan de woonpaden langs de sloten is de opgave samenhang te creëren tussen de verschillende woningtypen. Dit vraagt met name om aandacht voor de overgangen tussen de verschillende bouweenheden, vooral bij de aansluitingen op de hoeken. Voorkomen moet worden dat afzonderlijke rijtjes woningen ontstaan, gescheiden door tussenruimte waar kopse gevels, garages en bergingen het beeld bepalen.



Voorbeelden van situaties waar onderlinge aansluiting tussen bouweenheden wordt nagestreefd, bijv. door uitwerking zijkanten woningen en door plaatsing van hoogwaardige bergingen.

### Overgang openbaar / privé

Iedere woning is voorzien van een privézone aan de voorgevel. Indien deze smal is (minder dan 2 meter) is het uitgevoerd als een verharde privéstoep, met ruimte voor een bankje en plantenbak. Een privézone breder dan twee meter wordt als voortuin ingericht en is afgeschermd van de openbare weg met een lage heg (0,8 – 1,2 m). Opritten voorzien van een bestrating die in materiaal en kwaliteit aansluit bij de openbare ruimte.





Een smalle privéstoep voor de woning geeft privacy en gebruik. Met hoogwaardige verharding aangelegd als deel van de woning.



Waar tuinen grenzen aan waterkanten geen of lage schoeiing. Wel ruimte voor terras/vlonder.



Waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte is deze afgescheiden met een groene erfbegrenzing (haag of begroeid scherm).

## Parkeerhoven

De parkeerhoven vormen voor bewoners en bezoekers een vaak gebruikte entree voor de woning. Hier is dan ook een waardige omgeving vereist. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de entree van de parkeerhoven. Aan weerszijden van de toegangsweg is een hoogwaardige bebouwing of tuinafscheiding vereist (gebouwd of groen) en de entree wordt subtiel gemarkeerd, bijvoorbeeld met een eigen naam.

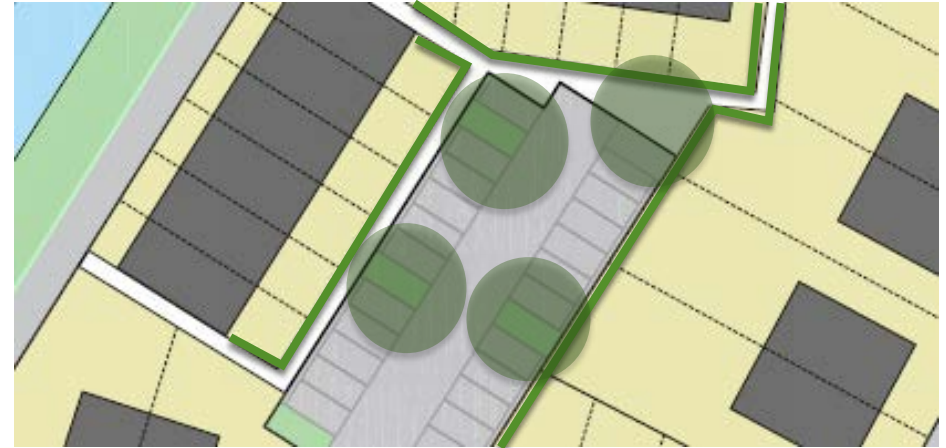


Als optie wordt in overweging gegeven een overbouwde toegang tot een parkeerhof te maken, mits architectonisch zorgvuldig uitgewerkt.



De uitstraling van de achterzijde van de woningen kan terughoudender zijn dan die van de voorzijde. Hier ligt minder de nadruk op het realiseren van een pandsgewijze architectuur. Het materiaalgebruik blijft wel in overeenstemming met de architectuur. Dus geen laagwaardige achterkanten.

De overgang tussen de parkeerhoven en de achtertuinen van woningen is zorgvuldig vormgegeven, met groene tuinafscheidingen of bergingen met een goed afwerkingsniveau.



Groene tuinafscheidingen en tuindeuren en bergingen integraal en zorgvuldig ontworpen.



