

Haansberg
Etten-Leur

Versie april 2026

Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost

Inhoud

1.	**Inleiding**	**4**
1.1	Regie op kwaliteit	5
1.2	Aansluiting op ander beleid	6
1.3	Inspiratie	6
2.	**Stedenbouwkundig plan**	**8**
2.1	Vier Thema's van Haansberg	9
2.2	Gebiedseigenschappen	12
2.3	Principes Haansbergse agrarisch landschap	14
2.4	Verkaveling	16
3.	**Kwaliteitscriteria gebouw**	**18**
3.1	Bouwvolumes	20
3.2	Dak	29
3.3	Gevel	39
4	**Kwaliteitscriteria kavels**	**48**
4.1	Verkavelingsvormen erven	49
4.2	Natuurlijke erfafscheidingen	53
4.3	Inrichting eigenterrein/erf	56
5	**Kwaliteitscriteria openbare ruimte**	**58**
5.1	Entree	59
5.2	Akkers	62
5.3	Watergangen	66

1. Inleiding



Plangrens Haansberg-Oost

1.1 Regie op kwaliteit

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwontwikkeling Haansberg-Oost in de gemeente Etten-Leur. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van gebouwen, kavels en de openbare ruimte in de nieuwe buurt. De insteek is om met heldere regels een buurt te verwezenlijken met een dorps-landelijk karakter en een natuurlijke en ruige openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de woningen, kavels en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het Beeldkwaliteitsplan Haansberg-Oost wordt als beleidsregel ruimtelijke kwaliteit vastgesteld en maakt daarmee onderdeel uit van de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Etten-Leur. Op basis van dit kwaliteitskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen aan woningbouw in Haansberg-Oost worden gesteld. Bouwplannen zullen worden getoetst aan dit kader.

Dit kader geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit, die met het stedenbouwkundig plan wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden door vertaald in de architectuur en de openbare ruimte. Dit plan is bedoeld ter inspiratie en toetsing voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is. De kwaliteitscriteria zijn opgedeeld in drie heldere hoofdstukken voor de gebouwen (woningen), kavels (particuliere erven) en de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte door de gemeente.

Supervisor
Voor de planontwikkeling is gekozen voor een opzet met flexibiliteit in het omgevingsplan en criteria over meer dan alleen gebouwen. Daarom wordt een supervisor aangesteld door de gemeente om de kwaliteit, diversiteit en samenhang van de beeldkwaliteit in Haansberg-Oost ook over langere termijn te waarborgen. Afwijkingen van de criteria zijn voorstelbaar met instemming van de supervisor.

1.2 Aansluiting op ander beleid

Naast het beeldkwaliteitsplan zijn er ook andere uitgangspunten en regels die van invloed zijn op de beeldkwaliteit waaraan (bouw)plannen worden getoetst. Daarbij is vooral de relatie met het Omgevingsplan voor de locatie en de relatie met de welstandsnota van belang:

Omgevingsplan
Het omgevingsplan regelt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wat door het omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door het beeldkwaliteitsplan worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan vult de ruimte in die het omgevingsplan biedt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Welstandsnota
Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig zijn), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsregel en inspiratie aan initiatiefnemers. Het beeldkwaliteitsplan fungeert naast de welstandsnota van de gemeente Etten-Leur als afzonderlijke beleidsregel ruimtelijke kwaliteit. Omdat de bestaande welstandsnota met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is 'bevroren', kan deze nota niet worden aangevuld. Daar waar in dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de vigerende welstandsnota; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de reguliere welstandsnota.

1.3 Inspiratie

Het beeldkwaliteitsplan voor Haansberg-Oost biedt harde criteria voor de vormgeving van gebouwen, kavels en de openbare ruimte. Deze criteria dienen als ontwerpleidraad én toetsingskader, zodat de ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen de buurt gewaarborgd blijven. Eventuele afwijkingen kunnen alleen plaatsvinden met instemming van de supervisor. Maar naast deze criteria zijn er ook richtlijnen opgesteld ter inspiratie die volop ruimte geven voor eigen invulling, creativiteit en duurzame keuzes.

Om bewoners te inspireren en te ondersteunen bij de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan, heeft de gemeente een speciale Inspiratiebrochure opgesteld. Deze brochure biedt niet alleen praktische informatie over wonen in Haansberg-Oost, maar nodigt ook uit om verder te denken: hoe kun je jouw woning, tuin of erf nét dat beetje extra geven? De inspiratiebrochure is geen bijlage van dit beeldkwaliteitsplan maar een separaat document wat bij de verkoop van de kavels wordt verstrekt.

Voor de ontwikkelaars worden de richtlijnen verder uitgewerkt in een convenant per bouwteam tussen de betreffende ontwikkelaar en gemeente. Hiermee worden op verschillende onderwerpen een inspanningsverplichting afgesproken. In het beeldkwaliteitsplan staat duidelijk aangegeven als het gaat om een harde criteria of een richtlijn ter inspiratie.



Landelijk gebied Haansberg

2. Stedenbouwkundig plan



Masterplankaart Haansberg

2.1 Vier Thema's van Haansberg

De ambities uit het Masterplan Haansberg en de visie van het stedenbouwkundige concept voor Haansberg-Oost met de bouw van maximaal 150 woningen wordt door vertaald naar beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte. In het masterplan Haansberg staan 4 thema's centraal. Nieuwe wonen en werken, Gewoon groen , Verplaatsen en verblijven en Samen leven Deze 4 thema's vormen vormen de basis voor de uitwerking van de deelplannen. In dit beeldkwaliteitsplan worden daarom de criteria en de richtlijnen van de verschillende onderdelen opgebouwd vanuit deze 4 thema's, zodat elk onderdeel hieraan een bijdrage levert. De 4 thema's fungeren hiermee als dragers voor een ruimtelijk interessante en gezonde gebiedsontwikkeling. De 4 thema's uit het Masterplan voor totaal Haansgerg worden op de volgende pagina's kort toegelicht. Wilt u meer informatie over het totale Masterplan Haansberg ga dan naar www.haansbergetten-leur.nl.

Gewoon groen Masterplan Haansberg

Groen/biodiversiteit:
Haansberg wordt ontwikkeld als een groene, klimaatbestendige wijk met respect voor cultuurhistorische waarden. Bestaande groene structuren, zoals de bomenrijen langs de Hoevenseweg en Haansberg, blijven behouden en worden versterkt. Nieuwe groene verbindingen zorgen voor een samenhangende groenblauwe structuur die stad en buitengebied verbindt. De wijk biedt ruimte aan biodiversiteit door het creëren van gevarieerde leefomgevingen voor dieren, zoals bloemrijke graslanden en schuilplaatsen in bomen. Ook wordt gewerkt aan de ontwikkeling van specifieke diersoorten met bijbehorende landschapselementen.

De woonbuurten krijgen een groene inrichting met veel variatie in beplanting. Verharding wordt tot een minimum beperkt en parkeren wordt op een groene en flexibele manier opgelost via centrale hubs en deelmobiliteit, waardoor het straatbeeld groen en autoluw blijft.

klimaatadaptatie:
Bodem en water zijn sturend en vormen de basis van de gebiedsontwikkeling. Door klimaatverandering is het vasthouden, infiltreren en vertraagd afvoeren van water essentieel. Regenwater wordt lokaal gebruikt, onder meer voor tuinirrigatie en toiletten. Retentievijvers worden gecombineerd met functies zoals natuur, spelen en recreatie. Het waterbeheerplan richt zich op een robuust, duurzaam systeem dat voorbereid is op zowel droge als natte periodes.

Circulariteit/biobased:
Door het wereldwijde dreigend grondstoffentekort en geopolitieke ontwikkelingen moeten we nadenken over andere, lokale, hernieuwbare materialen. De stikstofcrisis vraagt om bouwvormen en bouwmaterialen die minder CO2 uitstoten. Om te voldoen aan klimaatneutraliteit in 2050 moeten anders gaan denken over onze woningbouw en gebiedsontwikkeling. Circulair en biobased bouwen vormen hierin een belangrijke schakel. Doel voor Haansberg is om fijne, gezonde en gebruiksvriendelijke woningen, gebouwen en openbare ruimte te ontwikkelen. Bouwen met natuurlijk materialen draagt hieraan bij.
Het Nieuwe Normaal (HNN) is een raamwerk voor biobased en circulair bouwen. We zetten in op die elementen van HNN waarvoor een prestatieniveau vastgesteld. De meet- of bepalingsmethode is duidelijk en breed geaccepteerd en er is voldoende praktijkdata beschikbaar om een prestatieniveau te onderbouwen.

Energie:
We zetten daarom in op de milieuprestatie van gebouwen, de materiaalgebonden CO2 uitstoot, de herkomst van materialen en op losmaakbaarheid van materialen. In het Masterplan Haansberg wordt voor het thema circulair en biobased bouwen en ontwikkelen uitgegaan van de standaard indicatoren uit Het Nieuwe Normaal. De ambitie om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn én netcongestie maken dat energie voor de ontwikkeling van Haansberg een belangrijk thema is. Daarbij streven we naar een zo laag mogelijk energieverbruik in woningen en een zo laag mogelijke netbelasting voor de wijk als geheel.
Op woningniveau gaan we voor comfortabele woningen met een betrouwbaar en (voor de bewoner) eenvoudig te bedienen energiesysteem. Dat systeem is bovendien betaalbaar in aanschaf en bij bewoning.
Een lage netbelasting willen we bereiken met (klein-) collectieve systemen voor verwarming en/of warm tapwater en met slimme aansturing van het elektriciteitsverbruik, in combinatie met slimme laadpleinen en eventueel (buurt- of blok-) batterijen. Het stedelijk uitloopgebied kan deel uitmaken van het energiesysteem, mogelijk in combinatie met installaties van omliggende bedrijven.

Verplaatsen en verblijven Masterplan Haansberg

Voor Haansberg is gekozen voor het mobiliteitsprincipe STOMP, dat duurzame verplaatsingen stimuleert. Bewoners worden aangemoedigd om eerst te lopen of te fietsen, daarna gebruik te maken van het openbaar vervoer of gedeelde mobiliteitsdiensten, en pas als laatste de privéauto Zo ontstaat een gezonde, leefbare wijk met minder verkeersdruk en meer ruimte voor groen en ntmoeting.

Stappen en Trappen (Lopen en Fietsen):
Lopen en fietsen krijgen voorrang in Haansberg. De wijk krijgt veilige wandelroutes en comfortabele fietspaden, met voorzieningen op korte afstand. Dit bevordert gezondheid, ontmoeting en een rustige leefomgeving.

Openbaar vervoer:
Bushaltes liggen op loopafstand en bieden goede verbindingen met omliggende plaatsen. Het OV is een efficiënt alternatief voor de auto, vooral voor langere afstanden en dagelijks woon-werkverkeer.
Mobiliteitsdiensten:
Deelmobiliteit maakt flexibel reizen mogelijk zonder eigen voertuig. Dit vermindert het aantal auto's in de wijk en vergroot de leefruimte.

Privéauto
De privéauto blijft beschikbaar, maar krijgt een bescheiden rol. Parkeren gebeurt aan de randen van de wijk, zodat het hart van Haansberg vrij blijft voor groen, spelen en ontmoeten.

Het nieuwe wonen en werken Masterplan Haansberg

In Haansberg willen we dat iedereen prettig, veilig en gezond kan wonen en werken. We zorgen voor een gevarieerd woningaabond op goede locaties, dichtbij het centrum, het station en de werklocatie Vosdonk.

We willen iets nieuws in Etten-Leur. We onderzoeken mogelijkheden voor bijzondere woonvormen, zoals woningen waar bewoners samen beslissen hoe ze willen wonen of combinaties van wonen en zorg. Zo wordt Haansberg een bijzondere en fijne plek om te wonen, midden in het groen en klaar voor de toekomst.

