

# De Pas - kavelpaspoort

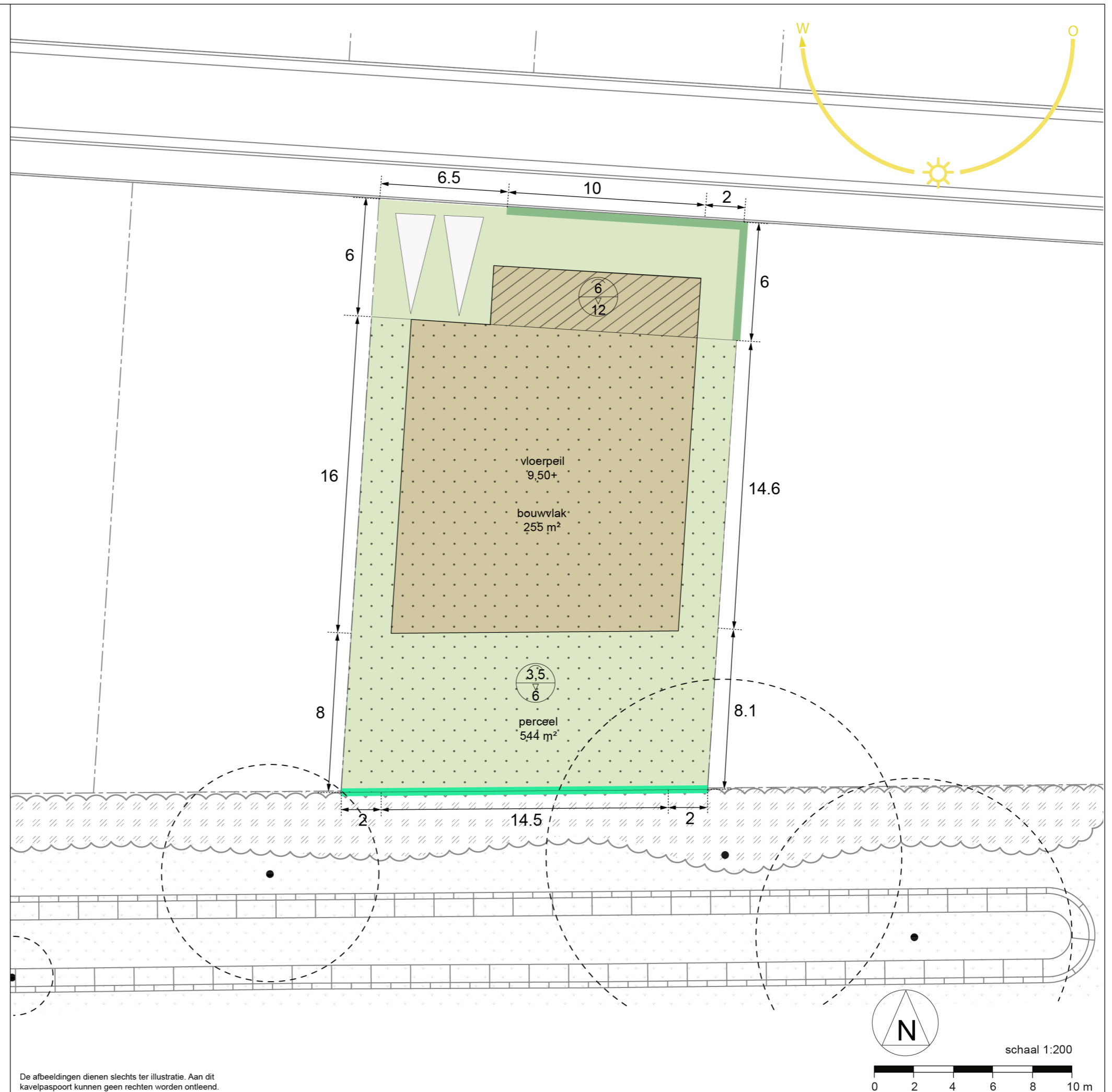
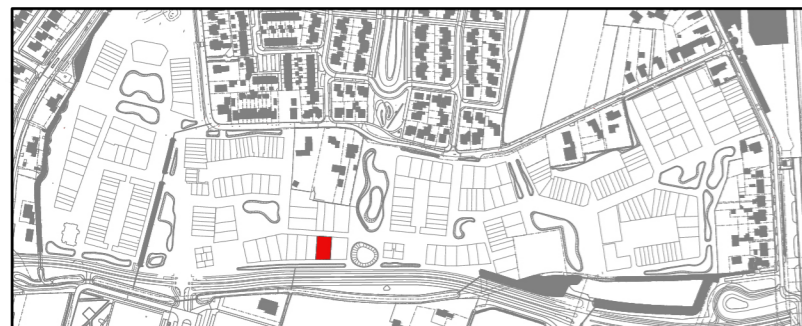
## Kavel 25.8

### Legenda

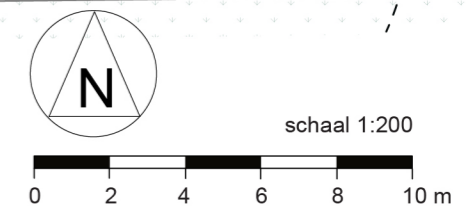
-  perceel voor maximaal één woning
-  bouwvlak waarin hoofdgebouw gesitueerd moet zijn
-  gebied waarin de voorgevel gesitueerd moet zijn
-  gebied waarbinnen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan (max. 120 m<sup>2</sup>)
-  2 parkeerplaatsen op eigen terrein
-  maximale goot- en bouwhoogte (m) hoofdgebouw
-  maximale goot- en bouwhoogte (m) aan- en bijgebouwen
-  maatvoering (m)
- 544 m<sup>2</sup> oppervlakte perceel
-  bezonning kavel (indicatief)
-  groene erfafscheiding, haag van veldesdoorn, haagbeuk, liguster, kornoelje of beuk, max. 1 meter hoog
-  geluidwerende voorziening met klimplanten, 2m hoog

### Algemene aspecten

- Maximaal 50% van het perceel mag bebouwd zijn
- Architectonische uitwerking conform [Beeldkwaliteitplan woongebied De Pas](#)
- Platte daken moeten worden voorzien van Sedum beplanting
- Hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein en/of afgevoerd op openbaar gebied
- Afmetingen, oppervlakte en afgebeelde openbare ruimte zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



De afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend.



# De Pas - kavelpaspoort

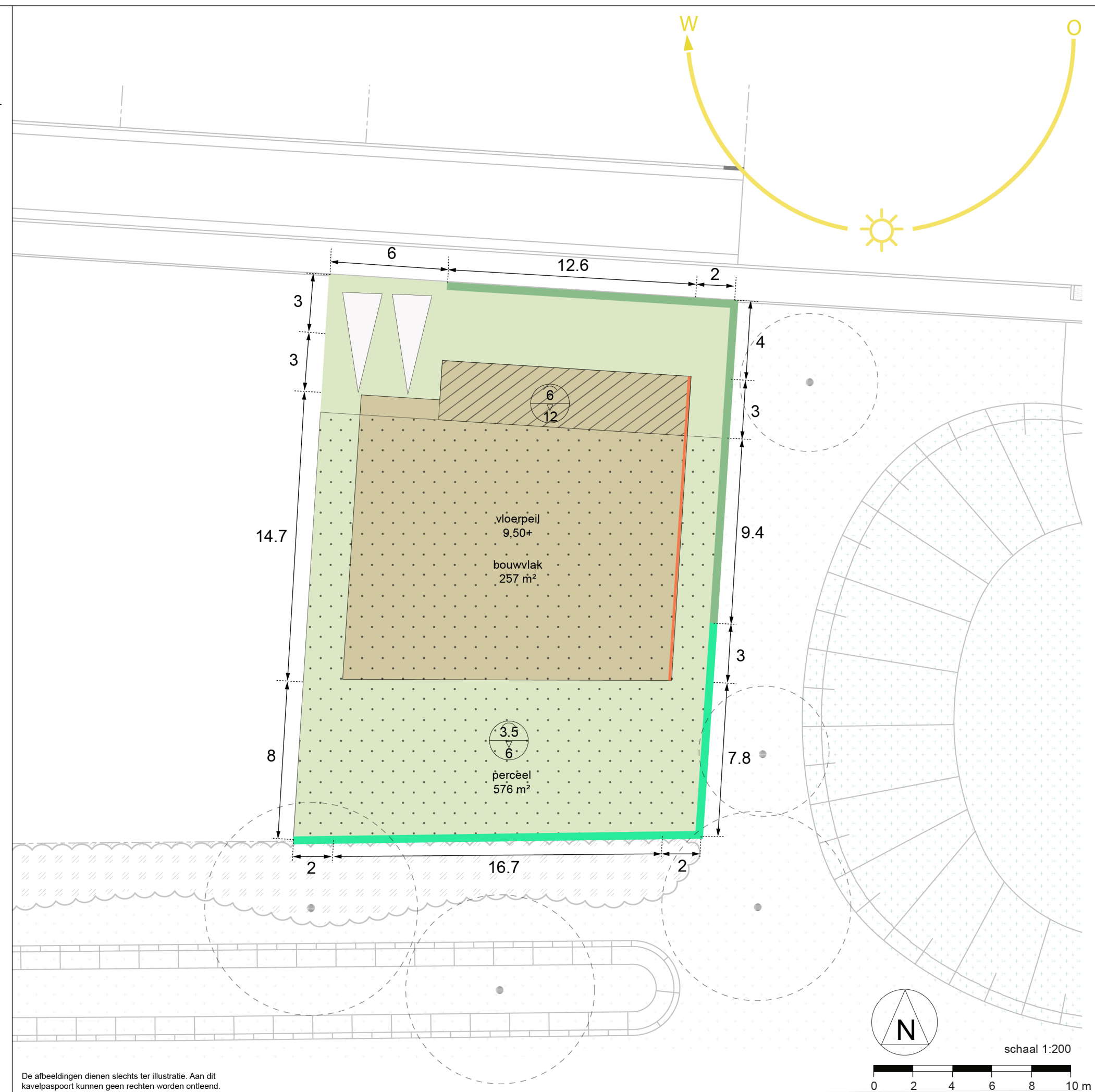
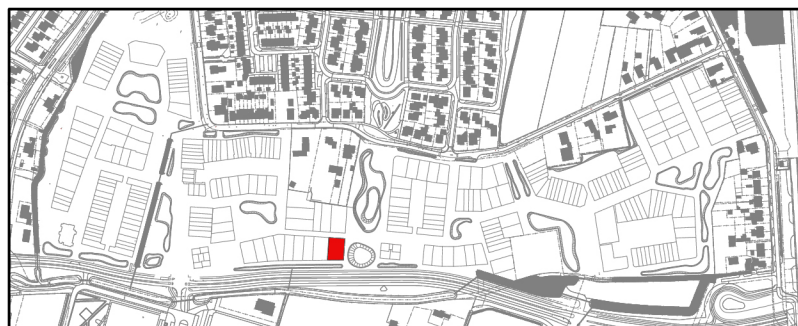
## Kavel 25.9

### Legenda

-  perceel voor maximaal één woning
-  bouwvlak waarin hoofdgebouw gesitueerd moet zijn
-  gebied waarin de voorgevel gesitueerd moet zijn
-  gebied waarbinnen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan (max. 120 m<sup>2</sup>)
-  2 parkeerplaatsen op eigen terrein
-  maximale goot- en bouwhoogte (m) hoofdgebouw
-  maximale goot- en bouwhoogte (m) aan- en bijgebouwen
-  maatvoering (m)
- 576 m<sup>2</sup> oppervlakte perceel
-  bezonning kavel (indicatief)
-  levendige gevel met zicht op het groen
-  groene erfafscheiding, haag van veldesdoorn, haagbeuk, liguster, kornoelje of beuk, max. 1 meter hoog
-  geluidwerende voorziening met klimplanten, 2m hoog

### Algemene aspecten

- Maximaal 50% van het perceel mag bebouwd zijn
- Architectonische uitwerking conform [Beeldkwaliteitplan woongebied De Pas](#)
- Platte daken moeten worden voorzien van Sedum beplanting
- Hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein en/of afgevoerd op openbaar gebied
- Afmetingen, oppervlakte en afgebeelde openbare ruimte zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



De afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend.





# *bouwreglement 4 vrije kavels Elst De Pas*

*versie 2 d.d. 10 februari 2025*

## 1. ALGEMEEN

Dit bouwreglement vormt een afsprakenkader, gericht op de realisatieactiviteiten in het bouwplan Elst De Pas, en is onderdeel van de koopovereenkomst. Het heeft tot doel om de mogelijke overlast voor omwonenden en (aannemings)bedrijven als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.

Het bouwreglement richt zich met name op voorschriften t.a.v. de uitvoerende activiteiten van partijen. Zij worden geacht op de hoogte te zijn van alle publiekrechtelijke wet- en regelgeving tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de bouwactiviteiten en aan alle voorwaarden gesteld in de vergunningen voor de bouwactiviteiten en aan alle voorwaarden gesteld in de vergunningen dienaangaande stipt en volledig te voldoen.

**Voor het uitgegeven kavel ligt alle eindverantwoordelijkheid bij de koper van het vrije kavel, ook alle activiteiten van het door haar ingeschakelde aannemersbedrijf of andere derden.**

## 2. BOUWPLAATS

De verantwoordelijkheid voor de bouwplaats ligt bij Ontwikkelcombinatie De Pas B.V. (hierna OC De Pas). Onder bouwplaats wordt hier verstaan het bouwterrein met uitzondering van de uitgegeven bouw kavels.

## 3. WERKTIDJEN

Het is zonder toestemming van OC De Pas (overigens een wettelijke regel vanuit de omgevingswet/vergunning) niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren voor 07.00 uur en na 18.00 uur, dan wel in de weekeinden en feestdagen. Voorgenomen werkzaamheden in weekeinden, op feestdagen en tussen 18.00 uur en 07.00 uur dienen vooraf gemeld te worden bij OC de BPC en het daarvoor bevoegd gezag binnen de gemeente Overbetuwe. Deze kan overlast beperkende maatregelen verlangen.

Heiwerkzaamheden mogen slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.00 uur en 18.00 uur. Heiwerkzaamheden buiten de toegestane tijden kunnen alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente plaatsvinden.

## 4. BOUWVERKEER- PERSONEELVERKEER - BEREIKBAARHEID – LEVERING VAN MATERIALEN

### 4.1 Aanwijsborden

OC De Pas geeft de routes t.b.v. bouwverkeer aan. Deze zijn weergegeven op de bouwrijptekening welke als bijlage is toegevoegd aan dit bouwreglement. De uitvoerende partijen zijn eraan gehouden de aangewezen en bewegwijzerde routes voor het bouwverkeer te volgen. Zij instrueren alle aannemers, onderaannemer en leveranciers omtrent de bouwroutes en de regelgeving in deze.

Voorstellen om aanwijsborden te plaatsen buiten de bouwplaats dienen schriftelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente. Verwijsbordjes op de bouwplaats zelf mogen, na goedkeuring door OC De Pas door de aannemer zelf worden geplaatst.

#### **4.2 Bouwverkeer - personeelsverkeer - bewonersverkeer**

Indien bouwverkeer plaats vindt op wegen of routes die niet als zodanig zijn aangewezen, zullen de eigenaar van het kavel en de aannemer door OC De Pas worden aangesproken.

Op de bouwwegen (het niet-openbare gebied) zijn de regels van de Wegenverkeerswet van kracht. Bij calamiteiten of ongelukken dient direct de politie te worden ingeschakeld.

Bouwverkeer dat de bouwplaats of de bouwweg verlaat dient geen vervuiling op de openbare wegen te veroorzaken. De aannemer, de leverancier of de transporteur is verplicht zich ervan te vergewissen dat geen vervuiling van de wegen buiten de bouwplaats ontstaat.