Voorbeeld van toepassing van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verschillende onderdelen.





## Buurtparkje



Bij de inrichting van het buurtparkje wordt gestreefd deze ruimtelijk te vergroten door zoveel mogelijk ook de (groene) ruimte aan de overzijde van water en weg te betrekken, bijvoorbeeld met speelbruggen of een trekpontje. Ook de bruggen maken onderdeel uit van het buurtparkje.

Het beeld dat wordt nagestreefd is dat van een 'boerenerf', met overwegend gras, oeverbeplanting en bomen met waar mogelijk invulling met een buurttuin, boomgaardje e.d. Voor gebruik en ontmoeting zijn er banken en speelvoorzieningen die aansluiten op het boerenerf karakter. De waterkanten worden optimaal benut. Hier is ook ruimte voor een kleine buurtvoorziening als buurtkas of buurttuin.



## Architectonische uitgangspunten

### Architectuur algemeen

Om de gewenste differentiatie in bebouwing te krijgen is de inzet van meerdere (minimaal twee, liefst meer) architecten van bewezen kwaliteit vereist, waardoor verschillende handschriften naast en door elkaar het beeld bepalen. Daarbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar maatwerk, waardoor het woningontwerp is toegespitst op de locatie specifieke kenmerken en de vorm en ligging van een kavel. De ontwikkeling van bouwplannen door de architecten wordt begeleid door een ontwerpbegeleider.

De architectuur- en bouwstijl verwijst naar dorps motieven, zonder letterlijk en historiserend te zijn. Dorps en eigentijds kunnen goed samengaan. Grote markante kappen en variatie in goothoogte dragen bij aan een dorps/landelijk beeld. Waar de woningtypen dit toestaan toepassen.

Door woningen zoveel mogelijk in de diepte te ontwikkelen (in plaats van in de breedte) ontstaat er meer lucht tussen de woningen en daarmee ruimte voor tuinen en beplanting in het straatbeeld.

Woningen worden 'om de hoek' ontworpen. Hiermee wordt voorkomen dat er dode kopse kanten ontstaan.

Toekomstige uitbreidingen van de woningen (dakkapellen, erkers, op- en aanbouwen en vergunningsvrije bouwwerken) worden zoveel mogelijk vooraf ontworpen en als ontwerp meegeleverd bij de woning.



Traditioneel en eigentijds gaan goed samen



Woningen 'om de hoek' ontworpen.



## Nadere uitwerking per woningtype

De stedenbouwkundige verkaveling is indicatief en kan op onderdelen nog worden aangepast. Op basis van de voorlopige verkaveling gelden de volgende richtlijnen.

### Rijwoningen



Rijwoningen komen verspreid door het gebied voor in verschillende categorieën: van starterswoning en seniorenwoning tot herenhuis. De architectonische ambities worden afgestemd op de karakteristieken en financiële mogelijkheden van de verschillende categorieën.

Bij de starterswoningen moet met eenvoudige middelen de dorps karakteristiek worden bereikt. Door het beperkte volume wordt hier zoveel mogelijk een lage goothoogte toegepast. Pandsgewijze architectuur kan hier mogelijk plaats maken voor een zorgvuldig ontworpen compositie, met een expressieve bebouwing op de koppen. De kopwoningen kunnen daartoe zo mogelijk in een duurder segment worden gerealiseerd.

Seniorenwoningen hebben vooral behoefte aan ruimte op de begane grond. Ook hier is een lage goothoogte het overheersende beeld. Vooral de

duurdere seniorenwoningen bieden mogelijkheden voor meer maatwerk en een pandsgewijze architectuur en verspringende rooilijn.

Duurdere herenhuisen hebben een sterker een gevarieerde daklijn en pandsgewijze expressie met veel detail. De hoekwoningen hebben aan twee zijden een expressieve gevel.



Herenhuizen; pandsgewijs met detail, gevarieerde daklijn, expressieve hoekwoning.



Goedkopere rijwoning met zorgvuldige componeerde voorgevel en hoogwaardige koppen.