Haansberg biedt ruimte aan verschillende soorten woongebieden. Deze gebieden verschillen in aantal en typen woningen, doelgroepen en prijsklassen. Ze sluiten allemaal aan bij het groene en duurzame karakter van Haansberg. Dit maakt het aantrekkelijk voor zowel huidige inwoners van Etten-Leur als mensen uit andere gemeenten.

Naast wonen is er ook ruimte voor een nieuw type ondernemerschap. Er komt ruimte voor initiatieven die passen bij de duurzame, circulaire en plantaardige ambities van de wijk. Denk aan ondernemers die aan huis werken, hun diensten in de wijk aanbieden of samenwerken met andere lokale partijen. Ondernemen in Haansberg draait niet alleen om winst, maar ook om leefbaarheid, gezondheid en verbondenheid.

In Haansberg kunnen mensen flexibel werken: thuis, in de wijk of in gedeelde werkruimtes. Dat draagt bij aan een betere werk-privébalans en minder reisbewegingen. (Daarnaast komen er ontmoetingsplekken en voorzieningen voor zzp'ers en kleine ondernemers). De wijk krijgt hiermee een dynamisch werkklimaat

Samen leven Masterplan Haansberg

In Haansberg is de buitenruimte méér dan een decor—het is een podium voor ontmoeting, beweging en beleving. De inrichting van de wijk draagt actief bij aan een gezonde, prettige en inclusieve woon- en leefomgeving. Hier komen mensen samen, spelen kinderen veilig, en ontstaat ruimte voor cultuur, erfgoed en kunst. Alles is erop gericht om elkaar te ontmoeten en samen te leven.

Ontmoeten:
De openbare ruimte in Haansberg nodigt uit tot contact. Groene pleinen, buurtbankjes, gedeelde tuinen en wandelroutes zorgen ervoor dat buren elkaar tegenkomen en leren kennen. Ontmoeting wordt gestimuleerd door slimme inrichting: van centrale ontmoetingsplekken tot kleinschalige hofjes waar je vanzelf een praatje maakt.

Toegankelijk:
Haansberg is ontworpen met oog voor toegankelijkheid. De wijk is goed begaanbaar voor mensen met een beperking, ouderen en jonge gezinnen. Brede paden, drempelloze overgangen en duidelijke routes zorgen ervoor dat iedereen zich vrij kan bewegen. Inclusiviteit is hier geen bijzaak, maar een uitgangspunt.

Veilig Spelen en Bewegen:
Kinderen spelen veilig in overzichtelijke speelzones, omringd door groen en goed zichtbaar voor ouders. Fiets- en wandelpaden zijn gescheiden van autoverkeer, zodat bewegen veilig en aantrekkelijk is voor jong en oud. Sport- en beweegplekken zijn geïntegreerd in de wijk, zodat gezondheid en vitaliteit vanzelfsprekend worden.

Ruimte voor Cultuur, Erfgoed en Kunst:
Haansberg verbindt het heden met het verleden en de toekomst. Kunst in de openbare ruimte, educatieve routes en verwijzingen naar lokaal erfgoed geven de wijk karakter en betekenis. Culturele initiatieven en buurtprojecten zorgen voor levendigheid en betrokkenheid. Zo wordt samenleven ook samen beleven.

2.2 Gebiedseigenschappen

In het stedenbouwkundig plan vormen gebiedseigenschappen de basis voor de nieuw te ontwikkelen omgevingskwaliteit en ruimtelijke structuur. Bodem en water zijn leidend in de landschappelijke en stedenbouwkundige vertaling naar een klimaatrobuust, gezond, veilig en biodivers woonmilieu met een gebiedseigen karakter.

Met het woningbouwinitiatief wordt vanuit het bodem en watersysteem een robuust, veilig en gezond woonklimaat ontwikkeld en de gebiedseigen identiteit versterkt.









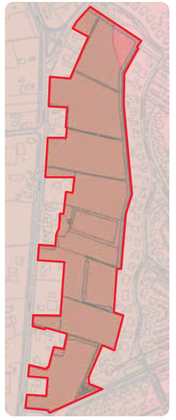




Vanaf de ijstijden kent West-Brabant een aantal verhogingen (donken geheten) met daartussen beekdalen. Deze zijn allemaal noord-zuid gericht. De weg Haansberg is een van de oudste wegen met al eeuwenlang veel bewoning. Deze weg sluit zuidelijk aan op de Markt en vervolgens op de Bisschopsmolenstraat: één donk. De Haansberg is vanouds landbouwgebied, met in het noorden natte weiden/ polder. Op de historische kaart van 19 15 is de orthogonale blokverkaveling met groene houtsingels goed te zien. Het deelgebied Haansberg-Oost ligt direct aangrenzend ten oosten van de weg Haansberg. Deze donk met erven ligt hoger, aan zuid-westzijde bevindt het maaiveld zich op ongeveer 5.60m +NAP en de overgebleven lagere akkers en weiden in het noord-oosten bevindt het maaiveld zich op ongeveer 3.20m +NAP.

Het huidige oppervlakte watersysteem in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit A- en B-watergangen. Het systeem is binnen het plangebied niet peilgestuurd. Het water wordt onder vrij verval afgevoerd richting het oosten. De bodem in het projectgebied bestaat grotendeels uit een hoge zwarte enkeerdgrond, dat bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Aan de noord/oostzijde van het plangebied bestaat een klein deel uit een laarpodzolgrond, dat bestaat uit lemig fijn zand. In het profiel zijn onderliggende kleilagen vanaf circa 2,5 meter minus maaiveld (m-mv) aangetroffen. Daarnaast zijn op enkele locaties ook veenlagen aangetroffen in de diepere ondergrond. Deze bodemopbouw heeft directe invloed op de doorlatendheid en daarmee op de infiltratiemogelijkheden binnen het gebied. In het plangebied komen geen grote beeldbepalende groenstructuren voor die van oorsprong bij dit landschap horen.

De inventarisatie van deze gebiedseigenschappen heeft geleid tot de gebiedseigenschappen die voortkomen uit het agrarisch historisch veleden te vertalen naar hedendaags. Dit gebeurt door de gebiedseigenschappen van de vier landschapselementen, hogere erven op de donk, lagere akkers en weiden en de watergangen te versterken en te verrijken. In het volgende hoofdstuk worden de leidende principe van deze vier agrarische landschapselementen vertaald die de basis vormen voor de verdere uitwerking van de beeldkwaliteitscriteria.



Bodemkaart



Waterkaart



Hoogtekaart



Topotijdreis 1915

2.3 Principes Haansbergse agrarisch landschap

Het agrarisch landschap vormt het fundament van de ontwikkeling. De architectuur van de woningen en openbare ruimte staan ten dienste van het dit landschap en zullen dit in verschijningsvorm ondersteunen.

Natuurlijke materialen en overgangen zorgen voor een zorgvuldige inpassing. De combinatie van natuurlijke materialen en kleuren in zowel de bebouwing als de terreininrichting versterken de samenhang tussen de woningen en het landschap. De kleuren, texturen en materialen refereren naar de leidende principes van het agrarisch landschap.

Daarvoor is een set aan leidende principes per landschapselementen en de overgangen opgesteld.

Leidende principes kavels:

- De kavels zijn de particuliere percelen in het plan die bestaan uit de nieuwe kavels aan de weg Haansberg en de achtergelegen nieuwe woonvelden.
- De kavels aan de weg Haansberg zijn onderdeel van het historisch lint en sluiten aan op deze sfeer.
- De kavels gelegen achter de Haansberg zijn geïnspireerd op het karakter van een 'boeren erf'.
- Kavels dragen waar van toepassing bij aan ambities van de 4 thema's uit het masterplan Haansberg:
  - Nieuwe wonen en werken;
  - Gewoon Groen: biodiversiteit, klimaatadaptief, energie, biobased/cilculair;
  - Verplaatsen en verblijven: stappen,trappen Mobiliteitdiensten en privé auto;
  -Samen leven: ontmoeten, toegankelijkheid, veilig spelen en bewegen, cultuur, educatie /bewustwording en kunst.
- Op overgang van kavel naar akker erfgrenzen eenduidig vormgeven in aansluiting op de akker.
- Voorkomen van schuttingen en bouwkundige elementen zoals bergingen aan de akkers
- Gevels die aan de akkers liggen maken deel uit van de leefomgeving voor dieren en planten.
- Hergebruik van de humusrijke Enkeerdgronden op de kavels.
- Streven naar passief bouwen (warmte, koeling, schaduw, luwte/wind).



Kavels

Entree

Akkers

Watergangen

Leidende principes

Leidende principes entrees

- Via de entreegebieden aan de Haansberg kom je met de auto de buurt in.
- In het midden van het plangebied zijn de entreegebieden met de parkeerhubs gelegen, de collectieve parkeervoorziening voor de bewoners.
- Vanuit de parkeerhubs met directe en comfortabele voetpaden naar je woning.
- De entreegebieden zijn functionele gebieden voor de auto met eventuele aanvullende voorzieningen zoals een pakketservice, deelauto en afvalinzameling e.d.
- Aan de noord en zuidzijde kom je de buurt in maar is de auto te gast.
- De entrees dragen waar van toepassing bij aan ambities van de 4 thema's uit het masterplan Haansberg:
  - Nieuwe wonen en werken;
  - Gewoon Groen: biodiversiteit, klimaatadaptief, energie, biobased/cilculair;
  - Verplaatsen en verblijven: stappen,trappen Mobiliteitdiensten en privé auto
  -Samen leven: ontmoeten, toegankelijkheid, veilig spelen en bewegen, cultuur, educatie /bewustwording en kunst.
- De entree wordt duidelijk vormgegeven en is onderscheidend ten opzichte van de gebieden waar de auto te gast is.
- Auto's zijn zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.

Leidende principes akkers

- De akker is het openbare landschap in het plan.
- Akkers tussen de kavels verdiepen en vrijkomende grond gebruiken om kavels op te hogen.
- Orthogonale structuur creëren waar water kan worden verzameld, vastgehouden, geïnfiltreerd en afgevoerd.
- Kruidenrijk open gebied met beheerde ruimte voor spelen, wandelen en bewegen.
- Bebouwing omringt met robuuste groenstructuur, versterkt orthogonale structuur.
- Akkers dragen waar van toepassing bij aan ambities van de 4 thema's uit het masterplan Haansberg:
  - Nieuwe wonen en werken;
  - Gewoon Groen: biodiversiteit, klimaatadaptief, energie, biobased/cilculair;
  - Verplaatsen en verblijven: stappen,trappen Mobiliteitdiensten en privé auto
  -Samen leven: ontmoeten, toegankelijkheid, veilig spelen en bewegen, cultuur, educatie /bewustwording en kunst.
- Klimaatrobuuste groenstructuren (koeling, schaduw, luwte/wind).

Leidende principes watergangen

- De watergangen bestaan uit A- watergangen en B-watergangen en zijn deels van het waterschap.
- Voor Haansberg-Oost is een robuust watersysteem ontworpen met een vertraagde afvoer naar de watergangen.
- In het geval van een A-watergang dient er ook een obstakelvrije ruimte van 5m gehanteerd te worden voor onderhoud watergang.
- Gronden langs de watergang zijn ruig en natuurlijk met ruimte voor ecologische waarden.
- Vanwege matige tot slechte infiltratiecapaciteit van de bodem wordt geen structurele infiltratie meegenomen in het ontwerp; infiltratie wordt als extra voordeel gezien.
- Het watersysteem wordt uitgewerkt middels een waterhuishoudkundig plan.

De leidende principes zijn uitgewerkt in de verkaveling (zie paragraaf 2.4) en de beeldkwaliteitscriteria en richtlijnen. De ingetekende woningen en openbare ruimte zijn indicatief. Per woonveld wordt door een ontwikkelaar en architect een uitgewerkt bouwplan gemaakt dat past binnen de criteria van dit beeldkwaliteitsplan. De openbare ruimte wordt door de gemeente uitgewerkt in een Inrichtingsplan openbare ruimte.