#### **4.3 Bereikbaarheid – Levering van materialen en civieltechnische / infrastructurele werken**

Bouwwegen die gebruikt worden door meerdere aannemers, mogen op geen enkele andere wijze dienen voor laden en lossen en/of (tijdelijke ) opslag van materialen. Alleen na vroegtijdige melding en toestemming van OC De Pas en afstemming met betrokken aannemers kan van dit voorschrift worden afgeweken. Indien werk ten behoeve van een bepaalde continue activiteit en buiten werktijden bereikbaar moet zijn (bijv. een cruciale stortcyclus), dient dit vooraf bekend te zijn bij OC De Pas i.v.m. afstemming en organisatie.

De bouwwegen worden aangegeven op de bestektekening bouwrijpmaken. Aanleg en verwijderen van extra bouwwegen vindt uitsluitend plaats nadat hierover tussen partijen overeenstemming is bereikt en altijd op kosten van de indiener van het verzoek.

De aannemers dienen toe te staan dat op de hen ter beschikking gestelde bouwterreinen gelijktijdig werken worden uitgevoerd door aannemers die werken in opdracht van OC en de nutsbedrijven.

#### **4.4 Grondtransport en ontgraving**

OC De Pas levert bouwrijpe grond op een vooraf bepaalde en overeengekomen afgewerkte maaiveld hoogte. Indien door ontgraving van de aannemer voor woningbouw geschikte grond beschikbaar komt, dient de grond op kosten van de eigenaar te worden afgevoerd buiten het plangebied.

### **5. VEILIGHEID**

De aannemer dient namens de koper van het kavel een goedgekeurd veiligheids- en gezondheidsplan (V&G plan) te maken en daar naar te handelen. De aannemer dient er op toe te zien dat het werk altijd goed bereikbaar is voor hulp en calamiteitendiensten (Politie/Brandweer/GG&GD).

Aanwijzingen van hulpverleningsdiensten dienen te allen tijde te worden opgevolgd.

### **6. BOUWPLAATS EN BOUWAFVAL**

#### **6.1 Bouwplaats**

Overleg over de bouwplaats vindt in eerste instantie plaats met OC De Pas. De bouwkeet, parkeren, bouwplaatspersoneel, materiaal- en materieelopslag dient te allen tijde op het eigen kavel te worden gerealiseerd.

Omtrent de tijdige aanwezigheid van bouwstroom en water overlegt de aannemer met de nutsbedrijven.

Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om bij de start van de bouwactiviteiten bij OC De Pas te informeren of het rioleringsstelsel kan worden gebruikt. Wanneer het rioleringsstelsel niet kan worden gebruikt, wordt overlegd over een alternatieve, meest goedkope oplossing. Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door de aannemersbedrijven bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. Het bouwterrein dient door de aannemer te worden afgesloten conform het geldende V&G plan.

## **6.2 Bouwafval**

De aannemer dient er op toe te zien en is ervoor verantwoordelijk dat waaivuil/zwerfvuil wordt voorkomen en wordt opgeruimd. Wekelijks dienen door de aannemer de watergangen in de omgeving van het door hen in gebruik zijnde bouwterrein van bouwvuil te worden ontdaan. De aanwijzingen van OC De Pas ter voorkoming van vervuiling dienen direct uitgevoerd te worden. Bij niet nakomen zullen terzake gemaakte kosten in rekening worden gebracht.

## **7. HEIWERKEN**

Heiwerken dienen conform de geldende voorschriften van de gemeente te worden uitgevoerd. Het plaatsen van sensoren wordt door OC De Pas geadviseerd wanneer heiwerken plaatsvinden op minder dan 30 meter van bestaande objecten. Alle kosten van maatregelen en schades komen voor rekening van de aannemer.

## **8. BESTAANDE ELEMENTEN – NUTSVOORZIENINGEN – WEGEN – WOONRIJPMAKEN**

### **8.1 Bestaande elementen in en rond het plangebied**

Bestaande bomen, houtsingels, erfafscheidingen, nutsvoorzieningen, verhardingen c.a. welke dienen te worden gespaard en/of in functie blijven dienen door de aannemer te worden gerespecteerd en dienen op eerste aanwijzing van OC De Pas beschermd te worden.

### **8.2 Nutsleidingen**

Ten aanzien van werkzaamheden ter plaatse van of nabij ondergrondse kabels en leidingen dienen de voorschriften van de nutsbedrijven onverkort te worden opgevolgd. De vertegenwoordigers van de nutsbedrijven zien hierop toe. De aannemers dienen bekend te zijn met de plaatselijk geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

De aannemer dient voorzieningen te treffen, om een onbeschadigd functioneren van alle kabels en leidingen te garanderen. OC De Pas of vertegenwoordigers van de nutsbedrijven kunnen hiertoe aanwijzingen geven.

Het uitvoerende aannemersbedrijf is volledig aansprakelijk voor de werkzaamheden die namens hem of werkend in zijn opdracht schade hebben veroorzaakt.

Vanuit OC De Pas worden de tekeningen met daarop de nuts tracés verstrekt.

### **8.3 Wegen**

De aannemer is volledig aansprakelijk voor alle door hem en zijn onderaannemers veroorzaakte schade die door de wegbeheerder is vastgesteld in en direct buiten het plangebied aan bestaande en nieuwe (bouw)wegen, berm, begroeiingen, wegmeubilair, en dergelijke.

Bij schade aan (bouw)wegen dient er zo spoedig mogelijk reparatie te (doen) worden uitgevoerd. Op aanwijzing van OC De Pas kunnen extra beschermende maatregelen worden verlangd.

### **8.4 Aangelegde perceel hoogten en aangebracht zand en grond tijdens het bouwrijp- en woonrijpmaken**

De aannemer neemt kennis van het werk van derden, zoals dat wordt aangetroffen bij het bouwrijp opleveren. Aangebracht zand en dergelijke dient bij het opleveren van de woning door

de aannemer in dezelfde toestand te worden achtergelaten zoals dat het bij de overdracht van bouwrijpe grond is aangetroffen.

## 9. OVERLAST EN SCHADE

### 9.1 Overlast

De aannemer is gehouden melding te doen bij OC De Pas van overlast veroorzakende werkzaamheden. Op aanwijzing van OC De Pas dienen tijdelijk voorzieningen te worden getroffen om overlast te beperken.

### 9.2 Claim afhandeling en schade

Alle aannemers en uitvoerende partijen dienen zich ervan te vergewissen of de uitvoering werken middels een CAR-verzekering zijn gedekt.

### 9.3 Schade aan bestaande woningen en opstallen

Veroorzaakte schade dient aan OC De Pas te worden gemeld.

Alle aannemers en uitvoerende bedrijven hebben de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen.

## 10. NAMEN/ADRESSEN CONTACTPERSONEN

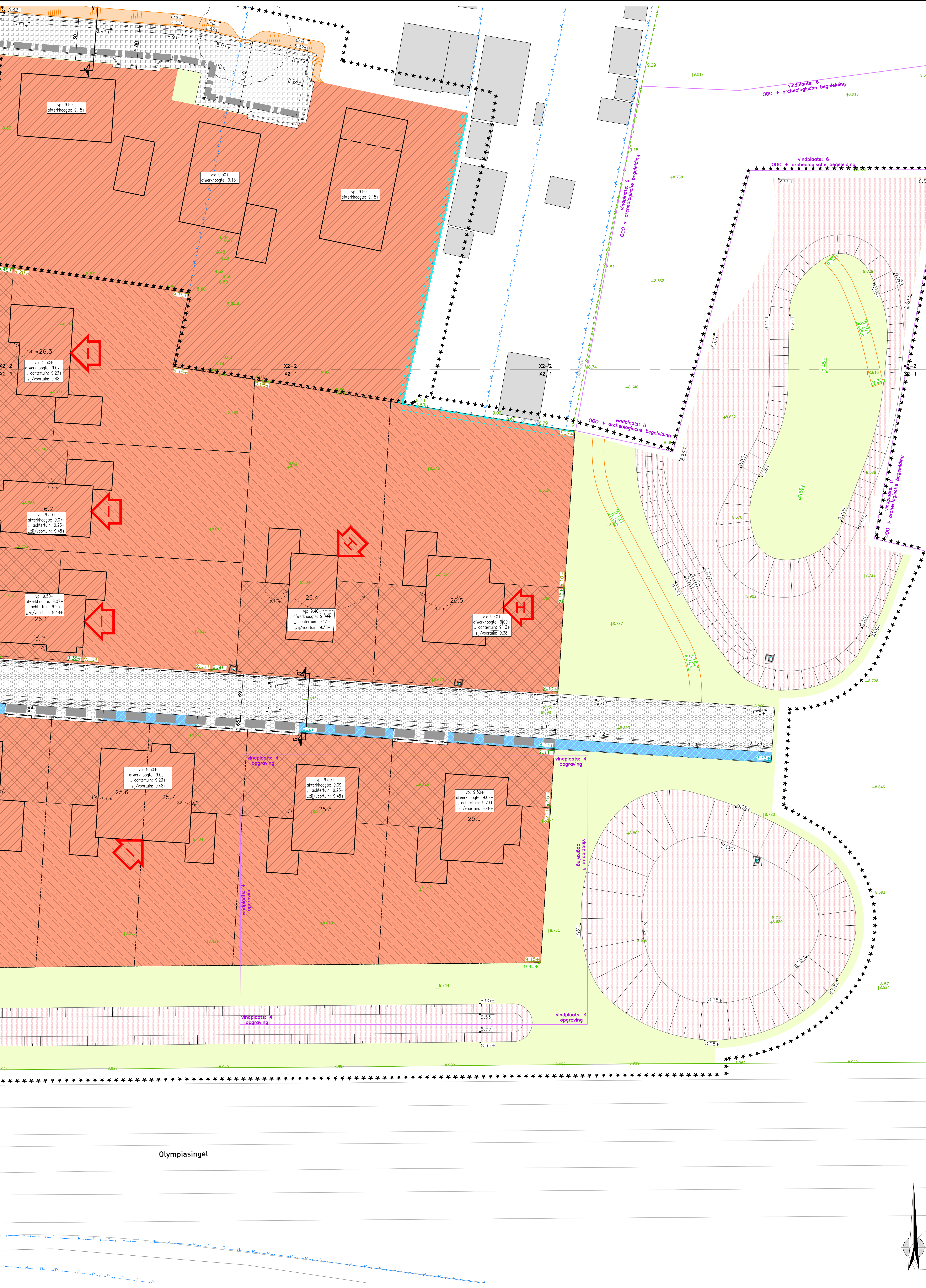
Ontwikkelcombinatie De Pas BV  
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort  
De heer P.Hup: p.hup@bpd.nl

4

## 11. BIJLAGEN:

- 11.1 Bouwrijpmaken: funderingen en grondwerk
- 11.2 Bouwrijpmaken: riolering
- 11.3 Woonrijpmaken: verhardingen en terreininrichting





### LEGENDA

	80 mm asfalt
	250 mm menggranulaat 0/31.5 500 mm zand voor zandbed aangegeven hoogte is 0.07 m min WRM ofwel bovenkant asfalt
	250 mm menggranulaat 0/31.5 500 mm zand voor zandbed aangegeven hoogte is 0.13 m min WRM ofwel bovenkant menggranulaat
	250 mm menggranulaat 0/31.5 l.b.v. inritten 500 mm zand voor zandbed aangegeven hoogte is 0.13 m min WRM ofwel bovenkant menggranulaat
	210 mm menggranulaat 4/31.5 aangegeven hoogte is 0.17 m min WRM ofwel bovenkant menggranulaat LET OP: onderkant menggranulaten 4/31.5 en 0/31.5 komen overeen
	500 mm zand voor zandbed aangegeven hoogte is 0.42 m min WRM ofwel bovenkant zandbed
	Zand voor zandbed dik minimaal 300 mm tot onderkant betongelag WRM hoogte aanbrengen t.b.v. afdekking nutstracé en cunetzand trottoir aangegeven hoogte is 0.06 m min WRM ofwel bovenkant cunet zand
	Ontgraven/op hoogte brengen bouwblokken, zie bijchrift in tekening voor toekomstig VP, ontgravingniveau, aansluitend niveau achtertuin en aansluitend niveau zij/voortuin
	Ontgraven/op hoogte brengen achtertuinen tot 0.25 m-toekomstige tuin afwerkhoogte aangegeven hoogte is 0.25 m min WRM
	Ontgraven/op hoogte brengen zij- en voortuinen tot toekomstige afwerkhoogte aangegeven hoogte is afwerkhoogte
	Ontgraven nieuw deel watergang t.b.v. afdekking nutstracé en cunetzand trottoir instek : bestand maasveld oedern : bodern watergang LET OP: dikte kleilaag >1 m nieuwe watergang en lutum percentage van 25-37%
	Verleggen c.q. verhogen instek bestaande watergang naar 8.95+, aanvezel talud doorzetten
	Afwerken talud met afwerkhoogte
	Ontgraven wadi, inclusief 0.60 m extra t.b.v. grondverbetering bestaande uit 0.30 m drainand v.v. drain #125 mm en 0.30 m zandmix van 25% teelgrond met 75% zand met afwerkhoogtes
	Ontgraven wadi, grondverbetering in WRM-fase
	Afwerken onder één lijn tussen gegeven hoogtes met vrijkomende grond optioneel met afwijkende afwerkhoogtes
	Straatklank bouwfasen omsluiten met één strekklag van grasbetontegels 600 x 400 x 120 mm
	In- en uitstroombuizen, zie tekening 21038.01-106 t/m 21038.01-110
	Keerwand, zie tekening 21038.01-106 t/m 21038.01-110
	WRM lijnvorming, indicatief
	Nutstracé, 1.00 m & 0.80 m (ontwikkeling Groenestraat) breed en zijkant minimaal 0.30 m vanaf erfgrans, zie tekeningen 21038.01-106 t/m 21038.01-110
	Bouwherken t.b.v. afscherming gas hoge druk
	Grondgebruik 4.285 x 6.72 m t.b.v. trafa-station PACTO 30, voor meer informatie zie tekeningen 21038.01-106 t/m 21038.01-110
	Taludvorming indicatieve eindbeeld WRM
	Bestaande boom handhaven ingemeten bomen met stamdiameter en maasvoldhoogte
	Nieuwe bebouwing met uitgebaar terrein, voordeur locatie en bouwnummer
	Nieuwe kadastrale grens
	Bestaande kadastrale grens
	Inmeting contouren
	BCT contouren
	Bestaande bebouwing met huisnummer
	Plangrens
	Gas hoge druk, ligging o.b.v. proefsleuven LET OP: werken nabij deze leiding onder toezicht van Liander

LET OP:  
menggranulaat boven nutstracés niet eerder  
aanbrengen dan dat nuts gereed en verdicht is



wijz. I	Verkaveling bijwerk	W. Gloudie	20-11-2024
wijz. F	Situering rondom bouwblokken 3, 16 en 18 gewijzigd	W. Gloudie	08-12-2023
wijz. E	Tijdelijke bouwkolken i.p.v. uitstroombuizen op wad's & grondverbetering wad's	W. Gloudie	13-11-2023
wijz. D	Ontwikkeling Groenestraat 19-21 gewijzigd	W. Gloudie	13-10-2023
wijz. B	Ontwikkeling Groenestraat 19-21 toegevoegd	W. Gloudie	21-08-2023
wijz. A	Verkaveling & parkeerlocatie met trafa is 1m opgeschoven	W. Gloudie	11-05-2023

Eenheid in meters, hoogtematen t.o.v. NAP, tenzij anders aangegeven

Project: **Bouwruijpmaken gebied X De Pas te Elst**

Omschrijving: **Funderingen en grondwerk**  
blad X2-1

Opdrachtgever: **Ontwikkelingscombinatie De Pas BV**

Datum: 08-03-2023  
Schaal: 1:200  
Gez.: W. Loeve  
Formaat: 841 x 1399 mm  
Status: **DEFINITIEF**