Suggestieve lage goothoogte



Kloeke kap als een boerschuur



Goedkopere woningen met lage goothoogte en accent op de kop.





Herenhuizen met twee expressieve gevels op de kop



Seniorenwoningen als ensemble met dwarskappen en verspringende rooilijn



Impressie van goedkope seniorenwoning met kleine kap en lage goot.



Patiowoningen met anderhalve bouwlaag





## Geschakelde woningen en tweekappers



Geschakelde woningen en tweekappers maken een belangrijk deel uit van het programma en zullen daarmee sterk het beeld van de buurt bepalen. Aanleidingen tot differentiatie door verschillen in kavelvorm en oriëntatie zoveel mogelijk benutten voor het leveren van maatwerk. Daarbij streven het aan elkaar verbinden van woningen met garages tot een gesloten wand zoveel mogelijk te beperken. Door variatie in kapvorm en richting kan binnen het gelijksoortige categorie toch de gewenste korrel en differentiatie worden bereikt. Een (optisch) lage goot wordt waar mogelijk toegepast.



Dwarskappen met (optische) lage goothoogte.



Tweekapper met twee kaprichtingen



Tweekappers met optische verlaagde goot



Traditioneel met eigentijdse touch



## Vrijstaande woningen



In het plangebied komen een aantal vrijstaande woningen voor. Deze bieden bij uitstek de mogelijkheid om maatwerk te leveren, toegesneden op het kavel en het programma. Het streven is om iedere vrijstaande woning van een uniek ontwerp te voorzien, dat geen afgeleide is van de geschakelde woningen. Bij voorkeur een type dat aansluit bij het landelijke karakter, bijvoorbeeld door een op een boerderij of boerenschuur geënte karakteristiek.



De vrijstaande woning leent zich bij uitstek voor duurzaam bouwen, waarvoor houtbouw zeer geschikt is.



## Beneden-bovenwoningen



In het noordelijke plandeel wordt de realisatie van een beneden-bovenwoningencomplex voorzien. De opgave voor dit complex is om in maat en schaal aan te sluiten bij de omringende bebouwing.



Beneden-bovenwoningen met optisch lage goot



## Materialen en detaillering

De materialen waar de woningen uit worden opgetrokken zijn zoveel mogelijk van natuurlijke oorsprong, duurzaam en blijven fraai bij verouderen.

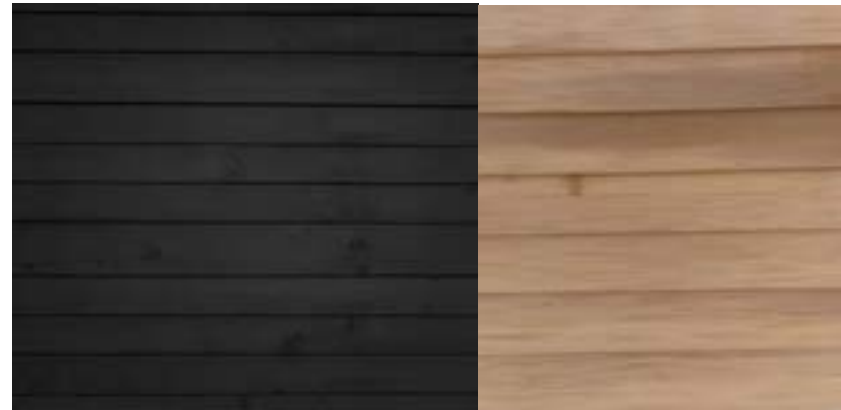
Het dominante materiaal is gebakken gevelsteen. Voornamelijk rode tinten en gemêleerd / handvorm. Als accenten ook donker gekleurde gevelsteen.



