



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

De Tuit

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 22 februari 2024

Projectnummer: 210451

ID: NL.IMRO.1509.BP000242-VA01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Woongebied	16
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 1	19
Artikel 9	Waterstaat - Watergangen	23
3	Algemene regels	24
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	26
4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15	Overgangsrecht	27
Artikel 16	Slotregel	27

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Te slopen bebouwing

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan De Tuit met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000242-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aaneengebouwde woning*

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 *aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten dat in (een gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 *aan huis verbonden beroepsactiviteit*

een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten (op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied) dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 *archeologische waarde*

waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

1.10 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- 1.11 *bedrijf***
een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen of op het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
- 1.12 *bed & breakfast***
een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.13 *begane grond***
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.
- 1.14 *bestaande situatie (bebouwing en gebruik)***
a bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
- 1.15 *bestemmingsgrens***
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.16 *bestemmingsvlak***
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.17 *betaalbare koopwoning***
koopwoning zoals beschreven in de 'Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.
- 1.18 *bijbehorend gebouw***
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.19 *bijzondere woonvorm***
een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.
- 1.20 *bouwen***
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.21 *bouwgrens***
de grens van een bouwvlak.

- 1.22 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.
- 1.23 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.24 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel.
- 1.25 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.26 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.27 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.28 doelgroepenverordening**
de 'Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023'.
- 1.29 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 gestapelde woning**
een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.
- 1.31 goedkope koopwoning**
koopwoning zoals beschreven in de 'Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.
- 1.32 hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

- 1.33 *instandhoudingstermijn***
instandhoudingstermijn zoals beschreven in de 'Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.
- 1.34 *kantoor***
het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.35 *midden huurwoning***
huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (geliberaliseerde woning voor middenhuur).
- 1.36 *nadere eis***
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid sub d van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.37 *omgevingsvergunning***
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.38 *prostitutie***
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.39 *seksinrichting***
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.40 *sociale huurwoning***
huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- 1.41 *sociale koopwoning***
koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waaronder inbegrepen Betaalbare koopwoningen en Goedkope koopwoningen.
- 1.42 *vleermuisvriendelijke verlichting***
verlichting van bijvoorbeeld straatverlichting welke een lichtkleur uitstralen die voor vleermuisogen ongevoelig is.

1.43 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.44 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals bouw- en doe-het-zelf producten, auto's, motorfietsen, boten, caravans, keukens, sanitair en meubelen.

1.45 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

- 2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**
de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 het bebouwingspercentage:**
het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- 2.6 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:**
het laagste punt van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.
- 2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.
- 2.10 peil:**
- a voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
 - b voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
 - c bij de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' wordt onder peil verstaan: de bovenkant spoorstaaf;
 - d vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toepassing van maten:

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in dit bestemmingsplan in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a afstanden loodrecht;
- b hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van bovenstaande, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b parken;
- c geluidwerende voorzieningen;
- d voet- en fietspaden;
- e ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn op/inritten en ontsluitingswegen toegestaan;
- f behoud en versterken van natuurwaarden;
- g een kunstwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstwerk';
- h bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
- j water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k straatmeubilair, en (bouwwerken ten behoeve van) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a Gebouwen zijn niet toegestaan;
- b In afwijking op het bepaalde onder a zijn gebouwen wel toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en nutsvoorzieningen, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De bouwhoogte van (licht)masten is maximaal 4 meter, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - lichtmasten' lichtmasten zijn uitgesloten;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - vleermuisverlichting', enkel lichtmasten zijn toegestaan met vleermuisvriendelijke verlichting;
- b De bouwhoogte van kunstwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstwerk' is maximaal 25 meter;
- c De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de inrichting en het gebruik van gronden welke voorkomen uit het in de bijlage van de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Ten aanzien van de inrichting van de in artikel 3.1 genoemde onderdelen binnen het plangebied geldt dat dit uitsluitend is toegestaan wanneer dit wordt gerealiseerd conform het beeldkwaliteitsplan dat is bijgevoegd als bijlage 1, al dan niet een ander door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd ontwerp.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b wegen en paden;
- c erkers en erfafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

Voor (het verlengde van) de voorgevel van een woning mogen erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:

- a de diepte van de erker maximaal 1,5 meter is;
- b de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
- c voor zover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de woning is;
- d de bouwhoogte maximaal 3 meter dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 - 1 voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 meter;
 - 2 achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter.
- b Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verblijfsgebieden;
- b wegen en pleinen;
- c voet- en fietspaden;
- d geluidwerende voorzieningen;
- e bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- g water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
- i openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- a De oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m²;
- b De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - beperking straatverlichting', mag het aantal straatlantaarns niet toenemen ten opzichte van het aantal ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vleermuisverlichting', enkel straatverlichting is toegestaan met vleermuisvriendelijke verlichting;
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen het plangebied geldt dat dit uitsluitend is toegestaan wanneer gebouwd wordt conform het beeldkwaliteitsplan dat is bijgevoegd als bijlage 1, al dan niet een ander door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd ontwerp.

Artikel 6 **Water**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
 - b waterhuishouding en waterberging;
 - c verkeer te water;
 - d instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
 - e extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

6.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op deze gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- c vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
- d aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer.

6.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 7 **Woongebied**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b bijzondere woonvormen;
- c bed & breakfast;
- d aan huis verbonden beroepen;
- e aan huis verbonden bedrijven;
- f bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g tuinen en erven;
- h parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 Algemeen

- a Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen niet meer dan 566 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 het aantal sociale huurwoningen niet minder mag bedragen dan 9% van het totale aantal woningen;
 - 2 het aantal midden huurwoningen niet minder mag bedragen dan 4% van het totale aantal woningen;
 - 3 het aantal sociale koopwoningen niet minder mag bedragen dan 49% van het totale aantal woningen;
 - 4 voor de woningen uit artikel 7.2.1 lid a onder 1, 2 en 3 de instandhoudingstermijn in acht wordt genomen.
- b Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 7.1, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering;
- c Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

7.2.2 Hoofdgebouwen

- a het maximum aantal wooneenheden mag niet meer zijn dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd;
- c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd en gestapeld 1' moeten woningen aaneengebouwd en gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat bij de realisatie van de woningen minimaal de volgende aantal wooneenheden worden gerealiseerd:
 - 1 8 aaneengebouwd;
 - 2 10 gestapeld;
- d ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd en gestapeld 2' moeten woningen aaneengebouwd en gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat bij de realisatie van de woningen minimaal de volgende aantal wooneenheden worden gerealiseerd:

- 1 6 aaneengebouwd;
- 2 12 gestapeld;
- e de goothoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen;
- f in afwijking van het bepaalde in lid e mag de maximale goothoogte ter plaatse van:
 - 1 de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende kap' minimaal aan één zijde 3,5 meter bedragen;
 - 2 de 'specifieke bouwaanduiding - entree' bij de goot voorzijde 7,5 meter bedragen;
 - 3 de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' 3,5 meter bedragen;
- g de bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- h in afwijking van het bepaalde in lid g mag de maximale bouwhoogte ter plaatse van:
 - 1 de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' 7 meter bedragen.

7.2.3 Bijbehorende gebouwen

- a Bijbehorende gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal:
 - 1 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;
 - 2 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m².
- c De goothoogte is maximaal 3 meter;
- d De bouwhoogte is maximaal 6 meter;
- e In afwijking van het bepaalde onder a t/m d, mogen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 meter is;
 - 2 de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
 - 3 voor zover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de hoofdgebouw is;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 3 meter dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.
- f In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwen worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1 het gebouw per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 - 2 de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 - 3 de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1 Erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter.
- b Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1 Erf en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter;
 - 2 De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.
- c Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening 1' zijn geluidwerende voorzieningen toegestaan met een maximale hoogte van 5 meter;

- d Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening 2' zijn geluidwerende voorzieningen toegestaan met een maximale hoogte van 6 meter;
- e De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken:

- a ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Bed & breakfast

- a De ruimte die wordt gebruikt voor bed & breakfast is maximaal 3 slaapkamers;
- b De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c De accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d Degene die de bed & breakfast exploiteert, is tevens bewoner van de woning.

7.4.2 Aan huis verbonden beroep

- a De oppervlakte van de voor het beroep uit te oefenen ruimte is maximaal 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m²;
- b Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het plangebied geldt dat dit uitsluitend is toegestaan wanneer gebouwd wordt conform het beeldkwaliteitsplan dat is bijgevoegd als bijlage 1, al dan niet een ander door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd ontwerp.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d er geen milieutechnische belemmering zijn;
- e ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² en de groundbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

8.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 8.2.1 onder a geldt niet indien:

- a op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

8.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

8.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- e voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
- f voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 9 Waterstaat - Watergangen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Watergangen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

9.2 Bouwregels

Boven of op de tot 'Waterstaat - Watergangen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat:
 - 1 de hoogte ten hoogste 3,5 meter mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van andere bebouwing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 9.2, ten behoeve van het oprichten van andere bebouwing, mits:

- a het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Op gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Watergangen' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 *Bestaande afmetingen*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

11.2 *Bestaande afstanden*

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

11.3 *Bestaande percentages*

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentages in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 *Verboden gebruik*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
 - 1 volumineuze goederen;
 - 2 goederen waarvan de verkoop redelijkerwijs niet past in stedelijk gebied, zoals: brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

12.2 Voorwaardelijke verplichting

12.2.1 Voorwaardelijke verplichting 1

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 1' mag pas begonnen worden met bouw- en woonrijp maken, en niet eerder een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen worden verleend als:

- a de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – natuurinclusieve inrichting' zijn aangelegd conform het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b er een ontheffing voor de Wet natuurbescherming is verleend voor het territorium van de steenuil ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 1'.

12.2.2 Voorwaardelijke verplichting 2

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 2' mag pas begonnen worden met bouw- en woonrijp maken, en niet eerder een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen worden verleend als:

- a de gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'houtsingel' zijn aangelegd conform het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b er een ontheffing voor de Wet natuurbescherming is verleend voor het territorium van de steenuil ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 2'.

12.2.3 Voorwaardelijke verplichting 3

Het slopen van de bebouwing zoals aangegeven in bijlage 2 bij deze regels ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 3' is slechts toegestaan als:

- a er een ontheffing voor de Wet natuurbescherming is verleend voor de gewone dwergvleermuis ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 3'.

12.2.4 Voorwaardelijke verplichting 4

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 4' wordt pas verleend als de groenstrook ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' is aangelegd conform het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

13.2 Grotere hoogte voor masten en kunstwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor kunstwerken, en

zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt.

13.3 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt, met dien verstande dat voor bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel geen maximale inhoud van toepassing is.

13.4 Gebruik als evenemententerrein

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijf dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

13.5 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c de sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits:

- a bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e uit onderzoek blijkt dat er geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning of omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.2 *Vergroten inhoud bouwwerk*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van lid 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 met maximaal 10%.

15.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 15.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 *Overgangsrecht gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.5 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.6 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.7 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan De Tuit.

BIJLAGE 1

Beeldkwaliteitsplan

VARSSEVELD **DE TUIT**

Beeldkwaliteitsplan

15 februari 2024



VARSEVELD **DE TUIT**

Beeldkwaliteitsplan
15 februari 2024

220179

gemeente
Oude IJsselstreek



Inhoud

Inleiding	5
De kernwaarden van De Tuit	9
Locatiepaspoort	11
Stedenbouwkundig plan	13
Beeldkwaliteit Dorpswonen	49
Beeldkwaliteit Landelijk dorps wonen	57
Beeldkwaliteit Boerenerven	69
Beeldkwaliteit Boswonen	75
Bijlagen	79



In de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. De gemeente heeft de westzijde van Varsseveld aangewezen als één van de toekomstige locaties waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Dit is een gebied van circa 30 hectare, tussen de A18/N18 en de bestaande woonbuurten van Varsseveld. Deze nieuwe woningbouwlocatie heeft de naam De Tuit gekregen. Het wordt een groene, natuurinclusieve wijk op de overgang van dorp en landschap, met een typisch Achterhoeks woonmilieu. Dat betekent naast de groene invulling een ruime opzet van de wijk met een lage bebouwingsdichtheid. Met woningen voor elke doelgroep!

In samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek heeft SAB de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan voor De Tuit gemaakt. In het voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen beschreven en vastgelegd. Dit document vormt daarmee het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen.

Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna achtereenvolgens de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing. Dit Beeldkwaliteitsplan is vooraf besproken met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap (welstand).

Dit document is het toetsingskader en het inspiratiedocument voor de verdere uitwerking van de buurten door een initiatiefnemer. Hoe de plannen worden getoetst, wordt nog bepaald. Dat kan door enkel de welstandscommissie, waarbij een supervisor de plannen vooraf bij kan sturen of door de introductie van een Kwaliteitsteam, waar een supervisor en welstand, aangevuld met een afgevaardigde van de gemeente, zitting in hebben, de plannen beoordeelt.







Luchtfoto huidige situatie (incl. plangrenzen)



De kernwaarden van De Tuit

Een Achterhoekse woonwijk voor iedereen!

De ambitie voor De Tuit is om een bijzonder en typisch Achterhoekse woonmilieu te realiseren die vooruitstrevend is op het gebied van gezondheid, diversiteit en natuurinclusiviteit. De Tuit staat daarom voor de volgende vier kernwaarden:

Het landschap als basis

De Tuit wordt een woonwijk die past bij de identiteit van de Achterhoek. De aanwezige landschappelijke structuren en elementen in het gebied vormen hiervoor de belangrijke dragers. In De Tuit worden deze structuren en elementen zo veel mogelijk behouden en juist versterkt om het karakter van het landschap in de woonwijk beleefbaar te maken. Hiermee wordt De Tuit geen traditionele woonwijk, maar wordt het een gevarieerd woonlandschap met een bijzondere woonkwaliteit en unieke landschapsbeleving.

Wonen voor iedereen

De Tuit wordt een woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Er wordt een grote variatie in woningtypologieën gebouwd, zodat iedere doelgroep bediend kan worden. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, maar ook levensloopbestendige woningen, rug-aan-rug woningen en appartementen. Hierdoor ontstaat er een gezonde mix aan woningen in zowel het koop als het huur segment. Naast de variatie in woningtypologieën, wordt er in De Tuit ook ingezet op verschillende woonmilieus met eigen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, zoals een dorps woonmilieu, een landelijk woonmilieu en boerenerven. Door deze verschillende woonmilieus ontstaat er variatie in woonkwaliteiten, zoals rustig in het groen tot levendig rond een dorpspleintje. Kortom, wonen voor iedereen!

Een gezonde leefomgeving

De Tuit wordt een woonwijk waar jong en oud zich gelukkig en gezond kan voelen. In de wijk is veel aandacht voor bijzondere plekken in de openbare ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken verschillen van een dorpspleintje en een grote speelweide tot kleine buurtparkjes en natuurrijke zones. Deze plekken stimuleren sociale binding tussen bewoners en dragen daardoor bij aan het welzijn van de mens. Daarnaast wordt beweging in De Tuit optimaal gestimuleerd door de aanwezigheid van de vele wandelpaden en de goede fietsverbindingen met de kern en de omgeving.

Natuurinclusief, klimaatadaptief en duurzaam

De Tuit wordt een natuurinclusieve en klimaatadaptieve woonwijk die duurzaam is en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit. Daarnaast wordt er in De Tuit volop ingezet op het voorkomen van hittestress en wateroverlast.

Er wordt veel ruimte gegeven aan kwalitatief groen en het behouden en versterken van landschappelijke structuren en elementen, zoals de aanwezige bomenlanen en bosschages. Daarnaast worden er verschillende kansen benut en maatregelen getroffen om de ecologische waarden van het gebied te versterken. Voorbeelden hiervan zijn het maken van ecologische verbindingen die verschillende groengebieden met elkaar verbinden en het toepassen van diervriendelijke verlichting. Er wordt in De Tuit volop ingezet op het aanplanten van een grote verscheidenheid aan bomen, planten en kruidenmengsels.

Het aanwezige groen draagt bij aan natuurlijke infiltratie van water. Daarnaast zorgen de vele bomen voor verkoeling en schaduwrijke plekken. Hierdoor is de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht met een gezonde leefomgeving als resultaat.





Ambitie & Hoofdstructuur (Locatiepaspoort, juni 2022)



Locatiepaspoort: Het groene raamwerk en de woonmilieus

In juni 2022 is een Locatiepaspoort opgesteld waarin de mogelijkheden voor woningbouw in De Tuit zijn verkend. Dit document voorziet in een analyse op het gebied van landschap en stedenbouw waarin de belangrijkste elementen en structuren zijn verkend die kenmerkend zijn voor dit gebied. Deze structuren en elementen zijn uiteindelijk vertaald in een groen raamwerk die de hoofdstructuren en ambities weergeven voor de planontwikkeling van De Tuit. In lijn met dit raamwerk zijn verkenningen gedaan voor verschillende straatprofielen, parkeeroplossingen en kansen voor inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een aanzet gedaan voor verschillende woonmilieus met bijbehorende ruimtelijke en programmatische kenmerken.

Een aantal kansen en aandachtspunten die uit het Locatiepaspoort zijn voortgekomen zijn:

- Behouden van de “Varsseveldse kopjes”;
- Toevoegen van opgaande beplanting als structuurgevende elementen in het gebied;
- Behouden en versterken van bomenlanen als structuurgevende elementen in het landschap;
- Behouden en verder ontwikkelen van het fijnmazig netwerk van historische fiets- en wandelpaden;
- Er liggen veel achterkanten van woningen in het zicht (naar buiten gericht), die nu de huidige dorpsrand vormen. Een ontwikkeling op deze plek kan bijdragen aan het realiseren van een representatieve, hoogwaardige dorpsrand, als entree naar Varsseveld;
- De bestaand erven in en om het plangebied kunnen bijdragen aan het realiseren van een bijzonder en uniek Achterhoeks woonmilieu. Goede, landschappelijke inpassing van de erven is daarbij belangrijk.

Voor de volledige analyse en de opmaat naar het groen raamwerk wordt verwezen naar het document *Locatiepaspoort Varsseveld West*. Dit document is door het college van B&W vastgesteld op 14 juni 2022.



Varssevelds kopje



Beeldbepalende groenstructuren en elementen



Afwisselingen tussen open- en geslotenheid



Plankaart



Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan De Tuit

De nieuwe uitbreiding van Varsseveld ligt aan de westzijde van de kern. In de wijk worden in totaal 566 woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën.

De Tuit bestaat uit prachtige landschappelijke structuren en elementen die de identiteitsdragers zijn van de wijk. De aanwezige Varsseveldse Kopjes (kleine heuvels) vormen voor een groot deel de basis voor de te bouwen gronden. Hierdoor wordt er gewoond op de hogere delen en ontstaat er afwisselend beeld tussen hogere bebouwde delen en lagere landschappelijke zones.