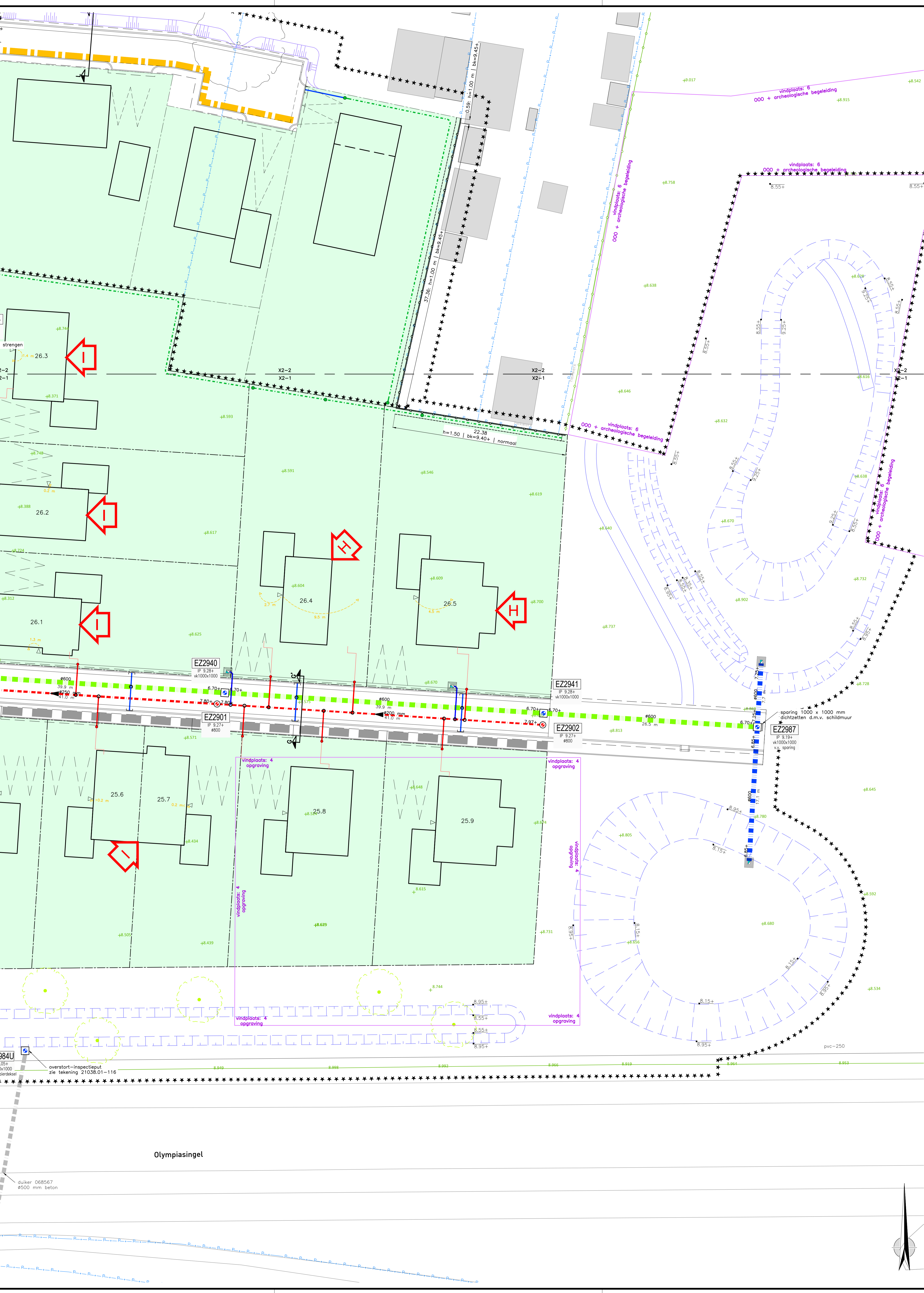
Besteknr.: 21038.01  
Projectnr.: 21038  
Bladnr.: 14 van 16

Tekeningnr.: **21038.01-114**  
Versie: 2

**EVERS ADVIESBURO**  
CIVIELE TECHNIEK

Evers adviesburo voor civieltechniek bv  
Arnhemsestraat 81  
6974 AH Leuvenheim  
T. 0575 56 55 92  
E. info@eversadviesburo.nl

Olympiasingel



### LEGENDA

- EZ2890**  
P 9.28+  
#800  
DWA inspectieput, kunststof met putnummer, IP-hoogte, afmeting inwendig en aansluitende b.o.b.'s
- EZ2942**  
P 9.26+  
#800x800  
HWA/DIT inspectieput, beton 500 mm zandvang met putnummer, IP-hoogte, afmeting inwendig en aansluitende b.o.b.'s
- EZ2944**  
P 9.26+  
#400 mm  
HWA hoofdriaal met afstroombuiging, lengte streng en diameter, afschot 1:1000 kunststof bij #315 en #400 mm, beton bij > #400 mm
- EZ2945**  
P 9.26+  
#600  
DIT hoofd -infiltratie- riool van beton met diameter, lengte streng, zonder afschot
- EZ2946**  
P 9.26+  
#400 mm  
Infiltratie riool, beton #400 mm t.b.v. verbinden wadi's
- EZ2965U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Overlaatvoorziening wadi, zie principe detail 'roosterput' op tekening 21038.01-116 met aansluiting voor drain #125 mm afgedopt, putnummer, IP-hoogte, afmeting inwendig, bijzonderheid (roosterput) en b.o.b. aansluitend hoofdriaal
- EZ2980U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
In/uitstroombuiging wadi, zie detail 'in-/uitstroombuiging' op tekening 21038.01-116 met putnummer, IP-hoogte, afmeting inwendig, bijzonderheid (open waaierdeksel) en b.o.b. aansluitend hoofdriaal
- EZ2930U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Uitstroombak op A-weggang met betomat, b.o.b. overstortleiding, putnummer, afmeting en verwijzing
- EZ2931U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Eindkap #125 mm op uitlegger #125 mm met inlaat op hoofdriaal
- EZ2932U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
DWA ontstoppingsstuk met uitlegger #125 mm en inlaat op hoofdriaal
- EZ2933U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Straatkolk bouw fase met uitlegger #125 mm aansluiten op DWA, indien niet mogelijk op HWA aansluiten
- EZ2934U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Straatkolk bouw fase met uitlegger #125 mm t.b.v. tijdelijk afwateren water in wadi op riool
- EZ2935U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Straatkolk met kolkmondrand betonplaat 1.20 x 1.20 m v.v. sparring voor kolk met uitlegger #125 mm
- EZ2936U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Trottoirkolk als slokop met uitlegger #125 mm zie bijchrift in tekening voor instroom hoogte
- EZ2937U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Keerwand standaard met: hoogte element, bovenkant keerwand, en bijzonderheid (normaal, verkeerd om, passtuk, verstek etc.) zie principedetail 'keerwand in achtertuin' op tekening 21038.01-116
- EZ2938U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Drain #125 mm in grondverbetering bij keerwand met doorsputput, zie principedetail 'keerwand in achtertuin' op tekening 21038.01-116
- EZ2939U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Drain #125 mm in cunet en zand of zandbed of cunet nutstracé LET OP: alleen aanleggen op HWA- of DIT-inspectieputten met b.o.b. 7.90+ (GHG)
- EZ2940U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bestaand gemengd riool met putnummer, IP-hoogte en b.o.b.
- EZ2941U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bestaand DWA riool met putnummer, IP-hoogte en b.o.b.
- EZ2942U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bestaand HWA riool met putnummer, IP-hoogte en b.o.b.
- EZ2943U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Nieuwe duiker, zie bijchrift in tekening voor diameter, b.o.b. e.d. t.b.v. verbinden wateren van de legger; waar aansluitend op bestaand, dat profiel doorzetten
- EZ2944U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bestaande duiker met bijchrift in tekening met waterschapscode, diameter en eventueel b.o.b.
- EZ2945U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Grondgebruik 4.285 x 6.72 m t.b.v. trafo-station FACTO 30, zie bijchrift in tekening voor uitzet coördinaatpunt en vloerpeil
- EZ2946U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Nutstracé, 1.00 m breed en zijkant minimaal 0.30 m vanaf erfgrans zie tekening 21038.01-116 voor detail
- EZ2947U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Nutstracé, 0.80 m breed en zijkant minimaal 0.30 m vanaf erfgrans zie tekening 21038.01-116 voor detail met kanttekening dat er geen gebruik wordt gemaakt van de 'mogelijk belegbare ruimte'
- EZ2948U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bouwhekken t.b.v. afscherming gas hoge druk
- EZ2949U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Talusvorming zie tekening 21038.01-111 t/m 21038.01-115 en gedeeltelijk indicatieve eendbeeld WRM en indien wadi met ofwervhoogtes
- EZ2950U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Nieuwe boom, indicatieve locatie, aanplant in WRM-fase
- EZ2951U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Wortel-wering/geleidscherm indicatieve locatie voor WRM-fase
- EZ2952U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bestaande boom handhaven (ingemeten bomen met stamdiameter en maaivelhoogte)
- EZ2953U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Nieuwe bebouwing met uitgebaar terrein, voordeur locatie en bouwnummer
- EZ2954U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Oude/nieuwe voordeurlocatie met verplaatsing aanduiding en afstand
- EZ2955U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Parkeerplaats eigen terrein
- EZ2956U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Nieuwe kadastrale grens
- EZ2957U**  
P 9.26+  
#1000x1000  
roosterput  
Bestaande kadastrale grens

wijz.	Verkaveling bijgewerkt	M. Gloudie	20-11-2024
wijz. H	Verkaveling bijgewerkt   Voordeur verplaatsingen aangegeven incl. afstand	M. Gloudie	07-06-2024
wijz. F	Situering rondom bouwblokken 3, 16 en 18 gewijzigd	M. Gloudie	08-12-2023
wijz. E	Tijdelijke bouwblokken i.p.v. uitstroombuiging op wadi's	M. Gloudie	13-11-2023
wijz. D	Ontwikkeling Groenestraat 19-21 gewijzigd	M. Gloudie	13-10-2023
wijz. B	Ontwikkeling Groenestraat 19-21 toegevoegd	M. Gloudie	21-08-2023

Eenheid in meters, hoogtematen t.o.v. NAP, tenzij anders aangegeven

Project: **Bouwrijpmaken gebied X De Pas te Elst**

Omschrijving: **Riolering**  
blad X2-1

Opdrachtgever: **Ontwikkelingscombinatie De Pas BV**

Datum: 08-03-2023  
Get. M. Gloudie  
Gen. M. Loeve

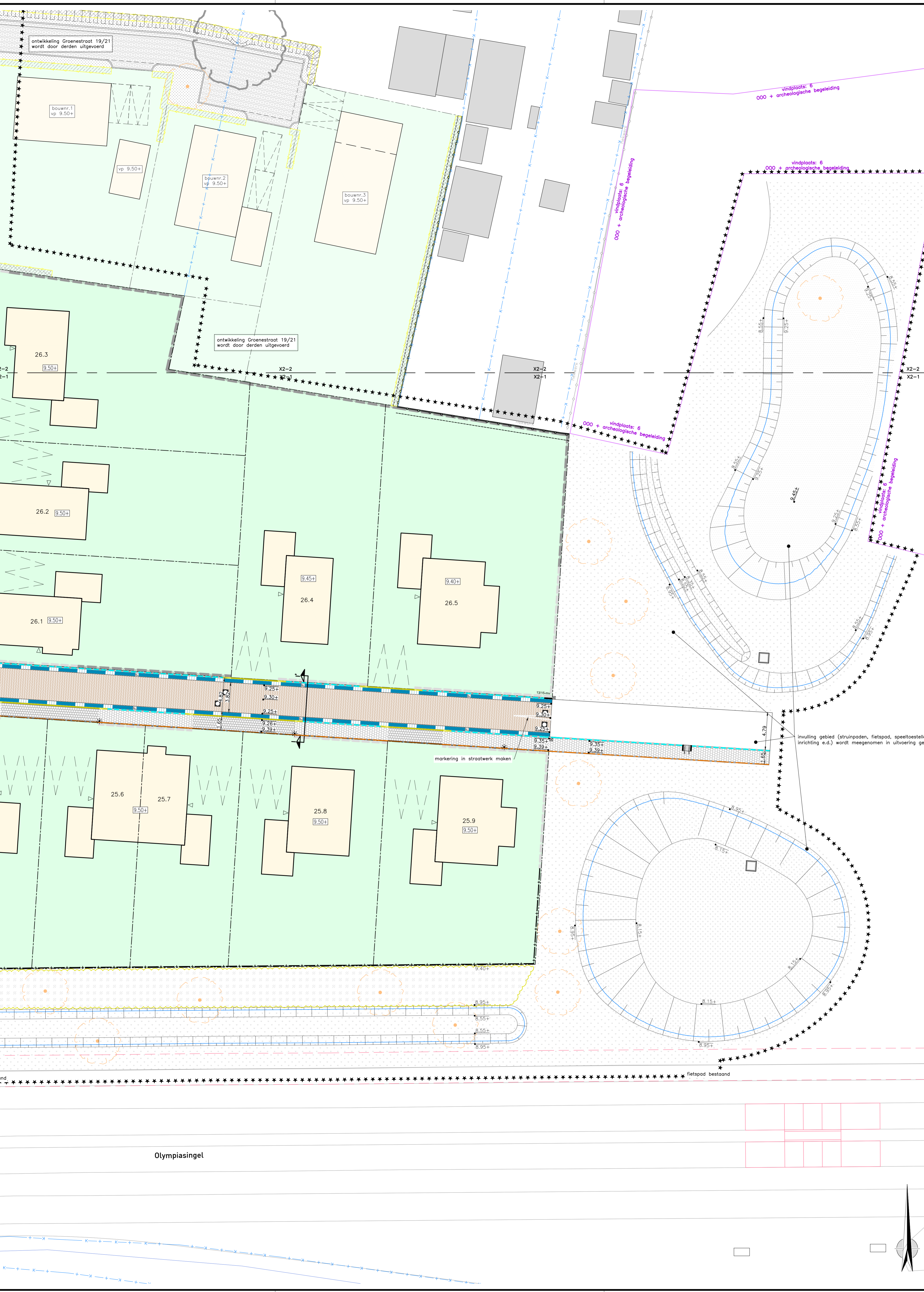
Schaal: 1:200  
Format: B41 x 1399 mm  
Status: **DEFINITIEF**

