

concept

Beeldkwaliteitplan  
Woningbouw Plein - Spoorlaan  
te Schijndel

# Colofon

Opdrachtgever  
Hoedemakers Ontwikkeling B.V.

Datum  
november 2014

Projectgegevens  
BKP01-0252425-01f

croonenburo5



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
T: +31 (0)162 48 7500  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)

Vestiging Maastricht  
Louis Loyensstraat 5  
6221 AK Maastricht  
Postbus 959  
T: +31 (0)43 325 32 23  
kvk: 30148217

# Inhoud

1   Inleiding	5
2   Stedenbouwkundig plan	9
3   Beeldkwaliteit	15



Schubertpad

Plein

Langstraat

Spoorlaan

Spoorlaan

Europalaan

# 1 | Inleiding

## Algemeen

Het huidige agrarische perceel aan de Spoorlaan, het Plein en het Schubertpad te Schijndel wordt door Hoedemakers Ontwikkeling B.V. ontwikkeld tot woningbouwlocatie waarbij maximaal 18 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Ontwikkeling van de locatie tot woongebied biedt de kans vorm te geven aan de westelijke dorpsrand.

Bij de invulling van het gebied gaat voor een groot deel gewerkt worden met het woonconcept 'Mijn Idee'. Deze werkwijze maakt het voor consumenten mogelijk om hun woning naar eigen smaak en behoefte samen te stellen. Toekomstige bewoners kiezen bijvoorbeeld zelf hun plattegronden, de grootte en plaats van de ramen, de lengte en breedte van de woning en de kleur van de stenen.

Om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van het woningbouwproject te waarborgen en een bandbreedte te bieden waarbinnen het stedenbouwkundig plan, de architectuur van de woningen en de inrichting van de collectieve buitenruimte verder uitgewerkt kan worden, is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals, situering, roolijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals detaillering, materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen en morfologie.

Daarnaast komt de buitenruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar gebied/buitenruimte en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen) en de inrichting van de collectieve buitenruimte (door middel van bijvoorbeeld groen en parkeren).

Concreet dient het beeldkwaliteitplan als:

- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.



## Juridische uitvoerbaarheid

In het beeldkwaliteitplan worden diverse criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit vastgelegd. Hierbij is een onderscheid te maken in het stedenbouwkundig en architectonisch beeld en criteria met betrekking tot de openbare ruimte. In deze paragraaf wordt globaal inzicht gegeven in de juridische uitvoerbaarheid van het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan kan juridische status krijgen door het als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen. In artikel 12a van de Woningwet is geregeld dat de welstandscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitplan). Als het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld kan de welstandscommissie wél aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan toetsen. Het gaat dan uitsluitend om de architectonische eisen. Het beleid dat in het beeldkwaliteitplan is weergegeven en dat niet onder de welstandstoets valt, kan doorvertaald worden in inzetbare juridische instrumenten.

De stedenbouwkundige criteria en criteria met betrekking tot de openbare ruimte kunnen respectievelijk worden vastgelegd in het bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst dan wel via een exploitatieplan. Een bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden, zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast moet een bouwplan voldoen aan hetgeen is overeengekomen in de anterieure overeenkomst of is vastgelegd in het exploitatieplan. Een bouwplan moet ook voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wat deze eisen zijn, legt een gemeente vast in haar welstandsnota.

Hierna wordt nader ingegaan op de criteria uit het beeldkwaliteitplan en de juridische instrumenten waarmee de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.



# 1 | Inleiding

## Stedenbouwkundige criteria

Met het bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige opzet van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De stedenbouwkundige aspecten die in het beeldkwaliteitplan voor de 'Woningbouw Plein - Spoorlaan' worden beschreven kunnen worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Voorbeelden van stedenbouwkundige aspecten die vermeld kunnen worden op een verbeelding en/of in de bestemmingsplanregels zijn de situering van bebouwing (b.v. rooilijnen), goot- en bouwhoogtes, bebouwingstypologieën, bebouwingspercentages etc.). Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen voor de activiteit 'bouwen' dienen aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels bij overtredingen aanleiding vormen tot handhaving.

## Architectonische criteria

Met de welstandsnota wordt de architectonische verschijningsvorm van een gebied vastgelegd in een beleidskader. De in de welstandsnota neergelegde criteria zijn geen algemeen verbindende voorschriften, maar beleidsregels. Als beleidsregels vormen zij het kader waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht uitoefenen. Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk, mits deugdelijk gemotiveerd. De architectonische aspecten die in het beeldkwaliteitplan voor de 'Woningbouw Plein - Spoorlaan' worden beschreven, kunnen vastgelegd worden in de welstandsnota. Het architectonische deel van het beeldkwaliteitplan kan als wijziging/aanvulling van de welstandsnota worden beschouwd.