Wat De Tuit naast de landschappelijke structuren en elementen uniek maakt, is het aanbod van verschillende woonmilieus met eigen sferen en karakteristieken. Zo wordt er aan de oostzijde aangesloten op de bestaande kern met een dorps woonmilieu met woningen in dorpse architectuur, de aanwezigheid van een pleintje en dorpse inrichtingselementen, zoals een waterpomp, voorstoepjes en tuinmuren met kolommen.

Het noordelijke en het zuidelijke deel bestaat voor het overgrote deel uit een landelijk dorps woonmilieu met veel ruimte voor groen, voortuinen met hagen en een afwisselingen tussen clusters en korte rijen. Centraal in De Tuit, onder de Doetinchemseweg, is een woonmilieu in een bosrijke omgeving beoogd met bijzondere woningen die een natuurlijke uitstraling hebben door de toepassing van onder andere hout en/of groendaken. Dit woonmilieu vormt hierdoor een unieke aanvulling voor de Tuit. Het natuurlijke/bosrijke karakter wordt versterkt doordat er geparkeerd wordt in clusters en hierdoor ruimte is voor slingerende bospaden die de woningen bereikbaar maken.

Aan de noordzijde van de wijk ligt een landschappelijke zone als buffer tussen De Tuit en de N18. In deze landschappelijke zone liggen twee woonhoven, bestaande uit appartementen en reguliere woningen, die losstaande objecten vormen binnen het landschap. De woningen hebben een kleine privétuin en een gezamenlijke binnentuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De twee woonhoven vormen een verrijking voor de landschappelijke zone en zorgen daarmee voor een kwalitatieve noordelijke afronding van De Tuit.

Aan de zuidzijde van de wijk, langs de Tuitstraat, liggen een aantal nieuwe boerenerven, als aanvulling op de bestaande erven. De nieuwe boerenerven vormen clusters met een

eigen dynamiek en kenmerken, zoals een hoofdwooning aan het lint met schuurwoningen erachter. Daarnaast vormt het erf de centrale ontmoetingsruimte waar tevens het parkeren deels is ondergebracht. De boerenerven zijn duidelijk anders vormgegeven qua architectuur en inrichting van de openbare ruimte dan de rest van de Tuit.

Bereikbaarheid en parkeren

De hoofdontsluiting van De Tuit verloopt voor de auto via de Doetinchemseweg. Een nieuwe rotonde met aftakkingen naar het noordelijk en zuidelijk deel markeert hierbij de nieuwe entree van Varsseveld. De ontsluitingswegen in het noordelijk en zuidelijk deel splitsen zich op in diverse woonstraten en woonpaden die de verschillende clusters en ensembles bereikbaar maken. Het parkeren aan de straten is in de woonmilieus op verschillende manieren ondergebracht. Zo bestaan een aantal woonblokken uit interne parkeerhoven of wordt er geparkeerd in parkeerkeffers tussen de woningen. Daarnaast is er aan de straten ruimte voor langsparkeren. Om de identiteiten van de woonmilieus te versterken, wordt het parkeren uitgevoerd in materialisering die past bij de sfeer. Zo wordt er in het landelijk dorpse deel geparkeerd in halfverharding in de straten, maar zijn de parkeerplekken in het dorpse deel juist uitgevoerd in steen, passend bij een dorpse sfeer.

Een groene en fijne woonomgeving

Zoals eerder benoemd, zijn de landschappelijke structuren en elementen de identiteitsdragers van de wijk. Het groen vormt de aders van De Tuit en is dan ook overal in het plan zicht- en beleefbaar. Er is een verscheidenheid aan groen aanwezig, van grote lage/natte delen met voornamelijk ecologische doeleinden tot grote centrale zones die intensiever gebruikt worden voor spelen en ontmoeten. Daarnaast markeren kleinere groenstructuren de overgang tussen verschillende woonclusters waarbij ze tevens als ecologische verbindingen fungeren.



Woonmilieus / sfeergebieden



-  Dorps wonen
-  Landelijk dorps wonen
-  Boswonen
-  Boerenerven
-  Wonen aan het hof



Groenstructuur basis



- Groen, algemeen
- Groen, nat/laag
- Groen, spelen en ontmoeten
- Hagen rond parkeren
- Water



De synergie tussen landschap en ecologie

Voor Varsseveld De Tuit is er vanaf de start van dit project grote waarde gehecht aan natuur. Daarom is vanaf het begin een robuust groen raamwerk onderdeel geweest van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast heeft SAB tegelijkertijd vorig jaar natuuronderzoek uitgevoerd in het plangebied en de omgeving om bijzondere natuurwaarden in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat een aantal beschermde soorten in het gebied voorkomt. Voor een aantal van deze soorten geldt dat essentiële elementen, zoals belangrijk leefgebied of verblijfplaatsen, in het plangebied aanwezig zijn. Dit geldt voor de steenuil en de gewone dwergvleermuis. Hiervoor moeten mitigerende maatregelen getroffen worden in combinatie met een ontheffing Wet natuurbescherming. Door op voorhand deze maatregelen zoveel mogelijk in het groene raamwerk van dit beeldkwaliteitsplan op te nemen, weten we zeker dat voldoende ruimte voor deze maatregelen wordt gereserveerd en dat er goede mogelijkheden zijn om hier in een later stadium concrete invulling aan te geven. Enige uitzondering zijn verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Die worden in de nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Daarnaast is een aantal soorten aanwezig waarvan geen essentiële elementen aanwezig zijn, al komen ze dus wel in het plangebied voor. Dit geldt voor de soorten boomvalk, buizerd, kerkuil, laatvlieger en das. Ook voor deze soorten willen we in het nieuwe plan voldoende ruimte bieden, zodat ook zij gewoon in het plangebied voor kunnen blijven komen. Met de kaarten Groenelementen en Kanskaart ecologie wordt dit geschikt leefgebied geborgd in dit beeldkwaliteitsplan.

Op de kaart Groenelementen (pagina hiernaast) zijn nu zones aangegeven waarin uiteindelijk bepaalde groenelementen worden aangelegd. Het gaat dan om de elementen 'poel', 'haag', 'struiken', 'ruigtekruiden', 'kruidenrijk gras' en 'kort gemaaid gras'. Ook is op deze kaart aangegeven waar nieuwe bomen worden gerealiseerd en waar de gehandhaafde bomen staan. Hoe de bomen gepositioneerd zijn, ook in combinatie met struiken, zorgt ook voor de groenelementen 'bomenrij', 'houtsingel' en 'bosje'. De tabel op pagina 19 geeft de habitateisen van de betreffende soorten weer en wat de belangrijkste elementen zijn om hier voor te zorgen. Met de aanleg van alle groenelementen op de kaart aangegeven plekken wordt voldoende en geschikt leefgebied geborgd voor de in het plangebied aanwezige beschermde soorten.

De Kanskaart ecologie vat samen wat het resultaat zal zijn voor de natuur als het groene raamwerk wordt aangelegd zoals is weergegeven op de kaart Groenelementen en andere natuurmaatregelen worden uitgevoerd. Zo wordt bijvoorbeeld verbeeld dat geen kunstmatige verlichting in het groene raamwerk wordt gerealiseerd, behalve waar noodzakelijk speciale vleermuisvriendelijke verlichting. Ook

worden bijvoorbeeld migratieroutes voor de das versterkt en aangelegd. Op deze kaart is daarnaast ook gevisualiseerd dat het uitgangspunt gaat zijn dat de woningen natuurinclusief gebouwd worden, waarbij het in ieder geval wettelijk noodzakelijk is om minimaal acht vleermuisvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis in de aangegeven lichtblauwe zone te realiseren.

Het groene raamwerk wordt op deze manier een robuust en gevarieerd natuurlijk gebied waar de hoeveelheid insecten en andere prooidieren flink zullen worden gestimuleerd. Dit zorgt ervoor dat de bijzondere soorten in het gebied kunnen gedijen. De steenuil kan bijvoorbeeld vanwege de combinatie van ruigtekruiden en kort gemaaid gras goed muizen vangen. De muizen kunnen zich in de hogere kruiden goed ontwikkelen, terwijl de steenuil ze juist in het korte gras goed kan vangen. Een ander voorbeeld is de boomvalk, waarbij de poelen zullen gaan zorgen voor meer libellen; een belangrijke prooi voor deze valkensoort. Daarnaast dragen de woonvelden met een natuurinclusieve inrichting ook bij aan de toename van algemene natuurwaarden.

In Bijlage 2 t/m 9 zijn per diersoort de globale preventieve en/of mitigerende maatregelen inzichtelijk gemaakt.





Groenelementen



- | | | | |
|---|-------------------|---|-----------------|
|  | Kort gemaaid gras |  | Haag |
|  | Kruidenrijk gras |  | Nieuwe boom |
|  | Ruigtekruiden |  | Bomen handhaven |
|  | Struiken | | |
|  | Poel | | |