Besteknr.: 21038.01  
Projectnr.: 21038  
Bladz. 09 van 16  
Versie: 2

Tekeningnr.: **21038.01-109**

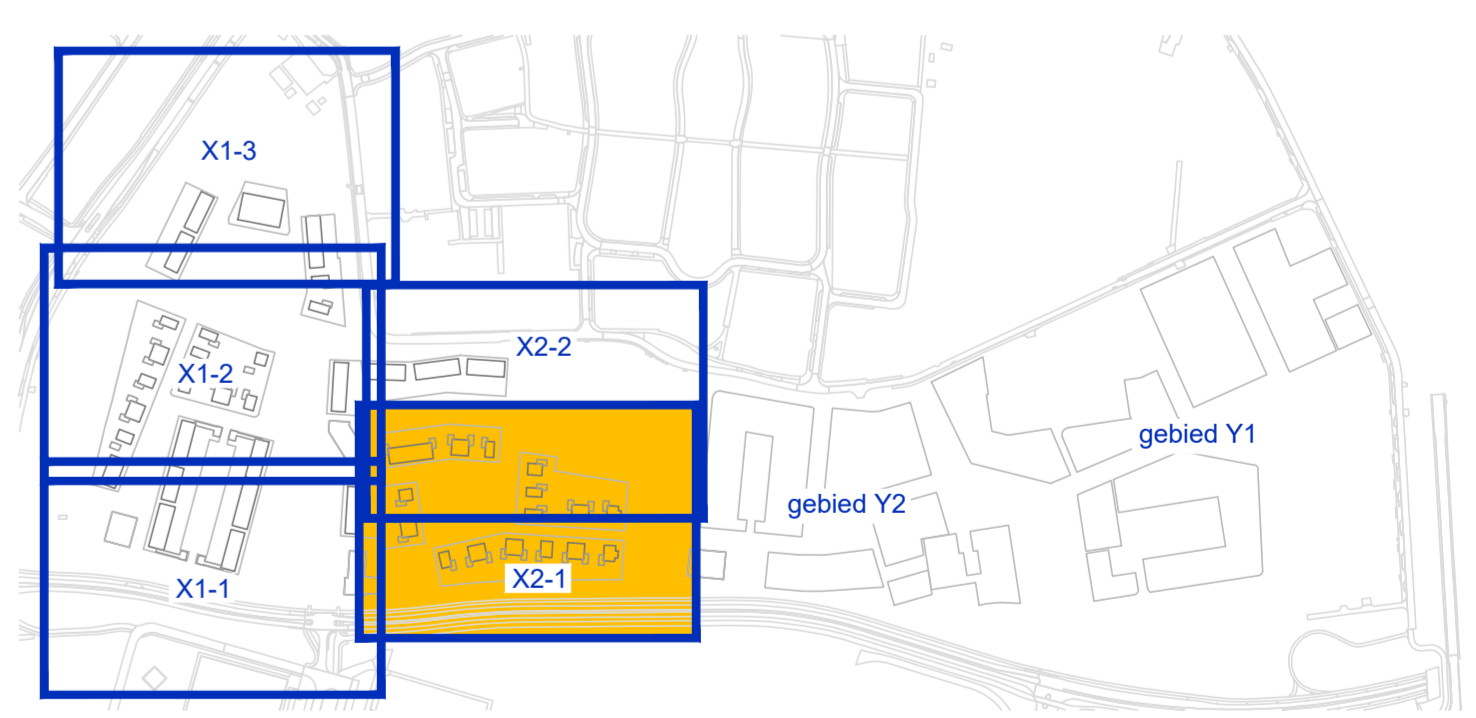
**EVERS ADVIESBURO**  
CIVIELE TECHNIEK

Evers adviesburo voor civieltechniek bv  
Arnhemsestraat 81  
6974 AH Leuvenheim  
T. 0575 56 55 92  
E. info@eversadviesburo.nl



### LEGENDA

	Asfalt 25 mm SMA-NL 5, kleur: rood 40 mm AC16 bind TL-B 60 mm AC22 base OL-B
	Markering, zie bijchrift in tekening voor type markering en breedte
	Straatbaksteen dikformaat, keperverband, kleur: rood bruin, type: Bruno Wasserstrich
	Straatbaksteen dikformaat, kleur: bruin zwart, type: Mastiek Wasserstrich - keperverband - halfsteensverband
	Betonstraatsteen waalformaat, halfsteensverband, kleur: antraciet (mindervalide opgangen)
	Grasbetontegel 600 x 400 x 120 mm, type: mirum, kleur: donkergrijs, v.v. Vakmarkering, streklaag betonstraatsteen keilformaat, kleur: wit en donkergrijs (om en om)
	Bermverharding, NCB-klinker 315 x 115 x 100 mm, type: 1, 42% open ruimte
	Betontegel 300 x 300 x 80 mm, stroomlagen, kleur: antraciet
	Betontegel 300 x 300 x 60 mm, halfsteensverband, kleur: antraciet
	Betontegel 300 x 300 x 60 mm, streklaag, kleur: antraciet
	Hazielandtegel 500 x 500 x 95 mm, kleur: zwart met witte driehoek, v.v. tegel 250 x 95 mm, kleur: zwart
	Graustabiel, dik 80 mm, kleur: geel (gebonden halfverharding)
	Trottoirband 180/200 x 250 mm, kleur: antraciet, stellen in beton
	Trottoirband 130/150 x 250 mm, kleur: antraciet, stellen in beton
	Inritband 750 x 180 x 500 mm, kleur: antraciet, stellen in beton links - midden - rechts
	Opeluitband 150 x 250 mm, kleur: antraciet, stellen in beton
	Opeluitband 120 x 250 mm, kleur: antraciet, stellen in beton
	Gazonband 100 x 200 mm, kleur: antraciet
	Opeluitband 100 x 200 mm, kleur: antraciet, t.p.v. inritten stellen in beton
	Verlooptegel, kleur: antraciet, stellen in beton 13/15-15/25 : 130/150 x 250 mm -> 150 x 250 mm 15/25-13/15 : 150 x 250 mm -> 130/150 x 250 mm 13/15-nw : 130/150 x 250 mm -> moaielid nw-13/15 : moaielid -> 130/150 x 250 mm 18/20-nw : 180/200 x 250 mm -> moaielid
	Inritverlooptegel 130/150 x 250 mm, kleur: antraciet, stellen in beton links - midden - rechts nw-18/20: moaielid -> 180/200 x 250 mm nw-gazon: moaielid -> (n=0,04) 100 x 200 mm person: : inritperson links 130/150 x 250 x 750 mm person r: : inritperson rechts 130/150 x 250 x 750 mm
	Molgoot, 7 strekken, watervoerend, straatbaksteen dikformaat, kleur: rood bruin, type: Bruno Wasserstrich, stellen in stelspecie
	Molgoot, 7 strekken, visueel/schijn-goet, straatbaksteen dikformaat, kleur: rood bruin, type: Bruno Wasserstrich, stellen in stelspecie
	Molgoot, 7 strekken, watervoerend, straatbaksteen dikformaat, kleur: bruin zwart, type: Mastiek Wasserstrich, stellen in stelspecie
	Molgoot, 7 strekken, visueel/schijn-goet, straatbaksteen dikformaat, kleur: bruin zwart, type: Mastiek Wasserstrich, stellen in stelspecie
	Plateau-oploop, zie detail op tekening 21038.02-116
	Straat- en trottoir, zie tekeningen 21038.02-106 t/m 21038.02-110
	Nieuwe putafdekking, verkant: straatwerk   rond: asfalt
	Ondergrondse container, plaatsing door derden
	Lichtmast, 4 m hoog, kleur: antraciet, armatuur: Prunus A2, plaatsing door derden
	Verkeersbord met verkeersbordpaal of bevestiging aan lichtmast
	Straatnaambord met verkeersbordpaal of bevestiging aan lichtmast posities indicatief
	Afzetpaal, vast Afzetpaal, uitneembaar
	Hekwerk van gaas, 1,00 m hoog, voorzien van bovenlijger, kleur: groen
	Afvallbak en zitbank (zitvlak van hout), kleur: antraciet
	Nieuwe boom, door derden
	Bestaande boom handhaven
	Groen, door derden
	Taludlijnen
	Nieuwe hoogte
	Nieuwe bebouwing met uitgelbaar terrein, inrichting en vloerpeil afwerking uitgelbaar terrein door derden
	Lage hoog : door derden
	Hoge hoog : door derden
	Tufmetsel met penanten : door derden
	Geluidswerend scherm : door derden
	Parkeerplaats eigen terrein
	Nieuwe kadastrale grens
	Bestaande kadastrale grens
	Ontwerp toekomstige kruisingen
	Inmeting contouren
	BGT contouren
	Bestaande bebouwing met huisnummer
	Plangrens
	Gas hoge druk, ligging o.b.v. proefsleuven



wijz. F	Verkaveling bouwnrs. 23.1 t/m 23.4 gewijzigd, inclusief verschuiving inritten	M. Gloudie	23-10-2024
wijz. B	Verkaveling bijgewerkt (grootste wijziging blokken 20, 21 en 22)   nieuwe borden verminderd	M. Gloudie	20-06-2024
wijz. A	Garage op kavel nr.61 verschoven (X1, blad 2)   bouwnr. 26.8 -> 26.5 (X2, blad 1 en 2)	M. Gloudie	26-04-2024

Eenheid in meters, hoogtematen t.o.v. NAP, tenzij anders aangegeven

Project: **Woonrijpmaken gebied X De Pas te Elst**

Omschrijving: **Verhardingen en terreininrichting**  
blad X2-1

Opdrachtgever: **Ontwikkelingscombinatie De Pas BV**

Datum: 11-04-2024  
Oet. M. Gloudie  
Oez. M. Loeve

Schaal: 1:200  
Formaat: A4 x 1199 mm  
Status: **DEPANTIEP**

Bestaakr.: 21038.02  
Projectnr.: 21038  
Bladnr.: 14 van 17

Tekeningnr.: **21038.02-114**  
Versie: 4

www.eversadviesburo.nl

**evers adviesburo**  
CIVIELE TECHNIEK

Evers adviesburo voor civieltechniek bv  
Arnhemsestraat 81  
6974 AH Leuvenheim

T. 0575 56 55 92  
E. info@eversadviesburo.nl

# Woongebied De Pas

## Beeldkwaliteitplan

Gemeente Overbetuwe



## **Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: [www.c5s.nl](http://www.c5s.nl)

email: [info@c5s.nl](mailto:info@c5s.nl)

Opdrachtgever: gemeente Overbetuwe

Projectnummer: 211156

Datum: september 2021

Referentie: 211156b16

# Inhoudsopgave

## Beeldkwaliteitplan woongebied De Pas

<b>01 INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>02 INSPIRATIE</b>	<b>7</b>
<b>03 HOOFDLIJNEN</b>	<b>9</b>
<b>04 PROEFVERKAVELING</b>	<b>11</b>
<b>05 BEELDKWALITEIT</b>	<b>13</b>
INLEIDING	13
ALGEMENE ARCHITECTONISCHE UITWERKINGSREGELS	14
<i>SFEER</i>	16
<i>SITUERING</i>	16
<i>BOUWMASSA</i>	17
<i>KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING</i>	19
OLYMPIASINGEL	20
RIJKSWEG ZUID	22
KORTE BEMMELSEWEG	24
GROENESTRAAT	25
GROENE DOORLIJNINGEN	29
<i>WESTELIJKE ENTREE</i>	31
<i>CENTRALE ZICHTAS</i>	33
<i>OOSTELIJKE ENTREE</i>	33
GROENE HOVEN	35
PARKEERHOVEN	37
OVERIGE ASPECTEN	41
<i>BUITENBEENTJES EN ONTWORPEN ENSEMBLES</i>	41
<i>OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR</i>	42
<i>VERHARDING</i>	43
<i>STRAATMEUBILAIR</i>	43



# 01 INLEIDING

## *Aanleiding*

Aan de zuidzijde van Elst, in de gemeente Overbetuwe, ligt de uitbreidingslocatie De Pas. De kern van Elst wordt hier uitgebreid met 350 woningen tussen de Groenestraat en de Olympiasingel. De afgelopen jaren heeft de planvorming hiervoor plaatsgevonden. Daarbij zijn in diverse stadia door middel van participatie aanwonenden en belangstellenden in de gelegenheid gesteld mee te denken over de invulling van het plan. Als uitkomst van een van de participatietrajecten is in 2019 het Inspiratieboek opgesteld. In dit Inspiratieboek zijn beelden en ideeën samengebracht, die de toon hebben gezet voor de ontwikkeling van De Pas. In het kort samen te vatten als een traditioneel-eigentijds, gevarieerd, dorps woongebied, ingebed in een robuust, natuurlijk ingericht groen-blauw raamwerk.

## *Leeswijzer*

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiteengezet wat de beoogde beeldkwaliteit van zowel de woningen als de openbare ruimte is. Als eerste komen in hoofdstuk 2 enkele beelden uit het Inspiratieboek terug, waarmee de algemene sfeer van het plan wordt neergezet. In hoofdstuk 3 zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan beschreven, gevolgd door de proefverkaveling in hoofdstuk 4, op basis waarvan we kunnen zeggen dat de gekozen hoofdopzet overeind blijft als alle parkeerplaatsen nauwkeurig zijn ingetekend volgens de gemeentelijke parkeernormen, dat de bestaande bomen en windsingels zo veel als mogelijk behouden zijn, dat ondergrondse infrastructuur inpasbaar is, etc. etc..

Vanaf hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit aan de hand van verschillende illustraties op een beeldende manier beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de wijze waarop de inrichting bijdraagt aan het bereiken van de duurzaamheidsambities, zoals die onder andere verwoord zijn in het Integraal Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte.

Vervolgens is per onderdeel van het raamwerk uit hoofdstuk 3 'Hoofdlijnen' ingegaan op de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte. Deze is opgesplitst in; Olympiasingel, Rijksweg Zuid, Korte Bemmelseweg, Groenestraat, Groene doorlijningen, Groene hoven en Parkeerhoven. Aan de hand van een intermezzo 'Architectuur' wordt ook het streefbeeld voor de woningen in beeld gebracht en de connectie met de openbare ruimte gezocht. In basis biedt het stedenbouwkundig plan en de proefverkaveling daarvoor al een goede basis, vandaar dat -om de creativiteit van de architecten te stimuleren- er slechts een beperkt aantal toetsingscriteria zijn opgenomen.

Tot slot wordt aan de hand van een aantal criteria richting gegeven voor het mogelijk toepassen van 'buitenbeentjes' en ontworpen ensembles. Ook voor de overgang privé-openbaar, verhardingen en inrichtingselementen zoals speeltoestellen/-aanleidingen en straatmeubilair is de beoogde beeldkwaliteit beschreven in beelden en met waar nodig begeleidende tekst.





Moodboard van referentiebeelden uit het Inspiratieboek

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

# 02 INSPIRATIE

In maart en april 2019 hebben veel mensen meegedacht over de ontwikkelingsrichting van woongebied De Pas. Via verschillende gremia (Toekomstkamer, plangroep, enquête) zijn verlangens, wensen, concrete ideeën en behoeften gedeeld. Hier zijn allerlei passende beelden bij verzameld, die in het Inspiratieboek zijn samengebracht. Op deze pagina's zijn enkele referentiebeelden uit het Inspiratieboek afgebeeld. Tezamen geven ze de beoogde sfeer weer, zoals volgens velen woongebied De Pas eruit zou moeten komen te zien. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en de doorvertaling daarvan in de proefverkaveling

zijn deze beelden richtinggevend geweest. De belofte, zoals die in het Inspiratieboek is opgenomen dat de beoogde sferen een vertaling zullen krijgen in het beeldkwaliteitplan, wordt met dit document waargemaakt!



Moodboard van referentiebeelden uit het Inspiratieboek



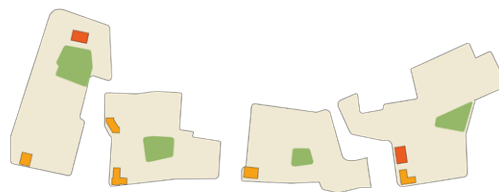
# 03 HOOFDLIJNEN



## Groenblauw raamwerk

Het belangrijkste onderdeel van het raamwerk wordt gevormd door de bestaande en nieuwe groenstructuren. De aansluiting op het bestaande woongebied wordt gevormd door: de Groenestraat en de achterzijden bij de woningen aan zowel de Rijksweg-Zuid als de Korte Bemmelseweg.

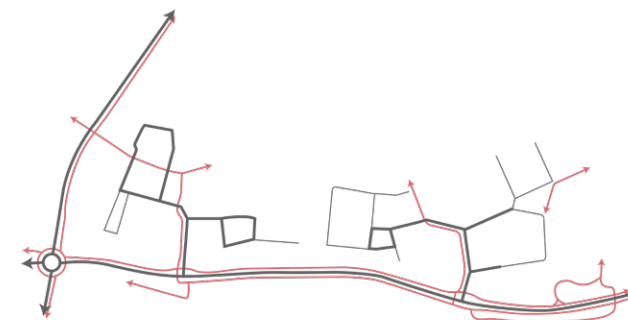
Naast deze groene randen van het plangebied, krijgt De Pas ook aan de zuidzijde, langs de Olympiasingel, een groene aanblik. Daarmee wordt een overgang van het landelijke gebied naar de bebouwde kom gemaakt. Deze overgang wordt verder vormgegeven door de drie groene doorlijningen bij de entrees vanaf de Olympiasingel én de voortzetting van de groene zicht-as vanuit de aangrenzende woonbuurt Brienenshof. Het landschap wordt zo vanaf de Olympiasingel tot in Brienenshof doorgetrokken. Ook de zichtlijn op de kerktoren blijft zo behouden.