2.4 Verkaveling

Het stedenbouwkundig plan voor Haansberg-Oost voorziet in de ontwikkeling van maximaal 150 woningen. De buurt wordt vormgegeven met respect voor het landschap, waarbij elementen als akkers, watergangen, bomenrijen en zones voor waterberging een centrale rol spelen. Door slim te ontwerpen ontstaat een woonbuurt die rust, ruimte en verbondenheid uitstraalt, met volop aandacht voor duurzaamheid, inclusiviteit en leefkwaliteit.

Bouwhoogte:
De bebouwing in Haansberg-Oost kent een gevarieerde opzet met wisselende bouwhoogtes, passend bij het landelijke karakter van de buurt. Er wordt gewerkt met drie hoofdtypen: één laag met kap: tot 4,5 meter goothoogte met een nokhoogte tot 8,5 en 11 meter. Twee lagen met kap: tot 6 meter goothoogte met een nokhoogte tot 11 meter. Alle woningen krijgen een kap, wat zorgt voor een herkenbare, dorpse uitstraling en een harmonieuze inpassing in het landschap.

Verkeer en Parkeren:
Om de leefomgeving veilig en groen te houden, worden parkeerplaatsen geconcentreerd in centrale parkeerhubs aan de entree van de buurt. Hierdoor ontstaat rondom de woningen meer ruimte voor groen, spelen, bewegen en ontmoeten. De buurt krijgt een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes, die zorgen voor goede bereikbaarheid en stimuleren duurzame mobiliteit volgens het STOMP-principe.

Woningtypologieën:
Haansberg-Oost biedt een divers aanbod aan woningtypen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Deze worden verspreid over verschillende financieringscategorieën, zodat de buurt toegankelijk is voor uiteenlopende doelgroepen. Van het totale woningaanbod is 20% bestemd voor sociale huur en minimaal 35% valt binnen het betaalbare segment. Hiermee wordt ingezet op een inclusieve woonomgeving.

Groen en Water:
De landschappelijke setting van Haansberg-Oost is een essentieel onderdeel van het plan. Groene akkers, watergangen, bomenrijen en zones voor waterberging zorgen voor een natuurlijke uitstraling en dragen bij aan klimaatadaptatie. Het groen wordt verweven met de woonstructuur, waardoor bewoners altijd dichtbij natuur wonen. Speelplekken, ontmoetingszones en wandelroutes worden geïntegreerd in het landschap, zodat buitenruimte actief en uitnodigend is.



2 lagen kap
goot 6m nok 11m

1 laag kap
goot 4,5m nok 9/11 m

1 laag kap
goot 4,5m nok 8,5 m

Bouwhoogte

Aan de tekeningen op deze bladzijden kunnen geen rechten worden ontleend



Auto
ontsluiting entree

Auto te gast

Parkeren
eigen terein

Losse Voetpaden

Verkeer



vrijstaand zelf-
bouw

vrijstaand
particulier

tweekapper-ge-
schakeld
duur

geschakeld
betaalbaar

geschakeld
sociale huur

geschakeld mid-
delduur huur

Typologie



Groenstructuur/
watergangen

Aan de tekeningen op deze bladzijden kunnen geen rechten worden ontleend. Uitwerking voor de openbare ruimte d.m.v inrichtingtingsplan en de woonvelden door de ontwikkelaar/zelfbouw

3. Kwaliteitscriteria gebouw



Inspiratie Etten-leurse boerderijen

Het agrarisch landschap vormt het fundament van de ontwikkeling. De architectuur van de woningen en openbare ruimte staan ten dienste van het dit landschap en zullen dit in verschijningsvorm ondersteunen.

De dorpse en landelijke architectuur van de gebouwen die in vorm, kleur en materialen aansluiten op de identiteit van het agrarisch landschap. Alle gebouwen dragen bij aan deze gebiedsidentiteit, in vorm en tint zijn er verschillen, maar gezamenlijk beleven we het als een homogeen ‘landschap’.

De gebouwen zijn onderdeel van het landschapselement kavels, de particuliere percelen. De kwaliteitscriteria van de kavels is verder toegelicht in hoofdstuk 4 Kavels

Om de ambities van de 4 thema's uit het masterplan Haansberg goed door te vertalen zijn de criteria en de richtlijnen van de verschillende onderdelen uitgewerkt aan de hand van onderstaande 4 thema’s. Wanneer voor een onderdeel bij de criteria en richtlijnen een ambitie niet van toepassing is, is deze weggelaten.

Nieuwe wonen en werken

Gewoon Groen

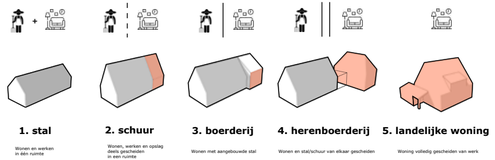
Verplaatsen en verblijven

Samen leven

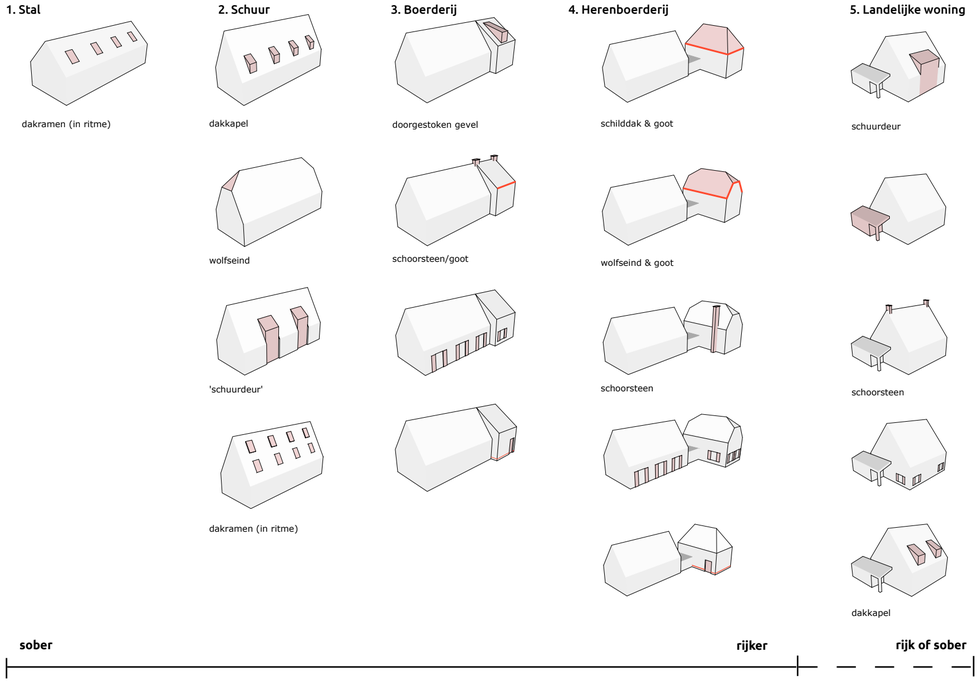


3.1 Bouwvolumes

Voor de woning is er onderscheid in vijf agrarische hoofdgebouw-typen: 1) stal, 2) schuur, 3) boerderij, 4) herenboerderij en 5) landelijke woning. In onderstaand schema is verbeeld hoe de agrarische gebouwen op een boerenerf is geëvolueerd van wonen en werken in één ruimte in de stal tot aan de landelijke woning waar de woning volledig gescheiden van het werk is.
Door met deze 5 gebouw-typen te werken ontstaat een gevarieerd beeld aan de akkers. De verschillen tussen de typen is in naastgelegen schema op hoofdlijnen verbeeld, waarbij detaillering van de woning steeds rijker wordt richting het type (heren)boerderij en landelijke woning. Dit schema is verder vertaald naar criteria per type voor hoofdgebouw, bijgebouw, dak en gevel in de volgende paragrafen van dit hoofdstuk. Alle vijf de agrarische gebouwtypen kunnen zowel voor projectmatige bouw met geschakelde typen als individuele zelfbouw worden toegepast. De toepassing van deze gebouw-typen op de kavels is nader toegelicht in Hoofdstuk 4 bij paragraaf 4.1 verkavelingsvormen.



Inspiratie vanuit 5 agrarische gebouw-type (Bron: Cier Architecten)



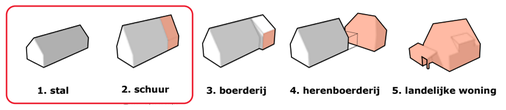
Schema op hoofdlijnen van de 5 agrarische gebouw-type (Bron: Cier Architecten)

Criteria Hoofdgebouw - stal en schuur
Nieuwe wonen en werken

- De hoofdvolumes van de stal en schuur zijn langgerekte orthogonale bouwvolumes met een kap met de nok in de langsrichting.
- Het hoofdvolume van de stal en de schuur bestaat uit één laag met kap.
- Maximale nokhoogte voor de stal is 8,5 meter.
- Maximale nokhoogte voor de schuur is 11 meter.
- De bebouwing van de stal en de schuur is lager aangekapt dan bij het type (heren)boerderij. Voor de stal geldt voor de goothoogte maximaal 3 meter en voor de schuur maximaal 4,5 meter boven maaiveld.
- Optrekken van goothoogte is plaatselijk mogelijk bij het schuurtype als zogenaamde "schuurdeuren'.
- De afstand van de gootlijn tot het maaiveld is altijd kleiner dan het aanzicht van het dakvlak.
- Zie voor exacte maatvoering de verbeelding van het Omgevingsplan Haansberg-Oost.



Schuur in Etten-leur inspiratie voor schuur-type



Gebouwtype stal en schuur (Bron: Cier Architecten)



Eigentijdse interpretatie van een schuur-type



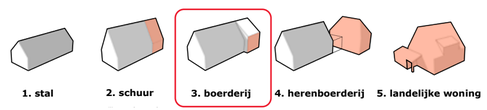
Eigentijdse interpretatie van een schuur-type

Criteria Hoofdgebouw - boerderij
Nieuwe wonen en werken

- Het hoofdvolume van de boerderij bestaat uit het woonhuis met de schuur geïntegreerd in één volume.
- De hoofdvolumes van de boerderij zijn langgerekte orthogonale bouwvolumes met een kap met de nok in de langsrichting.
- Het hoofdvolume van de boerderij bestaat uit één laag met kap.
- Maximale nokhoogte voor de boerderij is 11 meter.
- De nokhoogte van woonhuis en schuur is op elkaar afgestemd maar mag onderling verspringen.
- Het woonhuis is hoger aangekapt dan de schuur met een goothoogte op maximaal 4,5 meter boven maaiveld.
- Optrekken van goothoogte is plaatselijk mogelijk bij de schuur als zogenaamde "schuurdeuren".
- De afstand van de gootlijn tot het maaiveld is altijd kleiner dan het aanzicht van het dakvlak.
- De schuur van de boerderij is langer in gevellengte dan het woonhuis.
- Met de gevellijn van de boerderij kan tussen het woonhuis en boerderij worden gevarieerd. Het woonhuis staat in dezelfde rooilijn als de schuur of naar voren of naar achteren. Zie ook criteria over gevellijnen bij H 4 Kavels.
- Zie voor exacte maatvoering op de verbeelding het Omgevingsplan Haansberg-Oost.