Groenelementen



Poel



Kort gemaaid gras



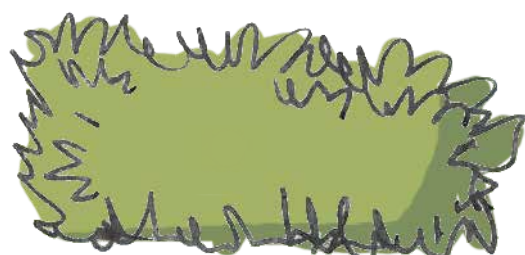
Kruidenrijk gras



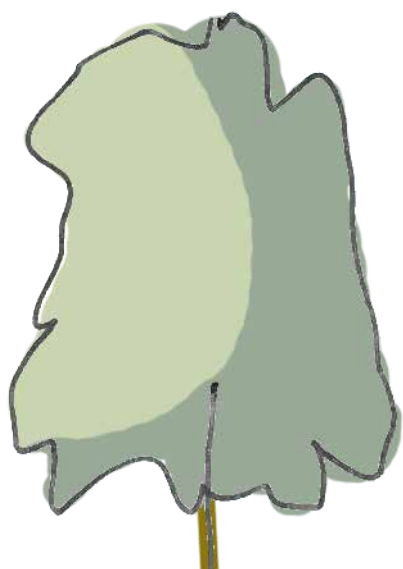
Ruigtekruiden



Haag laag



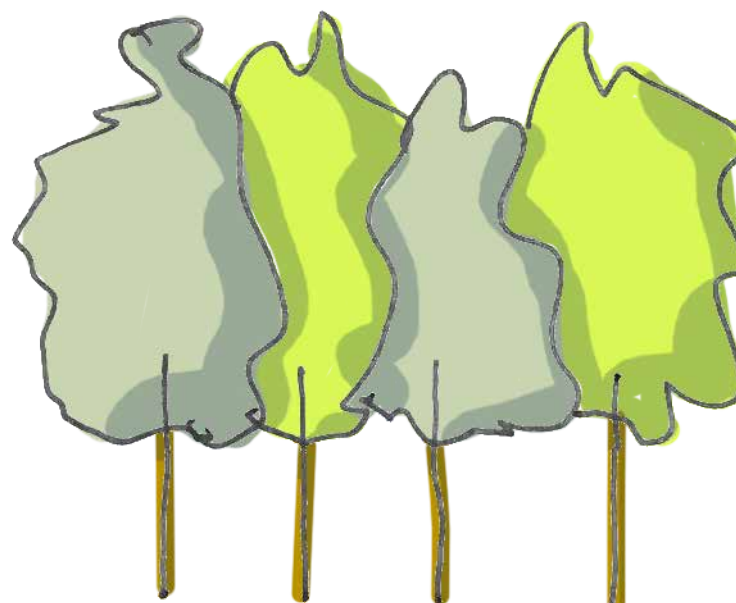
Haag hoog



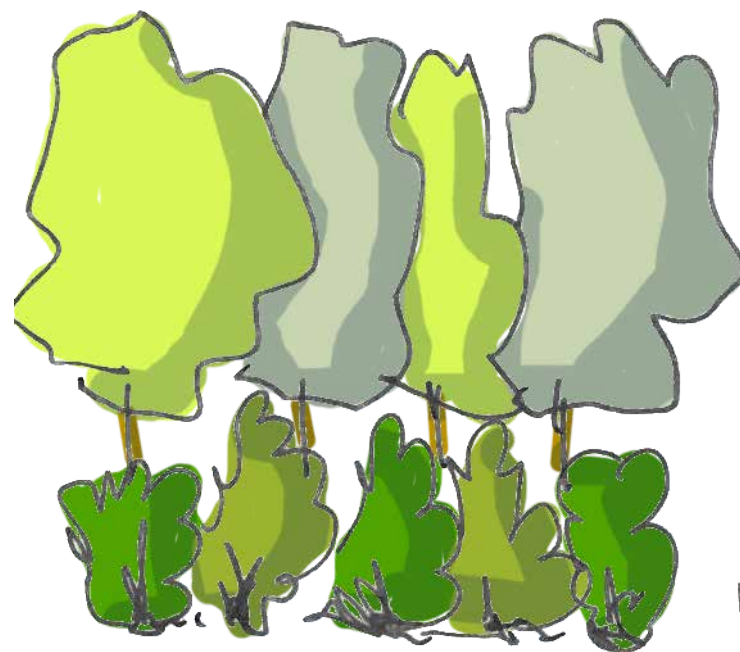
Solitaire boom



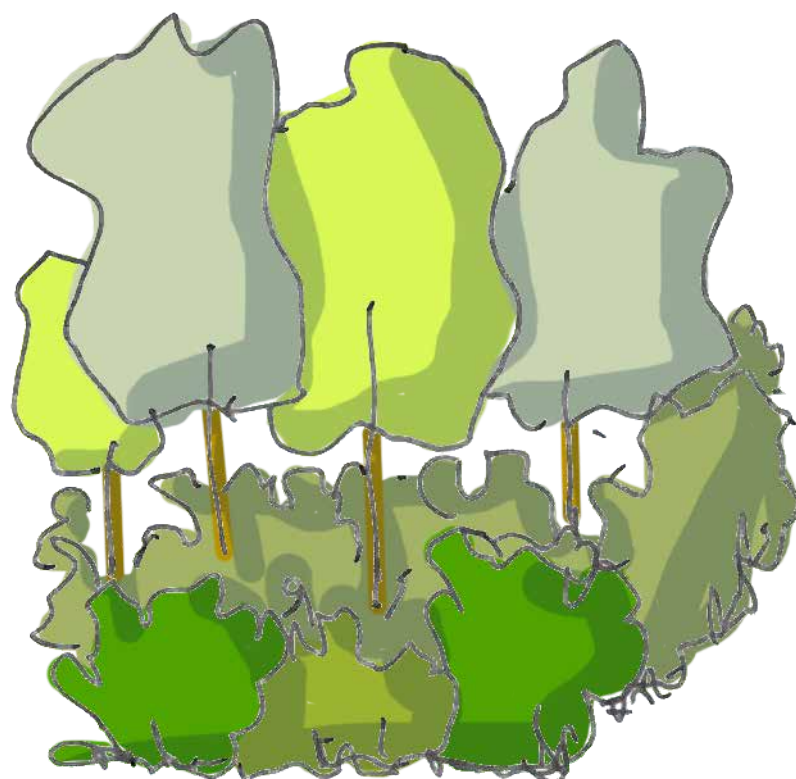
Struiken



Bomenrij




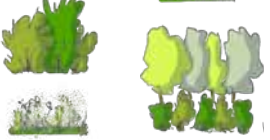

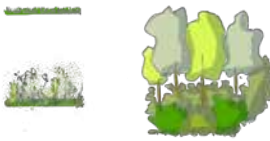

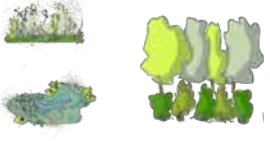

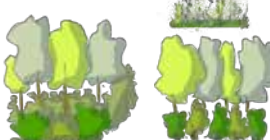





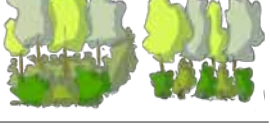
Houtsingel



Bosje

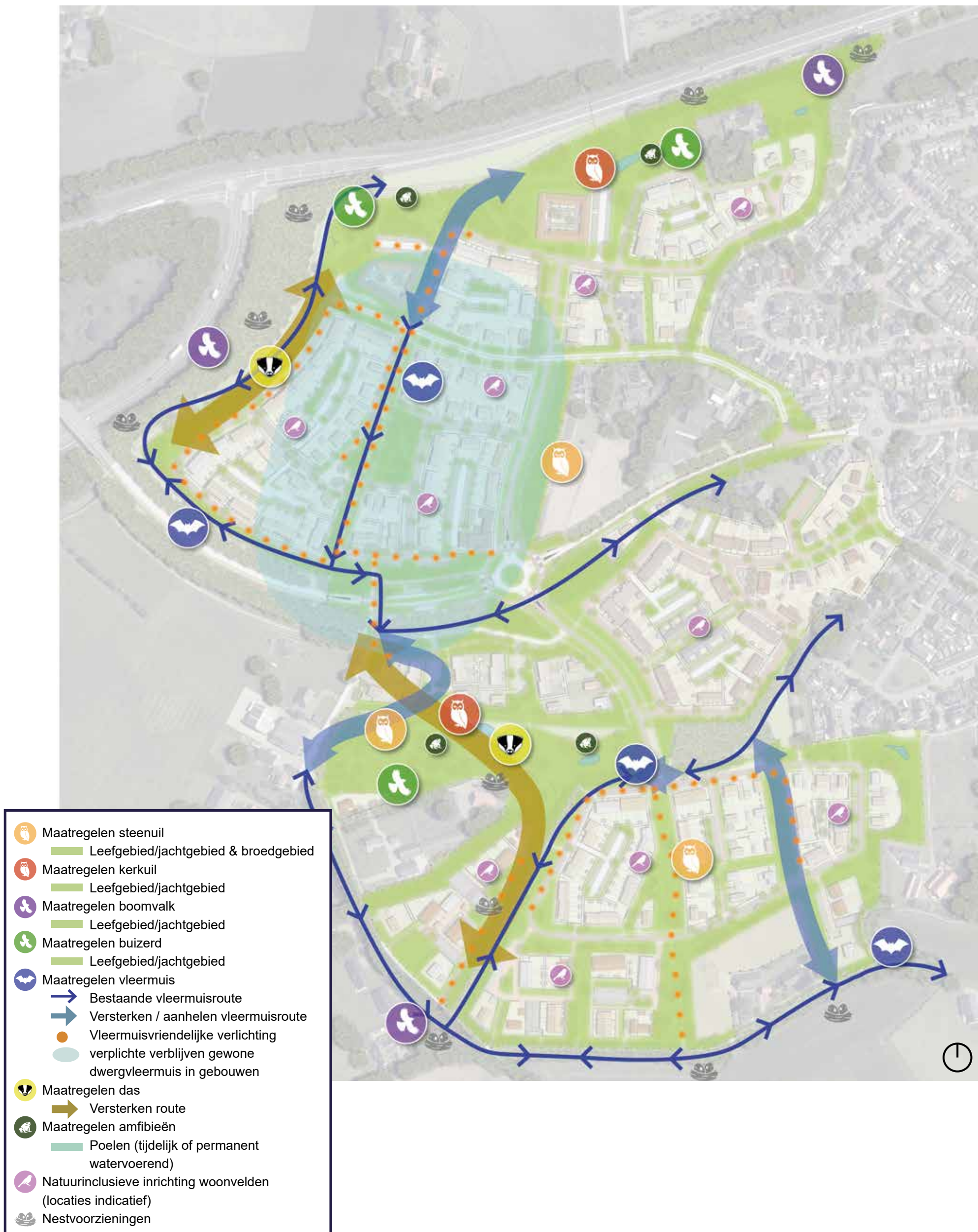


Overzichtstabel habitateisen per diersoort

	Voedsel	Leefgebied / Jachtgebied	Nesten & verblijfplaatsen	Belangrijkste groenelementen
	STEENUIL <ul style="list-style-type: none"> veldmuizen kleine zoogdieren kleine vogels grote insecten regenwormen 	kleinschalig agrarisch cultuurlandschap	<ul style="list-style-type: none"> kleinschalig agrarisch cultuurlandschapbroedt in gebouwen en nestkasten 	<ul style="list-style-type: none"> houtsingels ruigtekruiden kort gemaaid gras struiken 
	KERKUIL <ul style="list-style-type: none"> veldmuizen spitsmuizen woelmuizen 	halfopen tot open cultuurlandschap: <ul style="list-style-type: none"> open veld afwisseling kort gras met kruidenrijke randen, houtwallen, heggen & bosjes, braakliggende akkers, ruigte gras & wegbermen 	<i>geen maatregelen treffen vanwege mogelijk conflict met steenuil</i>	<ul style="list-style-type: none"> ruigtekruiden houtsingel kort gemaaid gras 
	BOOMVALK <ul style="list-style-type: none"> zangvogels van open land libellen vliegende mieren 	open en halfopen land	<ul style="list-style-type: none"> halfopen bos bosranden solitaire bomen of singels 	<ul style="list-style-type: none"> poel ruigtekruiden houtsingel 
	BUIZERD <ul style="list-style-type: none"> muizen andere kleine knaagdieren eventueel: konijnen, mollen, eekhoorns 	gevarieerd gebied: <ul style="list-style-type: none"> bossen open plekken weilanden houtwallen & singels akkers 	<i>vanwege drukte niet te verwachten in plangebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> bosje houtsingel ruigtekruiden 
	GEWONE DWERGVLEERMUIS <ul style="list-style-type: none"> kleine insecten 	<ul style="list-style-type: none"> afwisseling van bomen, struiken en kruidenrijk groen oevers & open water 	holtes & kieren in gebouwen en bomen	<ul style="list-style-type: none"> bomenrij bosje kruidenrijk gras poel 
	LAATVLEIEGER <ul style="list-style-type: none"> grote insecten (zoals kevers) 	<ul style="list-style-type: none"> kruidenrijk land omringd met bomen windluwe stukken 		<ul style="list-style-type: none"> bomenrijen houtsingels en -wallen kruidenrijk grasland 
	DAS <ul style="list-style-type: none"> regenwormen vruchten noten (eikels) knollen knaagdieren kevers 	<ul style="list-style-type: none"> kleinschalige akkers & weides bosjes, heggen & houtwallen (geleiding) structuurrijke vegetatie 	<ul style="list-style-type: none"> bosranden hoogliggend houtwallen heggen 	<ul style="list-style-type: none"> bosje houtsingel haag kort gemaaid gras 



Kansenkaart ecologie



Bomen



- Bestaande bomen (te behouden)
- Nieuwe bomen (soort nader te bepalen)
- Nieuwe bomen (groot aanplanten, soort nader te bepalen)








Ontsluiting Autoverkeer



- Autoverkeer
- Doodlopend of inrit parkeervoorziening
- Varsseveld Komgrens

Ontsluiting langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)








-  Trottoir
-  Parkpaden
-  Fiets-wanderverbinding (incl. Oude Doetinchemseweg)
-  Fietspaden
-  Fietsstroken (Doetinchemseweg, fietsen over rijbaan)



Parkeren



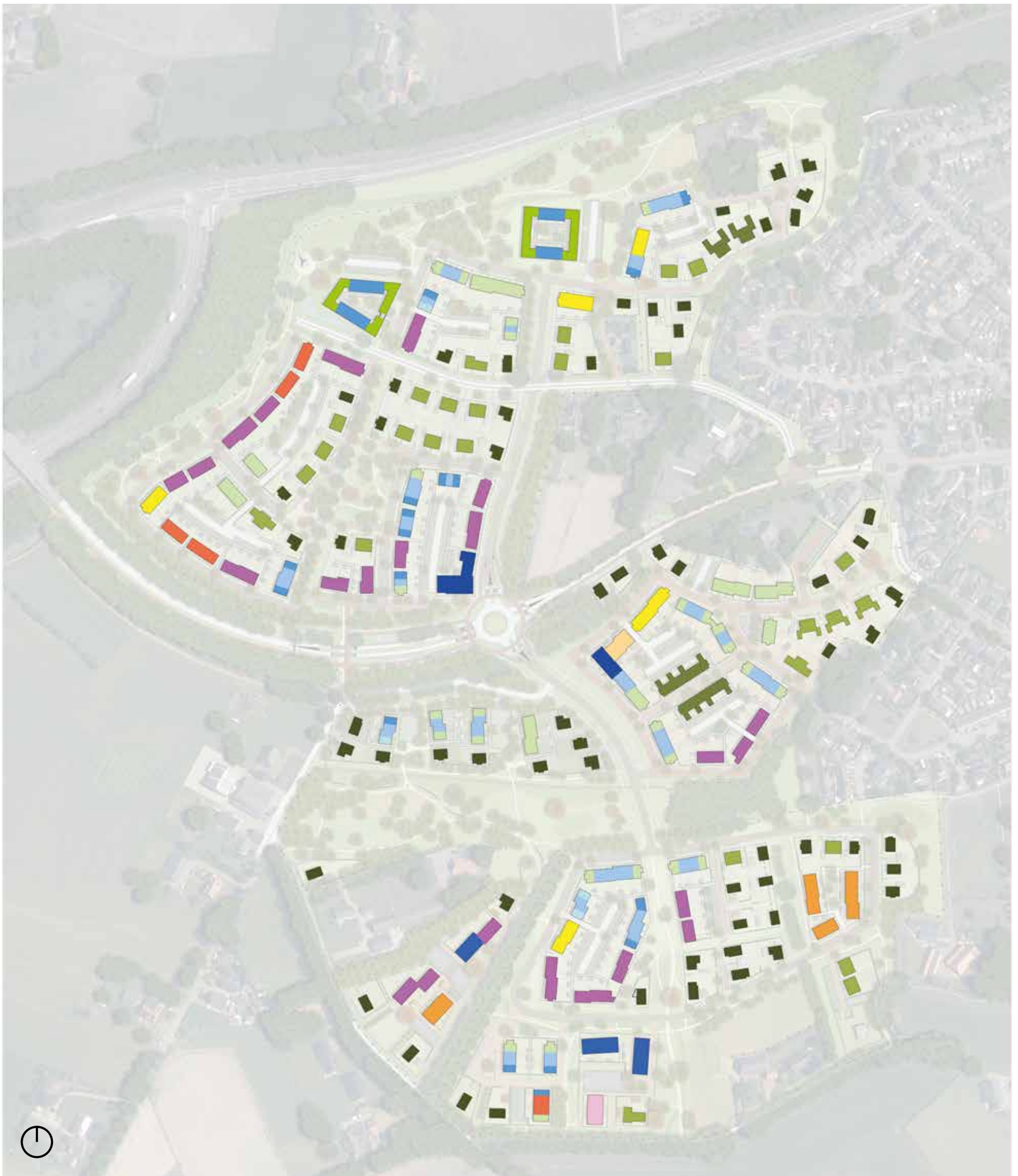
-  Parkeren langs straat (halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
-  Parkeren langs straat (verhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
-  Parkeren in parkeerhof (halfverhard, mogelijk waterdoorlatend of soortgelijk)
-  Parkeren op eigen terrein (achter elkaar)
-  Parkeren op eigen terrein (naast elkaar)



















In Bijlage 1 is de parkeerbalans weergegeven





Programma



	Huur sociaal, rijwoning 4,2m		Betaalbare koop, rijwoning 5,4m		Betaalbare koop, appartementen
	Huur sociaal, levensloopbestendig		Betaalbare koop, rijwoning 5,4m		Duur, rijwoning 6,0m, hoek of rij
	Huur sociaal, appartementen		Betaalbare koop, rijwoning 5,4m (ca. 2m zijtuin)		Duur, 2 ¹ -kap
	Huur midden		Betaalbare koop, rijwoning hof		Duur, 2 ¹ -kap of patio
	Koop goedkoop, rijwoning		Betaalbare koop, appartementen hof		Duur, vrijstaand
	Koop goedkoop, rug aan rug		Betaalbare koop, levensloopbestendig		Duur, appartementen hof



Een mix aan woningen

Het woningbouwprogramma voor De Tuit bestaat in totaal uit 566 woningen, waarvan 269 in het noordelijk deel en 297 in het zuidelijk deel. De woningtypologieën zijn zeer uiteenlopend qua grootte en segment. Zo zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen en rug aan rug woningen. Daarnaast bevinden zich op een aantal markante locaties in het plangebied accenten of bijzondere woningtypologieën. De entree van de wijk wordt zowel aan de noord- als de zuidzijde gemarkeerd door een appartementengebouw. Daarnaast bevindt zich in de landschappelijke zone aan de noordzijde een tweetal objecten die bestaan uit hofwoningen (appartementen en reguliere woningen). Deze objecten zijn onderdeel van het landschap en vormen hierdoor een aanvulling op het woningaanbod.

Om de identiteit van de verschillende woonmilieus te versterken en van elkaar te onderscheiden, wordt er ingezet op een rijke variatie in de uitwerking van de woningen. In het landelijke dorpse woonmilieu aan de voorzijde zijn bijvoorbeeld sobere verandawoningen te vinden en in het dorpse woonmilieu juist vele afwisselingen tussen kapvormen en gevelafwerkingen. Ook qua hoogtes wordt er ingezet op variatie om bepaalde markante plekken in De Tuit extra te accentueren. De twee appartementengebouwen nabij de nieuwe rotonde zijn 3 tot 5 bouwlagen hoog (zie pagina 28) om zo te entree van De Tuit te verbijzonderen. Daarnaast hebben de woningen die direct aan het plein staan in het dorpse woonmilieu een hogere goot, net als de woningen die in het landelijk dorpse woonmilieu de entree accentueren. Bij de boerenerven aan de zuidzijde van het plangebied is het kansrijk om gebakken materialen uit de omgeving te hergebruiken. Hierdoor krijgen de erven een authentieke sfeer en wordt de identiteit van de boerenerven versterkt.

Om de gewenste kwaliteit te realiseren, dient er bij de uitwerking van de woningen afstemming te zijn tussen zonnepanelen en het dakvlak. Eenduidigheid en rust is hiervoor het uitgangspunt.



Wonen aan het groen











Hofwoningen als architectonisch object



Schuurwoningen op het erf

Bouwhoogten












- | | | | |
|---|---|---|------------------|
|  | Maximaal 1 laag plus kap |  | Maximaal 2 lagen |
|  | Maximaal 2 lagen plus kap |  | Maximaal 3 lagen |
|  | Maximaal 2 lagen plus kap (hoge goot) |  | Maximaal 4 lagen |
|  | Maximaal 2 lagen plus kap, minimaal aan één zijde een lage goot |  | Maximaal 5 lagen |



Verbijzonderde hoeken en objecten



- | | | | |
|---|----------------------------|---|--------------------|
|  | Ensemble boerenerven |  | Accent hofwoningen |
|  | Ensemble boswonen |  | Accent entrees |
|  | Ensemble lint |  | Plein |
|  | Ensemble entree Vloglanden |  | Hoekaccenten |
|  | Wand (geluid) | | |












Kapvormen



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|---------------------------|
|  | Zadeldak |  | Mansarde kap |
|  | Zadeldak i.c.m. dwarskap |  | Schijnkap / Plat afgedekt |
|  | Samengestelde kap |  | Plat afgedekt |
|  | Asymmetrische kap | | |
|  | Verandawoningen - afwijkende kap | | |
|  | Hofwoningen - afwijkende kap | | |










Erfafscheidingen overzicht



- | | | | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Lage haag |  | Kolommen |  | openbare haag rond parkeercoffer |
|  | Hoge haag |  | Takkenril | | |
|  | Hekwerk met hoge begroeiing / haag |  | Lage boomstammen | | |
|  | Tuinmuur (laag en hoog) |  | Voorstoepje (geen erfafscheiding) | | |
- In het dorpse woonmilieu zijn hoge stenen kolommen met een haag/hek ertussen toegestaan

Erfafscheidingen - Uitsnede Landelijk dorps wonen












- | | | | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Lage haag |  | Kolommen |  | openbare haag rond parkeercoffer |
|  | Hoge haag |  | Takkenril | | |
|  | Hekwerk met hoge begroeiing / haag |  | Lage boomstammen | | |
|  | Tuinmuur |  | Voorstoepje (geen erfafscheiding) | | |



Erfafscheidingen - Uitsnede Boswonen en Dorpswonen



-  Lage haag
 -  Hoge haag
 -  Hekwerk met hoge begroeiing / haag
 -  Tuinmuur (laag en hoog)
 -  Kolommen
 -  Takkenril
 -  Lage boomstammen
 -  Voorstoepje (geen erfafscheiding)
 -  openbare haag rond parkeercoffer
- In het dorps woonmilieu zijn hoge stenen kolommen met een haag/hek ertussen toegestaan
















Hoofdsystematiek verharding en profielen



- | | |
|--|--|
|  Asfalt en voormalige (ontsluitings)straten |  Parkeerplaats parkeerhof |
|  Voormalig laantje |  Rijbaan Parkeerhof |
|  Rijbaan Landelijk Dorps |  Trottoir Landelijk Dorps |
|  Rijbaan Dorps Wonen |  Trottoir Dorps Wonen |
|  Verblijfsruimte boerenerven | |



Verkeersfuncties in de openbare ruimte

De openbare ruimte in De Tuit is afwisselend per sfeergebied, maar kent ook een eenduidige duidelijke systematiek en herkenbaarheid.

De hoofdontsluitingswegen van zowel het noordelijk als zuidelijk deel heeft vanaf de rotonde een breder straatprofiel in een groene omgeving. De hoofdontsluitingswegen veranderen in het plan geleidelijk in woonstraten waarbij er afwisselingen zijn tussen een begeleiding van groen aan één zijde (langs de randen) en door bebouwing aan beide zijden (centraal in het plan). In het dorpse sfeergebied hebben de woonstraten (dorpsstraten) een afwijkende kleur om zo de identiteit van dit deelgebied te versterken. De boerenerven vormen qua openbare ruimte afwijkende ensembles en hierdoor een verrijking voor de wijk.

Op de volgende pagina's zijn verschillende profielen weergegeven die de systematiek en kenmerken van de verschillende straten duiden.



Hoofdontsluiting in een groene omgeving, uitgevoerd in elementenverharding van gebakken materiaal



Woonpaden



Nuanceverschillen in kleurgebruik in het straatprofiel (rijbaan vs trottoir)

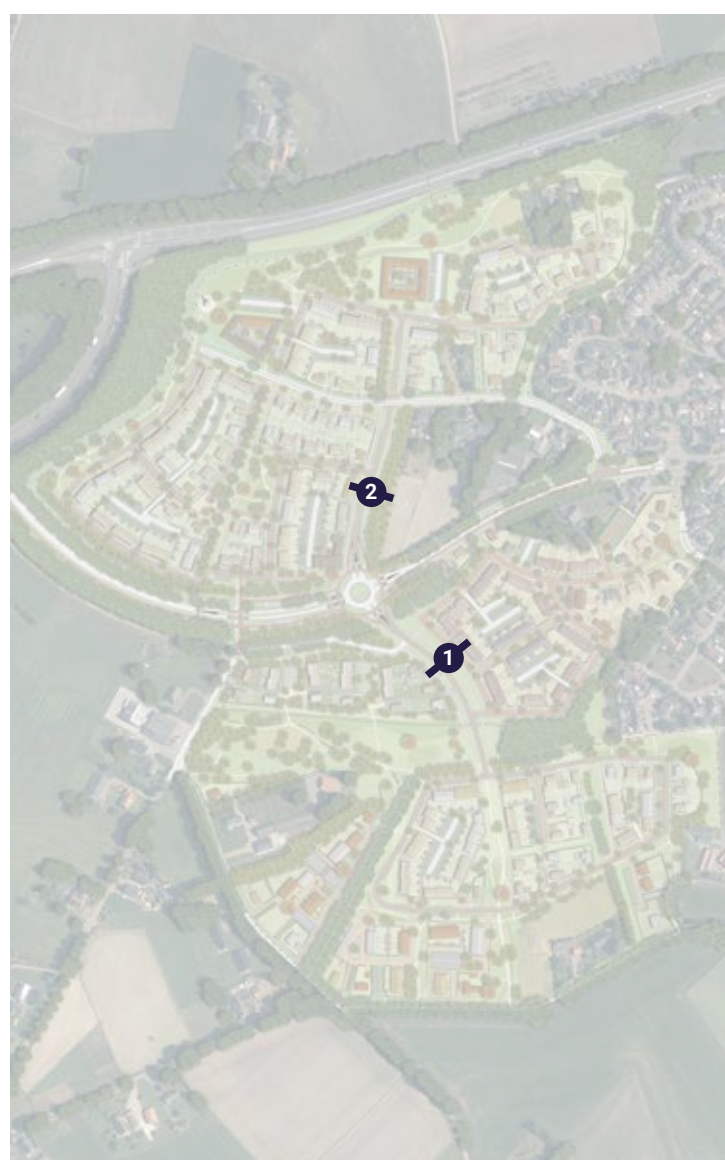


Parkpaden



Principeprofiel 1 - Hoofdontsluiting zuidzijde

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 2 - Hoofdontsluiting noordzijde

nader uit te werken in het inrichtingsplan

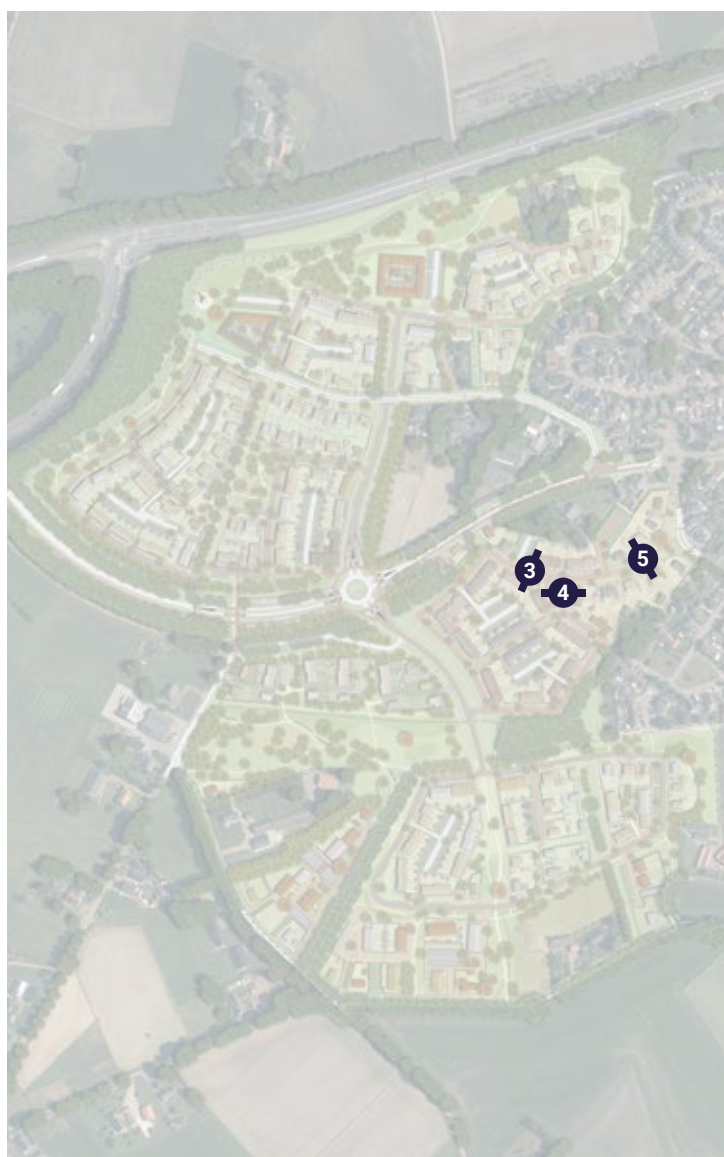






Principeprofiel 3 - Dorpse straat (dorps wonen)

