

12-09-2017



Masterplan De Groene Loper

Masterplan de Groene Loper Index

	Voorwoord	5
1.	Inleiding De Groene Loper	6
2.	Beschrijving plankwaliteiten per deelgebied	20
2.1	Plandeel Geusseft	20
2.2	Plandeel Midden	26
2.2.1	Cobbenhagen- en Voltastraat	36
2.2.3	Kersenstrip	38
2.2.4	De nieuwe straat naar de Generaal Eisenhowerlaan	40
2.2.5	Pleintje voor de Boksschool	42
2.3	Plandeel Centrum oost	44
2.4	Plandeel Zuid	48
3	Stedenbouwkundige principes voor de beeldkwaliteit	58
3.1	Bouwhoogtes	58
3.2	Variatie in de wand/ korrel	62
3.3	Opgetild woonniveau	66
3.4	Verhoogde verdiepingshoogte	70
3.5	Groei en transformatie per ensemble meenemen in het basis ontwerp	74
3.6	Funciemenging op de hoeken	76
3.7	Erfafscheiding zijtulen aan openbaar gebied	78
3.8	Parkeervoorzieningen	80
4.	Algemene principes voor de beeldkwaliteit van de architectuur	82
4.1	Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik	82
4.2	Overgangen openbaar prive	84
4.3	Entree	86
4.4	Expressie van de woonfunctie aan de openbare ruimte	88
4.5	Integratie van energievoorzieningen en installaties in de architectuur	90
5.	Proces van kwaliteitsbewaking	92

Voorwoord

Voor u ligt het Masterplan de Groene Loper van het plan De Groene Loper voor het project A2-Maastricht. Het Masterplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan De Groene Loper, waarmee Avenue2, een samenwerkingsverband van Strukton en Ballast Nedam, in 2009 door Projectbureau A2 is geselecteerd voor het project A2-Maastricht. Het plan De Groene Loper is één plan voor stad en snelweg; het betreft een integraal plan waarmee een oplossing wordt gecreëerd voor de snelweg d.m.v. een dubbellaagse tunnel, de stad wordt geheel doordat oost-westverbindingen worden hersteld en kansen ontstaan voor Maastricht Oost. Met het gereedkomen van de infrastructuur medio 2017 en de openbare ruimte begin 2018 ontstaat de situatie waarin de stad is geheel en kansen voor Maastricht Oost kunnen worden benut.

Sinds het verlenen van de opdracht in 2009 heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan. In 2015 heeft Avenue2 besloten de interne taakverdeling aan te passen. Dit heeft ertoe geleid dat Strukton verantwoordelijk is voor de infrastructuur en de openbare ruimte en dat Ballast Nedam Development verantwoordelijk is voor de vastgoedontwikkeling.

Deel B van dit Masterplan is de Vormgevingsvisie deel C, hierna de VV-C. De VV-C richt zich op de omgeving van de te realiseren gebouwen en hun positionering aan de openbare ruimte, waar de eerdere vormgevingsvisies A en B zich vooral richtten op de kunstwerken en de openbare ruimte en is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van Ballast Nedam Development.

Het Masterplan beschrijft de ambities van Ballast Nedam Development om van De Groene Loper een succes te maken. Het vastgoed dat Ballast Nedam Development aan De Groene Loper realiseert zal bijdragen aan het ruimtelijk en sociaal verbinden van de wijken aan weerszijden van de Groene Loper én van Maastricht Oost met de rest van Maastricht en het buitengebied. De Groene Loper wordt een statige laan met hoogwaardige architectuur, die staat voor een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefgebied met oog voor detail. De Groene Loper zal ervoor zorgen dat de voormalige barrière van de A2 niet meer wordt ervaren, uit het collectieve geheugen zal verdwijnen en dat Maastricht Oost een stevige impuls krijgt als hoogwaardig stedelijk woongebied, waarvan de kwaliteiten worden erkend en gewaardeerd in stad en ommeland.