## Woonbuurtjes

Binnen het raamwerk zijn vier woonbuurtjes te onderscheiden. Deze woonbuurtjes zijn ieder ongeveer even groot in omvang. De verschillende woningtypen die in De Pas gerealiseerd gaan worden, worden evenredig over de woonbuurtjes verdeeld. Hierdoor ontstaat voor heel De Pas een gevarieerd bebouwingsbeeld, dat past in het idee van een dorps uitstraling. Afwisselend worden vrijstaande woningen, rijwoningen en vrije kavels ontwikkeld.

Daarnaast kent elk woonbuurtje 1 of 2 bebouwingsaccenten in de vorm van een kleinschalig appartementengebouw (oranje) of een kleinschalig zorgcomplex (rood).



## Infrastructuur

Vanaf de Olympiasingel worden twee entrees gerealiseerd, vanwaar de woonbuurtjes aan weerszijden bereikt kunnen worden.

In het stedenbouwkundige plan zijn zo veel mogelijk parkeerplaatsen op binnenhoven gerealiseerd, aan de achterzijde van woningen. Daardoor hoeven er minder parkeerplaatsen in het groene raamwerk en de groene hoven in de woonbuurtjes aangelegd te worden.

De belangrijkste routes voor de fietser worden aangelegd als vrijliggend fietspad. Tussen de Groenestraat en de Olympiasingel is daarvoor bij de beide entrees van De Pas ruimte gereserveerd. Het sportpark en het viaduct over het spoor zijn daardoor zowel vanuit De Pas als vanuit de omliggende woonbuurten voor de fietser goed en veilig bereikbaar.



Proefverkevaling woongebied De Pas

# 04 PROEFVERKAVELING

Op de afbeelding op pagina 10 is de proefverkaveling te zien. Met deze proefverkaveling wordt aangetoond dat de belofte van het groen-blauwe raamwerk overeind blijft, ook als naast de 350 woningen alle benodigde parkeerplaatsen, hondenuitlaatplekken (H), speelplekken (S), boven- en ondergrondse infrastructuur, retentievoorzieningen, bestaande bomen en windsingels, etc. zijn ingepast.

Bij de proefverkaveling is uitgegaan van een regelmatige verspreiding van alle voorkomende woningtypologieën. Daarmee wordt niet alleen de basis voor een gevarieerd, dorps bebouwingsbeeld gelegd, maar wordt ook de parkeerdruk over het plangebied verspreid. Op markante punten, zoals bij de entrees van De Pas vanaf de Olympiasingel, worden kleinschalige appartementengebouwen gerealiseerd. Daarnaast wisselen de verschillende grondgebonden woningtypologieën (rij, twee-onder-één-kap, vrijstaand) elkaar af, waarbij ook gevarieerd wordt in bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap.

In de proefverkaveling zijn tevens de locaties aangeduid waar de principeprofielen genomen zijn. De principeprofielen zijn verbeeld en verspreid opgenomen dit beeldkwaliteitplan.



# 05 BEELDKWALITEIT

## INLEIDING

De drager van de hoofdstructuur van De Pas wordt gevormd door het groen-blaauwe raamwerk dat het gehele plangebied opdeelt in vier woonbuurten. Het groen-blaauwe raamwerk zelf bestaat uit een aantal herkenbare ruimtelijke eenheden: de Olympiasingel, Rijksweg Zuid, Groenestraat, Korte Bemmelseweg en de groene doorlijningen, die een verbinding tussen het landschap aan de zuidzijde en de bestaande woonbuurt Brienenshof leggen. Naast deze ruimtelijke eenheden van het raamwerk zijn in de vier woonbuurten nog de groene hoven en de parkeerhoven als herkenbare ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Voor al deze onderdelen van woongebied De Pas wordt in dit hoofdstuk de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Daar waar het gaat over de openbare ruimte is het recentelijk vastgesteld 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' van de gemeente Overbetuwe leidend geweest. In dit beleidsdocument wordt de koers uitgezet voor de wijze waarop met de inrichting van de openbare ruimte wordt omgegaan.

Er zijn zes ambities geformuleerd:

1. Identiteit behouden en versterken;
2. Bijdragen aan gezond gedrag van inwoners;
3. Klimaatadaptief handelen;
4. Biodiversiteit verhogen;
5. Circulariteit stimuleren;
6. Een betere en veiligere leefkwaliteit

maken met behulp van de openbare ruimte.

Bij de invulling van het robuuste groen-blaauwe raamwerk wordt aan de ambities vormgegeven. Dit vertaalt zich in een inrichting waarbij inheemse planten en bomen de biodiversiteit bevorderen en wadi's zorgen voor de benodigde waterberging/infiltratie en aanleiding geven voor natuurlijk spelen. Per onderdeel van het groen-blaauwe raamwerk zijn locatiespecifieke aspecten te benoemen, waarover in het kader van het beeldkwaliteitplan uitspraken worden gedaan.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal uiteindelijk een afzonderlijk gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld worden. Hierin dienen onder andere de volgende aspecten verder uitgewerkt te worden; waterhuishoudkundige aspecten/keuzes, verkeerskundige oplossingen, de situering en inpassing van ondergrondse vuilcontainers, de inrichting van alle groene ruimtes inclusief hondenuitlaat- en speelplekken, etc.

In het nader uit te werken inrichtingsplan zal tevens het thema duurzaamheid meegenomen dienen te worden. Hierbij is de landschappelijke setting/omgeving en de opzet van het woongebied De Pas de basis voor de verdere inrichting en invulling van het openbare gebied. Natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en beleving van de seizoenen worden beleefbaar gemaakt. Daarnaast komt de duurzaamheid tot uitdrukking in het materiaalgebruik, beplanting, infiltratie van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen.



# ALGEMENE ARCHITECTONISCHE UITWERKINGSREGELS

Met De Pas wordt een substantieel woongebied toegevoegd aan het stedelijk weefsel van Elst. Met de Groenestraat als verbindend element sluit woongebied De Pas aan op de Brieneshof, een woonbuurt die in de jaren '90 is ontwikkeld. De Groenestraat vormt de aanleiding voor de planopzet van De Pas: De gevarieerde, dorpse uitstraling van dit organisch gegroeide lint, wordt doorgezet in De Pas. Vanuit het woningbouwprogramma en de producten die daarbij horen, kan voor wat betreft de bouwmassa's al een redelijk divers bebouwingsbeeld worden verwacht. De verschillende woningtypen eengezinsrijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen worden allen zowel in één als in twee bouwlagen met kap uitgevoerd. In de proefverkaveling zijn deze verschillende woningtypen evenredig over het plangebied verdeeld. Daarnaast zijn ook de appartementengebouwen (3 tot 5 bouwlagen) en de zorgcomplexen (2 bouwlagen met kapverdieping) evenwichtig over de vier te onderscheiden woonbuurten verspreid. Met deze ingrediënten én de inpassing van enkele bestaande woningen wordt de basis voor de het dorpse, gevarieerde bebouwingsbeeld, zoals die in de proefverkaveling is neergezet, versterkt.

In dit hoofdstuk wordt de algemene sfeer van de beoogde beeldkwaliteit van de woningen beschreven. Daarbij zijn ook generieke criteria opgenomen, die voor heel het plangebied gelden.



Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening



Afwisselend bebouwingsbeeld door variatie in woningtypologieën en bouwhoogtes



Eigentijdse dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvorm en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik



Eigentijds dorps bebouwingsbeeld

De basis voor het gewenste, gevarieerde bebouwingsbeeld wordt dus gelegd door de afwisseling in woningtypologieën en bouwhoogtes. De getoonde beelden geven hiervan een impressie. Naast de algemene afwisseling in typologieën en hoogtes zijn navolgend enkele algemene architectonische uitwerkingsregels opgenomen. Deze criteria zien erop toe dat binnen bepaalde marges een gevarieerd, eigentijds dorps bebouwingsbeeld ontstaat.

### *Sfeer*

Eigentijds dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvormen met daaraan ondergeschikte details en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

### *Situering*

De situering van de woningen op de kavels draagt bij aan het gewenste dorpse bebouwingsbeeld. Dit houdt in dat bij de positionering/situering van de woningen op de kavels de voorgevels van de woningen op de openbare ruimte worden georiënteerd. De voorgevels definiëren daarmee de meest herkenbare openbare ruimtes (entrees, groene hof, Groenestraat, woonstraatje, ...). Verspringingen in de rooilijn (op 2 tot 5 meter uit de erfgrans) zijn een middel om langgerekte gevelwanden te voorkomen.

- Voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte
- Bouwmassa's staan in een licht verspringende rooilijn om het dorpse karakter te versterken
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan



### **Bouwmassa**

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk beschreven, worden er in De Pas diverse vormen van hoofdbouwmassa's en woningtypologieën verspreid over het plangebied gerealiseerd. Om bij de nadere uitwerking van de plannen nog de afweging te kunnen maken waar welk woningtype wordt gerealiseerd, is dit niet op voorhand vastgelegd. Onderstaande criteria zien er daarom op toe dat de beoogde variatie in het plangebied ook voor wat betreft de bouwmassa wordt bereikt, echter zonder dit op perceelsniveau te regelen.

- Verspreid over de vier woonbuurten worden de vijf appartementengebouwen en de twee zorgcomplexen gesitueerd
- De appartementencomplexen worden in samenhang met de belendende woningen ontwikkeld
- Beide zorgcomplexen sluiten qua schaal aan bij de dorps karakteristiek
- Rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen worden evenwichtig over de vier woonbuurten verdeeld
- Bij de grondgebonden woningen wisselen bouwmassa's in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap elkaar af
- De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging

bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de massa
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Een blok rijwoningen bestaat uit maximaal 7 woningen
- Bij een blok rijwoningen dat uit meer dan vijf woningen bestaat, wordt de massa van het bouwblok door een verbijzondering aan de voorzijde onderbroken (geleed), bijvoorbeeld door een topgevel in de 2e of 3e woning van de rij en/of een substantiële versprong in de rooilijn vanaf de 3e of 4e woning
- Bij de grondgebonden woningen zijn meerdere kapvormen (zadeldak, tentdak, lessenaarsdak, samengesteld kap, mansarde, ...) mogelijk. Naast het veelvoorkomende zadeldak zullen andere kapvormen bijdragen aan het gewenste diverse bebouwingsbeeld
- Toegepaste maatregelen op het gebied van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur(stijl)



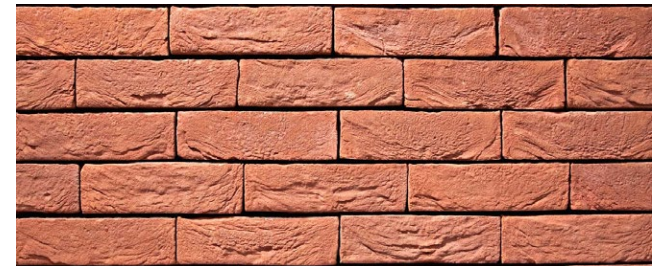


### *Kleur- en materiaalgebruik en detaillering*

Passend bij het idee van traditioneel-eigentijds dorps bouwen past de toepassing van gebakken metselstenen voor de gevels, waarbij het kleurgebruik in de aardetinten van geel/beige tot oranje/rood tot rood/bruin tot bruin/mangaan kan variëren. Als verbijzondering kan her en der wit keimwerk en/of hout worden toegepast.

Gelet op de toepassing van zonnepalen op de daken, wordt bij voorkeur een antraciete, gebakken pan toegepast, omdat tegen deze achtergrond de zonnepanelen het minst verstorend werken. Maar een rieten kap is uiteraard ook toegestaan.

- Gevels overwegend in aardetinten metselwerk
- Wit keimwerk en/of houten gevels zijn her en der inpasbaar
- Daken afgedekt met antraciete gebakken pannen of riet
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning. Daarnaast doen zij geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa





Impressie van een natuurlijke en landelijke inrichting als overgang naar het buitengebied



Bosplantsoenen als contrast en groene buffer

## OLYMPIASINGEL

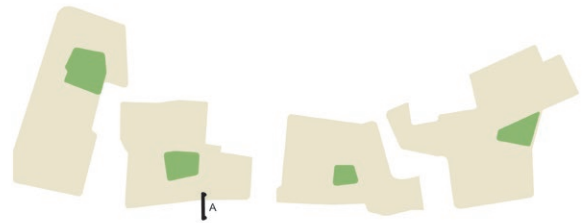
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Olympiasingel (tagent). De radiale wegen verbinden het centrum van Elst van oudsher met het buitengebied. Karakteristiek hierbij is het samenvallen van radialen met zichtlijnen naar de Elstertoren. Vroeger waren de radiale wegen beplant en waar mogelijk voorzien van een enkele of dubbele rij bomen (eiken). De tangenten zijn de moderne dwarsverbindingen tussen de radialen en vormen tezamen de hoofdontsluitingsstructuur rondom het centrum. De tangentweg heeft geen overeenkomsten met de oude historische radiale wegenstructuur. Op de tangentwegen worden hierom verspreide boomgroepen

aangeplant in een grasberm. Afwisselend zal de weg groener of opener zijn afhankelijk van het groen in rand van de wijk. Daar waar de radialen en tangenten elkaar kruisen ontstaat een bijzondere plek, ook wel knooppunt genoemd. Op deze plekken komen bijzondere, opvallende bomen voor.

Bij de stedenbouwkundige planvorming voor De Pas is het principe van de solitaire bosplantsoenen langs de tangent Olympiasingel toegepast om een afwisselend beeld te creëren. Bij de twee entrees vanaf de Olympiasingel en bij de centrale zichtas is bewust openheid aangebracht, om daarmee

de oriëntatie te bevorderen. Daartussen zijn de dichte bosplantsoenen gesitueerd. Deze zorgen enerzijds voor een contrast met de hiervoor benoemde openheid en ze vormen een groene buffer tussen de Olympiasingel en de achtertuinen bij de achter de bosplantsoenen gelegen woningen.