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 4 - Pleintje (dorps wonen)

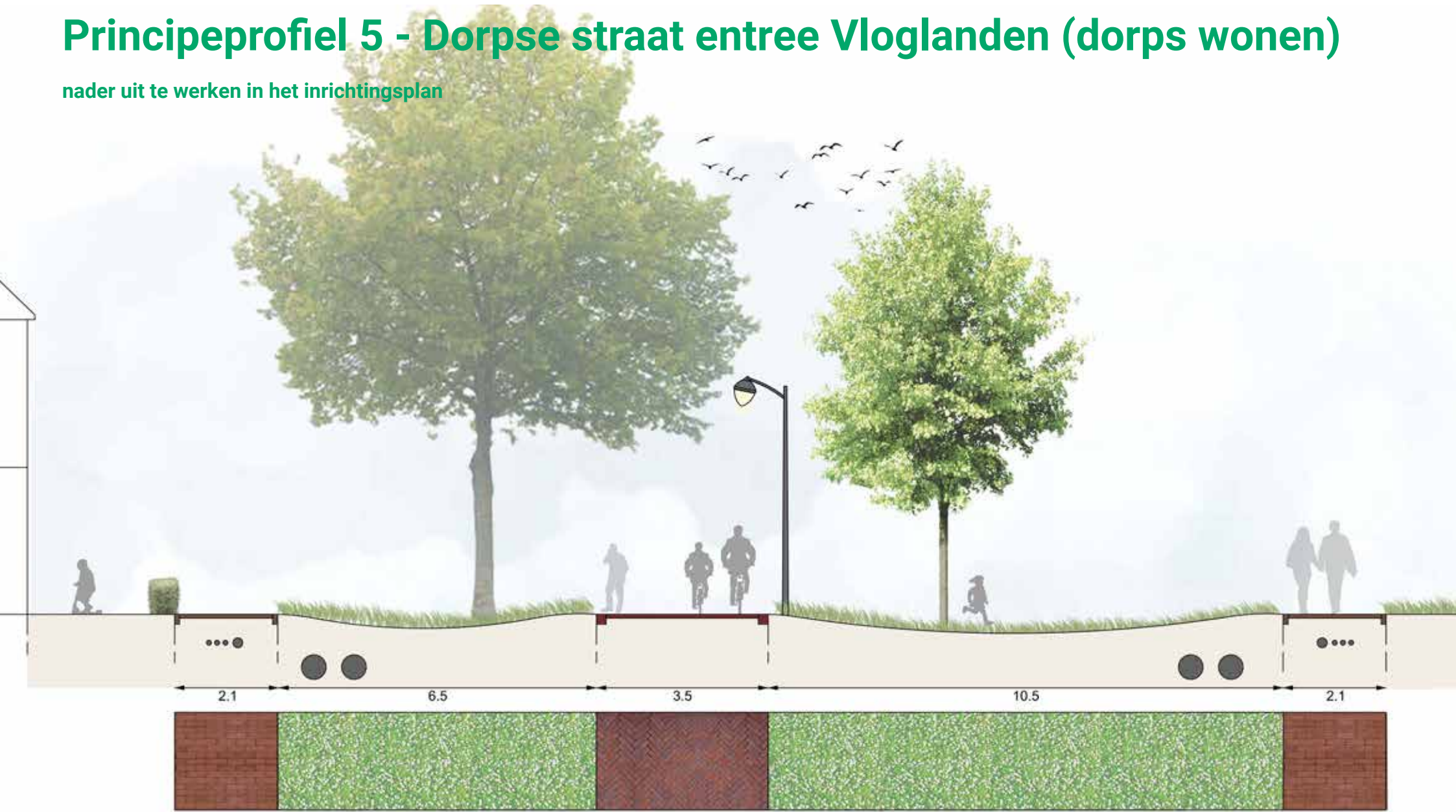
nader uit te werken in het inrichtingsplan





Principeprofiel 5 - Dorpse straat entree Vloglanden (dorps wonen)

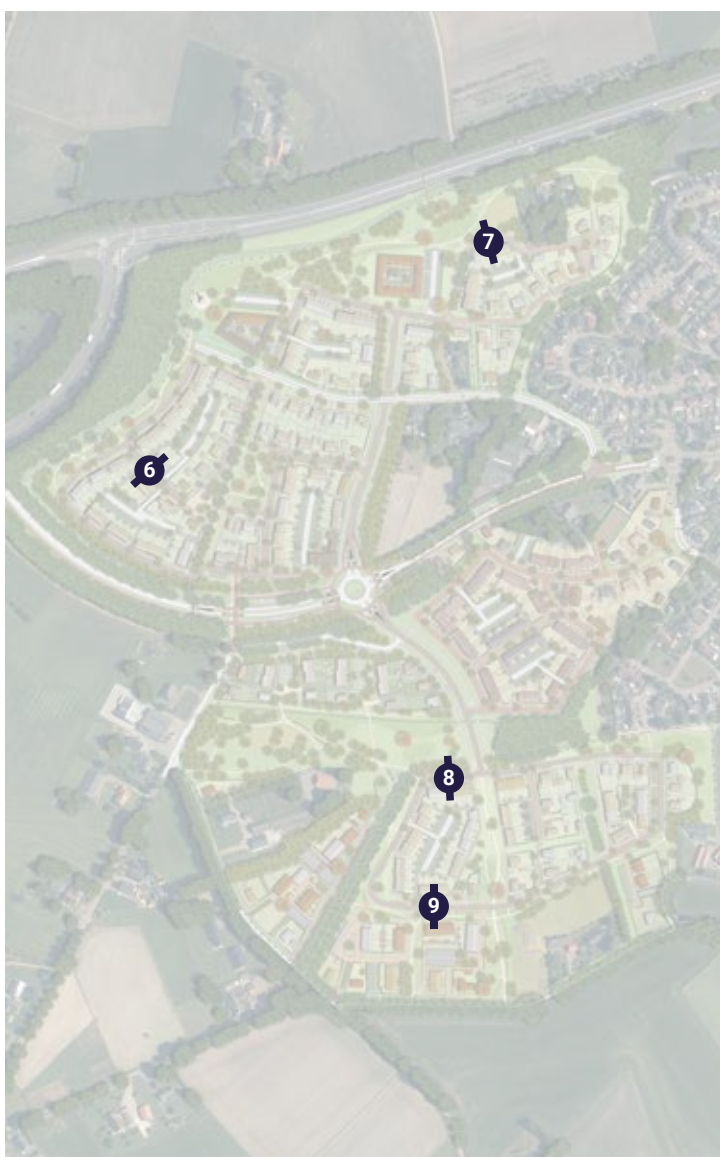
nader uit te werken in het inrichtingsplan





Principeprofiel 6 - Woonstraat (landelijk dorps wonen)

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Principeprofiel 7 - Woonstraat (landelijk dorps wonen)

nader uit te werken in het inrichtingsplan





Principeprofiel 8 - Woonstraat (landelijk dorps wonen)

nader uit te werken in het inrichtingsplan

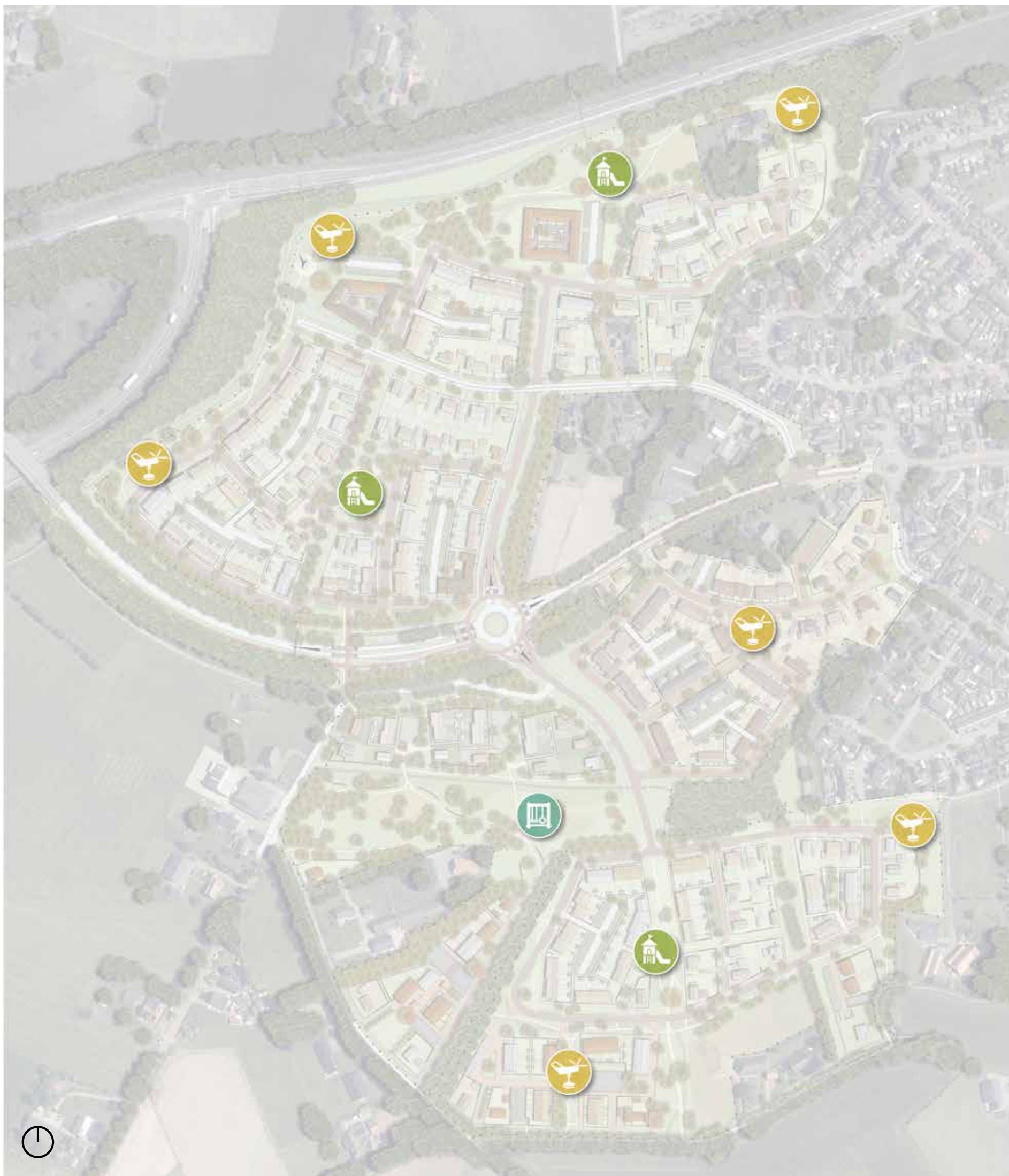


Principeprofiel 9 - Woonstraat (landelijk dorps wonen)

nader uit te werken in het inrichtingsplan



Spelen



Buurtspeelplek



Dorpsspeelplek



Kleine speelplek



Verlichting (locaties indicatief)



- Reguliere verlichting
- Reguliere verlichting (Diervriendelijk)
- Verlichting Doetinchemseweg
- Verlichting parkeerhoven

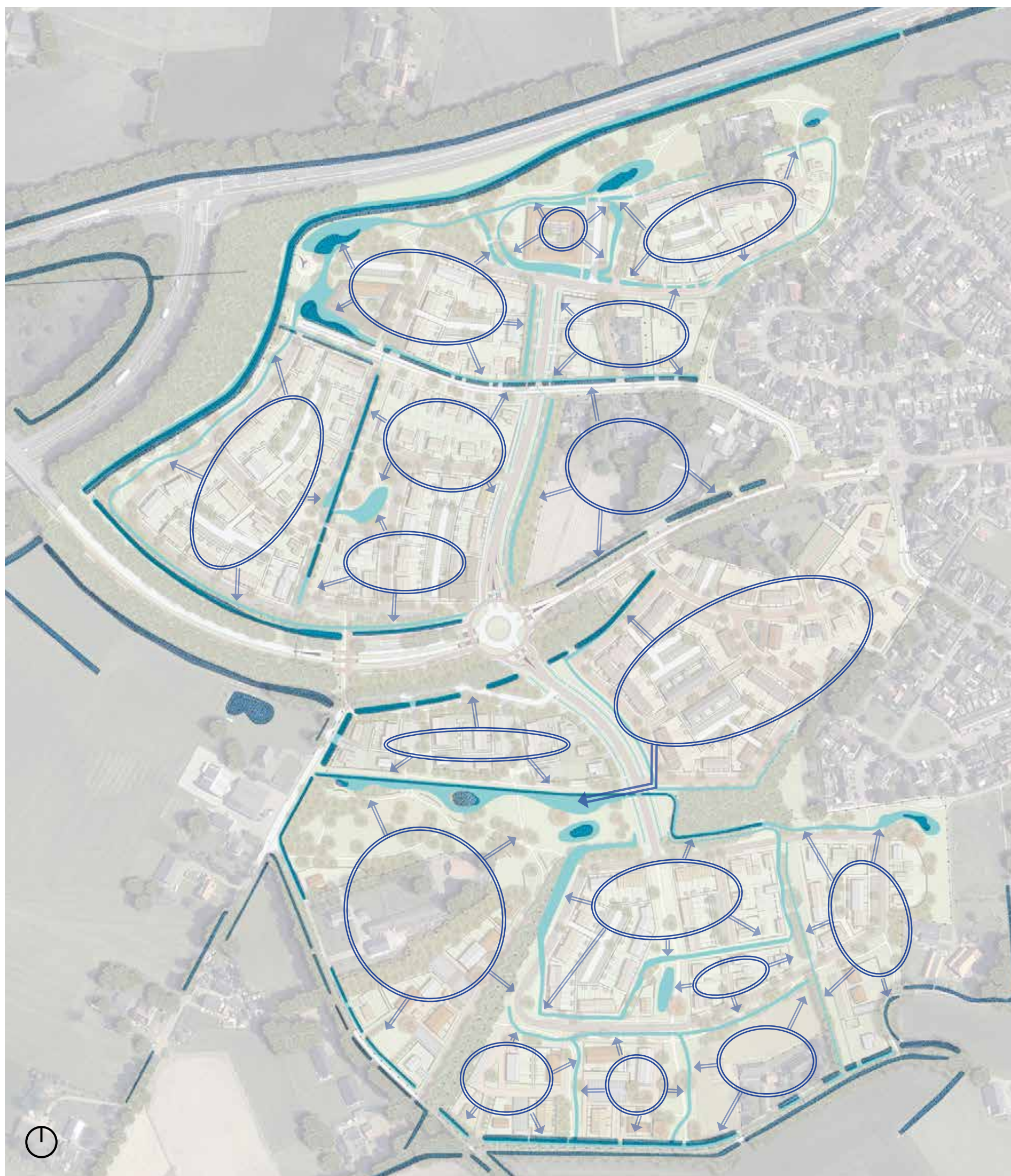





Trafo's (indicatieve locaties)



Trafo's dienen niet dominant aanwezig te zijn in het openbaar gebied en worden daarom geplaatst in de parkeerhoven of op de hoeken van kavels in de achtertuin en/of zijtuin.

Afwatering (indicatief)



-  deelgebieden of "drainage bekken"
-  wadi / greppel
-  watergang





In het dorpse woonmilieu toont de bebouwing zich in kromme en geknikte woonstraten met afwisselende typologieën. De woningen hebben verschillende gevelindelingen en zijn verrijkt met details die passen bij de dorpse Achterhoekse identiteit. Een intiem en kleinschalig straatbeeld wordt gecreëerd door verspringingen in de rooilijn en afwisselingen tussen voortuinen met hagen, muurtjes en voorstoepjes. De aanwezigheid van gebouwde erfafscheidingen, een centrale pleinruimte en afwisselingen tussen groen en verharding zorgt voor de gewenste dorpse sfeer.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste dorpse sfeer te kunnen realiseren.

Het dorpspleintje

Het belangrijkste element in de openbare ruimte van het dorpse deel is het centraal gelegen dorpspleintje. De inrichting is afwijkend ten opzichte van de directe omgeving waardoor het pleintje extra bijzonder wordt in het plan qua verschijningsvorm. Er is ruimte voor groen met diverse bomen, maar ook ruimte voor sociale activiteiten op het verharde plein. Het dorpspleintje zal hierdoor fungeren als dé centrale ontmoetingsplek. De aanwezige bomen zullen voor schaduw zorgen en hittestress voorkomen. Om de dorpse sfeer te versterken, zijn inrichtingselementen zoals een waterpomp een wenselijke aanvulling. Het pleintje wordt ook gebruikt voor waterberging. Daarom ligt het pleintje iets lager dan de omgeving. Het pleintje kan bij extreme regenval dus tijdelijk onder water komen te staan. Dat heeft overigens ook een educatieve functie. Aan het pleintje staat een voornaam huis (driekapper) die de blikvanger is van het woonmilieu (zie pagina 50). Voor deze woningen staan leilinden om het aanzicht en de beleving te verbijzonderen.