Langgevel boerderij in Etten-leur inspiratie voor boerderij-type



Gebouwtype boerderij (Bron: Cier Architecten)



Eigentijdse interpretatie van rijwoning als boerderij-type



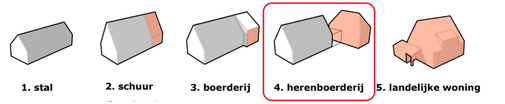
Eigentijdse interpretatie van een boerderij vrijstaande woning

Criteria Hoofdgebouw - herenboerderij
Nieuwe wonen en werken

- Het hoofdvolume van de herenboerderij bestaat uit het woonhuis met de schuur als losse volumes of geïntegreerd in één volume.
- Bij een herenboerderij staat het woonhuis, haaks op de lange as van de schuur en heeft een orthogonale bouwvolume.
- Het hoofdvolume van de schuur zijn langgerekte orthogonale bouwvolumes met een kap met de nok in de langsrichting.
- Het hoofdvolume van het woonhuis heeft een statige en imposante uitstraling.
- Het hoofdvolume van het woonhuis bestaat uit twee lagen met kap met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter.
- De schuur is lager aangekapt dan het woonhuis met een goothoogte op maximaal 4,5 meter boven maaiveld met een nokhoogte van 11 meter.
- Optrekken van goothoogte is plaatselijk mogelijk bij de schuur als zogenaamde "schuurdeuren'.
- De nokhoogte van woonhuis en schuur is op elkaar afgestemd maar mag onderling verspringen.
- Bij de schuur is de afstand van de gootlijn tot het maaiveld altijd kleiner dan het aanzicht van het dakvlak.
- De schuur van de herenboerderij is langer in gevellengte dan het woonhuis.
- Zie voor exacte maatvoering op de verbeelding het Omgevingsplan Haansberg-Oost.



inspiratie voor herenboerderij-type met dwarshuis



Gebouwtype herenboerderij (Bron: Cier Architecten)



Eigentijdse interpretatie van woonhuis herenboerderij



Statige boerderij met rijke detaillering in Etten-leur voor inspiratie voor herenboerderij

Criteria Hoofdgebouw - landelijke woning
Nieuwe wonen en werken

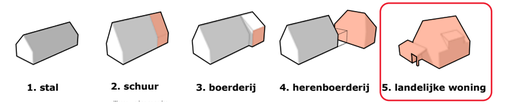
- Het hoofdvolume van de landelijke woning bestaat uit maximaal één woning of twee woningen geïntegreerd in één volume.
- De hoofdvolumes van de landelijke woning zijn orthogonale bouwvolumes met een kap met de nok in de langsrichting.
- Het hoofdvolume van de landelijke woning bestaat uit één laag met kap.
- Maximale nokhoogte voor de landelijke woning is 11 meter.
- De bebouwing is aangekapt op maximaal 4,5 meter boven maaiveld.
- Optrekken van goothoogte is plaatselijk mogelijk als accenten in de voorgevel.
- Zorg voor variatie in bouwmassa's binnen een samenhangend geheel.
- Zie voor exacte maatvoering op de verbeelding het Omgevingsplan Haansberg Oost.

Richtlijnen Hoofdgebouw - Nieuwe wonen en werken

- Kleinschalige vormen van werken aan huis, passend binnen het woonmilieu
- Plattegrond van de woning biedt (flexibele ruimte) voor thuiswerken



Landelijke woning in Etten-leur inspiratie



Gebouwtype landelijke woning (Bron: Cier Architecten)



Eigentijdse interpretatie van een 2 onder 1 kap als landelijke woning



Eigentijdse interpretatie van vrijstaande landelijke woning

Criteria Bijgebouwen - Nieuwe wonen en werken

- Bijgebouwen (bijkeukens, bergingen, garages, schuurtjes, tuinkasten) in het zicht van de openbare ruimte zijn als onderdeel van het bouwplan mee ontworpen en passend bij het agrarische hoofdgebouw-type.
- Aangebouwde bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap. Het maken van een holle knik in het dakvlak is toegestaan.
- Losse bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
- Platte daken zijn alleen toegestaan mits voldaan wordt aan de criteria van Gewoongroen.
- Bijgebouwen worden bij voorkeur zo veel mogelijk gecombineerd met andere bijgebouwen.
- Carports zijn ook passend bij de architectuur van de woning.



Historische bakhuis in Etten-leur - inspiratie voor bijgebouwen



Kas - inspiratie voor bijgebouwen



Kapschuur - inspiratie voor bergingen op kavels



Aanbouwen geintegreerd in hoofdvolume

Criteria Bijgebouwen - Verplaatsen en verblijven

- *Stappen/trappen*: bijgebouwen mogen niet het zicht op verkeer wegnemen waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.
- *Privé-auto*: collectieve parkeerhubs in de openbare ruimte zie H 5 Openbare ruimte 5.1 entreegebieden.
- *Privé-auto*: kavels met parkeren op eigen terrein minimaal aantal opstelplaatsen conform de regels van het omgevingsplan.
- *Privé-auto*: parkeren van auto's op het eigen terrein is zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.
- *Privé-auto*: gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein wordt (deels) ondergebracht in een losstaand bijgebouw (zgn. parkeerschuur) of doorlopende kap van het hoofdgebouw. Uitzondering hierop is het type landelijke woning.
- *Privé-auto*: voor de parkeerstraat geldt een uniforme representatieve inpassing van opstelplaatsen op het eigen terrein over de gehele erfafscheiding.

Ricchtlijnen Bijgebouwen - Verplaatsen en verblijven

- *Stappen/trappen*: goede stallingsvoorzieningen: Zorg voor hoogwaardige en goed bereikbare fietsparkeergelegenheid op het erf die uitnodigt tot gebruik. Met voldoende ruimte voor fietsen, bakfietsen, elektrische bolderkarren e.d.
- *Privé-auto*: parkeren van auto's op het eigen terrein achter de gevellijn.



Parkeren onder doorlopende kap van het hoofdgebouw.



Goede stallingsvoorzieningen voor electrische (bak)fietsen



Uniforme overkapping/pergola met geïntegreerde berging



Parkeren op eigen erf in een parkeerschuur



Criteria Bijgebouwen - Gewoon Groen

- *Biodiversiteit*: een schuine kap kan alleen door een plat dak worden vervangen wanneer het bijgebouw bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit met een groen dak, groene gevels en mogelijkheden voor nestkasten. Het inrichtingsplan openbare ruimte geeft richtlijnen voor de juiste toepassingen op het gebied flora en fauna.
- *Klimaatadaptatie*: voorzieningen voor fietsers en auto's zijn ingericht met mogelijkheden voor schaduw.
- *Klimaatadaptatie*: een schuine kap kan alleen door een plat dak worden vervangen wanneer het bijgebouw bijdraagt aan opvang van hemelwater.

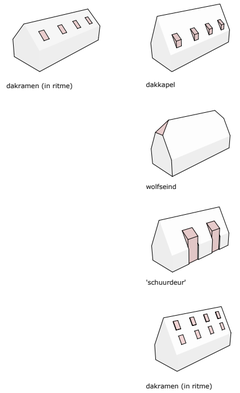
Richtlijnen Bijgebouwen - Gewoon Groen

- *Biobased*: streven naar het Nieuwe Normaal (HNN).
- *Energie*: voorzieningen voor fietsers en auto's zijn gecombineerd met zonnepanelen en mogelijkheid voor laden.



Aanbouwen geintegreerd in hoofdvolume

3.2 Dak



Gebouwtype stal en schuur - dak (Bron: Cier Architecten)

Criteria dakvorm - stal en schuur
Nieuwe wonen en werken

- Bij stal en schuurtype zijn de volgende dakvormen mogelijk; zadeldaken, asymmetrische zadeldaken, of wolfseind. Met de grootte van het dakvlak van het wolfseind kan worden gevarieerd.
- Het is niet mogelijk om delen van het dakvlak verticaal uit te voeren.
- De kap is eenvoudig en wordt uitgevoerd als een overstekende kap.
- Het staltype heeft een flauwere kap dan het schuurtype. De dakhelling is opgenomen in het omgevingsplan.
- De goot, de ophanging en afvoer van hemelwater wordt gezien als een belangrijk architectuurdetail. Goten worden ondergeschikt vormgegeven. Daken worden uitgevoerd zonder boeiboorden.
- Gootlijn; omdat de gootlijnen laag liggen kan de gootlijn plaatselijk onderbroken worden of iets naar achter, niet in het vlak van de gevel liggen. Ontwerp van de gootlijn is onderdeel van de architectuur en heeft een logische agrarische relatie, zoals ter plaatse van een schuurdeur.
- Bij het staltype komen geen dakkapellen voor.
- Dakkapellen zijn toegestaan bij het schuuur-type maar zijn ondergeschikt aan het dakvlak en onderdeel van de architectuur. Dakkapellen zijn slepend vanuit het dak met een flauwe helling of met kleine dakhuizen met een platte dak afwerking.
- De dakramen dienen bescheiden van omvang te zijn. Een logisch patroon van ruiten en rechthoeken ontstaat.



Onderbroken gootlijn



Rechthoekig patroon van dakramen



Criteria dakvorm - boerderij
Nieuwe wonen en werken

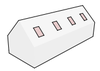
- Bij de boerderijtype zijn de volgende dakvormen mogelijk; zadeldaken, asymmetrische daken en wolfseind.
- Het is niet mogelijk om delen van het dakvlak verti caal uit te voeren.
- De kap is eenvoudig en wordt uitgevoerd als een overstekende kap bij de schuur en een niet-overstekende kap bij het woonhuis.
- Bij het woonhuis kan gevarieerd worden met doorgetrokken topgevels waarbij het dakvlak tegen de topgevel aanloopt of over het metselwerk heen gaat met een kantpan. De topgevels worden eventueel afgedekt met muurplaten en kunnen worden voorzien van opgemetselde schoorstenen en subtiele 'ezelsoren'.
- Bij het boerderijtype kan gekozen worden tussen één gradenhellingshoek voor totale bouwmassa of onderscheid tussen schuur en woonhuis. De dakhelling van de boerderij is minimaal 45 graden. Verspringing noklijn mogelijk.
- De goot, de ophanging en afvoer van hemelwater wordt gezien als een belangrijk architectuurdetail met onderscheid in schuur en woonhuis. Goten bij de schuur worden ondergeschikt vormgegeven. Bij het woonhuis wordt de goot rijker uitgevoerd met een subtiele daklijst.
- Gootlijn schuur: zie criteria schuurtype.
- Gootlijn woonhuis: de gootlijn wordt plaatselijk niet onderbroken. Dakkapellen zijn slepend vanuit het dak met een flauwe helling of met kleine dakhuizen met of zonder een platte dak afwerking.





Woonhuis met daklijst en dakkapel

Schuur van boerderij



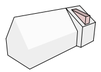


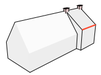






Woonhuis van boerderij





Gebouwtype boerderij - dak (Bron: Cier Architecten)





Subtiele zinkengoot of geen goot bij een schuur



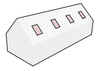
Criteria dakvorm - herenboerderij
Nieuwe wonen en werken

- Bij de herenboerderijtype zijn de volgende dakvormen mogelijk; woonhuis een schilddak of zadeldak met wolfseind en bij de schuur zadeldaken symmetrisch of asymmetrische.
- Het is niet mogelijk om delen van het dakvlak verti caal uit te voeren.
- De kap is eenvoudig en wordt uitgevoerd als een overstekende kap bij de schuur en of een niet-overstekende kap bij het woonhuis.
- Bij het woonhuis met wolfseind kan gevarieerd worden waarbij het dakvlak over het metselwerk heen gaat met een kantpan.
- Het woonhuis wordt verrijkt met een opgemetselde schoorsteen.
- Het woonhuis en schuur zijn in gradenhellingshoek onderscheidend. De dakhelling van de herenboerderij is minimaal 45 graden.
- De goot, de ophanging en afvoer van hemelwater wordt gezien als een belangrijk architectuurdetail met onderscheid in schuur en woonhuis. Goten bij de schuur worden ondergeschikt vormgegeven. Bij het woonhuis wordt de goot rijker uitgevoerd met een daklijst die het statige karakter benadrukt.
- Gootlijn schuur: zie criteria schuurtype.
- Gootlijn woonhuis; de gootlijn kan plaatselijk onderbroken worden. Ontwerp van de gootlijn is onderdeel van de architectuur en benadrukt het statig karakter.