- Natuurlijke uitstraling
- Bosplantsoen inplanten met inheemse bomen en heesters (eik, els, kardinaalsmuts, hazelaar, vlierbes, n.t.b. ...)
- Open delen als kruidenrijk grasland in richten, 1 á 2 maal per jaar te maaien





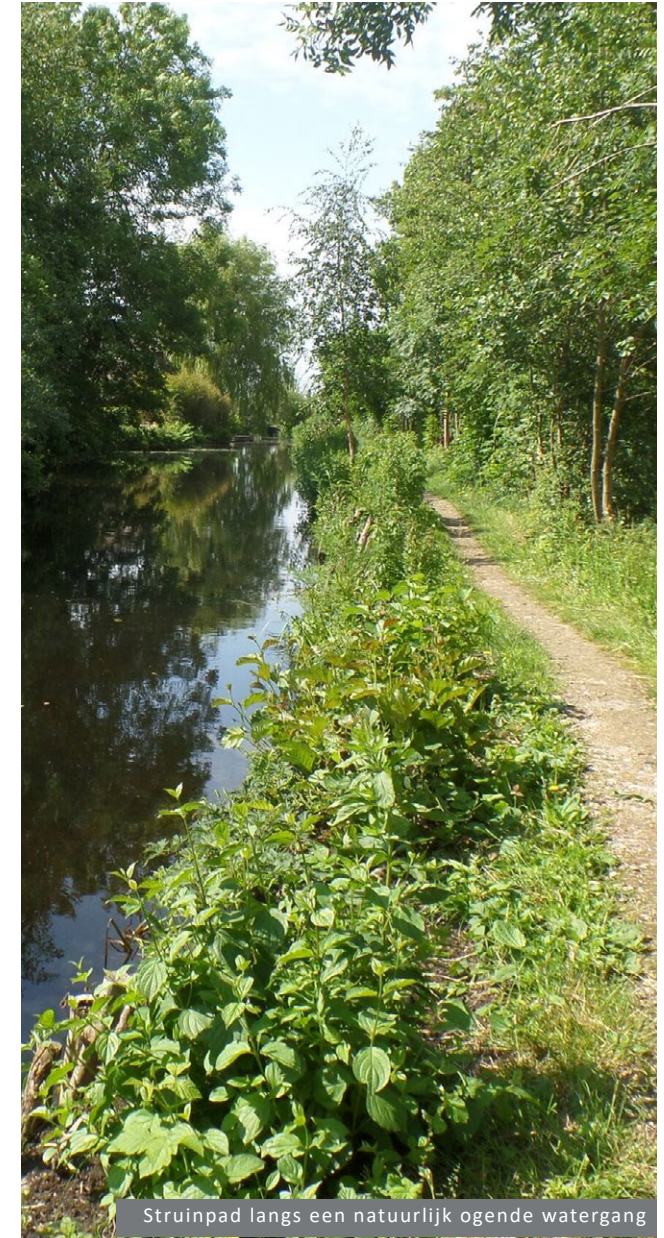


## RIJKSWEG ZUID

Aan de achterzijde van de woningen aan de Rijksweg Zuid ligt tussen de westelijke woonbuurt van De Pas een watergang met daarnaast een windsingel. Deze windsingel blijft behouden en zal dienen als afscherming van de aangrenzende achtertuinen. De watergang wordt waar noodzakelijk ten behoeve van de benodigde waterberging verbreed. Daarnaast is er ruimte om een struinp pad door deze groene rand aan te leggen. Uitgevoerd als een informeel struinp pad zal het slechts extensief gebruikt worden, waardoor de natuur hier tot bloei kan komen. Door bij het vergraven van de watergang gevarieerde taludsteiltes te hanteren, ontstaan allerlei

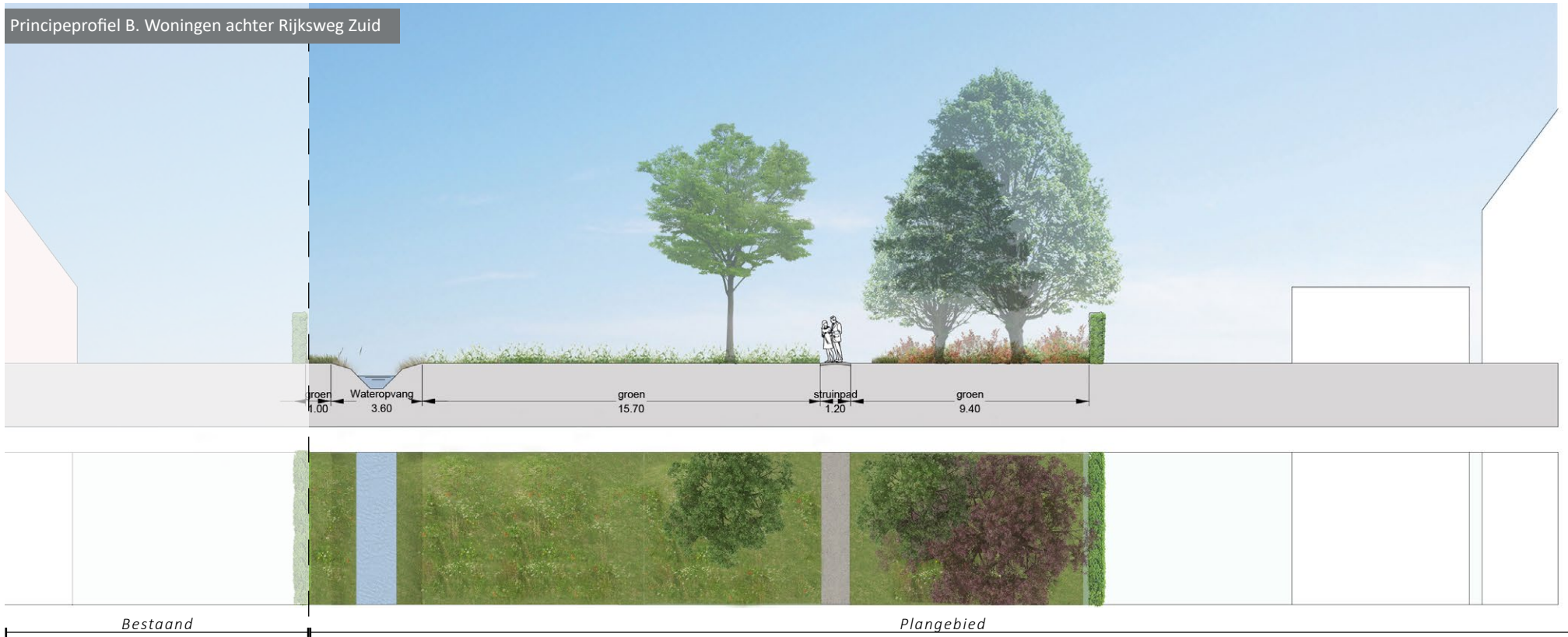
gradiënten van nat naar droog, die een grote diversiteit aan plant- en diersoorten gaan opleveren.

- Waar noodzakelijk draagt een verbreding van de watergang met een gevarieerd talud bij aan gradaties van nat naar droog
- Informeel struinp pad in halfverharding
- Inheems bloemrijk grasland mengsel voor bloemzoekende 'nuttige' insecten (bijvoorbeeld mengsel G2 van CruydtHoeck O.G.)
- Natuurlijke oevers met gradiënten ontwikkelen
- Bestaande windsingel behouden
- Bomensoort o.a. Zomereik, Esdoorn en Wilg



Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

Principeprofiel B. Woningen achter Rijksweg Zuid



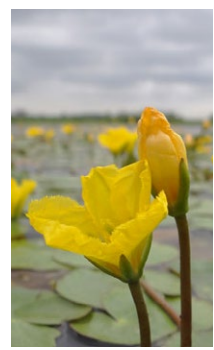
Mengsel G2



Groot hoefblad



Grote lisdodde



Watergentiaan

## KORTE BEMMELSEWEG

Aan de achterzijde van de woningen aan de Korte Bemmelseweg wordt een groenzone gerealiseerd, die de overgang vormt tussen De Pas en de woningen aan de Korte Bemmelseweg. In deze groenzone is ruimte voor waterberging (wadi's) en diverse, natuurlijke beplantingen. Met deze beplanting kunnen daar waar gewenst de achterzijden van de erven aan het zicht onttrokken worden. Inheemse boomsoorten en heesters worden hiervoor ingezet.

- Informeel in te richten groenzone
- Wadi's met kruidenrijk grasland, 1 à 2 maal per jaar te maaien
- Inheemse heesters (rode kornoelje, krentenboom, appelbes, ntb...) aan achterzijde erven



Wadi's worden natuurlijk ingericht

# GROENESTRAAT

De Groenestraat vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied van De Pas. In de basis blijft deze ongewijzigd. De herinrichting van de Groenestraat is door de gemeente echter wel geagendeerd maar dat staat los van deze ontwikkeling.

Bestaande groenstructuren, zoals de windsingel aan de westzijde en de huidige parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Ook het kenmerkende hoogteverschil tussen de noord- en de zuidzijde van de Groenestraat blijft herkenbaar aanwezig. Dit hoogteverschil tot circa 70 centimeter wordt opgevangen in groenstroken die tussen de weg en de nieuwe woningen wordt aangelegd. Het historische karakter van de Groenestraat wordt op deze wijze gerespecteerd.

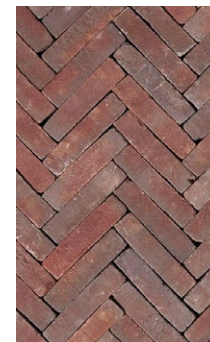
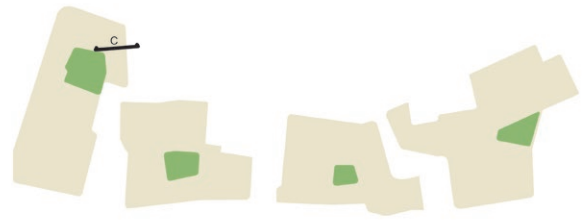
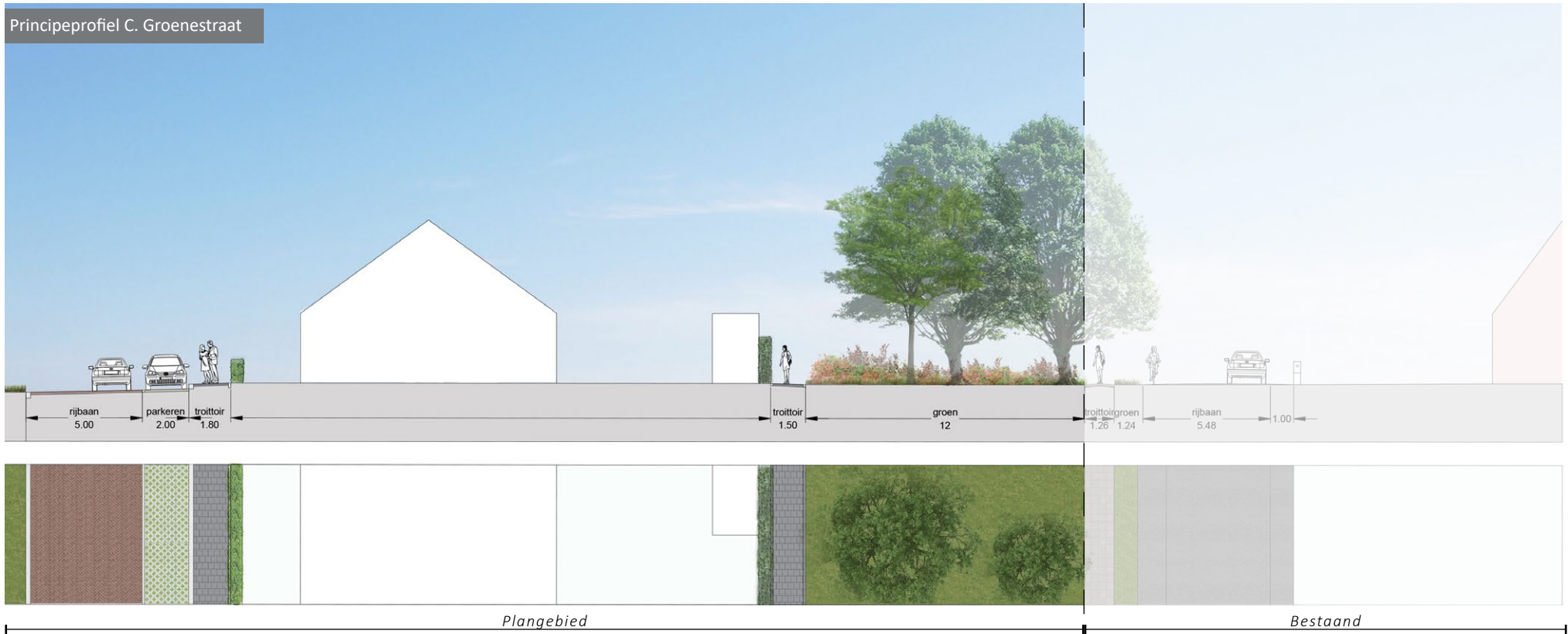


- Grote mate van afwisseling in architectonische uitwerking, o.a. door herkenbaarheid individuele woning

- Handhaven huidige inrichting Groenestraat
- Ruimte voor opvangen hoogteverschil tussen Groenestraat en De Pas in groenstroken
- Handhaven watergang langs Groenestraat
- Ruimte voor de aanplant van solitaire bomen in de groenstroken
- Bestaande windsingel behouden
- Hagen langs erfgrens nieuwe woningen

- Parkeervak uitvoeren in grasbetontegel
- Bestaande maaiveldhoogte behouden en benutten
- Groenstrook van ca. 8 meter tussen bestaande rijbaan en nieuwe woningen
- Parkeren op/langs de rijbaan
- Bestaande NAP hoogte behouden en benutten
- Bestaande Wilgen(laan) behouden
- Hagen ca. 1,80 meter hoog langs achterzijde erfgrens nieuwe woningen
- Parkeervak uitvoeren in grasbetontegel

Principeprofiel C. Groenestraat



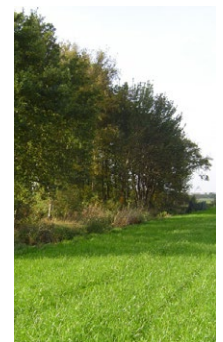
Bestrating bruin/rood



Kornelje heg



Grasbetontegel



Windsingel

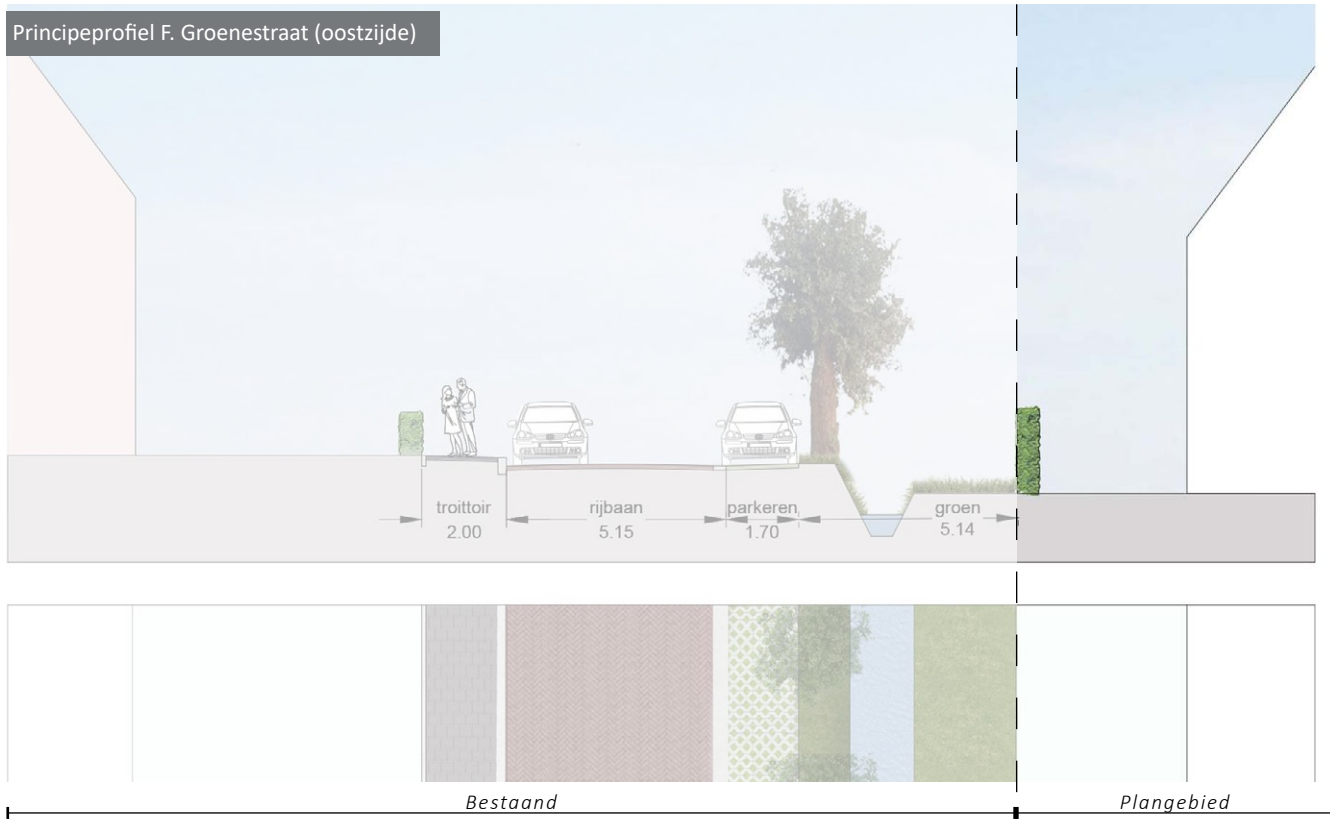
Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening



Kornoelje heg



Bestaande situatie



Wilgen(laan)



Bestaande situatie

# GROENE DOORLIJNINGEN

De drie groene doorlijningen verbinden het landschap aan de zuidzijde van de Olympiasingel met de woonbuurt Brienenshof. Daarnaast komen in de doorlijningen diverse functies samen: verkeersontsluitingen, waterberging, zichtlijnen, spelen, natuurontwikkeling, etc. De ruime opzet van de doorlijningen maken dit mogelijk. Ze vormen daarmee het gezicht van de nieuwe woonbuurt naar buiten toe. De ambities van het 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' komen hierin allemaal tot uitdrukking:

## 1. Identiteit behouden en versterken

Met de ontwikkeling van De Pas kan in één keer het beoogde beeld van het IKP OR worden neergezet, anders dan bij locaties in de gemeente waarbij dit stapsgewijs zal gebeuren. De Pas krijgt daarmee een heel eigen identiteit, die volledig inspeelt op de hedendaagse wensen en behoeften.