Om dit juridisch te verankeren dient dezelfde procedure te worden doorlopen als voor de welstandsnota. Dit betekent dat de wijziging/aanvulling van de welstandsnota de inspraak moet doorlopen en vervolgens moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen aan de welstandsnota te worden getoetst. Daarnaast kunnen de in de welstandsnota opgenomen criteria grondvormen voor repressief toezicht, d.w.z. voor handhaving via aanschrijving, indien een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

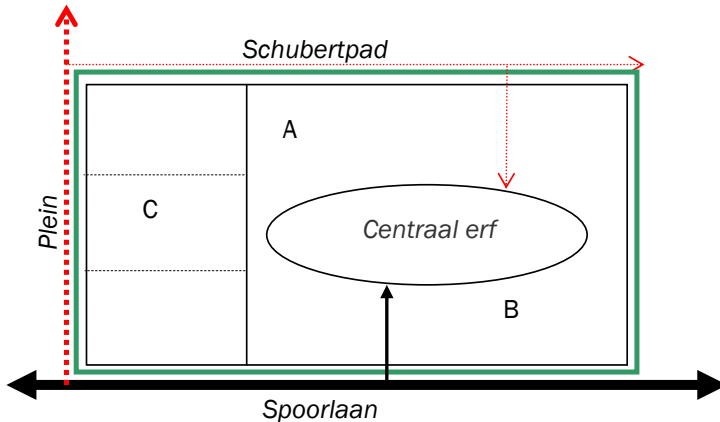
## Criteria met betrekking tot de openbare ruimte

Op grond van de bepalingen uit de Wro is het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Deze eisen zijn vooral van belang indien een particuliere eigenaar zelf de openbare ruimte realiseert/aanbestedt. De eisen kunnen worden geregeld in een anterieure overeenkomst dan wel via een exploitatieplan. De eisen kunnen onder andere betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte. De eisen kunnen globaal of gedetailleerd worden geregeld. Er kan gekozen worden voor een globaal programma van eisen, waarbij de uitvoerder eerst een ontwerp en bestek ter goedkeuring voorlegt of er kan gekozen worden voor een inrichtingsplan of -kaart. Eventueel kan een verbodsbepaling opgenomen worden voor werken en werkzaamheden die in strijd zijn met de eisen.

## Locatie

De locatie ligt in de dorpsrand, op de overgang naar het buitengebied in het zuidwesten van de kern Schijndel. De grootte van het te ontwikkelen perceel is ca. 0,7 ha.

Ten noorden van de locatie loopt het Schubertpad: een informeel, onverhard voetpad begeleid met enkele bomen. In het westen grenst de locatie aan het Plein. Het Plein is een langzaam verkeersroute langs de westelijke dorpsrand en is ingericht als een zogenaamde fietsstraat: een door auto's overrijdbaar fietspad. Ten westen van het Plein strekt het buitengebied van Schijndel zich uit. Aan de zuidkant wordt de locatie door de Spoorlaan gescheiden van het kleinschalige bedrijventerrein Rooiseheide (ca. 35 ha) met veel bedrijfswoningen. Het terrein kenmerkt zich door een gevarieerd functioneel gebruik en een uiteenlopende ruimtelijke uitstraling van de panden en kavels.



Schema van de stedenbouwkundige opzet



# 2 | Stedenbouwkundig plan

## Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan dient uit te gaan van het afronden van de dorpsrand op een prettige, dorpse schaal. Direct aan het Plein komen drie vrijstaande woningen die de overgang vormen naar het buitengebied, daarachter ontstaat een kleinschalig woonhof, gegroepeerd rondom een centraal erf.

Er is sprake van een 3-tal duidelijk te onderscheiden zones, te weten:

- A zijde Schubertpad;
- B zijde Spoorlaan;
- C zijde Plein (3 vrijstaande woningen).