Woonhuis met schilddak en rijke detallering

Schuur van herenboerderij



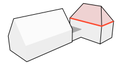


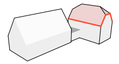


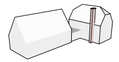




Woonhuis van herenboerderij







Gebouwtype herenboerderij - dak (Bron: Cier Architecten)



schildkap met gemetselde schoorstenen en boeiboord

Criteria dakvorm - landelijke woning
Nieuwe wonen en werken

- Bij de landelijke woning zijn de volgende dakvormen mogelijk; zadeldaken symmetrisch of asymmetrische.
- Het is niet mogelijk om delen van het dakvlak verticaal uit te voeren.
- De kap is eenvoudig en kan als overstekende kap of een niet-overstekende kap worden uitgevoerd.
- Bij de landelijke woning kan gevarieerd worden met doorgetrokken topgevels waarbij het dakvlak tegen de topgevel aanloopt of over het metselwerk heen gaat met een kantpan. De topgevels worden eventueel afgedekt met muurplaten en kunnen worden voorzien van ‘ezelsoren’.
- De landelijke woning kan verrijkt worden met opgemetselde schoorstenen.
- De dakhelling van de landelijke woning ligt tussen de 35 en 60 graden.
- De goot, de ophanging en afvoer van hemelwater wordt gezien als een belangrijk architectuurdetail. Goten worden ondergeschikt vormgegeven.
- De gootlijn kan plaatselijk onderbroken worden. Ontwerp van de gootlijn is onderdeel van de architectuur en benadrukt het landelijk karakter.
- Dakkapellen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan het dakvlak en onderdeel van de architectuur. Dakkapellen zijn slepend vanuit het dak met een flauwe helling of met kleine dakhuizen met of zonder een platte dak afwerking.
- De dakramen dienen bescheiden van omvang te zijn. Een logisch patroon van ruiten en rechthoeken ontstaat.



schuurdeur



dakkapel





schoorsteen

Gebouwtype landelijke woning - dak (Bron: Cier Architecten)



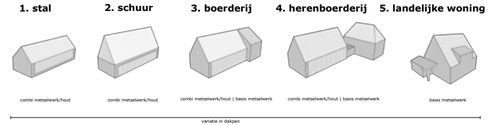
Landelijke woning met verhoogde gootlijn

Criteria dak - kleur en materiaal
Nieuwe wonen en werken

- De materialen en kleuren van de daken zijn geïnspireerd op de boerderijen en schuren in Etten-Leur.
- Materialisatie en kleur van de daken past bij de stijl van de 5 agrarische hoofdgebouwtypen.
- Daken zijn in basis uitgerust met dakpannen of leien. Biobased wordt gestimuleerd, zie criteria biobased.
- De basis kleur is ingetogen, gemêleerde, grijs antraciet of donkerbruin.
- De kleur roodbruin is toegestaan maar is ondergeschikt en wordt alleen gebruikt voor subtiele variatie op een boerenerf of als stedenbouwkundig accent.
- Dakpannen zijn mat uitgevoerd, hoogglans is niet toegestaan. Het dak sluit aan op de kleur van de gevels en de omgeving.
- Binnen de 5 agrarische hoofdgebouwtypen wordt variatie in dakpannen toegepast. Met een rustige structuur van lijnen bij de stal en schuur tot drukkere patronen als een raster bij de boerderij en landelijke woning, zie schema gebouwtype materiaal.



Materiaal en kleur van het dak met dakpannen



Gebouwtype materiaal



Vlakke dakpannen antraciet



Gegolfde dakpannen rood-bruin



Biobased: groene daken

Criteria dakvorm - Gewoon Groen

- Biodiversiteit: wanneer schuine groene daken worden toegepast moeten deze visueel aansluiten bij de omliggende bebouwing en het landschap. Het groene dak wordt opgesloten in het dakvlak. Zie voor inspiratie over groene daken de Inspiratiebrochure.
- Biodiversiteit: een schuine kap kan alleen door een plat dak worden vervangen wanneer het dak bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit met een groen dak en mogelijkheden voor nestkasten en waterberging. Het inrichtingsplan openbare ruimte geeft richtlijnen voor de juiste toepassingen op het gebied flora en fauna.
- Biodiversiteit: nestmogelijkheden in het dak is onderdeel van de architectuur
- Energie: zonnepanelen en installaties zoals warmtepompen zijn onderdeel van de architectuur.
- Energie: de toepassing van zonnepanelen/installaties dient de uitstraling van de woning ten goede te komen door deze te integreren in het ontwerp, zodanig dat de panelen geen afbreuk doen aan het aanzicht van de woning.

Richtlijnen dak - Gewoon Groen

- Klimaatadaptatie: groene daken kunnen ook bijdragen aan een effectief waterbeheer door regenwater op te vangen en te vertragen (Richtlijnen voor water op eigen gebouw of kavel is opgenomen in de gemeentelijke Hemelwaterverordening).
- Klimaatadaptatie: er zijn verschillende mogelijkheden om hemelwater op te vangen en af te voeren. De goten zijn passend bij de architectuurstijl. Tot de mogelijkheden behoren: gootloze daken met een infiltrerende grindstrook langs de gevel, verholen goten, aangehangen goten voorzien van ontworpen beugels.
- Biobased: streven naar Het Nieuwe Normaal HNN). De materialen moeten duurzaam zijn en een lange levensduur hebben en circulaire.
- Biobased: toepassen van natuurlijke materialen, riet, hout, groen.
- Energie: voorkeur verzonken zonnepanellen in het dakvlak verzonken.
- Energie: groene daken moeten bijdragen aan de energie-efficiëntie van gebouwen door isolatie en het verminderen van de hitte-eilandeffecten
- Energie: passief bouwen en toepassen van nieuwe technologische ontwikkelingen op het gebied van energie worden gestimuleerd.



Biobased: toepassen van hout in het dakvlak



Biobased: toepassen van riet in het dakvlak



Zonnepanelen verzonken in het dak



Installaties bouwkundig ingepast



Instalaties bouwkundig ingepast als een schoorsteen

- Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen zijn zoveel mogelijk gesitueerd buiten het zicht van de openbare ruimte en zijn indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte bouwkundig ingepast.
- Bij de toepassing van zonnepanelen (PV-panelen) dient rekening gehouden te worden met de bomenontwikkeling door de panelen strategisch te plaatsen ten opzichte van de zon én bomen. Bij de plaatsing van zonnepanelen dient hier rekening mee gehouden te worden.

Criteria dakvorm Samen leven

- Stimuleren van ontmoeten: dakoverstekken die ontstaan door het plaatselijk terugleggen van de gevel binnen het hoofdvolume of doortrekken van het dakvlak. De overbouwde buitenruimten die zo ontstaan overbruggen de binnenruimte met de publieke buitenruimte en dragen bij aan de informele sfeer en ontmoeten, zie ook 'Samenleven zone' hoofdstuk 4
- Veilig spelen en bewegen: de overbouwde buitenruimte vergroot de sociale controle op de aangrenzende akkers

Richtlijnen dakvorm Samen leven

- Toegankelijkheid: groene daken ook toegankelijk voor woningen in het segment sociaal en middelduur
- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: water zichtbaar infiltreren, opvangen en afvoeren. Zichtbaarheid vergroot de bewustwording over duurzaamheid en klimaat. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld toepassen van regenton, ketting ipv regenpijp, via goten oppervlakkig afvoeren.



Buitenruimte onder dakoverstekken stimuleert ontmoeten



Buitenruimte onder dakoverstekken stimuleert ontmoeten



Water van het dak hergebruiken in de tuin door een regenton



Water van het dak zichtbaar door ketting in plaats van regenpijp



Historische boerderij Etten-Leur met lichte baksteen





Historische boerderij Etten-Leur ingetogen kopgevel zonder entree en eigentijdse vertaling



Kavels

Samenleven zone

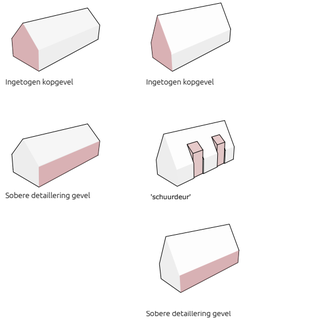
Geveltuin

Gevels

3.3 Gevel

Criteria gevel- stal en schuur
Nieuwe wonen en werken

- Meerdere wooneenheden in 1 bouwvolume komt in de architectuur niet nadrukkelijk tot uitdrukking. Het wordt als geheel vorm-gegeven.
- De compositie en de grootte van de gevelope-ningen is een belangrijk architectuurthema.
- Sobere detaillering van de gevels en gevelopeningen.
- Bij de stal en schuur worden geen plinten in de gevel toegepast. Indien een plint functioneel noodzakelijk is kan hiervan worden afgeweken mits onder-geschikt vormgegeven.
- De schuren kunnen plaatselijk verhoogde gootlijnen hebben met hoge gevelopeningen, geïnspireerd op zogenaamde schuurdeuren. Er is altijd een relatie tussen de verhoogde goot en de gevelopening.
- De kopgevel is ingetogen vormgegeven en heeft geen entree.
- De entree van de woningen is gelegen aan de akker en heeft een sobere detaillering en valt niet op in de gevel, met uitzondering van de zogenaamde schuurdeuren.



Gebouwtype stal en schuur - gevel (Bron: Cier Architecten)



Schuur eenduidige vormgeving en sobere detaillering



Entrees subtiel vormgegeven (Bron: Cier Architecten)

Criteria gevel - boerderij
Nieuwe wonen en werken

- Meerdere wooneenheden in 1 bouwvolume komt in de architectuur niet nadrukkelijk tot uitdrukking. Het wordt als geheel vormgegeven.
- De compositie en de grootte van de gevelopeningen is een belangrijk architectuurthema. Bij gevelopeningen wordt onderscheid gemaakt in het woonhuis en de schuur. Grotere openingen in het woonhuis en kleinere openingen bij de schuur.
- De schuren kunnen plaatselijk verhoogde gootlijnen hebben met hoge gevelopeningen, geïnspireerd op zogenaamde schuurdeuren. Er is altijd een relatie tussen de verhoogde goot en de gevelopening.
- Onderscheid in detaillering van de gevel tussen het woonhuis en de schuur.
- Het woonhuis is rijker gedetailleerd. Dit komt tot uiting in bijvoorbeeld luiken, subtiele roeden in ramen of rustige rollagen of strekken bij ramen
- Bij het woonhuis worden horizontale elementen toegepast zoals een plint in de gevel.
- De entree van de woningen is gelegen aan de 'hoge' akker. Het woonhuis heeft bij meerdere entrees één formeel vorngegeven entree.
- De kopgevel is ingetogen vormgegeven en heeft alleen een entree bij het woonhuis als hier stedenbouwkundig aanleiding voor is. In het metselwerk kan gespeeld worden met terugliggend metselwerk alsof een raam is dichtgemetseld.
- Bij de kopgevel wordt de gevel verrijkt met opgemetselde schoorsteen.