## 2. Bijdragen aan gezond gedrag van inwoners

Met de groene, natuurlijke inrichting worden bewoners uitgenodigd om gebruik te maken van de recreatieve mogelijkheden (spelen, sporten, ontspannen, natuur) die De Pas biedt.

## 3. Klimaatadaptief handelen

Door het hemelwater op te vangen in wadi's wordt voorkomen dat dit schone water onnodig gezuiverd moet worden in de RWZI of

dat er elders, als gevolg van de ontwikkeling van De Pas waterproblemen ontstaan. Daarbij voorkomt de ruime, groene opzet het ontstaan van hitte-eilanden.

## 4. Biodiversiteit verhogen

De doorlijningen zullen, evenals de kaders van het groen-blauwe raamwerk, ingericht worden met inheemse planten en bomen, die onder andere geselecteerd zullen worden op hun bijdrage aan de biodiversiteit.

## 5. Circulariteit stimuleren

In eerste instantie wordt het hemelwater opgevangen binnen het plangebied, waarmee het door verdamping en inzijging onderdeel blijft van een circulaire watersysteem.

## 6. Een betere en veiligere leefkwaliteit maken met behulp van de openbare ruimte

In de groene doorlijningen zijn de verschillende verkeersstromen (auto, fiets, voetganger) van elkaar gescheiden, waardoor bij de entrees van de De Pas de vele verkeersbewegingen niet voor een onveilige situatie zorgen. De doorlijning met de centrale zichtas op de kerktoren is nagenoeg autovrij ingericht, waardoor centraal in De Pas een veilige en comfortabele speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd kan worden.





Algemeen gelden voor de groene doorlijningen de volgende criteria:

- Wadi's, ingezaaid met bloemrijk grasland, 1 à 2 keer per jaar te maaien
- Natuurlijk spelen, gecombineerd met wadi's
- Inheemse bomen, losjes gegroepeerd, verspreid over de openbare ruimte



### Westelijke entree

De westelijk entree vanaf de Olympiasingel wordt geaccentueerd door een appartementengebouw in 4 à 5 bouwlagen. Het accent wordt niet alleen door de afwijkende bouwhoogte bepaald. Het kleurgebruik (ton-sur-ton) benadrukt de ten opzichte van de grondgebonden woningen afwijkende bouwmassa.

Aan de overzijde van de entreerimte ligt het 'wilgenlaantje'. Dit bestaande laantje is in het stedenbouwkundig plan opgenomen als ontsluitingspad voor de daaraan gelegen rijwoningen die de entreerimte tezamen met de rij knotwilgen op een heldere manier begeleiden. De bestaande sloot, waaraan de wilgen staan, wordt onderdeel van het nieuwe watersysteem.

In de westelijk entreerimte wordt een hondenuitlaatplek gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 400m<sup>2</sup>. Het veld wordt omsloten door een hekwerk en heg van circa 1 meter hoog. De inpassing hiervan sluit aan bij de natuurlijke uitstraling die de gehele entreerimte zal krijgen.

- Appartementengebouw bij entree Olympiasingel als accent benadrukken door ton-sur-ton kleurgebruik.

- Behouden wilgenlaantje en bijbehorende sloot
- Hondenuitlaatplek inpassen met een heg van gebiedseigen inheemse plantsoorten. Eventueel te combineren met een landelijk hekwerk.

- Water laten infiltreren in de bodem van groene doorlijningen
- Inheems bloemrijk-grasland mengsel voor bijen, vlinders en vogels (bijvoorbeeld mengsel G5 van CruydtHoeck O.G.)
- Bomensoorten o.a. Appel, Peer, Pruim, Zomereik, Esdoorn en Wilg
- Bestaande wilgenlaantje met sloot behouden



Appartementengebouw als bebouwingsaccent

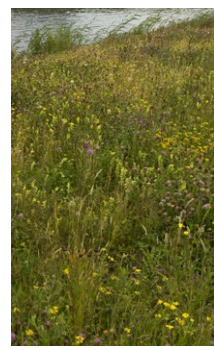
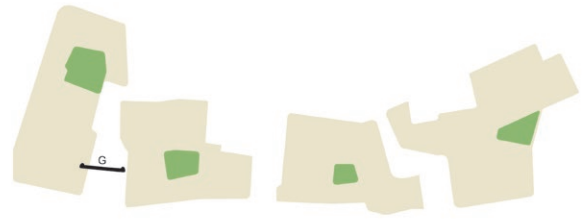
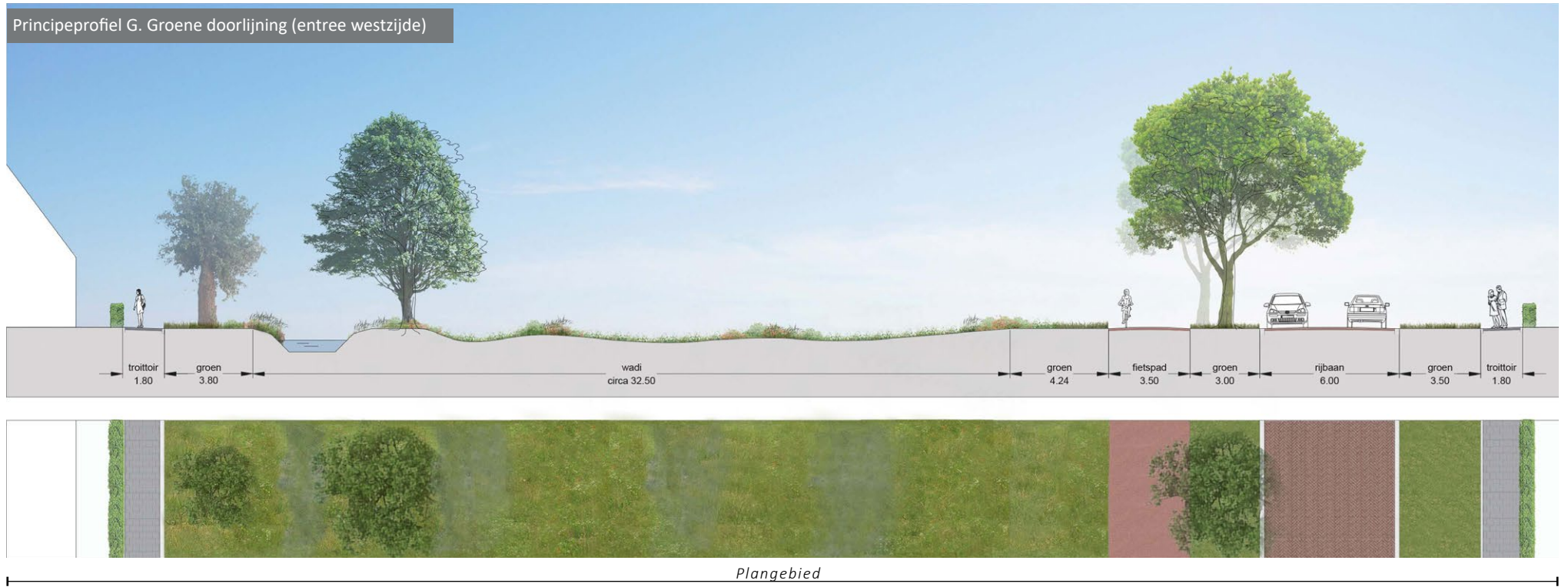


Hondenuitlaatplek met heg en landelijk hekwerk



Bestaand 'wilgenlaantje' met sloot te behouden

Principeprofiel G. Groene doorlijning (entree westzijde)



Mengsel G5



Vergeet me niet



Zomereik



Rood asfalt

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

### Centrale zichtas

De middelste groene doorlijning wordt gevormd door de centrale zichtas vanaf de Olympiasingel richting de Grote Kerk aan de Dorpsstraat. Het plan voor De Pas sluit hier aan op de centrale as door de wijk Brienenshof. De gevels van de bebouwing aan de centrale as in de Brienenshof zijn overwegend lichtgrijs en/of beige van kleur. De bebouwing aan de centrale zichtas in De Pas sluit hier bij aan, zodat een herkenbare ruimtelijke eenheid ontstaat. Om het zicht op de kerktoren niet te belemmeren worden nieuwe bomen met name aan de randen van de centrale zichtas aangeplant.

- Kleurgebruik gevels woningen en appartementengebouw aansluitend bij Brienenshof: lichtgrijs en/of beige baksteen
- Behoud zichtlijn op Grote Kerk



BKP woongebied De Pas | september 2021

### Oostelijke entree

Evenals bij de westelijke entree wordt de oostelijke entree vanaf de Olympiasingel geaccentueerd door een appartementengebouw in 4 à 5 bouwlagen. Ook hier wordt dit accent niet alleen benadrukt door de bouwhoogte, ook het ton-sur-ton kleurgebruik benadrukt de ten opzichte van de grondgebonden woningen afwijkende bouwmassa.

Tegenover het appartementengebouw wordt de bestaande boerderij ingepast in de groene doorlijning. Na sloop van de stallen kunnen hier twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt hier gedacht aan een vormgeving waarbij het idee van een boerenerf de inspiratie vormt. Dit plan onderdeel kan uitgewerkt worden onder de regels, zoals die gesteld worden in 'buitenbeentjes en ontworpen ensembles'.



Appartementengebouw als bebouwingsaccent

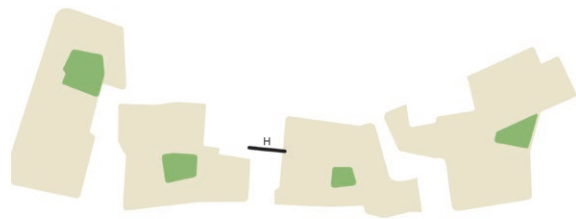
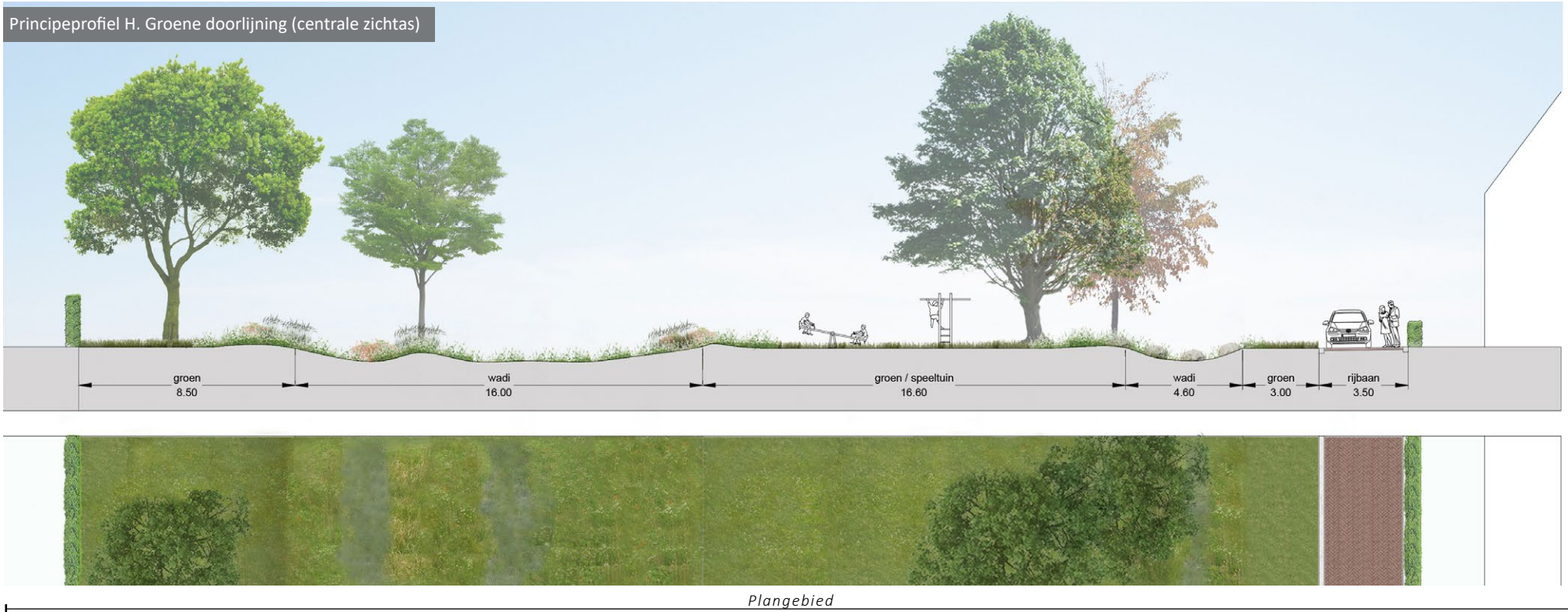


Groene, breede ,open entrees en straatprofielen

- Appartementengebouw bij entree Olympiasingel als accent benadrukken door ton-sur-ton kleurgebruik
- Inpassing bestaande boerderij met nieuwe woningen onder het thema 'boerenerf'

- Water laten infiltreren in de bodem van groene doorlijningen
- Inheems bloemrijkgrasland mengsel voor bloemzoekende 'nuttige' insecten (bijvoorbeeld mengsel G2 van CruydtHoek O.G.)
- Bomensoorten o.a. Appel, Peer, Pruim, Zomereik, Esdoorn en Wilg

Principeprofiel H. Groene doorlijning (centrale zichtas)



Mengsel G2



Kattenstaart



Pruim



Wilg

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

## GROENE HOVEN

Elk van de vier woonbuurtjes kent een centraal gelegen groen hof. Kennen de onderdelen van het groen-blaue raamwerk een heel natuurlijke inrichting, de groene hoven worden meer culturelijker ingericht. Refererend aan de fruitteelt worden hier onder andere verschillende fruitbomen aangeplant, waarbij elke hof een eigen thema kan krijgen. In de hoven worden ook de speelplekken voor de kleinere kinderen gerealiseerd.

De woningen rondom de hoven zijn zodanig gesitueerd dat ze de hoven omsluiten. Hierdoor ontstaat een contrast tussen de doorgaande openbare ruimtes van het groenblauwe raamwerk en de beslotenheid van de groene hoven. Vormgeving en situering van de woningen aan de groene hoven benadrukken de beslotenheid. Middelen die daarvoor ingezet kunnen worden zijn onder ander de toepassing van topgevels (hoogte), beperkte diepte voortuinen, weinig verspringende rooilijn, ontworpen ensemble als middel om bebouwingswand te versterken.