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing bij de verdere uitwerking:

- Het groeperen van bebouwing rondom een 'nieuw' erf vormt de basis; geen 'dode' hoeken.
- De woningen rondom het centraal erf krijgen een samenhangende en eenduidige uitstraling.
- Het maximum aantal woningen is 18, waarvan 3 aan het Plein.
- Aan het Plein komen uitsluitend vrijstaande woningen. In de rest van het plangebied meer vrijheid qua woningtypologieën (gestapelde bebouwing uitgesloten). In de noordoosthoek en zuidwesthoek worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd.
- Het realiseren van een centrale entree tot het erf vanaf de Spoorlaan (minimaal 6 meter breed).

- De centrale entree dient een groene uitstraling te krijgen door het tweezijdig toepassen van groene erfafscheidingen en groen in de openbare ruimte.
- Creëren van een aantakking voor langzaam verkeer op het Schubertpad van voldoende omvang.
- Aansluiting zoeken in maat en schaal van bebouwing in de omgeving.
- Het werken met kappen aan de Spoorlaan en het Plein.
- Aan de Spoorlaan geen achterkanten situeren.
- Een verzorgde en representatieve uitstraling van de woningen aan de Spoorlaan creëren, zowel aan de kant van de weg als aan de zijde van het centraal erf.
- Aan het Schubertpad geen voorkanten situeren.
- Het groene karakter van de plek aan de randen grotendeels handhaven.
- Nastreven van een groene invulling van het centraal erf.
- Goede parkeeroplossing, realiseren zowel kwalitatief als kwantitatief.

De hierboven geformuleerde uitgangspunten zijn in hoofdstuk 3 vertaald en aangescherpt in de vorm van criteria voor de architectonische uitwerking en de vormgeving van de collectieve buitenruimte.

## Verkavelingsvarianten

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is door De Twee Snoeken een tweetal verkavelingsvarianten uitgewerkt naar de mogelijkheden voor bebouwing. De getoonde modellen zijn indicatief. Het is mogelijk te variëren in opzet en woningtypologieën zonder dat dit ten koste gaat van de stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van het plan.

### Parkeervraag

- vrijstaand geschakeld / 2-kapper		
11 woningen x 2,6 parkeerplaatsen =		28,6
- levensloopbestendige woning*		
4 woningen x 1,9 parkeerplaatsen =		7,6
- vrijstaande woningen westzijde		
3 woningen x 2,7 parkeerplaatsen =		8,1
		-----+
totale parkeervraag		44,3

**afgerond 44 parkeerplaatsen benodigd**

### Verkaveling 1



#### Parkeeroplossing verkavelingsvariant 1:

- 6 twee-kappers,		
parkeren op eigen terrein		6
- 5 twee-kappers,		
parkeren tegen achteruitbouw		5
- 4 levensloopbestendige woningen*,		
open eigen terrein		4
- 3 vrijstaande woningen		
parkeren open eigen terrein		6
- parkeren op hof		15
- parkeren langs Spoorlaan		9
		-----+
totaal te realiseren		45

\* aanname, er kunnen meer of minder woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd, alle woningen worden in ieder geval 'levensloopbestendig geschikt' uitgevoerd.

## 2 | Stedenbouwkundig plan



## Verkaveling 2



### Parkeeroplossing verkavelingsvariant 2\*\*:

- 4 rijenwoningen, parkeren op parkeerhaventje	4
- 2 rijenwoningen (op hoek), parkeren op eigen terrein	2
- 5 twee-kappers, parkeren tegen achteruitbouw	5
- 4 levensloopbestendige woningen*, parkeren open eigen terrein	4
- 3 vrijstaande woningen open eigen terrein	6
- parkeren op hof	14
- parkeren langs Spoorlaan	9
	-----+
totaal te realiseren	44

\* aannname, er kunnen meer of minder woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd, alle woningen worden in ieder geval 'levensloopbestendig geschikt' uitgevoerd.

\*\* Voor de rijen woningen geldt een parkeernorm van 2,4 waardoor conform de parkeernorm er geen 45 maar 43 parkeerplaatsen benodigd zijn.

## 2 | Stedenbouwkundig plan





CroonenBuro5

# 3 | Beeldkwaliteit

## Streefbeeld

Voor de architectuur van de woningen wordt uitgegaan van een dorps, herkenbaar beeld. Daarbij is een meer hedendaagse interpretatie van oorspronkelijke architectuurvormen aan de orde.

Het is van belang dat er een goede balans wordt gevormd tussen de ruimtelijke uitstraling naar buiten toe en het creëren van een prettige woonomgeving rondom het centrale erf. Er ligt een belangrijke taak om de overgang van de woonpercelen naar zowel de randen als naar het centrale erf op een zorgvuldige wijze vorm te geven. Ook is het van belang dat het centrale erf zelf een prettige plek wordt om te verblijven en te ontmoeten.