Schuur van boerderij

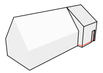

Ingetogen kopgevel


'schuurdeur'


Sobere detaillering gevel

Woonhuis van boerderij


Gevelopeningen en luiken


formele entree/plint

Gebouwtype boerderij - gevel (Bron: Cier Architecten)


Suggestie dichtgemetseld raam


Raam met rollaag


Raam met strek en luiken


Schoorsteen

Criteria gevel - herenboerderij
Nieuwe wonen en werken

- Meerdere wooneenheden in 1 bouwvolume komt in de architectuur niet nadrukkelijk tot uitdrukking. Het wordt als geheel vormgegeven.
- De compositie en de grootte van de gevelopeningen is een belangrijk architectuurthema. Bij gevelopeningen wordt onderscheid gemaakt in het woonhuis en de schuur. Grotere openingen in het woonhuis en kleinere openingen bij de schuur.
- De schuren kunnen plaatselijk verhoogde gootlijnen hebben met hoge gevelopeningen, geïnspireerd op zogenaamde schuurdeuren. Er is altijd een relatie tussen de verhoogde goot en de gevelopening.
- Onderscheid in detaillering van de gevel tussen het woonhuis en de schuur.
- Het woonhuis van de herenboerderij is rijker gedetailleerd dan het woonhuis van de boerderij. Dit komt tot uiting in bijvoorbeeld luiken, roeden in ramen of rollagen, strekken en bogen bij ramen.
- Bij het woonhuis worden horizontale elementen toegepast zoals een plint in de gevel en extra rollagen in de gevel bijvoorbeeld ter versterking van de daklijst.
- De herenboerderij heeft een alzijdige vormgeving. De entree van het woonhuis kan zowel aan de 'hoge' of 'lage' akker liggen. Het woonhuis heeft bij meerdere entrees één formeel vorngegeven entree.
- De gevel wordt verrijkt met opgemetselde schoorsteen als onderdeel van de gevel.

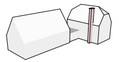
Schuur van boerderij


Ingetogen kopgevel

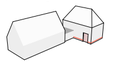

'schuurdeur'


Sobere detaillering gevel

Woonhuis van boerderij


schoorsteen


Gevelopeningen en luiken


formele entree/plint

Gebouwtype herenboerderij - gevel (Bron: Cier Architecten)


Gevel met daklijst


Plint en rijke detaillering raam, deur en gevel


Rijke detaillering raam en gevel


Formele entree eigentijdse vertaling

Criteria gevel - landelijke woning
Nieuwe wonen en werken

- Twee wooneenheden in 1 bouwvolume komt in de architectuur niet nadrukkelijk tot uitdrukking. Het wordt als geheel vormgegeven.
- De compositie en de grootte van de gevelopeningen is een belangrijk architectuurthema. Hierbij wordt aangesloten bij het landelijk karakter.
- De woningen kunnen plaatselijk verhoogde gootlijnen hebben met hoge gevelopeningen. Er is altijd een relatie tussen de verhoogde goot en de gevelopening.
- Bij de landelijke woning kan gekozen worden voor een sobere of rijke detaillering. Voor de sobere detaillering wordt verwezen naar de criteria van de schuur en voor de rijke detaillering naar de criteria van de (heren)boerderij.
- De entree van de woningen is gelegen aan de 'hoge' akker. Deze kan zowel in de voorgevel of zijgevel gesitueerd worden.
- De kopgevel is ingetogen vormgegeven.





Gebouwtype landelijke woning- gevel (Bron: Cier Architecten)



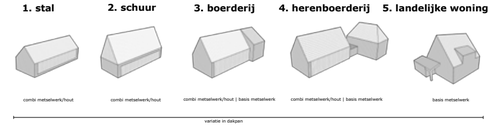
Landelijke woning met rijke detaillering, roedes en luiken



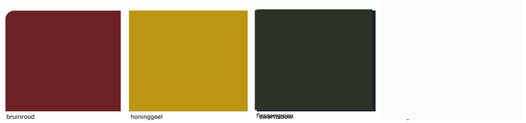
Landelijke woning met sobere detaillering

Criteria gevel - kleur en materiaal
Nieuwe wonen en werken

- De materialen en kleuren van de gevels zijn geïnspireerd op de boerderijen en schuren in Etten-Leur.
- Materialisatie en kleur van de gevels past bij de stijl van de 5 agrarische hoofdgebouwtypen.
- In materiaal en kleur wordt onderscheid gemaakt in stal en schuren ten opzichte van de woonhuizen van de boerderijen. Het materiaal van de stal/schuur bestaat voornamelijk uit hout eventueel in combinatie met (ondergeschikt) baksteen. Het materiaal van de boerderij bestaat voornamelijk uit baksteen in combinatie met (ondergeschikt) hout.
- Kleuren van het metselwerk gevelvlakken passen in de bandbreedte van beige- lichtgeel/bruin-lichtrood.
- Kleuren van het hout gevelvlakken passen in de bandbreedte van beige- lichtgeel/grijs-licht bruin.
- Donkere kleuren van metselwerk en hout kunnen in de bandbreedte roodbruin, donkerbruin en antraciet eventueel als accent toegepast worden.
- Basis kleuren kozijnen en puien passen in de bandbreedte van beige tot lichtgrijs. Per akker wordt een aanvullende steunkleur gekozen. Deze steunkleur wordt als accent gebruikt in de gevel, deze kleur zorgt voor eenheid per akker. De steunkleuren zijn bruinrood, honing geel en flessengroen.
- De kleur van de gevel sluit aan op de kleur van het dak en de omgeving.



Gebouwtypemateriaal gevel



Aanvullende steunkleur per akker



Materiaal en kleur van de kozijnen en puien



Kleuren metselwerk gevelvlakken



Materiaal en kleur van de gevelvlakken hout



Materiaal en kleur van de gevelvlakken hout



Geveltuin met waterberging

Criteria gevel- Gewoon Groen

- Biodiversiteit: bij de oostelijke kopgevels wordt een groene gevel of beplantingsstrook toegepast, zgn gevel-tuin van minimaal 50cm. Deze zone is aangeduid in het omgevingsplan waar geen gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan. De groene zone bevordert de biodi-versiteit door het gebruik van de juiste planten en het creëren van habitats voor lokale fauna.
- Biodiversiteit: nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen worden opge-nomen in de gevel en zijn onderdeel van de architectuur.
- Klimaatadaptatie: een bijkomend architectuurthema is zonwering. Zonwering is integraal onderdeel van de architectuur. Toepassing van zonnewering past bij het agrarisch hoofdgebouwtype. Luiken en deuren bieden een goede uitda-ging om een oud kenmerk van de boerderij en schuurtype op een eigentijdse manier toe te passen. Met horizontale en verticale luiken kan het glasopper-vlak, de warmtelast en het uitzicht gereguleerd worden.
- Biobased houtbeleving: toepassing van echt hout heeft de voorkeur: kunststof is alleen toegestaan van hoge kwaliteit ‘op hout lijkend met nerf’. Eventu-eel toegepast kunststof is circulair. Houten gevels of houten gevelvullingen: transparant/semitransparant te behandelen met uitzonering van zwart gepot-dekselde planken voor het schuurtype. Voor houten deuren en kozijnen zijn dekkende kleuren toegestaan in afstemming met de houten gevels of houten gevelvullingen.
- Energie: installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen zijn zoveel mogelijk gesitueerd buiten het zicht van de openbare ruimte en zijn indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte landschappelijk of bouwkundig ingepast.

Richtlijnen gevel- Gewoon Groen :

- Biodiversiteit: beplantingskeuze geveltuinen aansluiten op beplanting zoals is opgenomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- Biodiversiteit: richtlijnen voor habitat en soort kast is opgenomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en Inspiratiebrochure
- Klimaatadaptatie: geveltuinen aan oostgevel kunnen verrijkt worden met een waterbufferende element ten behoeve van waterberging op eigenterrein.
- Biobased: streven naar Het Nieuwe Normaal
- Biobased: lichte pigmentering, oliecoating, verduurzamingsbehandelingen.
- Biobased: Volledige houtbouw inclusief constructie, kap of volledig houten gevels zijn mogelijk.

- Energie: inspiratie passief bouwen geïntegreerd in de architectuur van de gevel
  - benutting van passieve zonnewarmte; de winterzon gemakkelijk binnen laten komen en de ongewenste zomerzon gemakkelijk worden buiten gehouden door bijvoorbeeld dakoverstekken en luiken.
  - benutting van paspassieve zonnewartmte irt kleur en voorkomen van hitte. Lichte kleuren als basis, donkere kleuren als accent
  - grote ramen aan de zuidkant en vaak kleinere ramen aan de noordzijde
  - compact gebouwd om de hoeveelheid geveloppervlak zo beperkt mogelijk te houden.
  - interne zonering. ruimten waar warmte gewenst is liggen aan de zuidkant. Dat zijn: woonkamers, kinderkamers en dergelijke dus aan de zuidkant. Ruimten die warmte produceren of geen warmte nodig hebben liggen aan de noordkant. Dat zijn: keukens, trappenhuizen, bergplaatsen, garages en dergelijke.





Luiken als architeconisch element en zonwerend, links schuur en rechts boerderij



Woning met biobased materialen



Houbeleving en lichte kleuren

Criteria gevel- Samen leven

- Stimuleren van ontmoeten: aan de langsgevel is de woning voorzien van een zgn. ‘Samenleven zone’. De ‘Samenleven zone’ ontstaat tussen de woning/kavel en de akker. De zone overbrugt de binnenruimte met de publieke buitenruimte en draagt bij aan de informele sfeer en ontmoeten. Binnen deze zone kunnen verschillende bouwkundige elementen worden toegepast. Zoals plastiek in de gevel waarbij geveldelen verdiept in het bouwvolume liggen of een bouwkundig element wordt toegevoegd. De architect ontwerpt deze zone mee met de woning, zie ook criteria Dakvorm Samenleven.
- Veilig spelen en bewegen: ‘Samenleven zone’ draagt bij aan veilig spelen en bewegen, zie ook ‘Samenleven zone’ hoofdstuk 4 Kavels.
- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: niet van toepassing.



Samen leven zone met dakoverstek en terras



Via samen leven zone maximaal contact met de openbare ruimte



Zitelement

4 Kwaliteitscriteria kavels



4.1 Verkavelingsvormen erven

Criteria verkavelingsvorm- Nieuwe wonen en werken
Architectuur en landschap is een integrale opgave waarbij het gebouw, het kavel als de openbare ruimte en het parkeren samen een sterk ensemble vormen, waardoor er een logische samenhang ontstaat tussen de bebouwing en het omliggende landschap.

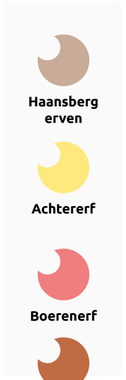
De kavels van één woonveld worden als 1 landschapselement erf beschouwd en zijn gelegen tussen de akkers. De erven (ontwikkelvelden) kunnen op verschillende manieren verkaveld worden. Er zijn drie verkavelingsvormen. De eerste gaat uit van één vrijstaande woning met eventueel een aparte (parkeer)schuur op één kavel. Hierbij is onderscheid tussen de erven gelegen aan de Haansberg en de erven achter de Haansberg, de Haansberg erven en het Achtererf. In alle andere gevallen zijn het geschakelde typologieën verdeeld in kavels op een Boerenerf gelegen aan een gezamenlijke akker.

De vrijstaande typologie op de Haansberg erven en Achtererf bestaat uit vrijstaande woningen met een langsgevel aan de straat of met de kopgevel haaks op de straat. Het gebouw bestaat uit één of twee woningen onder 1 dak met parkeren op eigen erf. De geschakelde typologie staat op een “boerenerf’. Een gebouw met meerdere woningen onder één dak met bijbehorende collectieve parkeerhubs. Alle gebouwen maken deel uit van de ordening van de bebouwing op het erf. De gebouwen op het erf voldoen aan de criteria van de vijf verschillende agrarische hoofdgebouw-typen als bijgebouwen, zie Hoofdstuk 3 Criteria Gebouwen.