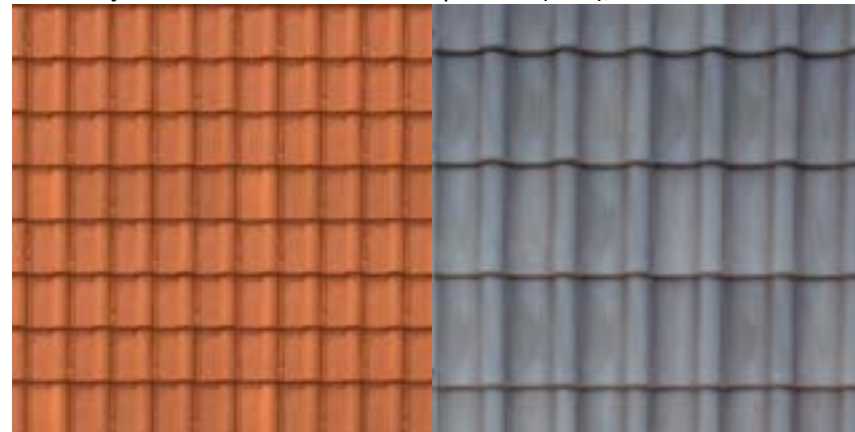
eventueel gekeimd

(getoonde stenen zijn slechts voorbeelden en niet beperkend)

Hout, geschilderd (geen felle kleuren) of natureel wordt zowel als gevel en voor onderdelen (ramen, deuren) gebruikt.



Daken zijn voorzien van keramische pannen (mat), zink of riet.



Geen kunststof/synthetische plaatmaterialen in het zicht.  
Geen kunststof maar hoogwaardige metalen hemelwaterafvoer, opgenomen in de architectuur.

Duurzaamheidsaspecten zoals zonnepanelen integreren in het ontwerp. Streef naar aanvullende duurzaamheid en natuur bevorderende elementen, zoals regenton, zwaluwdakpannen en stenen e.d.



Afkoppeling hwa voor regenton en waterreservoir geïntegreerd in hwa.



Voor alle toepassingen geldt een zorgvuldige detaillering en aandacht voor ornament. Variatie in metselverbanden, reliëf in het metselwerk en bijv. geen ventilatierooster in het zicht.



Voorbeeld van bijzondere aandacht voor de entree, met natuurstenen stoep met gepersonifieerde tegel, paaltje, kader, ensemble van beslag en verlichting, metalen hwa, sprekend metselwerk met terug liggende voeg en detail in verband.



Sprekende gevels met reliëf door diepe neggen en detail in metselverbanden



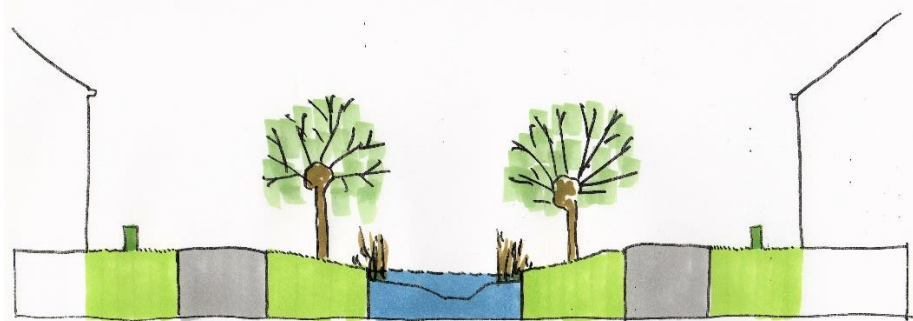
Ook bergingen en garages zijn van degelijke kwaliteit, als onderdeel van het ontwerp. bijv. met uitstraling van boerenschuur. Vooral waar zij zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied (ook in parkeerhoven). Waar mogelijk groen dak.