- Materialisatie: de omranding van banden is breed en kan worden gebruikt als zitelement. Het plein zelf bestaat uit kasseien, grote pleintegels of Achterhoekse padvast. Op het plein zijn verhoogde plantvakken opgenomen (met rondom weer een band, welke gebruikt kan worden als zitelement), waar ook de beoogde bomen in zijn opgenomen;
- Kleur: grijs-antraciet bij verhard materiaal, grijs of geel bij halfverharding;

Rijbaan

- Materialisatie: gebakken klinker;
- Kleur: rood, rood/bruin;
- Band: grijs-antraciet;

Trottoir

- Materialisatie: gebakken klinker;
- Kleur: rood, rood/bruin, mag iets genuanceerd afwijken van rijbaan;



Dorpse identiteit



Ontmoetingsplein



Voortuinen in een dorpse setting (parkeren in genuanceerde kleuren als onderdeel van de bestrating)



- | | |
|---|--|
| <p>1 Rijbaan: gebakken klinker rood, rood/bruin</p> | <p>6 Dorpspleintje: kasseien, grote pleintegels grijs-antraciet of halfverharding grijs of geel</p> |
| <p>2 Trottoir: gebakken klinker rood, rood/bruin</p> | <p>7 Achterpaden: dubbelklinker, grijs</p> |
| <p>3 Langsparkeren: gebakken klinker donkerrood, bruin</p> | <p>8 Parkeerplekken: halfverharding / grastegels + Rijbaan: betonklinker, groen/grijs</p> |
| <p>4 Dorpspad en Dorpssteeg: gebakken klinker bruin + kasseien</p> | <p>9 Kruidenrijk gras</p> |
| <p>5 Inritten: gebakken klinker rood, rood/bruin</p> | <p>10 Leilinden langs voornaam huis (driekapper)</p> |



Rijbaan - dorpssteeg en dorpspad

- Materialisatie: gebakken klinker en kasseien. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan).;
- Kleur: bruin (klinker);

Inritten

- Materialisatie: gebakken klinker;
- Kleur: rood, rood/bruin;

Langsparkeren straten

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan). De parkeervakken zijn opgenomen in het vlak van het trottoir, zie referentie op vorige pagina;
- Kleur: donkerrood of bruin in de reguliere straten, grastegels bij de dorpssteeg, type nader te bepalen;

Parkeerhoven - rijbaan

- Materialisatie: betonklinker of gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan).;
- Kleur: nader te bepalen;

Parkeerhoven - parkeerplekken

- Materialisatie: halfverharding / grasbetontegels / danwel combinatie, type nader te bepalen;
- Indien elektrisch laden serieuze vormen aanneemt, dient het plaatsen van voorzieningen in lijn te zijn met de Laadvisie van de gemeente;

Parkeerhoven - trottoir/achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt ook een baksteen architectuur;

Installaties (bijvoorbeeld warmtepomp, airconditioning)

- Het uitgangspunt voor het plaatsen van installaties, zoals warmtepompen en airconditioning, is dat deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied;
- Installaties staan op de grond en domineren niet het straatbeeld;



Verspringingen en variatie in architectuur



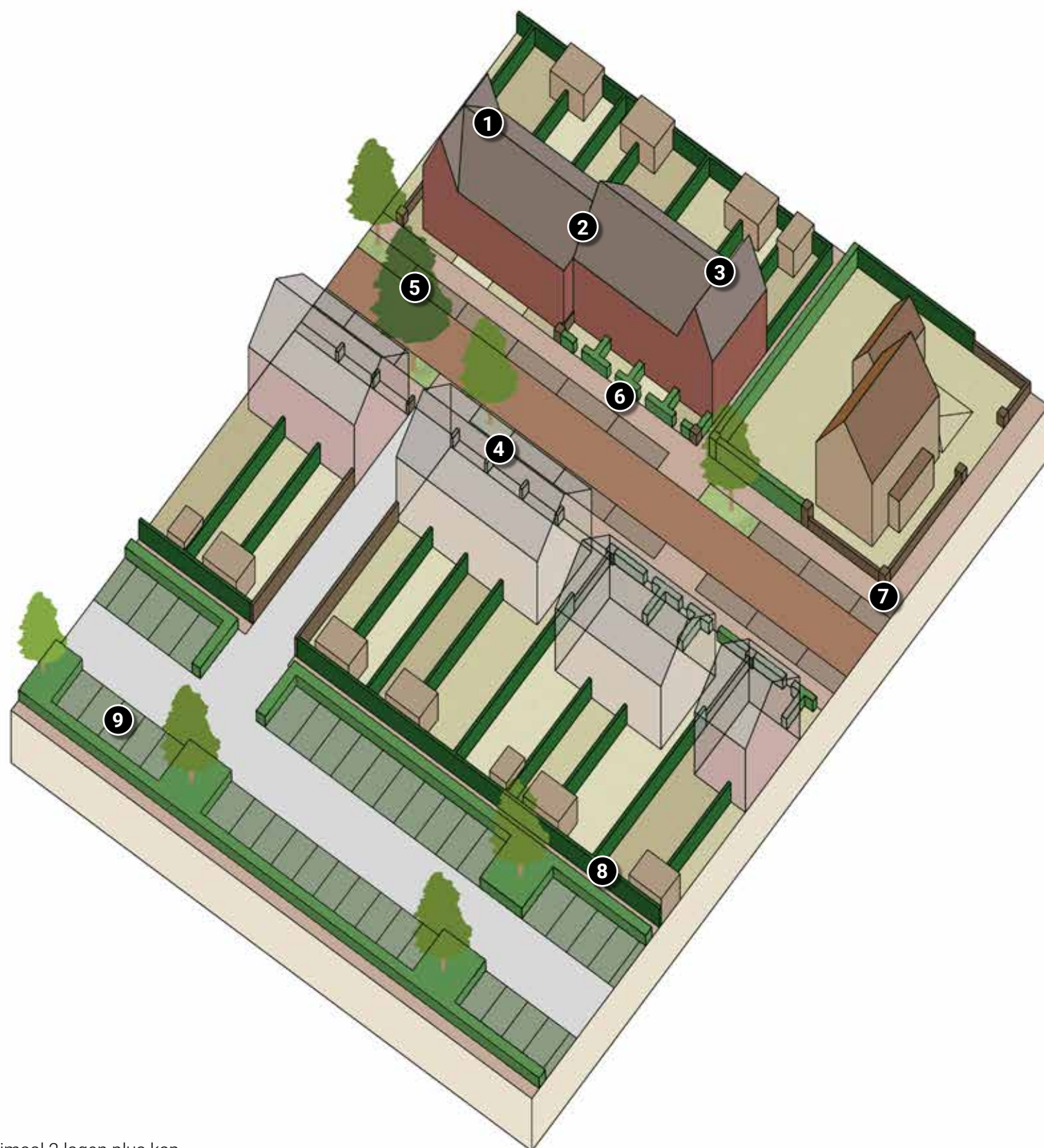
Expressieve hoekwoningen met verbijzonderde raampartijen



Dorpse architectuur met rijke detaillering



Principes bebouwing en openbare ruimte



- 1 maximaal 2 lagen plus kap
- 2 langere rijtjes, maar met gevelverspringing
- 3 langskap en dwarskap
- 4 afwisselend straatbeeld
- 5 dorpse straatinrichting
- 6 combinatie van lage hagen, muurtjes en voorstoepjes
- 7 kolommen
- 8 doorlopende haag
- 9 groen parkeerhof



Beeldkwaliteit bebouwing

De nieuwe bebouwing in dit woonmilieu dient zich op passende wijze te verhouden tot de karakteristieken van een historische dorpskern. Dat leidt tot de onderstaande voorschriften:

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;
- Appartementen;

2. Indeling op de kavel

- De diepte van de voortuinzone is verschillend van kleine geveltuinen/voorstoepjes tot grote voortuinen, passend bij een dorpsse identiteit (zie stedenbouwkundig plan en erfafscheidingen);
- Verspringingen in de rooilijn zorgen voor de gewenste kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld;

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten, rood tot rood-bruin. Uitzonderlijk mogen een aantal woningen wit gekeimd worden uitgevoerd, maar dit voert expliciet niet de boventoon;
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur. Enkele afwisselingen in kleur binnen dit woonmilieu is een vereiste, waarbij verschil ook binnen een aaneengesloten bouwblok wenselijk is;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 8 aaneengesloten woningen. Na maximaal 5 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en/of door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst. De hoekwoningen worden expressief vormgegeven, waarbij in feite sprake is van twee voorgevels (voor- en zijkant);
- Variatie en verbijzonderingen in metselverbanden vormen een verplicht element, bijvoorbeeld door toepassing van bloemkozijnen, verbijzonderingen rond raampartijen of rondom een entree;
- Alle woningen hebben een eenduidige kap (zadeldak) waarbij hoekwoningen verbijzonderd zijn door het toepassen van een dwarskap (zie stedenbouwkundig plan voor de locaties). Willekeurig mag bij een bouwblok op enkele plekken ook een dwarskap worden gerealiseerd, mits dit bijdraagt aan het kleinschalige dorpsse beeld;
- Het toepassen van een asymmetrische (zadel)kap is op een aantal locaties wenselijk. De lage goot ligt dan aan de

voorzijde van de woning. Dit is ook weer om de beoogde kleinschaligheid te bevorderen. Zie stedenbouwkundige plankaart;

- Bij de entree van de buurt wordt de hoek extra geaccentueerd, door minimaal 2 dwarskappen, maar aanvullende accenten zoals een erker/zij-entree/raampartijen zijn wenselijk;
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;

5. Entree tot de woning

- Entrees bevinden zich in het hoofdvolume en mogen daarbij willekeurig gepositioneerd om de gewenste variatie in het straatbeeld te realiseren. Herhalende ritmiek in de positionering van de entrees moet worden voorkomen;
- Entrees zijn expressief vormgegeven en worden verrijkt door het toepassen van bijvoorbeeld raampartijen, verbijzonderd metselwerk of een omlijsting/kader;

6. Erfafscheidingen

- Een afwisseling in erfafscheidingen in de voortuinzone is het uitgangspunt. Er is een variatie tussen lage hagen, lage tuinmuren en voorstoepjes (geen fysieke erfafscheiding). Woningen waarbij de voortuin omzoomd wordt door een lage haag hebben ook een lage haag op de onderlinge erfgrens;
- De hoeken van de erfafscheidingen worden verbijzonderd met gemetselde kolommen die de dorpsse identiteit versterken;
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/achterpaden: hekwerk met een variatie aan groenblijvende klimplanten, zoals hederas;

7. Bergingen en garages

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing;
- De bergingen van de rijtypes en de appartementen worden uitgevoerd in hout en zijn voorzien van een plat groen dak;
- De bergingen worden 1 meter van de achtererfgrens geplaatst, zodat de haag kan groeien en er ruimte is voor het stallen van de kliek's;
- De garages van de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen doen mee met de architectuur van de woningen, maar zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. De garages en zijn voorzien van een plat dak en mogen niet in hout worden uitgevoerd;



8. Specials en architectonische verbijzonderingen

- Appartementen: de appartementen hebben een belangrijke functie als herkenningspunt bij de entree van de zuidelijke helft van de wijk. De appartementen hebben een dorpse uitstraling en tonen zich als een kwalitatief geheel (het sociale deel doet niet onder aan het gedeelte met de vrije sector). Het betreft een baksteen architectuur. Wel kunnen de gebouwdelen onderling in kleur afwijken, om de kleinschaligheid te bevorderen. De kleurstelling is in afstemming met de rijwoningen. Minimaal het hoogste gebouwdeel is voorzien van een kap (lagere delen mag ook, zolang dit het gebouwensemble bevordert), welke mag worden onderbroken door gevelelementen die doorlopen tot de dakrand. De eventuele installaties op het dakvlak zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, dus ook niet op enige afstand vanaf de rotonde;
- Woningen aan het pleintje (driekapper): deze woningen zijn de blikvanger van het dorpse buurtje en worden aan de zijde van het pleintje begeleid door leilinden. De woningen refereren aan een voornaam huis aan een plein. De woningen zijn daarom hoger. De benedenverdieping is hoger dan gebruikelijk en/of er is een souterrain aanwezig, waarbij de voordeuren worden bereikt via trappartijen. De entree van de middenwoning is expressief vormgegeven en bevindt zich aan de voorzijde van het bouwvolume, gericht op het pleintje. De entrees van de twee hoekwoningen bevinden zich juist aan de zijgevel om zo het bouwvolume als voornaam huis te versterken. In tegenstelling tot de overige grondgebonden woningen is deze driekapper als sterke eenheid vormgegeven. Dus geen gevelverspringingen (tenzij symmetrisch om de eenheid juist te bevorderen) of verschillende gevelindelingen en -kleuren. Daarnaast zijn dwarskappen op de hoeken niet toegestaan om het bouwvolume als eenheid te versterken, maar tevens sober te houden. In het midden van het bouwvolume is wel een ondergeschikte dwarskap denkbaar aan de voorzijde;
- Hoekwoningen bij entree van de buurt: de hoekwoningen bij de entree van de buurt krijgen -zoals eerder beschreven bij de kappen- een meer expressieve uitstraling. De hoek wordt extra geaccentueerd toepassing van minimaal 2 naast elkaar gelegen dwarskappen, maar aanvullende accenten zoals een erker/zij-entree/raampartijen zijn wenselijk;
- Seniorenwoningen dorpssteeg: in tegenstelling tot het overige deel van het buurtje dienen de woningen aan de dorpssteeg een meer collectieve uitstraling te hebben, zoals de eerste complexmatige arbeiderswoningen van weleer.

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Optioneel: groene gevel
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes



Informeel straat met dorpse identiteit



Dorpse architectuur met rijke detaillering



Dorpse architectuur met rijke detaillering







In het landelijk dorpse woonmilieu toont de bebouwing zich in een groene omgeving met een afwisselende opzet van buurtjes, bouwblokken en objecten. De verschillende landschappelijke structuren en elementen, vormen de basis voor de positionering van de bebouwingenveloppen. Hierdoor ontstaat er een natuurinclusief afwisselend beeld met “verrassingen” en bijzonderheden, passend bij het beoogde Achterhoekse woonmilieu.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste dorpse sfeer te kunnen realiseren:

Rijbaan

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: bruin;

Trottoir

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: geel-bruin gemêleerd;

Rijbaan woonpaden

- Materialisatie: kasseien, met bies van klinkers (bruin, bruin/geel);

Pleintje

- Materialisatie: gebakken klinker en/of kasseien. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: klinkers geel-bruin gemêleerd;

Inritten

- Materialisatie: kasseien of grastegels;

Langsparkeren en haaksparkeren straten

- Materialisatie: halfverharding / grastegels, type nader te bepalen;

Rijbaan Oude Doetinchemseweg

- Materialisatie: (bestaand) asfalt, met een kasseien middengeleider;
- Kleur: grijs-antraciet;

Fietsverbinding / laantje

- Materialisatie: Achterhoekse padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;



Landelijke buurtstraten



Parkpaden in halfverharding



Woonpaden, uitgevoerd in kasseien



- | | | | |
|---|---|----|--|
| 1 | Rijbaan: gebakken klinker bruin | 7 | Fietsverbinding: Achterhoeks padvast |
| 2 | Trottoir: gebakken klinker bruin | 8 | Landelijke parkpaden: Achterhoeks padvast of schelpenpad |
| 3 | Rijbaan woonpad: kasseien | 9 | Rijbaan: betonklinker, groen/grijs + Parkeerplekken: halfverharding / grastegels |
| 4 | Pleintje: gebakken klinker geel-bruin gemêleerd | 10 | Achterpaden: betontegel, grijs |
| 5 | Inritten: halfverharding/grastegels of kasseien | 11 | Kruidenrijk gras |
| 6 | Parkeerplekken: halfverharding/grastegels | 12 | Kort gemaaid gras |



Landelijke parkpaden

- Materialisatie: Achterhoeks padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;

Parkeerhoven - rijbaan

- Materialisatie: betonklinker of gebakken klinker; Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: nader te bepalen;

Parkeerhoven - parkeerplekken

- Materialisatie: halfverharding / grasbetontegels / danwel combinatie, type nader te bepalen;
- Indien elektrisch laden serieuze vormen aanneemt, dient het plaatsen van voorzieningen in lijn te zijn met de Laadvisie van de gemeente;

Parkeerhoven - trottoir/achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in het landelijk dorps sfeergebied een houten bekleding (gepotdekseld zwart);



Informele straten met woningen aan het groen



Rijloper in grastegels



Informele gebogen woonpaden



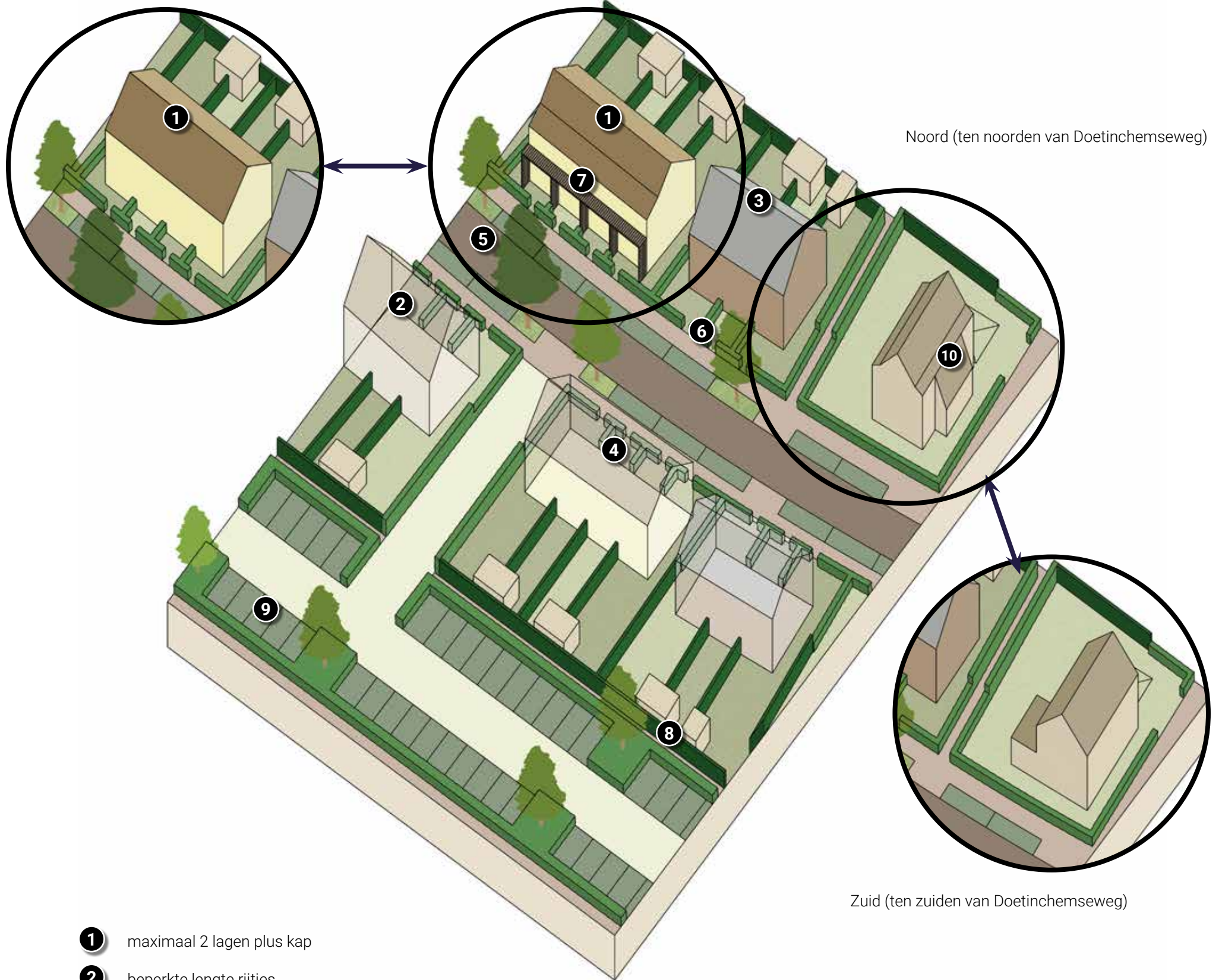




Principes bebouwing en openbare ruimte

Zuid (ten zuiden van Doetinchemseweg)