- *Boerenerf:* op dit erf kunnen de vijf verschillende agrarische hoofdgebouw-typen voorkomen. Elk type komt minimaal 1x voor in het totale plan.
- *Boerenerf:* de bouwvolumes op één boerenerf onderscheiden zich van elkaar in goothoogte, nokhoogte, kapvorm, symmetrisch versus asymmetrisch en gevellijn. De variatie kan worden toegepast binnen hetzelfde bouwvolume of tussen de verschillende bouwvolumes op het erf. De architect ontwerpt het ensemble van het boerenerf en bepaald de mate van variatie. Drie van de vijf elementen worden minimaal toegepast.
- *Boerenerf:* op het erf staan de gebouwen met de nok in de langsrichting, alleen ter plaatste van een stedenbouwkundig accent is een gedraaide nokrichting mogelijk.
- *Boerenerf:* op het boerenerf geldt een eenduidige gevellijn die de orthogonale structuur van de straten en het onderliggend agrarisch landschap begeleidt en versterkt. De gevellijnen zijn aangegeven in het omgevingsplan en liggen op 1 meter vanaf de voorerfgrens. De woningen staan in de gevellijn of maximaal 1 meter naar achter om de gewenste variatie in rooilijnsprongen te kunnen realiseren. Per boerenerf komen tenmiste 2 sprongen voor van minimaal 0,5-1 meter.
- *Achtererf:* op dit erf kunnen de vijf verschillende agrarische hoofdgebouw-typen voorkomen.
- *Achtererf:* op dit erf staan de gebouwen met oriëntatie langsgevel evenwijdig aan straat of kopgevel haaks op de straat. Langs en haaks wordt logisch op elkaar afgestemd. (uitwerking beeldkwaliteit in kavelpaspoorten).
- *Achtererf:* op het erf ligt een gevarieerde rooilijn van minimaal 3 meter uit de voorerfgrens. De gevellijnen zijn aangegeven in het omgevingsplan.
- *Haansberg erven:* op dit erf kunnen de 4 verschillende agrarische hoofdgebouw-typen voorkomen, de landelijke woning is niet toegestaan.
- *Haansberg erven:* de bouwvolumes, nokrichting en architectuur sluiten aan op het historisch lint de Haansberg met voldoende afstand en groen tussen de woningen.
- *Haansberg erven:* op het erf ligt een gevarieerde rooilijn van minimaal 5 meter uit de voorerfgrens. De gevellijnen zijn aangegeven in het omgevingsplan.

- De bouwvolumes van de vijf verschillende agrarische hoofdgebouw-typen en bijgebouwen vormen een architectonisch ensemble. Naast verschillen is er eenheid gewenst. De eenheid kan bestaan uit de materiaalkeuze, detaillering, de structuur van de bebouwing etc. De gebouwen op het erf dragen daarnaast bij aan het versterken van een eigen karakter per akker.





Verkavelingsvorm



Voorbeeld van een verdeling van de vijf verschillende agrarische hoofdgebouw-typen over de erven



Erven achtergrond

Lage erfafscheiding

Hoge erfafscheiding

integratie met parkeren

Geveltuin

Natuurlijke erfafscheding

4.2 Natuurlijke erfafscheidingen

Natuurlijke erfafscheidingen kunnen bereikt worden met een groene (beplanting) erfafscheiding. Dit zorgt niet alleen voor voldoende privacy, maar het kan de tuin ook omtoveren tot een mooie natuurlijke plek waar bijvoorbeeld vogels, egels en eekhoorns graag onderdeel van uit maken. Hiermee wordt er bijgedragen aan een natuurinclusieve buurt waar verschillende plant- en diersoorten zich thuis kunnen voelen. Hier zijn enkele slimme maatregelen die zo'n afscheiding niet alleen mooi maken, maar ook ecologisch waardevol. Voor meer inspiratie over het realiseren van natuurlijke erfafscheidingen zie Inspiratiebrochure.

Criteria erfafscheidingen- Nieuwe wonen en werken

- Aansluitend bij de dorpse en agrarische uitstraling die de buurt moet krijgen wordt op de plekken die grenzen aan de openbare ruimte natuurlijke erfafscheidingen en/of geveltuinen gerealiseerd.
- Er worden lage erfafscheidingen toegepast grenzend aan de 'hoge akker', maximaal 1 meter hoog. En hoge erfafscheidingen tussen de kavels in en aan de 'lage akker' zijn maximaal 2 meter hoog.
- Variatie in type erfafscheidingen geïnspireerd op agrarisch landschap en boerenerven, zoals boerenhagen, schapenhek, takkenril, e.d.
- Eenduidigheid per boerenerf en onderscheid tussen de boerenerven zelf om identiteit van het akker te vergroten.
- Geveltuin: bergingen/bijgebouwen grenzend aan de openbare ruimte staan niet direct op de zijerfgrens, de natuurlijke erfafscheiding staat op de erfgrens waardoor de gevels van de (bij)gebouwen niet volledig zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en de erfafscheidingen een continu beeld vormt. In het omgevingsplan is dit aangegeven met een zijgevellijn.
- Geveltuin: bij de oostelijke kopgevels van de woningen die direct aan de openbare ruimte grenzen wordt een groene gevel of beplantingsstrook toegepast, zgn geveltuin van minimaal 50cm. In het omgevingsplan is dit aangegeven met een zijgevellijn, zie ook criteria en richtlijnen gevel Gewoon groen.
- Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erfafscheiding gelijk loopt met de voorgevellijn.

Criteria erfafscheidingen - Gewoon Groen

- Biodiversiteit: natuurlijke erfafscheidingen dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Hierbij wordt rekening gehouden met de juiste type beplanting, gevarieerde beplanting, doorlatendheid voor fauna, nestmogelijkheden en ecologisch beheer. Type beplanting voor erfafscheidingen is opgenomen in het beplantingsplan van het inrichtingsplan openbare ruimte met een goede aanvulling op de biodiversiteit en passende overgang van openbaar (akker) naar privé kavel (erf)
- Biodiversiteit: de zone geveltuin grenst aan de 'lage akker' waar met beplanting aangesloten wordt op het extensieve kararkter van dit gebied.
- Klimaatadaptatie: - natuurlijke erfafscheidingen dragen bij aan het bevorderen van klimaatadaptatie. Hierbij wordt rekening gehouden met beplanting die water opneemt en vasthoudt inclusief droogbestendige soorten. De erfafscheidingen zorgen voor schaduw en verkoeling en dempt harde wind en voorkomt uitdroging.
- Biobased: natuurlijke erfafscheidingen zijn biobased.



Erfafscheiidng met laag schapenhek



Hoge erfafscheiding met liguster, zomerbeeldt



Hoge erfafscheiding beukenhaag, winterbeeld



Auto uit het zicht van de openbare ruimte achter de gevellijn in combinatie met haag



Takkenril, lage erfafscheiding om ontmoeten te stimuleren

Criteria erfafscheidingen - Verplaatsen en verblijven

- Stappen en trappen: erfafscheidingen mogen niet het zicht op verkeer wegnemen waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.
- Prive-auto: het parkeren op het erf is landschappelijk ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte. De erfafscheiding kan hieraan bijdragen.

Criteria erfafscheidingen- Samenleven

- Stimuleren van ontmoeten: de erfafscheiding is ontworpen in samenhang met de ‘Samenleven zone’. De erfafscheidingen zijn laag en worden alleen aan de straatzijde voorzien, waardoor in de ‘samenleven zone’ ontmoeten wordt gestimuleerd en bewoners hun eigen inrichting hieraan kunnen geven.
- Toegankelijkheid: de erfafscheidingen belemmeren niet de toegang tot de woning.
- Veilig spelen en bewegen: ‘Samenleven zone’ draagt bij aan veilig spelen en bewegen, zie ook Samenleven zone’ hoofdstuk 4 Kavels.
- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: natuurlijke erfafscheidingen vergroot de bewustwording over duurzaamheid en klimaat te vergroten.

4.3 Inrichting eigenterrein/erf

Naast de openbare ruimte en de erfafscheidingen wordt er ook zoveel mogelijk aan de tuinen een natuurlijk karakter gegeven. Een natuurlijk tuinontwerp maakt van je tuin een plek waar mensen, dieren en planten in harmonie samen kunnen leven. Met een natuurvriendelijke tuin help je de natuur een handje en kun je zelf genieten van een heerlijke tuin met veel belevingswaarde. Daarnaast draagt een natuurlijke tuin bij aan de klimaatbestendigheid en is ook onderhoudsvriendelijk. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is in overleg met een ecoloog opgesteld. Advies uit dit inrichtingsplan is vertaald naar inspiratie over materiaalgebruik, klimaat en de beplantingskeuze voor tuinen. De uitgebreide informatie hierover is opgenomen in de Inspiratiebrochure.

Richtlijnen Inrichting eigenterrein/erf
Nieuwe wonen en werken

- De bestrating op eigen terrein sluit in maatvoering en grondtoon aan op het karakter van de bestrating in het openbaar gebied.

Richtlijnen eigenterrein/erf
Gewoon Groen

- Biodiversiteit: tuinbeplanting bij voorkeur met verwantschap met de vegetatie van de omgeving in aansluiting op het inrichtingsplan openbare ruimte passend bij de locatie specifieke natuurdoeltype van het agrarisch landschap met de erven, akkers en watergangen.

- Klimaatadaptatie: op eigen terrein wordt conform de criteria in het Gemeentelijk Hemelwaterverordening de vereiste hoeveelheid mm waterberging geïnfiltreerd. Het regenwater van de daken en kavels wat niet infiltreert dient afgekoppeld te worden naar het openbaar gebied. Elementen om water af te koppelen zijn onderdeel van de architectuur en eenduidig per erf vormgegeven.



Natuurlijke tuin, zie voor meer inspiratie Inspiratiebrochure





Open verharding



Water wat zichtbaar via een goot op het erf naar de straat loopt

- Klimaatadaptatie: om water zo lang mogelijk op het erf vast te houden wordt verharding op eigen terrein bij voorkeur terughoudend toegepast en gecombineerd in een opengewerkt bestratingsverband en of grastegels aangelegd.
- Klimaatadaptatie: toepassen van koele en lichte kleuren om hitte-effect te minimaliseren.
- Klimaatadaptatie: aan de kopse kanten (oost en west kant) van de boerenerven kunnen in de zgn. ‘geveltuin zone’ collectieve waterinfiltrerende maatregelen toegepast worden om water langer vast te houden en vertraagd richting de wadi’s af te voeren.
- Biobased: pas circulaire en of biobased materialen toe in de tuin.
- Energie: installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen zijn zoveel mogelijk gesitueerd buiten het zicht van de openbare ruimte en zijn indien zichtbaar vanaf de openbare ruimte bouwkundig en/of landschappelijk ingepast.

Richtlijnen Inrichting eigenterrein/erf - Verplaatsen en verblijven

- Stappen en trappen: goede stallingsvoorzieningen: Zorg voor hoogwaardige en goed bereikbare fietsparkeergelegenheid op het erf die uitnodigt tot gebruik. Met voldoende ruimte voor fietsen, bakfietsen, elektrische bolderkarren e.d.
- Prive-auto: het parkeren op het erf is landschappelijk ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte en gesitueerd achter de gevellijn.

Richtlijnen Inrichting eigenterrein/erf - Samenleven

- Stimuleren van ontmoeten: op het erf gelegen aan de ‘hoge akker’ ligt een ‘samenleven zone ‘ van minimaal 1,5 meter. In deze zone kunnen bewoners zelf met elkaar inrichten als verlengstuk van de woning naar het groen in de openbare ruimte.
- Toegankelijkheid: tuin is toegankelijk.
- Veilig spelen en bewegen: vanuit de ‘samenleven zone ‘ is er goed zicht op de openbare akkers met speelvoorzieningen.

- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: de tuin kan een bijdrage hieraan leveren.

5 Kwaliteitscriteria openbare ruimte



De drager van de buurt is de robuuste water- en groenstructuur bestaande uit de entrees, akkers en watergangen met ieder hun eigen kenmerken in aansluiting op de omgeving. De openbare ruimte is uitgewerkt in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte voor Haansberg-Oost. Zowel vanuit de woningen als voor de passant door de buurt is water en groen telkens te beleven. Doel is dus om dit maximaal te benutten als kwaliteit voor mens en milieu. In onderstaande paragrafen wordt de sfeer van elk deelgebied verder uitgewerkt en toegelicht. Deze criteria vormen de belangrijke uitgangspunten voor de uitwerking van het ontwerp.