Er zijn drie zones te onderscheiden waarbij het gebied direct aan het Plein met kavels voor vrijstaande woningen (zone C) een duidelijk onderscheidend karakter heeft.

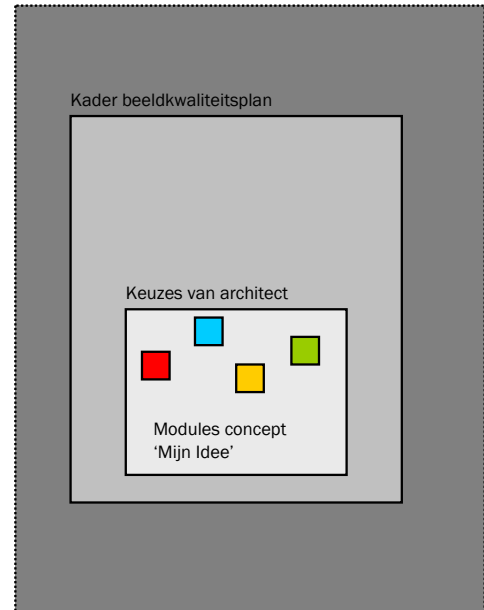
Voor de overige zones (A en B) met het centrale erf als verbindend element geldt dat er sprake dient te zijn van een samenhangend geheel met een eenduidige beeldkwaliteit.

## Inbedding woonconcept 'Mijn Idee'

Bij de invulling van het gebied rondom het erf gaat gewerkt worden met het woonconcept 'Mijn Idee' van Hoedemakers Ontwikkeling B.V.. Deze werkwijze maakt het voor consumenten mogelijk om hun woning naar eigen smaak en behoefte samen te stellen binnen de gestelde kaders.

Het beeldkwaliteitplan dient daarbij als inspiratiebron. De architect kan binnen de bandbreedte van de regels uit het beeldkwaliteitplan zijn eigen visie op het gebied creëren en deze doorvertalen naar concrete keuzemodules voor de consument.

Totaliteit aan mogelijkheden



### Oriëntatie en erfafscheidingen

- ● ● ● ● hoofdoriëntatie bebouwing
- ● ● ● ● secundaire oriëntatie bebouwing
- ▬ hoge groene erfafscheiding of gebouwde erfafscheiding in combinatie met groen
- ▬ hoge groene erfafscheiding
- ▬ lage groene erfafscheiding





# 3 | Beeldkwaliteit

## Architectonische richtlijnen

### Algemeen

- De bebouwing krijgen een eigentijdse landelijke uitstraling.
- Het cluster van bebouwing wordt als een ensemble ontworpen:
  - de stedenbouwkundige en architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop;
  - de inrichting en materialisatie van de collectieve buitenruimte dient integraal te gebeuren.

### Plaatsing en situering

#### Algemeen:

- Woningen oriënteren op collectieve buitenruimte.
- Op hoeken tweezijdig oriënteren, waarbij er duidelijk onderscheid is tussen een primaire (hoofd) en secundaire oriëntatie.
- De overgang privé-openbaar/buitenruimte bij achtertuinen op een zorgvuldige en eenduidige wijze vormgeven en integraal onderdeel uit laten maken van het ontwerp van het ensemble.
- Voldoende afstand tot de bomen en de sloten rondom aanhouden.

#### Verbijzonderingen:

- Zone A:
  - De hoofdoriëntatie van de woningen richten op het centrale erf.
  - Variatie in rooilijn (afstand / verspringingen) is mogelijk.
  - Vrijheid aan woningtypologieën is mogelijk (geen gestapelde bouw). In de noordoosthoek worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd.
  - De overgang privé-openbaar (naar Schubertpad en eventuele doorsteek tussen erf en Schubertpad) dient hoofdzakelijk een groene uitstraling te krijgen.
- Zone B:
  - De hoofdoriëntatie van de woningen richten op de Spoorlaan, bij de centrale entree is het toegestaan aan één zijde hiervan af te wijken door de hoofdoriëntatie van de woning te richten op de centrale entree.
  - Korrelgrootte van de Spoorlaan overnemen; open karakter aan de Spoorlaan.
  - De woningen ten westen van de centrale entree worden levensloopbestendig uitgevoerd.
  - De woningen aan de Spoorlaan situeren in één rooilijn.
  - Aan weerszijden van de centrale entree een hoofdgebouw situeren, bij de entree extra aandacht aan dubbelzijdige oriëntatie van de woningen.
  - De overgang privé-openbaar (naar erf en centrale entree) dient een groene erfafscheiding te zijn, eventueel in combinatie met een gebouwde erfafscheiding. De erfafscheiding dient te zorgen voor een groen straatbeeld aan het erf en dient de privacy van de bewoners te waarborgen.