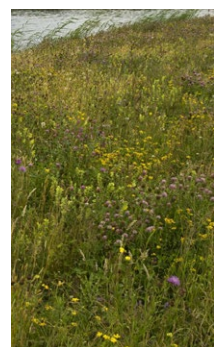
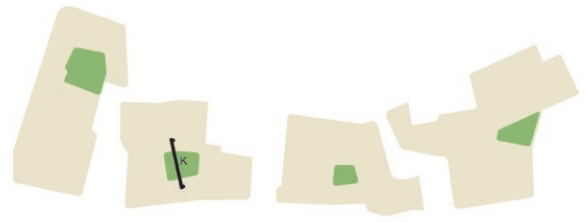
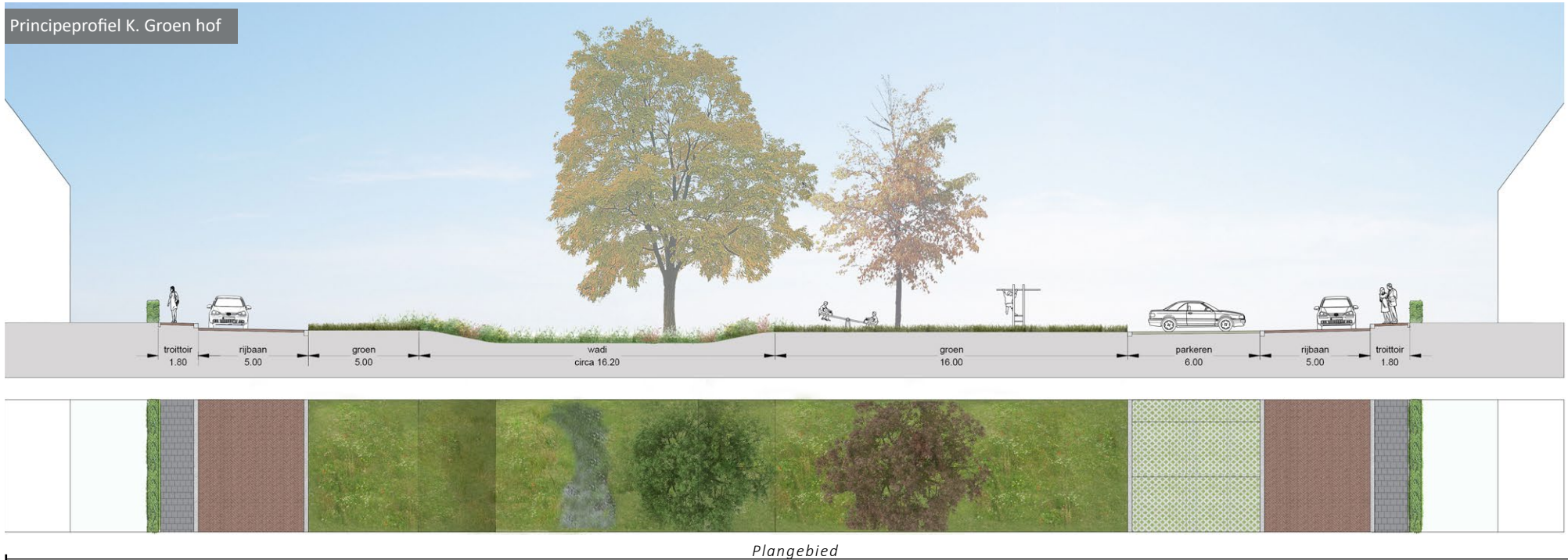
- Beslotenheid groene hoven benadrukken door bebouwingswanden de ruimte zo sterk mogelijk te laten omsluiten.

- Inrichting meer formeel dan groen-blaue raamwerk, onder andere door aanplant fruitbomen.

- Water laten infiltreren in de bodem van groene hoven
- Inheems bloemrijkgrasland mengsel voor bijen, vlinders en vogels (bijvoorbeeld mengsel G5 van CruydtHoeck O.G.)
- Inrichting meer formeel dan groen-blaue raamwerk, onder andere door aanplant fruitbomen zoals Appel, Peer, Pruim.



Impressie groen besloten hof in woonbuurtje



Mengsel G5



Wilg



Speelaanleiding



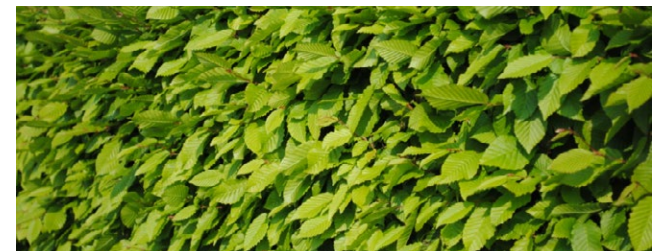
Peer

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

# PARKEERHOVEN

Evenals voorgaande principeprofielen zijn de profielen op de volgende pagina's slechts een schematische uitwerking. Hiermee wordt het beeld waar voor de parkeerhoven naar gestreefd wordt geschetst. Bij het uitwerken naar inrichtingsplan en civieltechnisch plan kunnen er eventueel wijzigingen in de inrichting plaatsvinden. Echter, de na te streven ambities ten aanzien van beeldkwaliteit dienen intact te blijven. Hierbij is een goede ondergrondse groeiruimte voor bomen en een 'groene buffer' tussen bestaande woningen en de parkeerplaatsen van belang.

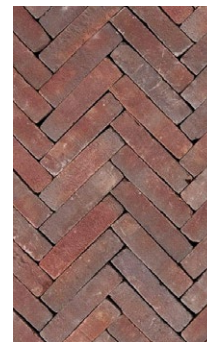
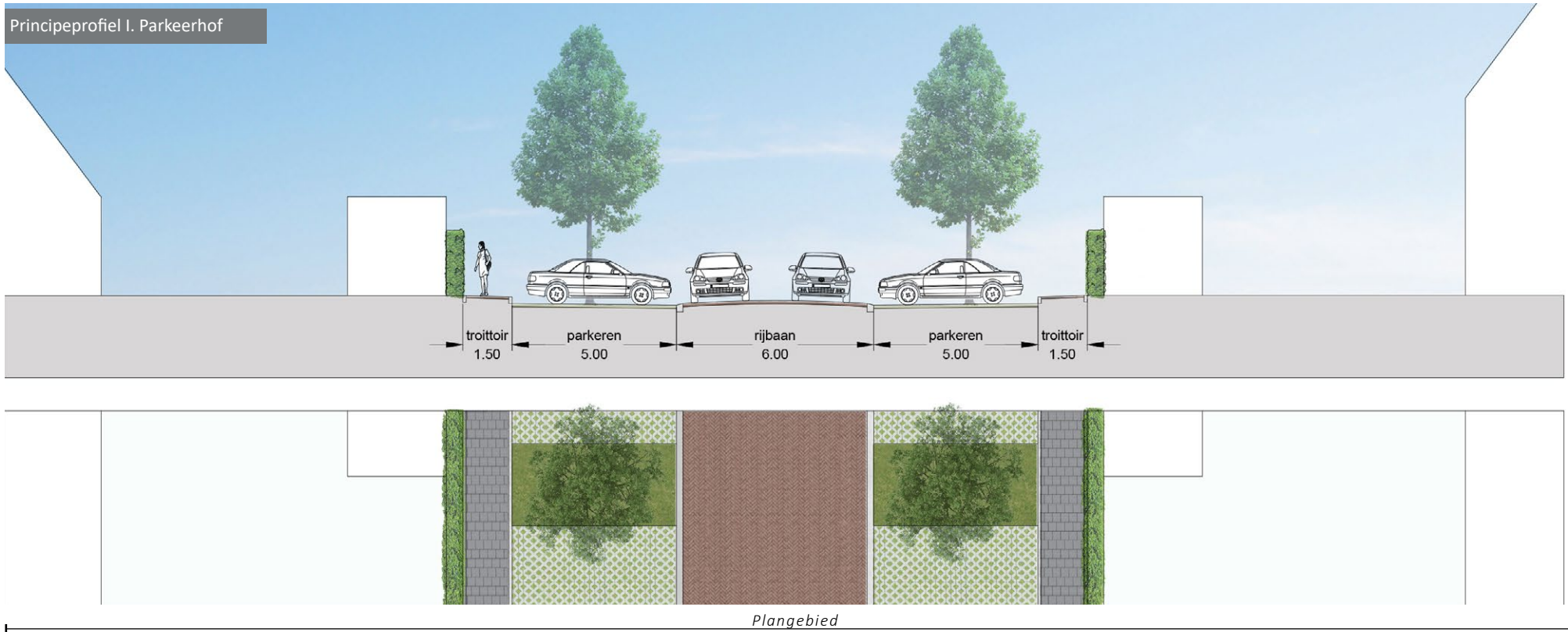
- Hagen ca. 1,80 meter hoog langs achterzijde erfgrans nieuwe woningen
- Parkeervak uitvoeren in grasbetontegel
- Rijbaan in parkeerhoven uitvoeren in rood/bruin gebakken materiaal



Impressie kleur en materialisering parkeerhoven



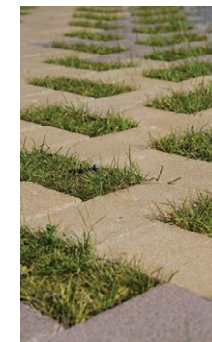
Principeprofiel I. Parkeerhof



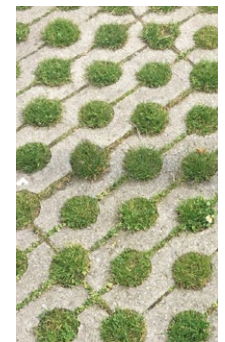
Bestrating bruin/rood



Heg i.c.m grasbetontegel

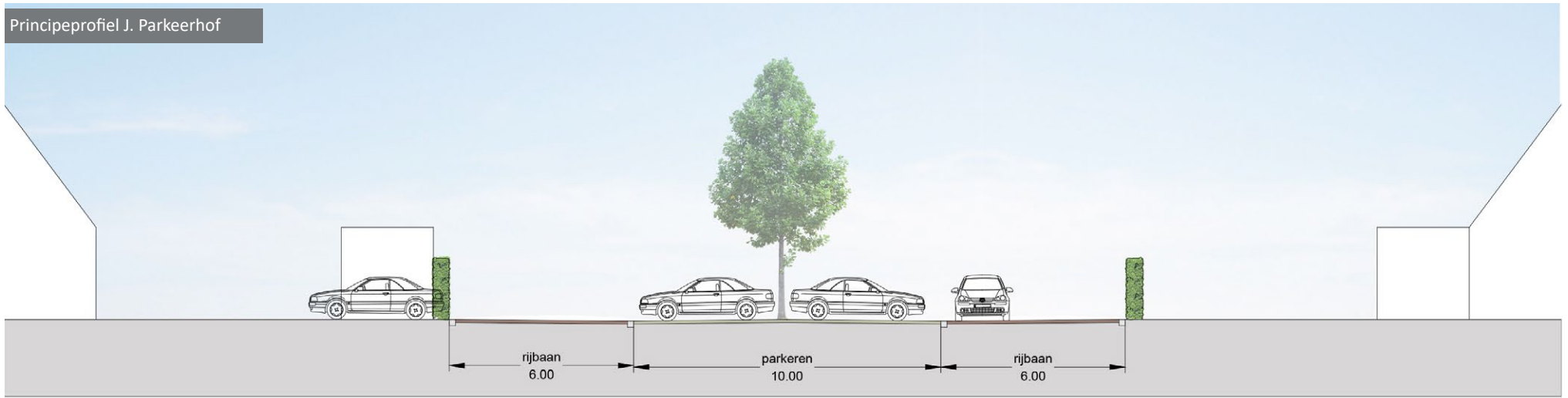


Grasbetontegel



Grasbetontegel

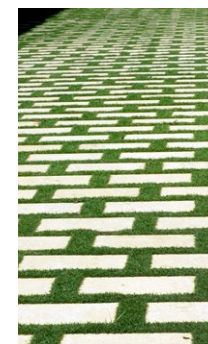
Principeprofiel J. Parkeerhof



Plangebied



Bestrating bruin/rood



Grasbetontegel

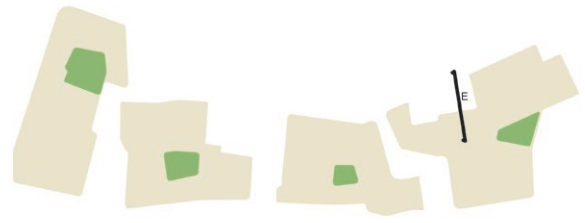


Kornoelje heg



Esdoorn

Principeprofiel E. Parkeerhof achterzijde Groenstraat nr. 3,5 en 7



Bestrating bruin/rood



Grasbetontegel



Grasbetontegel



Peer

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

## OVERIGE ASPECTEN

### *Buitenbeentjes en ontworpen ensembles*

In de inleiding op dit hoofdstuk is het dilemma van het vastleggen van de hiervoor beschreven criteria benoemd. Om diegenen die met de architectonische ontwerpen een nadere invulling geven aan de plannen voor De Pas zich niet beperkt te laten voelen, wordt de mogelijkheid geboden om daar waar dat kan, een 'buitenbeentje' in De Pas te laten landen of een ontworpen ensemble van gebouwen vorm te geven. Waar dit wel of niet mogelijk is, is op voorhand niet aan te geven. Het hangt af van de algehele planontwikkeling. Maar een incidenteel 'buitenbeentje' of 'ontworpen ensemble' draagt wel bij aan het karakter van De Pas. Ze benadrukken de diversiteit, verrassen, bieden structuur waar dat gewenst is, zijn ontstaan uit spontaniteit, ze ...

Zonder dit helemaal vast te leggen, wordt ingeschat dat per woonbuurt één buitenbeentje en/of een ontworpen ensemble van gebouwen volstaat om het plan op een zinneprikkelende manier te verbijzonderen.

- Buitenbeentjes zijn woningen die afwijken van de uitwerkingsregels, zoals die in dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.
- Een 'ontworpen ensemble' van enkele gegroepeerde bouwblokken en of woningen wijkt af van de uitwerkingsregels van de beeldkwaliteitplan.



Voorbeelden van buitenbeentjes en een ontworpen ensemble

### *Overgang privé – openbaar*

Woningen hebben aan de voorzijde een lage inheemse haag (o.a. veldesdoorn, haagbeuk en kornoelje) van circa 1,00 meter hoog. Ook ter afscheiding van zijtuinen.

Op erfafscheidingen van achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen mogen geen schutting geplaatst worden. Hier is een groene afscheiding verplicht, zoals een inheemse haag van circa 1,80 meter hoog of een hekwerk met klimop. Ten behoeve van eventuele geluidsmaatregelen mag hier van afgeweken worden.

De afscheiding tussen bestaande woningen en het nieuwe woongebied de Pas worden beplant met heesterbeplanting.



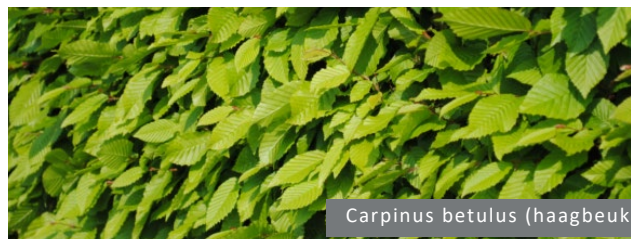
Erfafscheiding met hagen



Erfafscheiding met hagen



Acer campestre (veldesdoorn)



Carpinus betulus (haagbeuk)



Hedera helix (klimop)



Cornus mas (kornoelje)

### **Verharding**

Omdat 'het groen' op een heel (bio)diverse wijze wordt aangeplant, wordt terughoudend omgegaan met de variatie voor wat betreft de verhardingen. Voor het creëren van samenhang en herkenbaarheid wordt de rijbaan door heel het plan in een roodbruine/heidepaarse gebakken klinker uitgevoerd. Trottoirs daarnaast in een donkergrijze betontegels, parkeervakken waar het kan in graskeien/-tegels en vrijliggende fietspaden in rood asfalt.

### **Straatmeubilair (verlichting, banken, vuilnisbakken, ondergrondse containers)**

Voor wat betreft de inrichtingselementen is in eerste instantie het natuurlijke karakter van het groen-blauwe raamwerk leidend. Passend daarbij zijn natuurlijk vormgegeven spelaanleidingen en toestellen, met daarbij passend zitmeubilair, zoals hiernaast afgebeeld. Overige inrichtingselementen, zoals straatverlichting, hekwerken (hondenuitlaatplek), vuilnisbakken, etc. zijn sober en doelmatig vormgegeven, zodat deze niet onnodig de aandacht trekken en passen bij de eigentijdse dorpse karakteristiek.

In een nog op te stellen gedetailleerd inrichtingsplan wordt het een en ander nader uitgewerkt.



Moodboard natuurlijke speelaanleidingen



Moodboard inrichtingselementen passend bij het landelijke en dorpse karakter