5.1 Entree

Via de entreegebieden aan de Haansberg kom je met de auto de buurt in, waar je vervolgens je auto parkeert en middels korte en comfortabele voetpaden naar je woning gaat.



Criteria Inrichting eigenterrein/erf- Nieuwe wonen en werken

- De entreegebieden zijn functionele gebieden voor de auto met eventuele aanvullende voorzieningen zoals een pakketservice, deelauto en afvalinzameling e.d.
- De entree wordt duidelijk vormgegeven als woonerf met een rijbaan in twee richtingen.
- De inrichting van de entreegebieden is net en repre sentatief en sluit aan op het functioneel gebruik van de auto maar is onder-scheidend ten opzichte van de gebieden waar de auto te gast is.
- Parkeren in het zicht vanuit de weg Haansberg is altijd ruimtelijk ingepast en vormt een onderdeel van de agrarische gebouwen aan het lint.
- De koppen van de parkeerhubs worden gemarkeerd als entree van de hubs.



Entree

Lageakker

Hoge akker

Structuur

Watergang

Openbare ruimte

Criteria Entree - Gewoon Groen

- Biodiversiteit: parkeerplaatsen in open lucht worden landschappelijk ingepast en dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit met hagen en bomen.
- Klimaatadaptatie: parkeerplaatsen in open lucht worden uitgevoerd in open verharding. lichte kleuren om hitte-effect te minimaliseren.
- Klimaatadaptatie: parkeerhubs kunnen deels overdekt worden om hitte te voorkomen. Deze bouwkundige elementen zijn passend binnen de criteria van agrarische gebouwen.
- Biobased: streven naar het nieuwe normaal (HNN) voor verhardingsmaterialen en inrichtingselementen.
- Biobased: in de entreegebieden komt voor afvalscheiding een mini milieu straat voor heel de buurt. De mini-milieustraat is landschappelijk ingepast en niet direct zichtbaar vanaf de weg Haansberg.
- Energie: de trafo's in het entreegebied worden zoveel mogelijk uit het zicht van de akkers gesitueerd en landschappelijk ingepast.
- Energie: de parkeerplaatsen in de entreegebieden zijn voorzien van laadpalen. Laadpalen zijn kwalitaief ingepast.



Parkeerhubs landschappelijk ingepast met hagen en bomen of bouwkundig element



Ruimte in parkeerhubs voor eventueel elektrische fietsen

Criteria Entree - Verplaatsen en verblijven

- Stappen en trappen: het entreegebied heeft overzichtelijke paden die voetgangers en fietsers logisch en comfortabel leiden.
- Stappen en trappen: afhankelijk van de behoefte biedt het entreegebied tevens ruimte voor hoogwaardige en goed bereikbare fietsparkeergelegenheid die uitnodigt tot gebruik. Met voldoende ruimte voor fietsen, bakfietsen, elektrische bolderkarren e.d.
- Mobiliteitsdiensten: de entreegebieden hebben tevens ruimte voor (toekomstige) deelauto's en plekken voor laden en lossen van boodschappen/pakketten.
- Prive-auto: auto's van bewoners van een boerenerf worden geparkeerd in de collectieve parkeerhub.
- Prive-auto: Indien bouwkundige elementen zoals pergola's of parkeerschuren worden toegepast zijn deze passend binnen de criteria van agrarische gebouwen en markeren de koppen van de parkeerhubs.
- Prive-auto: parkeervakindeling i.v.m. efficiënt parkeren. Markeringen zijn op een kwalitatieve manier ingepast.

Criteria Entree - Samenleven

- Stimuleren van ontmoeten: naast voorzieningen voor de auto entree aanvullen met voorzieningen zoals een pakketservice, deelauto, deelfiets en afvalinzameling e.d. Zo ingericht om ontmoeting te stimuleren.
- Toegankelijkheid: in entreegebieden (toekomstige) ruimte reserveren voor gehandicapten parkeerplaatsen en laad en losplaatsen voor zorgaanbieders. Bij gehandicapten parkeerplaatsen geen open verharding toepassen en afstand tot de woningen en andere voorzieningen beperk houden.
- Veilig spelen en bewegen: entreegebieden zodanig inrichten dat het niet een onbedoelde speelvoorziening wordt.
- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: aanvullende voorzieningen zijn onderscheidend vormgegeven om bewustwording en juiste gedrag te sturen.



Centraal gelegen in de entree een afval milieustraat

5.2 Akkers

Tussen de erven liggen de akkers. De inrichting van het groen is biodivers en ruig met voldoende ruimte voor water en stimuleert ontmoeten, spelen en bewegen.

Criteria Akkers- Nieuwe wonen en werken

- De inrichting van de akkers is geïnspireerd op de kenmerken en structuren van een agrarisch landschap.
- De akkers bestaan uit de hoge en de lage akkers met ieder een eigen sfeer. De hoge akkers zijn gelegen tussen de erven, de lage akker is gelegen aan de oostkant langs de A-watergang.
- De hoge akkers worden gebruikt voor spelen, verblijven en ontmoeten en hebben een natuurlijke en speelse inrichting.
- De lage akker langs de A-watergang ontstaat meer ruimte voor natuur met ruigtes, takkenrillen en bijvoorbeeld paal en draad.
- Zo min mogelijk verlichting. Verlichtingsarmaturen vallen visueel niet op en vallen weg in het landschap.



Openbare ruimte is geinspireerd op de kenmerken van het agrarisch landschap- ruig



Openbare ruimte is geinspireerd op de kenmerken van het agrarisch landschap - fruitbomen



Takkenrill draagt bij aan meer biodiversiteit



Bomenlaan/houtsingel begeleiden de rechte lijnen op de akkers



Ruimte voor waterberging

Criteria Akkers - Gewoon Groen

- Biodiversiteit: de inrichting draagt bij aan het vergroten van de landschappelijk en ecologische waarden met verschillende beplanting en inrichtingselementen zoals takkenril, bijenhotel, poel e.d.
- Biodiversiteit: akkers kunnen een bomenlaan krijgen en/of een boom die tot monumentale exemplaren kunnen uitgroeien. De beplanting ondersteund en begeleid de rechte lijnen op de akkers.
- Biodiversiteit: de juiste oriëntatie en kleur van verlichting om lichtvervuiling en ecologische schade te voorkomen
- Klimaatadaptatie: de hoge akkers zijn voorzien van waterberging passend in de sfeer van het agrarisch landschap. De inrichting wordt gecombineerd met open verharding.
- Klimaatadaptatie: verharding en inrichtingselementen hebben lichte kleuren om hitte-effect te minimaliseren
- Biobased: streven naar het nieuwe normaal (HNN). Voor de speeltoestellen worden natuurlijke materialen gebruikt.
- Energie: toepassen van slimme verlichting om energieverbruik te beperken.



Ruigte langs de A-watergang en een poel op de akkers wordt leefgebied steenuil versterkt.

Criteria Akkers - Verplaatsen en verblijven

- Stappen en trappen: voorrang voor langzaam verkeer: Ontwerp toegangen en routes met ruime, overzichtelijke paden die voetgangers en fietsers logisch en comfortabel leiden.
- Stappen en trappen: daar waar de auto te gast is krijgt de rijbaan een visueel andere inrichting. De overgang van entreegebied naar autoluwe akker wordt duidelijk visueel vormgegeven.
- Stappen en trappen: plaats parkeerplekken op afstand en gebruik visuele barrières zodat de auto minder dominant zichtbaar is vanuit de akkers.
- Mobiliteitsdiensten: bij voorkeur geconcentreerd in de entreegebieden. Indien voorzien op de akker landschappelijk ingepast passend in de agrarische sfeer.
- Prive-auto: parkeerplaatsen op de akkers zijn landschappelijk of bouwkundig ingepast passend in de agrarische sfeer.
- Prive-auto: parkeren is alleen toegestaan in de daarvoor bestemde parkeergelegenheden. Parkeren op de rijloper is niet toegestaan.



Woonerf met rijbaan en karrespoor waar auto te gast is



Vlonder als recreatieve wandelroutes door get gebied



Rijbaan met duidelijk onderscheid voor de auto en voet en fietsers



Akker met waterberging en spelen



Ruimte voor buurtactiviteiten zoals een buurttafel



Spelen, groen en water wordt gecombineerd met educatiet

Criteria Akkers - Samenleven

- Stimuleren van ontmoeten: gebruik groen, zitplekken en schaduwrijke zones om verblijfskwaliteit te stimuleren, wat voetgangers en fietsers uitnodigt tot gebruik.
- Stimuleren van ontmoeten: inpassen van een collectieve tuin in de akkers. Bewoners kunnen dan zelf bepalen wat ze met dit stukje grond gaan doen. Dit versterkt de sociale cohesie van de bewoners.
- Toegankelijkheid: de openbare ruimte wordt visueel en functioneel toegankelijk gemaakt voor mensen met een visuele beperking door middel van gidslijnen. Gidslijnen zijn natuurlijke of kunstmatige elementen in de openbare ruimte die mensen helpen zich te oriënteren en veilig te verplaatsen.
- Toegankelijkheid: in het plan moet ruimte zijn voor eventueel (toekomstige) toegewezen gehandicapte parkeerplaatsen.
- Toegankelijkheid: speel- en beweegvoorzieningen voor iedereen toegankelijk ook voor bewoners met een beperking.
- Veilig spelen en bewegen: ruimte voor avontuurlijke speelplaatsen in een groene setting. Hier kunnen kinderen op een actieve manier samen de natuur ontdekken en samen spelen in combinatie met aanleidingen voor bewegen en ontmoeten voor senioren. Spelen is voorzien voor alle leeftijdsgroepen. De hoge akkers zijn veilige speelplaatsen met een directe relatie met de ‘samenleven zone’. De openbare stoep voor de woningen is tevens onderdeel van spelen en bewegen. De speelaanleidingen passen binnen de sfeer van de inrichting van de openbare ruimte.
- Veilig spelen en bewegen: speel- en ontmoetingsakkers zijn veilig afgeschermd van autoverkeer en water en veilig en goed te bereiken vanuit de woningen.
- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: spelen wordt gecombineerd met educatie /bewustwording over planten, dieren, water, klimaat e.d. Daarnaast hebben de akkers een verschillende inrichting waardoor deze herkenbaar is voor bewoners en bezoekers
- Cultuur, erfgoed, educatie /bewustwording en kunst: spelen, bewegen en kunst wordt samen met de toekomstige bewoners verder uitgewerkt, meedenken/ontwerpen vergroot de betrokkenheid. De uitwerkingen passen binnen de ambities van Haansberg.

5.3 Watergangen

Voor Haansberg-Oost is een watersysteem ontworpen gericht op vasthouden, (deels) infiltreren en vertraagd afvoeren richting de A-watergangen. De openbare ruimte speelt hierbij een belangrijke rol maar ook de particuliere kavels. Het watersysteem wordt uitgewerkt middels een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en een waterhuishoudkundig plan.

Criteria

- Door sommige akkers stromen A- of B- watergangen. Deze watergangen worden begeleid door laanbomen.
- In het geval van een A-watergang dient er ook een obstakelvrije ruimte van 5m gehanteerd te worden
- De oevers zijn ruig en natuurlijk met ruimte voor ecologische waarden.
- Hemelwater wordt bovengronds verwerkt en gaat vertraagd naar de watergangen.
- Water wordt opgevangen in zichtbare bergingsvoorzieningen in het openbaar gebied, ontworpen voor buien van minimaal 70 mm/m².
- Elke berging krijgt een noodoverstort die pas werkt bij volledige vulling en vertraagd afvoert naar nabijgelegen bergingen of oppervlaktewater, om wateroverlast te voorkomen bij extreme neerslag
- Vanwege matige tot slechte infiltratiecapaciteit van de bodem wordt geen structurele infiltratie meegenomen in het ontwerp; infiltratie wordt als extra voordeel gezien.



Kijk op **haansbergetten-leur.nl**
voor meer informatie