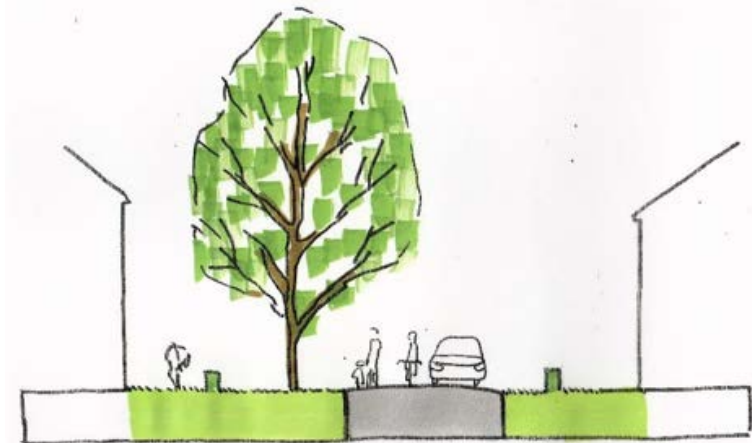




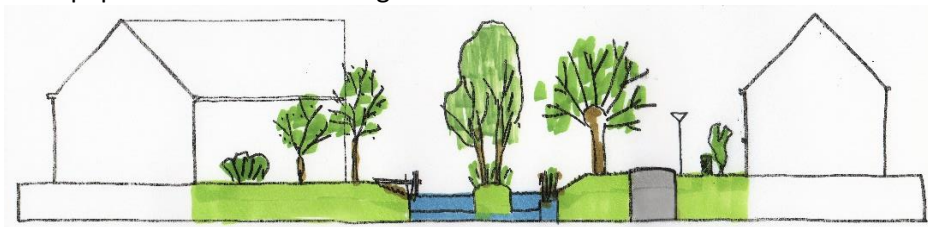
## Inrichting openbare ruimte



Principeprofiel woonpaden



Principeprofiel centrale landweg



Principeprofiel watergang langs westelijke grens



Voorbeeld van water met open groenzone en slanke fietsbrug



Voorbeeld van fietsroute over woonpad

De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het dorpse karakter, waarin de fietser en voetganger centraal staat en ruimte is voor verblijf en ontmoeting.

**De centrale landweg** biedt als shared space ruimte voor voetgangers, fietsers en auto's. De weg is uitgevoerd in gebakken klinkers (keiformaat) met een verzonken kantopsluiting. Hemelwater wordt opgevangen in de grasbermen aan weerszijden. Bochtstralen zijn afgestemd op personenauto's. Ruimere bochtstralen voor incidenteel zwaarder verkeer worden met grasbetonkeien - of vergelijkbaar - in de groene berm opgenomen.

De bredere berm aan de westzijde is beplant met een rij typisch dorpse bomen van de 1<sup>e</sup> grootte, zoals de linde. In de smallere berm staat de openbare verlichting met eenvoudige lichtmasten met uitleggen (6 m). De verbinding voor auto's met de Ambachtsheerelaan is met een vergelijkbaar profiel echter zonder boombeplanting maar met een brede groene berm boven de gasleiding.

De sloten worden gekruist met duikerbruggen, waarbij de visuele continuïteit van het doorgaande water zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

**De woonpaden** hebben een minimale afmeting van ca 3,5 meter. Autoverkeer in één richting vindt zeer beperkt plaats (voor beperkt aantal woningen met parkeren op een oprit). Overeenkomstig de landpaden in de omgeving bestaat de wegverharding uit asfalt, met een nader te bepalen toplaag. Kantopsluiting is hierbij niet nodig. Eventueel wringen van klinkers bij opritten en in bochten wordt voorkomen, waardoor de kwaliteit duurzaam gewaarborgd kan

worden. Waar nodig worden bochtstralen bij inritten en bochten voorzien van graskeien om rijsporen in de berm te voorkomen. Eenvoudige fiets-/voetbruggen met een landelijke uitstraling leggen verbindingen tussen de drie eilanden en met de aangrenzende buurt. Extra verharding in bochten bij bruggen vormen aanleiding tot het creëren van verblijfsplekken.

De openbare verlichting wordt met lage masten met paaltoparmaturen verzorgd.

De bermen langs de woonpaden zijn beplant als grasbermen met een oevervegetatie. Gestreefd wordt naar flauwe taluds, waardoor natuurlijke oevers zonder schoeiing kunnen worden gerealiseerd. In de bermen staan landelijke bomen, zoals knotwilg, knotjes, els en fruitbomen. In het onderwatertalud is een ondiepte langs de oevers voor oevervegetatie.