### Ensemble

- stedenbouwkundige en architectonische samenhang
- compositie van gebouwen en openbare ruimte



### Stijl

- eigentijds landelijk
- eenvoudig hoofdvolume
- zorgvuldige detaillering



# 3 | Beeldkwaliteit

## Massa en vorm

- Er is sprake van een eenvoudig hoofdvolume waarop ingrepen mogen plaatsvinden.
- Een duidelijk onderscheid tussen de hoofdvolume en ondergeschikte bouwdelen (erkers, dakkapellen, aanbouwen, carport, garage) is uitgangspunt.
- Maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen van 7 en 10 meter toepassen voor woningen die niet levensloopbestendig worden uitgevoerd en een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter toepassen voor levensloopbestendige woningen. Met uitzondering van 2 stroken van 3 meter breed, waar maximale goot- en bouwhoogte geldt van 3,5 en 7 meter:
  - tussen kavels 3 vrijstaande woningen aan het Plein en de rest van het plangebied;
  - tussen percelen ten oosten van het plangebied en de rest van het plangebied.
- Werken met kappen (zadeldaken) al dan niet in combinatie met platte daken; variatie in kaprichting is mogelijk. Minimale dakhelling is 45 graden voor de bouwlaag op de verdieping.
- Integraal in de kap meegenomen luifels en overstekken zijn mogelijk.

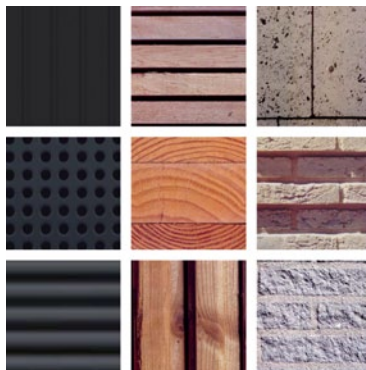
*Voorbeeld eenvoudig hoofdvolume*





### Gevelopbouw

- verbijzonderingen ondergeschikt aan hoofdvolume en passend in architectonische identiteit van de woning



### Materiaal- en kleurgebruik

- hoofdmateriaal: baksteen en hout in neutrale en natuurlijke tinten
- diverse nevenmaterialen mogelijk mits neutraal



### Detailering

- baksteendetails en patronen
- houtdetails: raampartijen, overstekken, luifels en lamellen

# 3 | Beeldkwaliteit

## Gevelopbouw

- Gevels dienen te bestaan uit een heldere compositie van ramen, deuren en verbijzonderingen, de afzonderlijke woningen dienen afleesbaar te zijn.
- Aanbouw- en uitbouwen dienen te passen in de architectonische identiteit van de woning.
- Verbijzonderingen in/aan de gevels, zoals luiken, zijn toegestaan mits ze passen in de architectonische identiteit van de woning.

## Materiaal- en kleurgebruik

- Samenhang in kleur- en materiaalgebruik, zowel op het niveau van het stedenbouwkundig plan als op het niveau van de woning.
- Toepassen van hoofdzakelijk houten of bakstenen gevelafwerking, al dan niet gecombineerd.
- Schuine daken uitvoeren met rode of antracietkleurige pannen, al dan niet in combinatie met zonnepanelen en/of glas.
- In de gevel of het dakvlak zijn andere materialen mogelijk mits ondergeschikt aan het hoofdmateriaal en passend binnen de architectonische identiteit van de woning.
- Natuurlijk / ingetogen kleurgebruik is uitgangspunt; het gebruik van felle kleuren in het gevelvlak of kozijnen is niet toegestaan.

## Detailering

- Details passen bij de gekozen architectuurstijl en worden zorgvuldig en verfijnd gedetailleerd.
- Aandacht voor details rond gevelopeningen (ramen/deuren) en bij gevelbeëindiging (dakgoot).
- Indien zonnepanelen worden toegepast, dienen deze op een geïntegreerde manier in het dakvlak toegepast te worden.