Noord (ten noorden van Doetinchemseweg)



- 1 maximaal 2 lagen plus kap
- 2 beperkte lengte rijtjes
- 3 langskappen
- 4 afwisselend straatbeeld
- 5 groene straatinrichting
- 6 lage hagen
- 7 verandawoningen met afwijkende kap
- 8 doorlopende haag
- 9 groen parkeerhof
- 10 garages en aanbouwen met kap



Beeldkwaliteit bebouwing

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;
- Appartementen;

2. Indeling op de kavel

- Alle woningen hebben royale voortuin, waarbij de diepte verschillend kan zijn (zie stedenbouwkundig plan);
- Verspringingen in de rooilijn zorgen voor de gewenste kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld;

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) in genuanceerde lichte aardetinten tot grijs;
- Een geheel houten gevelbekleding (schuurwoningen) is op enkele plekken voorstelbaar, passend bij de landelijke sfeer. Gedeeltelijke houten gevelbekleding is ook goed voorstelbaar;
- De daken zijn voorzien van een traditionele dakpan in een antraciete kleur of zijn voorzien van een rieten kap (namaak riet of vergelijkbaar materiaal is niet toegestaan);

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 7 aaneengesloten woningen. Na maximaal 5 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en/of door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst;
- Bepaalde woningen in het noordelijk deel (ten noorden van de Doetinchemseweg) zijn voorzien van een veranda, passend bij de beoogde landelijke sfeer. Deze verandawoningen hebben een afwijkende kap (knik aan voorzijde), waardoor deze woningen de identiteitsdragers vormen van het noordelijk deel (zie stedenbouwkundig plan, opgenomen is een minimum aantal, er mogen meer woningen met veranda worden gerealiseerd);
- De woningen zijn sober gedetailleerd, passend bij de landelijke sfeer;
- Alle woningen hebben een kap (zadeldak) waarbij de hoekwoningen van de rijen niet verbijzonderd worden, maar ingetogen blijven. Dwarskappen zijn in de basis daarom niet toegestaan;
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;



Verandawoningen



Sobere details, passend bij de landelijke sfeer



Afwisselende architectuur

5. Entree tot de woning

- In tegenstelling tot het dorpse deel waar de entrees uitbundig mogen worden vormgegeven is dat in het landelijk dorpse deel soberder. De entree moet wel uitnodigend blijven. Bij hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen kan de entree facultatief in een houten aanbouw (klompenschuur) worden ondergebracht;

6. Erfafscheidingen

- Alle woningen hebben een voortuin die omzoomd is door een lage haag. Ook de onderlinge erfgrans tussen de woningen is voorzien van een lage haag;
- De zijerfgrenzen van achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden voorzien van een hoge haag;
- Sortiment van lage hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van hoge hagen: afwisseling van Meidoorn, Veldesdoorn, Liguster;
- Sortiment van de hoge hagen aan de parkeerhof/ achterpaden: hekwerk met een variantie aan groenblijvende klimplanten, zoals hедера;

7. Bergingen, garages en uitbouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing of worden integraal meegenomen in de architectuur van de woningen;
- De bergingen van de rijtypes en de appartementen worden uitgevoerd in hout (zwart gepotdekseld) en zijn voorzien van een plat groendak;
- De garages van de vrijstaande woningen, de twee-onder-één-kapwoningen en de levensloopbestendige woningen zijn afwijkend van de woning vormgegeven en hebben een houten gevelbekleding (zwart gepotdekseld). De garages zijn voorzien van een kap. Er mogen ook carports worden gerealiseerd, in de vorm van een kapschuur, vanzelfsprekend hebben deze altijd een kap (ook in zuid);
- Uitbouwen zijn afwijkend vormgegeven en worden bij voorkeur uitgevoerd in hout (zwart gepotdekseld);
- Garages en/of uitbouwen mogen tot op de zijdelingse erfgrans worden gebouwd, maar krijgen een architectonische verbijzondering wanneer zij direct aan de openbare ruimte grenzen;

8. Specials en architectonische verbijzonderingen

- Appartementen: de appartementen hebben een belangrijke functie als herkenningspunt bij de entree van de noordelijke helft van de wijk. De appartementen hebben een landelijk-dorpse uitstraling en tonen zich als een kwalitatief geheel. Het betreft een baksteen architectuur, met houten toevoegingen. Het gebouw wijkt qua uitstraling duidelijk af van het appartementengebouw aan de zuidzijde van rotonde

(in het dorpse deel). De kleurstelling is in afstemming met de rijwoningen. Het gebouw wordt plat afgedekt. De eventuele installaties op het dakvlak zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, dus ook niet op enige afstand vanaf de rotonde;

- Entreewoningen buurtjes: Op de stedenbouwkundige plankaart / bestemmingsplankaart zijn twee plekken aangegeven van woningen die de entree naar een buurtje markeren (één in noord en één in zuid). Deze woningen zijn qua opbouw iets anders dan de reguliere woningen. Deze woningen krijgen een a-symmetrische kap, met een hoge goot aan de voorzijde. De woningen krijgen ook een rieten kap. Verder geldt de reguliere beeldkwaliteit;
- Dove gevels en geluidwerende tuinmuren: De Tuit is aan de noordzijde geluidsbelast. De rijwoningen aldaar zijn op de geluidsbron gericht, zodat de achterzijde geluidsluw is. De woningen krijgen aan de voorzijde dove gevels (waarbij de voordeur het enige te openen element is in de voorgevel). Op enkele plekken geldt dat de zijtuin gericht is op de geluidsbron en er dus geen woning is die het geluid weert. Daarom zijn op de aangegeven plekken in het stedenbouwkundig plan (en in de aangegeven zone in het bestemmingsplan) tuinmuren noodzakelijk van 5 meter hoog, hoger dan de gebruikelijke 1,8 meter. Deze wanden / tuinmuren zijn onderdeel van de architectonische opgave en worden op een 'zo vriendelijke wijze' uitgevoerd. Een combinatie van materialen is denkbaar (baksteen met glas, hout en/of begroeiing), passend bij de landelijk-dorpse sfeer. Deze muren betreffen een nadrukkelijke ontwerpopgave en mogen niet een sluitpost worden in de begroting voor de woningen;
- Woningen aan het lint (Oude Doetinchemsweg): De Oude Doetinchemsweg is een historische route tussen Varsseveld en Doetinchem. Er is in de huidige situatie enkele bebouwing te vinden langs deze weg. We willen de Oude Doetinchemsweg meer vormgeven als bebouwingslint. Nieuwe bebouwing langs de Oude Doetinchemsweg is daarom iets afwijkend van de reguliere woningbouw. Woningen zijn bijvoorbeeld laag aangekapt en verschillen van elkaar. Er mogen ook meer historiserende architectonische elementen worden toegepast, zoals goten met klosjes, roedes in de ramen, erkers en bloemkozijnen.
- Hofwoningen: De hofwoningen aan de noordzijde van het plangebied liggen als objecten in de landschappelijke groene zone. De hofwoningen zijn naar binnengekeerd, omdat deze ook in de geluidsbelaste zone liggen. Er is een binnentuin -bereikbaar via twee poortjes-, waar de bewoners gezamenlijk de tuin onderhouden en elkaar kunnen ontmoeten. Beide objecten met hofwoningen verschillen van elkaar.



De oostelijke is geïnspireerd op een kloosterhof. Op de koppen zijn hofappartementen twee lagen met kap voorzien, tussenliggend zijn de grondgebonden hofwoningen van één laag met kap gesitueerd. De grondgebonden hofwoningen hebben allen een kleine privétuin, begeleid door hagen. Zo ontstaat een omsloten, maar gevarieerde opbouw van de hof. Rondom de hof ligt smalle collectieve strook met een haagje (liguster).

De westelijke hof heeft de hoeve als inspiratie. Deze hoeve heeft ook een besloten binnentuin, maar dan zonder privétuinen bij de hofwoningen. De binnentuin en de hof zijn bereikbaar via een grote poort. De hoeve ligt nog meer als een object in het landschap dan de oostelijke hof, daarom is er geen erfafscheiding opgenomen (de gevel is de erfafscheiding). De hoeve is overal even hoog, dus twee lagen met kap, waarbij de grondgebonden hofwoningen aan de zijde van de binnenhof laag zijn aangekapt.

De hofwoningen zijn in baksteen uitgevoerd, mogelijkterwijs enigszins terughoudend verrijkt met andere materialen en architectonische details. De kleurstelling is vrij.

Voor beide objecten geldt dat er naast de hof een parkeercoffer is opgenomen, welke passend in het landschap wordt ingepast.

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen
- Optioneel: groene gevel



Landelijke architectuur

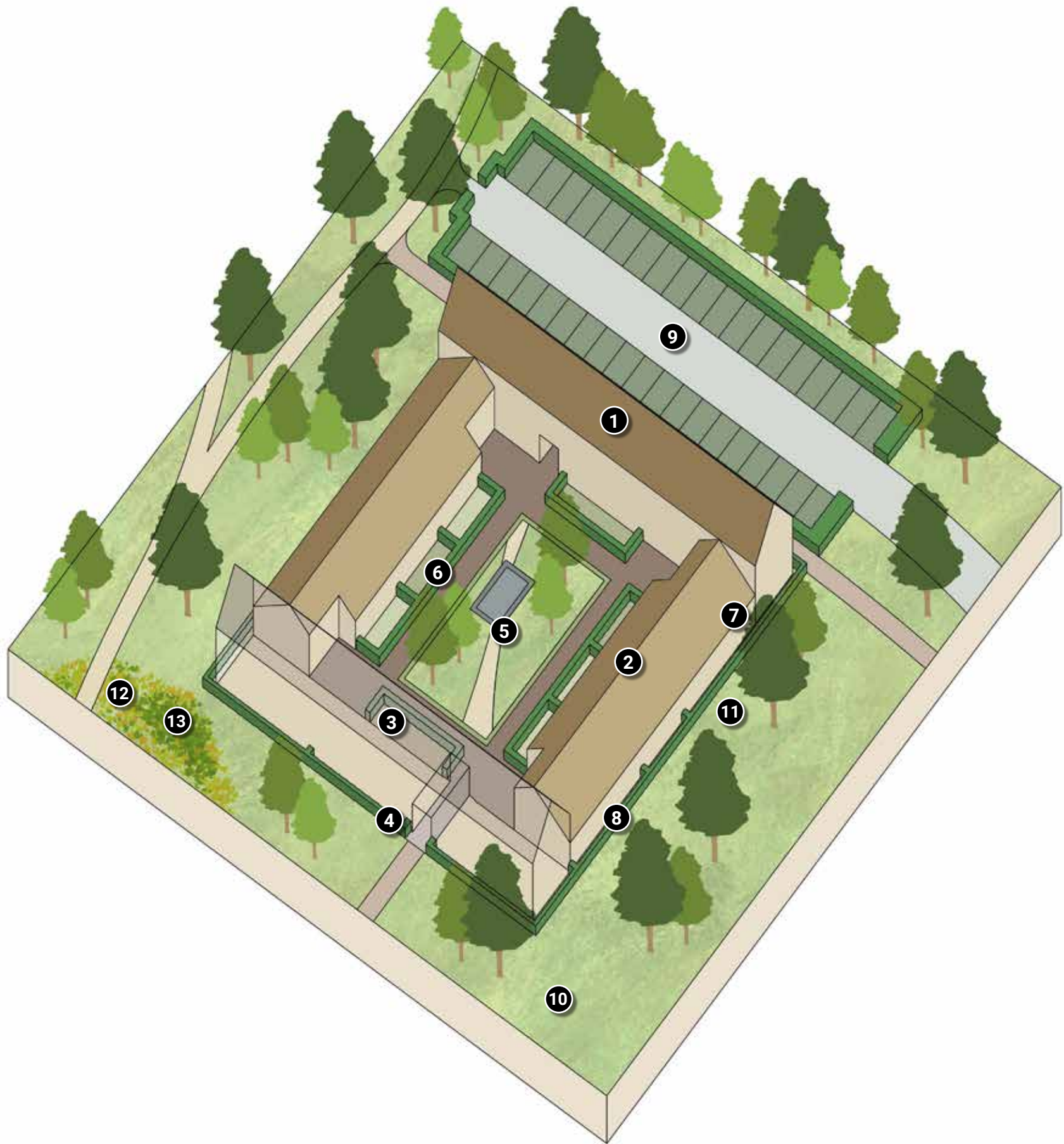


Landelijke / sobere details



Landelijke architectuur

Principes bebouwing en openbare ruimte - Hofwoningen



- 1 hofappartementen, 2 lagen met kap
- 2 hofwoningen, 1 laag met kap
- 3 gebouwd element in het landschap langs N18
- 4 gesloten hof met poort naar binnentuin
- 5 gezamenlijke tuin
- 6 klein privétuin bij hofwoningen
- 7 inpandige bergingen
- 8 haag als erfafscheiding of gebouw staat 'los' in het landschap
- 9 parkeren bij het hof
- 10 kort gemaaid gras
- 11 kruidenrijk gras
- 12 ruigte kruiden
- 13 struiken







De nieuwe boerenerven aan de Tuitstraat -op de overgang van dorp naar agrarisch ommeland- vormen samen een unieke reeks bebouwingsensembles met een variatie in omvang, programma en vormgeving. Wat de nieuwe erven gemeen hebben, is dat ze allen karakteristiek hebben die aansluiten op de principes van een boerenerf. Een hoofdwooning aan het lint, schuurachtige volumes op het achtergelegen erf en een verharde centrale erfruimte zijn hier voorbeelden van. Belangrijk is dat het geheel een collectieve sfeer ademt. De uitstraling van de boerenerven is afwijkend van de rest van De Tuit en vormt hierdoor een aanvulling voor de wijk.

Op de boerenerven zijn ook collectieve elementen terug te vinden, zoals collectieve bergingen en moestuinen/pluktuinen die door de bewoners zelf worden onderhouden.

De meeste boerenerven worden ontsloten via De Tuit zelf, één boerenerf via de Tuitstraat.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste sfeer van een boerenerf te kunnen realiseren.

Het erf

- Materialisatie: in de basis gebakken klinker, afgewisseld door kasseien, halfverharding, graspaden en -bermen, en plekken met afwijkend materiaal. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan);
- Kleur: de kleurtinten van de gebakken klinkers dienen per erf verschillend te zijn in aardetinten bruin, rood/bruin, bruin/grijs;
- Het erf kan worden omsloten door een collectieve haag;

Pleintjes (onderdeel van de erven)

- Materialisatie: gebakken klinker + kasseien;
- Kleur: afwijkend ten opzichte van het erf;

Inritten

- Materialisatie: kasseien en/of grasbetontegel;

Achterpaden

- Materialisatie: dubbelklinker, materiaal nader te bepalen;
- Kleur: grijs;

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerhof. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt ook een architectuur die aansluit op de boerenerven;



Houten gevels



Kasseien en groen als sfeerbepalende elementen



Pluktuin als collectief element op de erven



1 Erf: gebakken klinker aardetinten, per erf verschillend

5 Ruigte kruiden

2 Pleintjes: gebakken klinker + kasseien

6 Kruidenrijk gras

3 Inritten: kasseien en/of grasbetontegels

4 Achterpaden: dubbelklinker grijs



Beeldkwaliteit bebouwing

De nieuwe bebouwing in dit woonmilieu dient zich op passende wijze te verhouden tot de karakteristieken van een boerenerf. Dat leidt tot de onderstaande voorschriften en spelregels.