Voor de **parkeerhoven en parkeerkoffers** wordt dezelfde verharding (gebakken klinker keiformaat) toegepast als in de centrale landweg. Mogelijkheden voor toepassing van waterpasserende klinkers (met open voegen) onderzoeken. Streven naar één verhardingsvlak (met molgoten en markering P-vlakken) met minimale verschillen in straatverbanden en materialen (paden langs parkeerveld in zelfde materiaal en niet met tegels).

Beplanting met bomen en haagblokken geleiden de parkeerhoven en verbeteren het microklimaat (verdamping, schaduw en luwte tegen hittestress en windvlagen. Aansluitend op de groene tuinerfscheidingen rondom de parkeerhoven. Streven naar mogelijkheid van multifunctioneel gebruik van de parkeerruimte - bijv. ook voor spel en ontmoeting - en mogelijkheid bieden voor elektrisch opladen.

De inritten naar de parkeerhoven worden zoveel mogelijk omsloten door bebouwing en tuinen. Achterpaden naar de woonpaden zijn van eenzelfde kwaliteit, bestraat met gebakken klinkers keiformaat. Verlichting met lage lichtmasten met paaltoparmatuur.

Verkeerstechnische voorzieningen (afsluitingen, drempels, borden e.d.) worden tot een minimum beperkt, waardoor het beeld van een landelijke / dorpse woonstraat voor langzaam verkeer worden verkregen. Noodzakelijke (verkeers)borden waar mogelijk plaatsen aan lichtmast in plaats van afzonderlijke paal. Straatnaambordjes worden zoveel mogelijk bevestigd op de woningen en lichtmasten. Niet op afzonderlijke palen.

Huisvuilverzameling vindt plaats met kliko's, die worden opgesteld langs de centrale landweg

Bij de inrichting van **het buurtparkje** beide zijden van de sloot betrekken, gebruik makend van bruggetjes en waterelementen die tevens speelaanleidingen bieden. Omsloten plek bieden voor ontmoeting en spel in een overwegend door gras en bomen bepaald parkje. In het buurtpark is ruimte voor enkele grotere bomen met dorps karakter (bijv. kastanje, linde). Een boomgaardje en eetbare beplanting opnemen. Evenals een buurtvoorziening als een buurttuin, kas of afdak voor ontmoeting en spel. Een speelplek met toestellen en speelaanleidingen aansluitend bij het dorpse karakter.



Gebakken klinkers keiformaat en waterpasserende klinker



Voorbeeld bioasfalt





Voorbeeld parkeren op groene parkeervakken



Voorbeeld verstevigde berm.

## Boombeplanting

De structuur van de boombeplanting bestaat uit verschillende onderdelen:

- Een eenzijdige lindelaanbeplanting langs de centrale landweg
- Verspreid kleinere bomen (bijv. knotwilg) boomgroepen langs de sloten (en op privé-eilandjes).
- Langs de noordrand een meer aaneengesloten beplanting (bijv. els) die zicht op kassen verzacht
- Bomen en boomgroepen in het buurtparkje: nader uit te werken
- Beeldbepalende losse grote bomen (bijv. plataan) in parkeerhoven.

Boomsoorten toepassen die vanouds in dorpen voorkomen. Geen variëteiten als zuil- of bolvormen maar soorten met een goed ontwikkelde grote kroon.



De linde als oer-Hollandse boom; voorkeurkeuze voor de centrale landweg



Opzet boombeplanting







**Bijlage 2    Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen**



**BIJLAGE 1**  
**Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen**





262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1			L
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1			B
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			B
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
60	-	VERVOER OVER LAND											
601	0	Spoorwegen:											
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1			B
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634		Expeditieus, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			

642	B0	zendinstallaties:												
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2				
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1				
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1				
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1				
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1				
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B			
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
80	-	ONDERWIJS												
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1				
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1				
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1				
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES												
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				



92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9262	0	Schietinrichtingen:											
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
9262	F	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			