### Groene erfafscheidingen

- gashekwerk met Hedera
- beukenhaag met gashekwerk
- ligusterhaag



### Gebouwde erfafscheidingen

- gebouwde erfafscheiding in combinatie met groen
- beplanting tegen, door of voor de erfafscheiding
- integraal meenemen in architectonisch ontwerp en uitvoering bouwproject

# 3 | Beeldkwaliteit

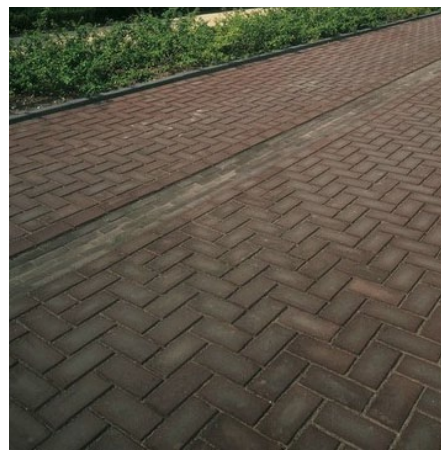
## Erfafscheidingen

- Voor alle zijden waar een woonkavel grenst aan het (hoofd) openbaar gebied dienen erfafscheidingen representatief en eenduidig vormgegeven te worden.
- Het heeft de voorkeur om groene erfafscheidingen toe te passen voor het gehele project zodat de groenkwaliteit naar de omgeving en op het centraal erf wordt gegarandeerd.
- Groene erfafscheidingen bestaan uit een hekwerk met beplanting (b.v. Hedera) of een haag.
- Bij hagen inheemse plantensoorten toepassen zoals beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), veldesdoorn (*Acer campestre*) of liguster (*Ligustrum vulgare*), geen coniferen.
- Toepassen van hoge erfafscheidingen bij achtertuinen en lage erfafscheidingen bij voortuinen.
- Toepassen van hoge groene erfafscheidingen (hekwerk met begroeiing of een haag) aan de zijde van het Schu- bertpad.
- Indien gekozen wordt voor een gebouwde erfafschei- ding (dit geldt alleen voor de woningen in zone B), dan:
  - altijd toepassen in combinatie met groen;
  - dient het ontwerp van de gebouwde erfafscheidin- gen meegenomen te worden in het architectonische ontwerp van de woningen;
  - dienen de gebouwde erfafscheidingen een hoog- waardige vormgeving (keuze materiaal, detaillering) te krijgen en dient er uniformiteit te zijn tussen de gebouwde erfafscheidingen;
  - het gebouwde deel hoofdzakelijk uitvoeren in hout, andere materialen (b.v. metaal, baksteen) mogen ondergeschikt worden toegepast;
  - de overgang tussen hoofdgebouw / erfbebouwing en erfafscheiding dient zichtbaar te zijn in materiaal en detail;
  - integraal meenemen bij de uitvoering van het bouwproject, inclusief de beplanting.



### Openbare ruimte

- dorpse en informele sfeer
- warme tinten
- centraal groen
- informeel en geconcentreerd parkeren





## Richtlijnen voor de collectieve buitenruimte

- De inrichting van de collectie buitenruimte aansluiten bij het dorpse karakter:
    - uitgaan van een rustig, eenvoudig en sfeervol straatbeeld;
    - warme tinten van bestrating (gebakken klinkers of kleurechte betonstenen);
    - inrichten als verblijfsgebied waar auto te gast is, geen hoge stoepbanden of rijlopers;
    - met hagen richting geven aan functioneel gebruik van het erf.
  - Bij de inrichting van de collectie buitenruimte streven naar een rustige, eenduidige inrichting waarbij elementen als groen, parkeren en verkeersruimte efficiënt worden gesitueerd. Snippergroen en versnippering van parkeerplaatsen vermijden.
  - Streven naar 1 heldere verblijfsplek, met bijvoorbeeld 1 grote solitaire boom of een kleine groep bomen, enkele speelelementen of speelaanleidingen en een plek om te zitten / ontmoeten.
  - Parkeerplaatsen op een informele maar duidelijke wijze vormgeven. Als er geen auto staat moet de plek niet ogen als een leeg parkeerterrein, maar als een plek waar gespeeld kan worden.
  - De groene omsluiting aan de Spoorlaan handhaven.
  - De groene bermen met sloot/greppel langs het Schu-bertpad blijven gehandhaafd.
- Nb. De precieze invulling en inrichting van het erf zal zo veel als mogelijk met de toekomstige bewoners worden bepaald.



*twee voorbeelden van een informele openbare ruimte*