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen (hoofdhuis en schuurwoningen);
- Rug-aan-rug-woningen;

2. Indeling op de kavel

- De erven zijn opgebouwd volgens het principe van een boerenerf: een hoofdwoning aan het lint met een gezamenlijk achtererf met daarop schuurachtige woningen;
- Alle hoofdwoningen aan het lint hebben een voortuin (zie stedenbouwkundig plan);
- Op het erf is een variatie aanwezig tussen voortuinen en geveltuinen/voorstoeppen. Daarnaast staan sommige woningen direct aan het erf en wordt er dus gebouwd op de kavelgrens (zie stedenbouwkundig plan);
- Verspringingen versterken de kleinschaligheid;
- De positionering van de bebouwing mag speels zijn ten opzichte van elkaar (in de basis orthogonaal, maar enkele objecten zijn licht gedraaid), passend bij de opbouw van een boerenerf;

3. Materialisering en kleur

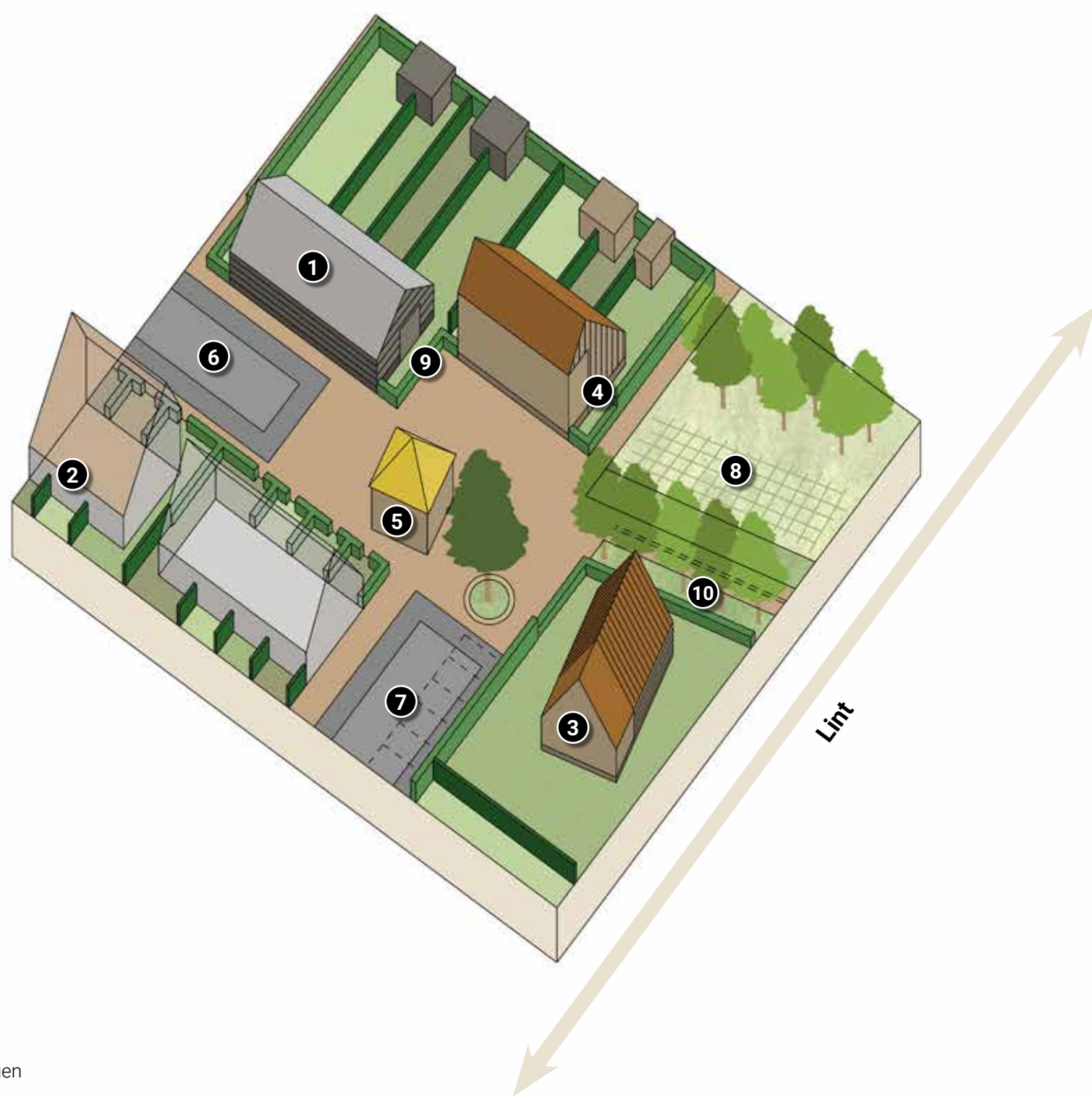
- De hoofdwoningen zijn van baksteen. Kleur is vrij, maar refereert altijd aan een boerenerf;
- De schuurwoningen betreffen met elkaar een ensemble van bakstenen en houten schuren (blank en zwart gepotdekseld). Afwisseling is noodzakelijk. Een combinatie van materialen in één bouwblok is denkbaar. Bij de schuurwoningen mag de houten constructie zichtbaar zijn;
- Minimaal 65% van de bebouwing per erf heeft een trasraam met een afwijkende kleur en/of materiaal ten opzichte van de gevel;
- Kap wordt afgedekt met een rode en/of een antracietenm pan, danwel met riet;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De gevelindeling is vrij, maar is altijd ingetogen en refereert aan het hoofdhuis danwel de boerenschuur. Bij de boerenschuur zijn de individuele woningen niet als zodanig door de gevelindeling herkenbaar;
- Alle bebouwing heeft een kap. Gecombineerde kappen zijn mogelijk bij de hoofdhuisen, de schuurwoningen hebben een eenduidige kap en straalt meer collectiviteit uit. Alle woningen hebben aan minimaal één zijde een lage goot. Er is keus uit een symmetrisch zadeldak / langskap (beide kanten dan dus een lage goot) of een asymmetrische kapvorm (met aan één zijde een lage goot)



- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;



- ① schuurwoningen
- ② minimaal aan één zijde lage goot
- ③ hoofdhuis
- ④ combinatie van hout en steen met trasraam
- ⑤ collectieve bergingen
- ⑥ pleintjes
- ⑦ informeel parkeren
- ⑧ moestuin / pluktuin
- ⑨ combinatie van hagen en bebouwing op erfgrans
- ⑩ ruigte kruiden



5. Entree tot de woning

- De entree van de hoofdhuizen mag zichtbaar zijn, maar redelijk ingetogen, vergelijkbaar als bij het sfeergebied landelijk-dorps;
- De schuurwoningen moeten vooral collectief en als eenheid voelen. De entrees zijn daarom niet heel duidelijk te herkennen en zijn dus zeer ingetogen. Zoals bijvoorbeeld een zwart gepotdekselde deur in een zwart gepotdekselde gevel. Als de entree afwijkt van de gevel ondersteunt de entree nog steeds het principe boerenschuur;

6. Erfafscheidingen

- Het erf bestaat uit een wereld van hagen. Een erf kan als totaal een collectieve haag hebben en/of op bouwblokniveau. Hagen op bouwblokniveau. Woningen kunnen echter ook alleen een voorstoepje hebben. Uiteindelijk is het idee dat er een gevarieerd beeld ontstaat;
- Sortiment van de lage hagen: mix van diverse hagen op de erfgronden; een éénduidige haag in geval is gekozen voor een collectieve haag om het gehele boerenerf heen, soortkeuze is vrij. Bij voorkeur geen Beukenhaag;
- Sortiment van de hoge hagen aan openbare ruimte / pleintjes: mix van diverse hagen op de erfgronden, soortkeuze is vrij. Bij voorkeur geen Beukenhaag;

7. Bergingen, garages en uitbouwen

- Hoofdhuis: uitbouw en garage krijgen een afwijkende vorm en materiaal ten opzichte van de hoofdbouw. Garage/berging wordt als een schuur vormgegeven. Materiaal: gepotdekseld hout;
- Schuurwoning: uitbouw is nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume en het architectonisch geheel. Berging staat of in de achtertuin of wordt collectief opgelost aan de kopgevel van het bouwblok en/of als vrijstaande schuur / hooimijt met daarin enkele bergingen. De hooimijt-variant is in ieder geval verplicht daar waar aangegeven op de stedenbouwkundige plankaart;
- Bij één erf (zie stedenbouwkundige plankaart) worden gestalde auto's ondergebracht in een kapschuur. De kapschuur is van gepotdekseld hout (zwart) met een rode dakpan. Uiteraard ligt de hoge goot aan de zijde van het erf, de lage goot aan de achterzijde;

8. Specials en architectonische verbijzonderingen

- Huis aan het veld: Op het boerenerf ten westen van het bestaande laantje staan -naast de hoofdhuizen aan de zijde van de Tuitstraat- ook een hoofdhuis aan de zijde van het veld (noordzijde erf). Deze wordt vormgegeven als een kleine boerderij, materiaalgebruik conform het eerder beschreven hoofdhuis;

- Rug-aan-rug-woningen: De rug-aan-rug-woningen worden vormgegeven als hoofdhuis of boerenschuur, afhankelijk van de positie op het erf (zie stedenbouwkundige plankaart). Deze woningen hebben twee voorzijden. Bergingen zijn collectief opgelost aan de kop van het gebouw (niet in de (privé)tuin), of in de eerder beschreven hooimijt. Verder wordt er van de architect verwacht dit type gebouw puur vorm te geven.

8. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen;
- Optioneel: groene gevel;
- Optioneel: geveltuin bij de voorstoepjes.







Het woonmilieu Boswonen vormt een bijzonder ensemble ten zuiden van de Doetinchemseweg. De sfeer van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen is natuurlijk met veel aandacht voor een duurzame en natuurinclusieve inrichting. De woningen staan gegroepeerd in drie clusters die op een speelse manier in het gebied liggen. Door deze speelse ligging ontstaat er ruimte voor vervlechting tussen bos en de woningen.

Het centrale deel inclusief de noordzijde bestaat uit rijwoningen en langs de overige randen staan vrijstaande woningen.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vraagt specifieke eisen om de gewenste bosrijke sfeer te kunnen realiseren.

Dit deelgebied is voor autoverkeer bereikbaar via de Buulsdijk. Om het bosgevoel optimaal tot de verbeelding te laten spreken, wordt het autoverkeer direct opgevangen in twee parkeerkoffers. Deze parkeerkoffers worden in z'n geheel uitgevoerd in halfverharding om het natuurlijke karakter te versterken. Bewoners kunnen vervolgens lopend naar hun woning via de woonpaden die zijn uitgevoerd in Achterhoeks padvast. Enkel voor de vrijstaande woningen aan de zuidzijde is het woonpad bereikbaar met de auto. De woonpaden voor langzaam verkeer lopen in de zuidzijde door naar het open veld, vanwaar de rest van buurten met elkaar worden verbonden.

Inritten

- Materialisatie: gebakken klinker. Mogelijkerwijs worden waterdoorlatende klinkers toegepast of klinkers met soortgelijke klimaatadaptieve eigenschappen (nader uit te werken in het inrichtingsplan).;
- Kleur: donkerbruin;

Voetpad

- Materialisatie: Achterhoeks padvast of vergelijkbaar;
- Kleur: geel/bruin/grijs;

Achterpaden

- Materialisatie: loopvriendelijke grasbetontegels of halfverharding, type nader te bepalen;
- Kleur: antraciet;

Parkeervelden - rijbaan

- Materialisatie: halfverharding, bijvoorbeeld granulaat

Parkeervelden - parkeerplekken

- Materialisatie: halfverharding, bijvoorbeeld granulaat

Nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen van enig formaat passen naadloos in het straatbeeld, bij voorkeur achter de rooilijnen van de woningen, bijvoorbeeld in een zijtuin of de hoek van een achtertuin of in een parkeerveld. Voorkomen moet worden dat groenvoorzieningen worden geblokkeerd door dergelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen krijgen in deze buurt ook een architectuur die aansluit bij de houten woningen;



Parkeren geclusterd in parkeerkoffers



Takkenril en boomstammen als natuurlijke erfafscheiding



Wonen aan het (bosrijke) landschap



- ① houtbouw
- ② maximaal 2 lagen plus kap
- ③ grasdak mogelijk
- ④ vrijstaande woningen aan het veld
- ⑤ langskap
- ⑥ erfafscheidingen van takkenrillen, lage boomstammen en hagen
- ⑦ halfverharding, bijvoorbeeld granulaat
- ⑧ ruigte kruiden
- ⑨ bomen en struiken



Beeldkwaliteit bebouwing

1. Woningtype

- Grondgebonden woningen;

2. Indeling op de kavel

- Alle woningen hebben royale voortuin, waarbij de diepte verschillend kan zijn (zie stedenbouwkundig plan);
- Verspringingen in de rooilijn zorgen voor de gewenste kleinschaligheid en een gevarieerd straatbeeld;
- Het doel is om een groen bosachtig woonmilieu te creëren. Elke woning adopteert daarom twee bomen in de tuin, de vrijstaande woningen drie bomen;

3. Materialisering en kleur

- De woningen worden uitgevoerd in hout. Hout mag verticaal of horizontaal worden geplaatst. Kleurgebruik is blank, bruin of zwart ;
- De daken zijn voorzien van een gladde dakpan in een antraciete kleur, een rieten kap of een grasdak;

4. Gevelindeling en kapvorm

- De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 5 aaneengesloten woningen. Na maximaal 3 woningen wordt de gevellengte onderbroken door een verspringing en/of door een andere architectonische uitstraling en kap, waardoor de gevellengte visueel wordt onderbroken;
- De woningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst;
- De vrijstaande woningen krijgen aan de zijde van het veld (zuidzijde) een grote raampartij;
- De rijwoningen mogen worden voorzien van een veranda, maar is niet verplicht;
- De woningen zijn natuurinclusief en krijgen ecologische architectonische verbijzonderingen. Deze worden voor deze buurt vormgegeven;
- Alle woningen hebben een kap (zadeldak) waarbij de hoekwoningen van de rijen niet verbijzonderd worden, maar ingetogen blijven. Dwarskappen zijn de basis daarom niet toegestaan;
- Zonnepanelen dienen zich op passende wijze te verhouden tot de architectuur van de woningen. Ligging, positie en kleur dienen hierbij afgestemd te worden. Belangrijk is dat de verhouding tussen het dakvlak en de zonnepanelen zodanig wordt afgestemd, waardoor er eenduidigheid en rust ontstaat. Ook in relatie tot de dakramen;

5. Aanvullende natuurinclusieve maatregelen

- Inbouwvoorzieningen vleermuizen, zwaluwen en huismussen;
- Optioneel: groene gevel.



Houten woning in een bosrijke omgeving



Een houten gevelbekleding



Rijwoningen met houten gevelbekleding en details

VARSSSEVELD **DE TUIT**

Bijlagen





Bijlage 1: Parkeerbalans

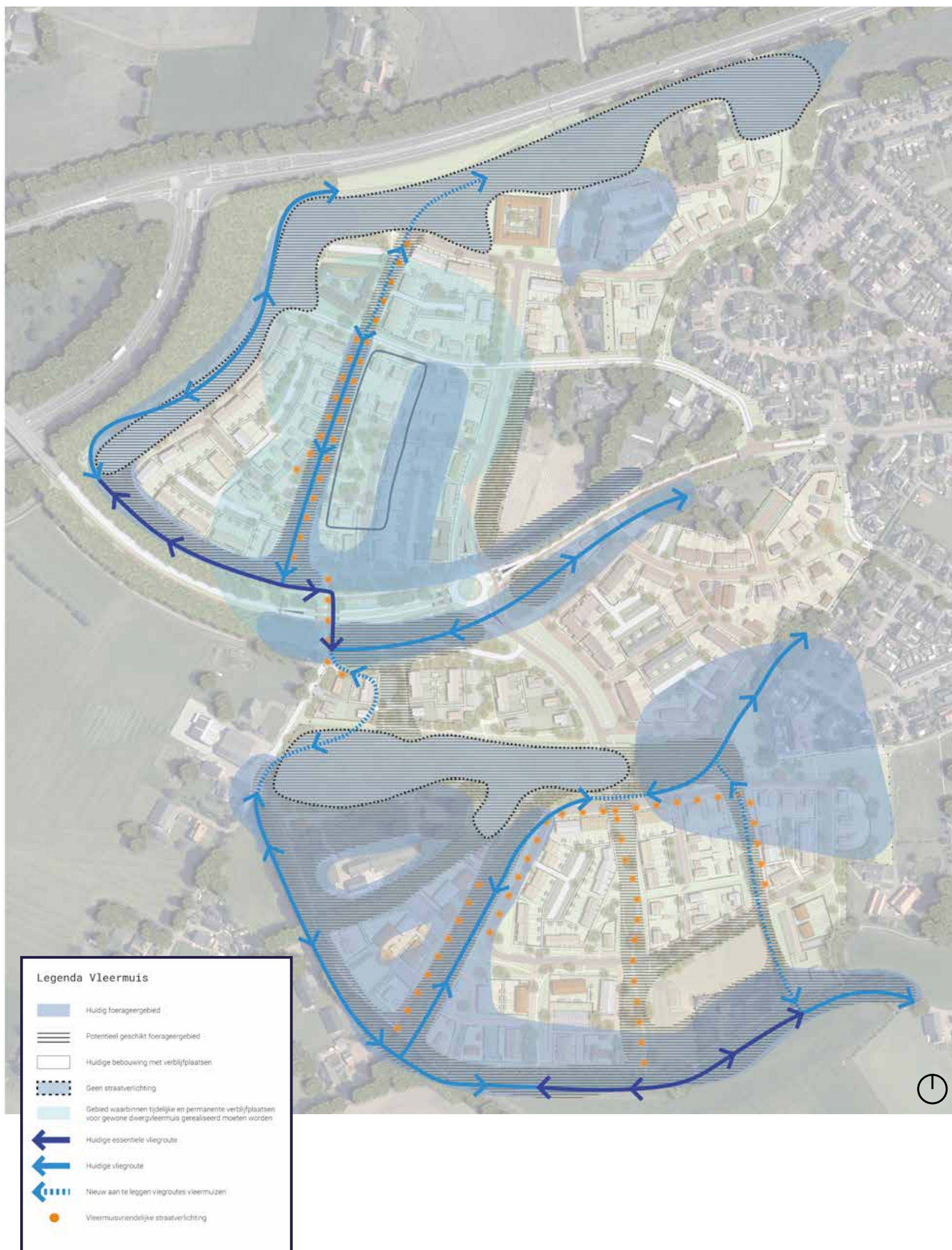


Noord										
Veld 1		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0						
		Appartement	1,4	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0						
		Appartement	1,9	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	0						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	8	16					
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0						
		Appartement	2	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	0						
		2*1-kap	2,2	0						
		2*1-kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0						
		Vrijstaand	2,3	0						
		Appartement hof	2,1	10	21					
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0						
			18	37	0	0	0	37	37	0
Veld 2		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0						
		Appartement	1,4	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0						
		Appartement	1,9	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	7	11,2					
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	5	10					
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	1	2					
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	1	2					
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0						
		Appartement	2	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	11	22					
		2*1-kap	2,2	2	4,4					
		2*1-kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0						
		Vrijstaand	2,3	2	4,6					
		Appartement hof	2,1	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0						
			29	56,2	7,2	2,6	0	46,4	47	0,6
Veld 3		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0						
		Appartement	1,4	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0						
		Appartement	1,9	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	0						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	6	12					
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0						
		Appartement	2	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	2	4					
		2*1-kap	2,2	0						
		2*1-kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0						
		Vrijstaand	2,3	0						
		Appartement hof	2,1	10	21					
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0						
			18	37	0	0	0	37	37	0
Veld 4		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0						
		Appartement	1,4	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	5	10					
		Appartement	1,9	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	0						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0						
		Appartement	2	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	0						
		2*1-kap	2,2	4	8,8					
		2*1-kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0						
		Vrijstaand	2,3	1	2,3					
		Appartement hof	2,1	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0						
			10	21,1	1,8	5,2	0	14,1	18	3,9
Veld 5		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0						
		Appartement	1,4	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	4	8					
		Appartement	1,9	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0						
		Rijwoning	1,6	0						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	7	14					
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	2	4					
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0						
		Appartement	2	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	1	2					
		2*1-kap	2,2	4	8,8					
		2*1-kap / patio, levensloopbestendig	2,2	4	8,8					
		Vrijstaand	2,3	6	13,8					
		Appartement hof	2,1	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0						
			28	59,4	1,8	16,9	0	40,7	37	-3,7

Zuid											
Veld 11											
		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans	
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0							
		Rijwoning	1,6	0							
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0							
		Appartement	1,4	0							
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0							
		Appartement	1,9	0							
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0							
		Rijwoning	1,6	0							
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0							
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	7	14						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	1	2						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	1	2						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0	0						
		Appartement	2	0	0						
		Appartement hof en rotonde	2	0	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	9	18						
		2 ¹ -kap	2,2	0	0						
		2 ¹ -kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0	0						
		Vrijstaand	2,3	9	20,7						
		Appartement hof	2,1	0	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0	0						
			27	56,7	3,6	9,1	0	44	44	0	
Veld 12											
		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans	
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	6	9,6						
		Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0	0						
		Appartement	1,4	0	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0	0						
		Appartement	1,9	0	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	13	20,8						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	0	0						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	0	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	3	6						
		Appartement	2	0	0						
		Appartement hof en rotonde	2	0	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	0	0						
		2 ¹ -kap	2,2	0	0						
		2 ¹ -kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0	0						
		Vrijstaand	2,3	4	9,2						
		Appartement hof	2,1	0	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0	0						
			26	45,6	7,2	0	0	38,4	40	1,6	
Veld 13											
		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans	
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0	0						
		Appartement	1,4	0	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	5	10						
		Appartement	1,9	0	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	21	33,6						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	12	24						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	2	4						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	2	4						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0	0						
		Appartement	2	0	0						
		Appartement hof en rotonde	2	0	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	2	4						
		2 ¹ -kap	2,2	0	0						
		2 ¹ -kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0	0						
		Vrijstaand	2,3	1	2,3						
		Appartement hof	2,1	0	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0	0						
			45	81,9	1,8	0	0	80,1	80	-0,1	
Veld 14											
		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans	
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0	0						
		Appartement	1,4	0	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0	0						
		Appartement	1,9	0	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	0	0						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	0	0						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	8	16						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	3	6						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	0	0						
		Appartement	2	0	0						
		Appartement hof en rotonde	2	0	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	3	6						
		2 ¹ -kap	2,2	0	0						
		2 ¹ -kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0	0						
		Vrijstaand	2,3	2	4,6						
		Appartement hof	2,1	0	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0	0						
			16	32,6	3,6	0	0	29	29	0	
Veld 15											
		norm	aantal	nodig	eigenterrein naast elkaar (1,8)	eigenterrein achter elkaar (1,3)	correctie ivm 0,3 in OR	restant OR / parkeerhof	getekend	balans	
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	1,6	0	0						
		Appartement	1,4	0	0						
Huur midden	5%	Rijwoning	2	0	0						
		Appartement	1,9	0	0						
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,6	0	0						
		Rijwoning	1,6	0	0						
		Rug-aan-rug-woning	1,6	6	9,6						
Betaalbare koop	23%	Rijwoning	2	0	0						
		Rijwoning hoek (geen zijtuin)	2	0	0						
		Rijwoning hof (gez. tuin)	2	0	0						
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijtuin, kavel <250m2)	2	0	0						
		Rijwoning levensloopbestendig	2	8	16						
		Appartement	2	0	0						
		Appartement hof en rotonde	2	0	0						
Duur	40%	Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	2	0	0						
		2 ¹ -kap	2,2	2	4,4						
		2 ¹ -kap / patio, levensloopbestendig	2,2	0	0						
		Vrijstaand	2,3	0	0						
		Appartement hof	2,1	0	0						
		Vrijstaand groot / bouwkael	2,3	0	0						
			16	30	3,6	0	0	26,4	26	-0,4	



Bijlage 2: Overzichtskaart preventieve en mitigerende maatregelen vleermuizen





Bijlage 3: Overzichtskaart totaal, mitigerende maatregelen steenuil

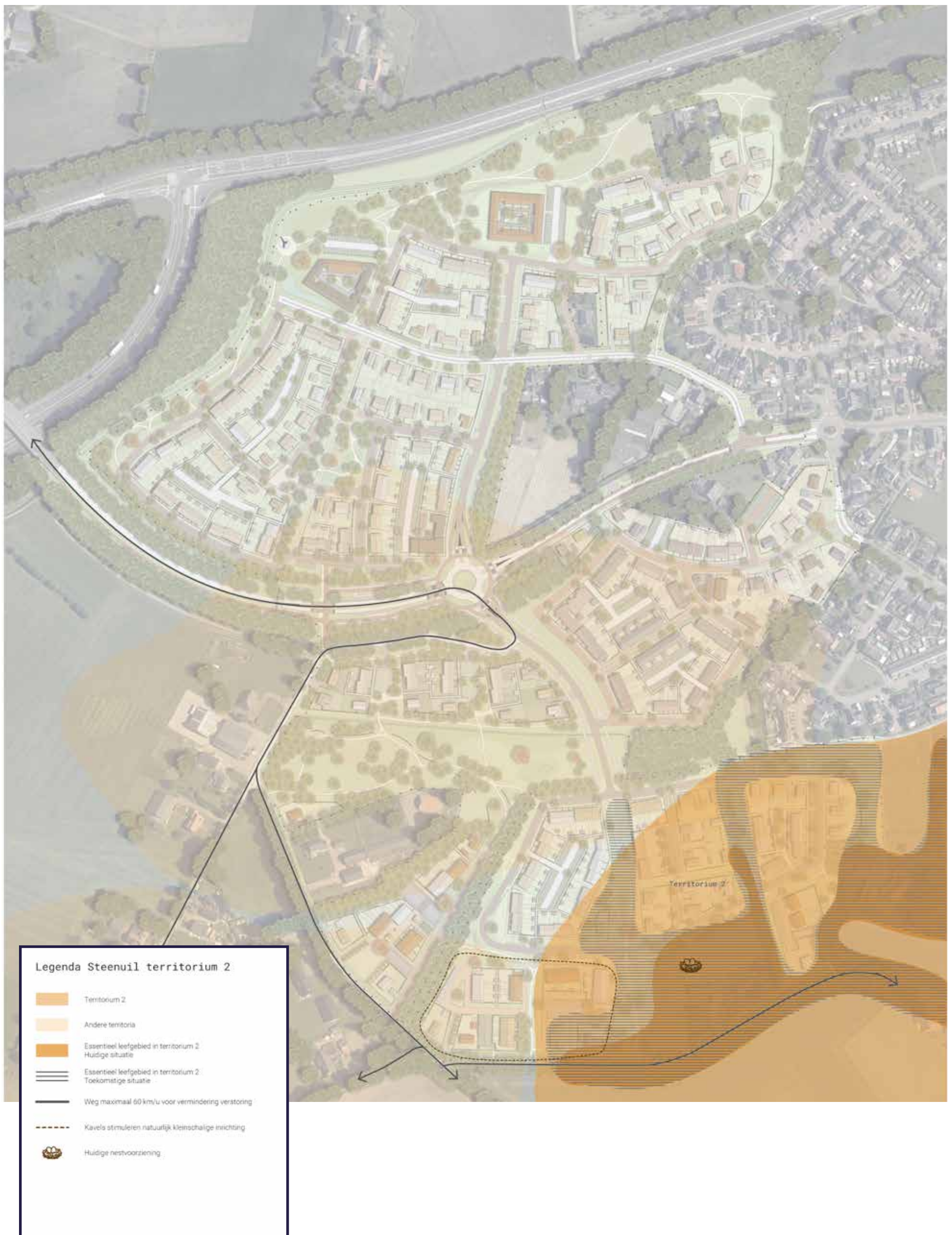


Bijlage 4: Overzichtskaart territorium 1, mitigerende maatregelen steenuil





Bijlage 5: Overzichtskaart territorium 2, mitigerende maatregelen steenuil





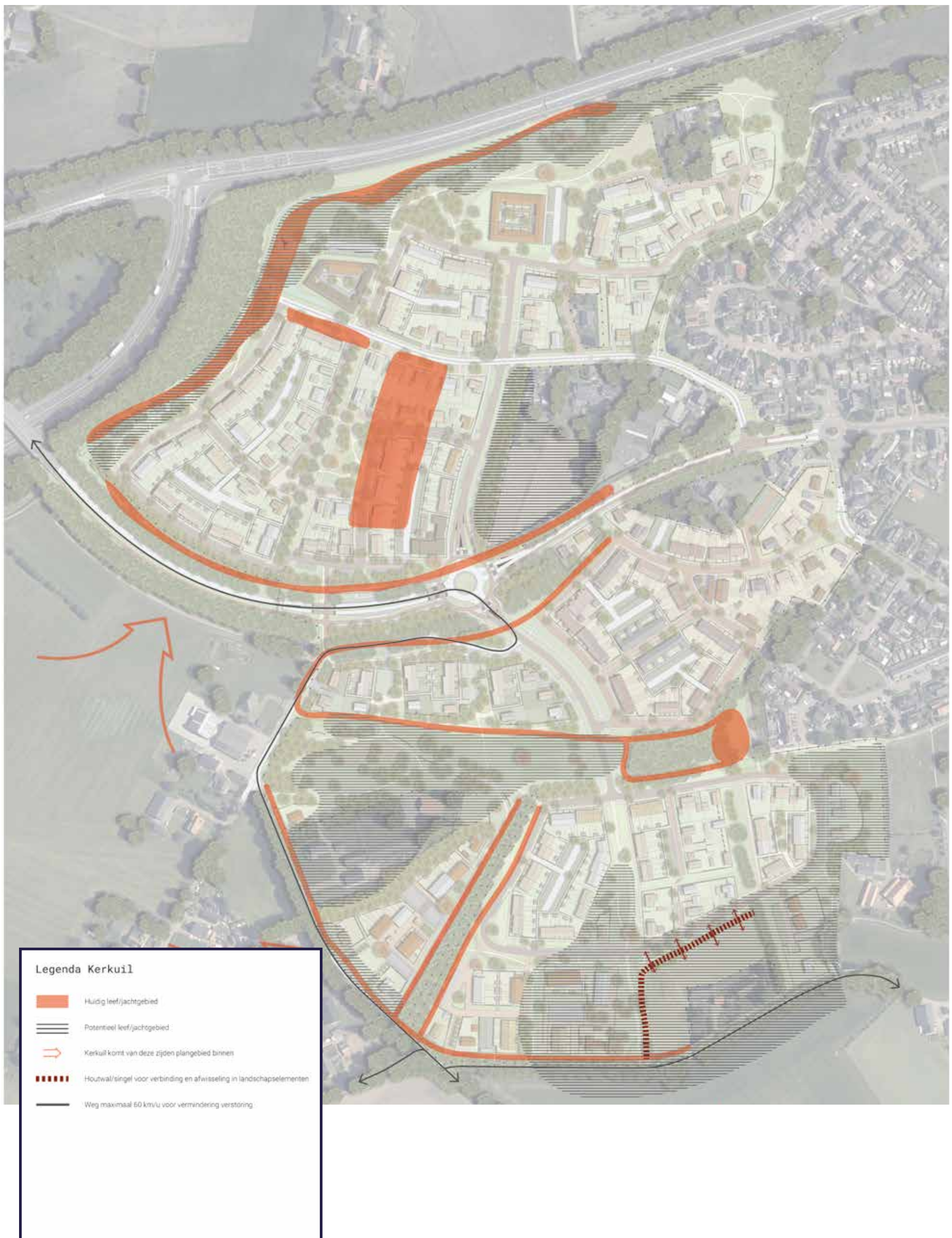
Bijlage 6: Overzichtskaart preventieve maatregelen boomvalk



Bijlage 7: Overzichtskaart preventieve maatregelen buizerd

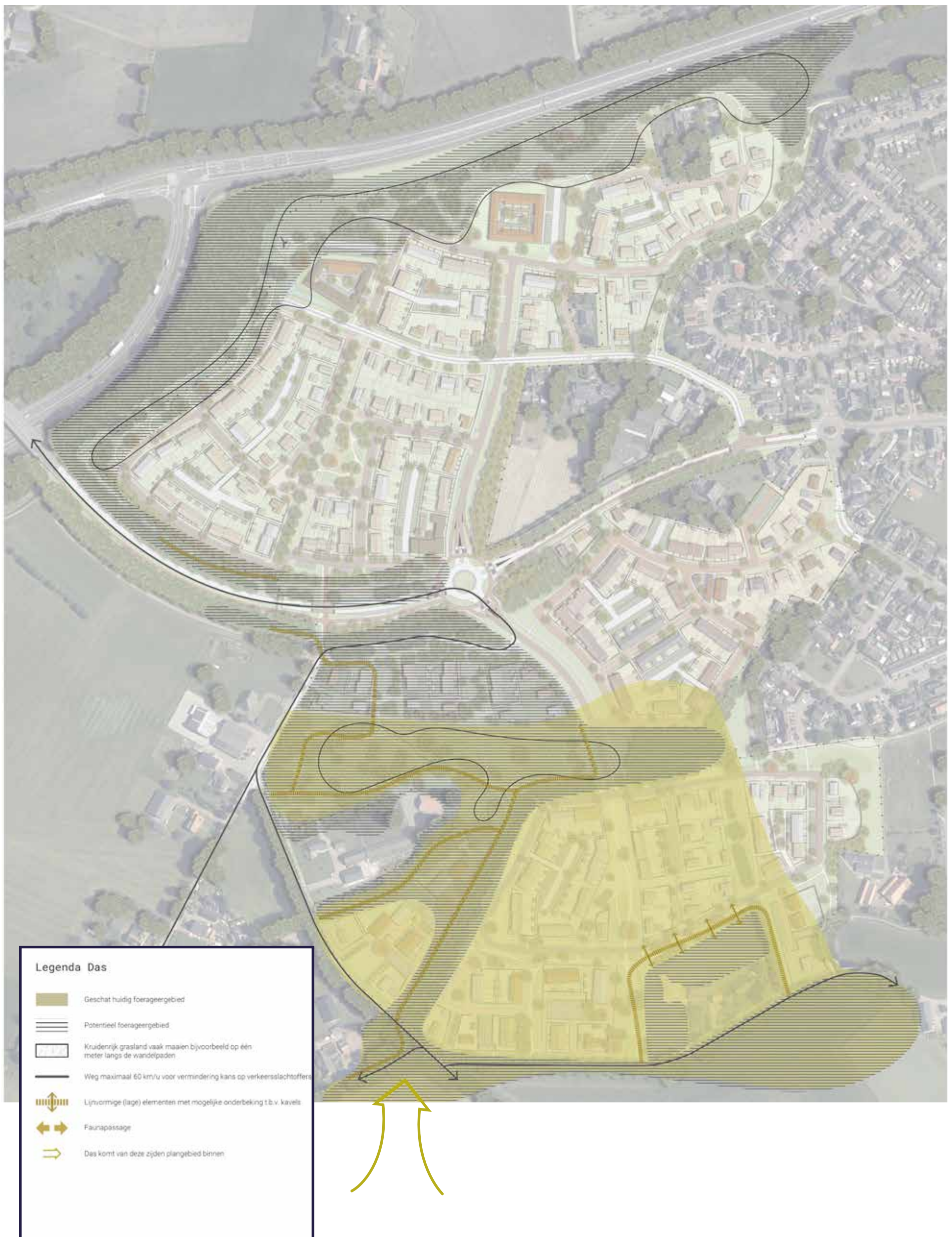


Bijlage 8: Overzichtskaart preventieve maatregelen kerkuil





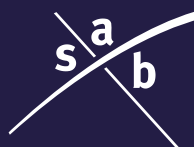
Bijlage 9: Overzichtskaart preventieve maatregelen das



**Varsseveld De Tuit
Beeldkwaliteitsplan**

15 februari 2024

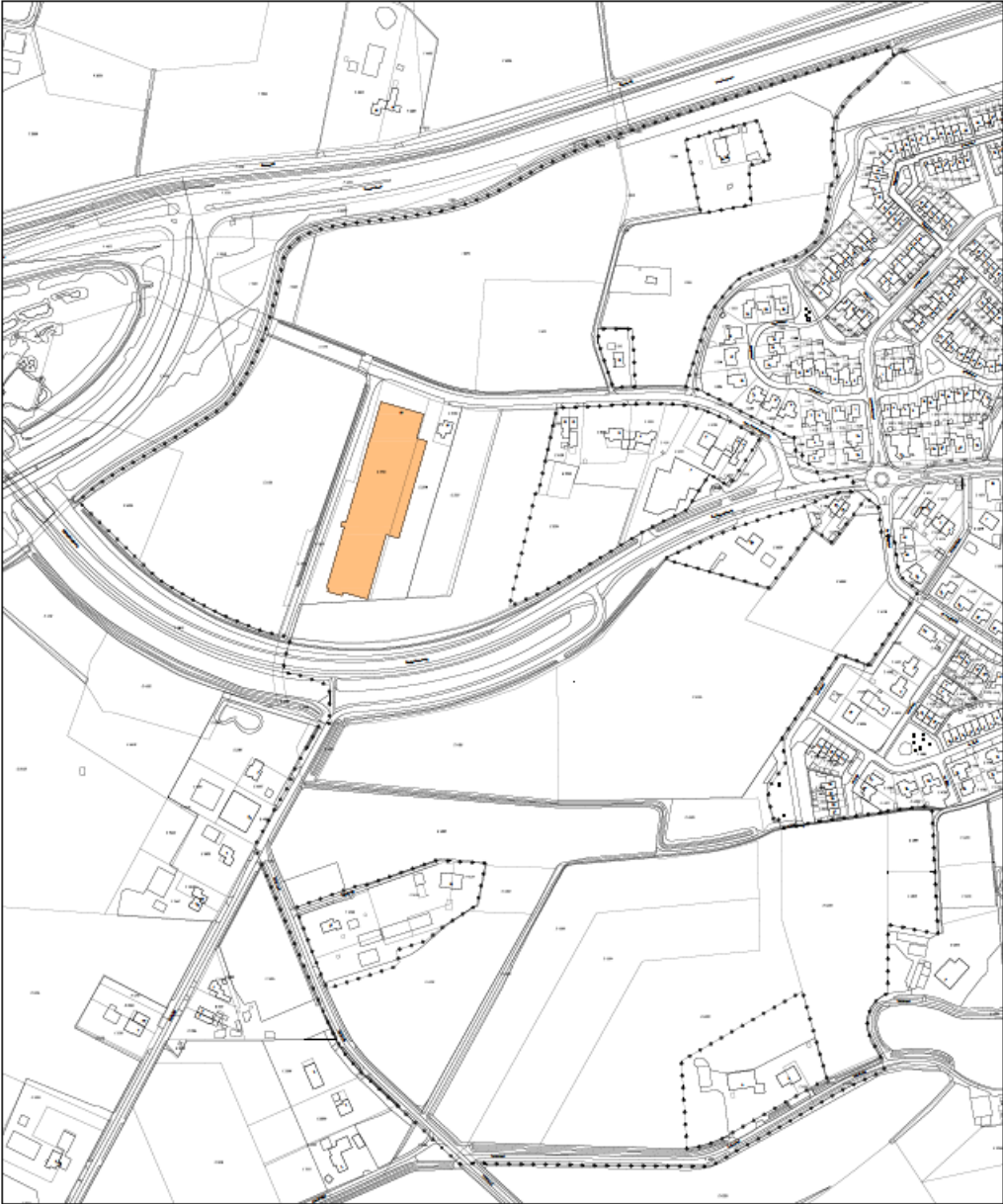
220179



BIJLAGE 2

Te slopen bebouwing

Te slopen bebouwing



Met het oranje vlak is de te slopen bebouwing aangegeven.