De Groene Loper, stadslaan

Masterplan de Groene Loper



Principe doorsnede dubbelaagstunnel met aan weerszijden nieuwbouw

1. Inleiding

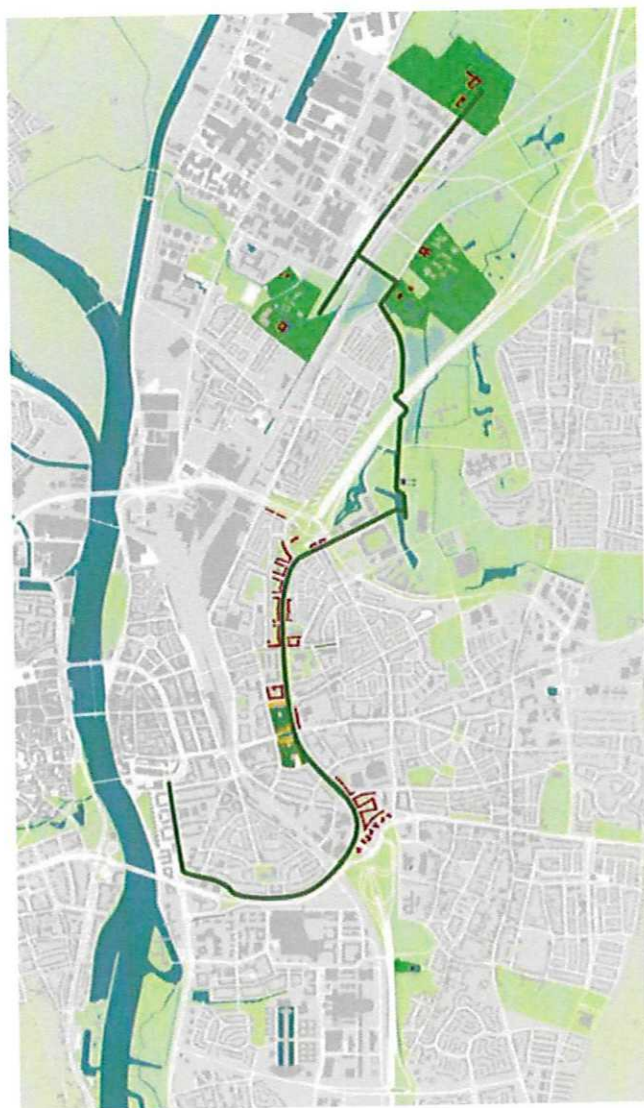
Het project A2 Maastricht is een integraal project; aanleg tunnel en infrastructuur, aanleg openbare ruimte en de realisatie van vastgoed in de gebieden aansluitend op de nieuwe openbare ruimte. Alles met als doel het oplossen van de verkeersproblematiek en het helen van de stad. Het nieuw te realiseren vastgoed vormt de laatste schakel van het project nu de infrastructuur gereed is en de openbare ruimte wordt aangelegd.

Het Masterplan de Groene Loper, beschrijft de ruimtelijke en kwalitatieve doelstellingen voor het ontwerp en realisatie van dit vastgoed. Het doel van het Masterplan is meerledig. Het dient ter inspiratie en handleiding voor architecten die dadelijk gebouwen gaan ontwerpen aan De Groene Loper, maar ook ter inspiratie voor potentiële investeerders en bewoners. Daarnaast is er een document op basis waarvan dadelijk getoetst moet worden door welstand en supervisors of de plannen die worden ingediend voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau, zoals beschreven in dit masterplan. Het masterplan bestaat dus uit twee delen. In deel A wordt het plan in al zijn facetten toegelicht. De eisen waaraan nieuwbouw wordt getoetst zijn opgenomen in deel B, de Vormgevingsvisie C ofwel het toetsingskader. Het Masterplan de Groene Loper is op de volgende manier opgebouwd:

1. Inleiding Deel A
2. Omschrijving van de vier deelgebieden
3. Beschrijving eisen beeldkwaliteit per deelgebied
4. Beschrijving stedenbouwkundige principe beeldkwaliteit
5. Beschrijving algemene randvoorwaarden architectuur
6. Beschrijving proces van kwaliteitsbewaking gedurende ontwikkeltraject

Deel B

7. Toetsingskader



Het plan "De Groene Loper" uit 2009

Deel A

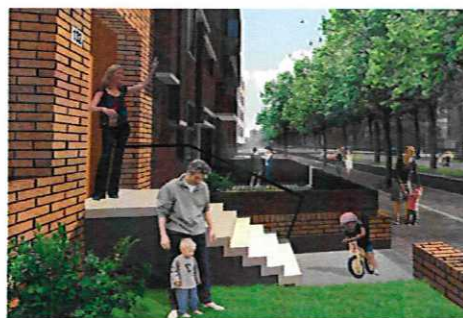
De Groene Loper

De realisatie van de A2 tunnel in Maastricht verbetert de doorstroming over de A2 en het stedelijke verkeerssysteem, ontlast de stad van geluid, stank en verkeershinder. Door deze ingreep kunnen de gebieden aan de oostzijde van Maastricht weer geheeld worden zodat het oostelijk stadsdeel tot bloei komt. De verbinding met de binnenstad wordt sterk verbeterd. Bovengronds wordt daarom De Groene Loper gerealiseerd: een stadslaan van noord naar zuid met centraal in de ruimte een bomenallee en daaronder een recreatieve wandel- en fiets esplanade.

De Groene Loper verbindt de stad met de landgoederen zone aan de noordzijde van Maastricht en met het Mecc en de Ceramique terreinen aan de zuidoost zijde van de stad. Door het groene profiel te verbinden met het bestaande groen in de stad, zoals het Koningspark en de vele boomgroepen in het gebied, ontstaat opgeteld een majestueuze groene long in de stad. Het groene en verkeersluwe karakter van de openbare ruimte maakt De Groene Loper een verbindende openbare ruimte voor mensen die zich van oost naar west door de stad bewegen.

De Groene Loper wordt zo een nieuwe verbindende structuur tussen west- en oost-Maastricht en tussen stad en land. De Groene Loper is de hedendaagse stadslaan, duurzaam, tijdeloos, gewoon en monumentaal.

Als zodanig sluit ze aan bij een lange traditie van negentiende-eeuwse lanen in Nederlandse steden, waarvan de Maliebaan in Utrecht, Laan van Meerdervoort in Den Haag, de Mathenesserlaan in Rotterdam, de historische opzet van de Statensingel en de Hertogsingel in Maastricht sprekende voorbeelden zijn.





Den Haag, Laan van Meerdervoort



Utrecht, Malebaan



Rotterdam, Mathenesserlaan



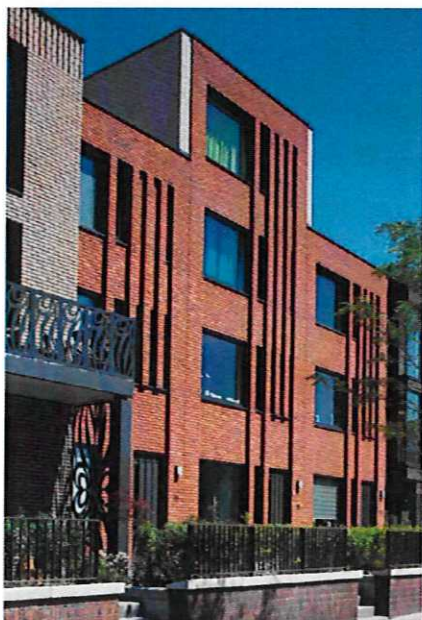
Maastricht, Stalensingel



Maastricht, Hertogsingel

Alexander Baklan, stijlge panden met met monumentale entrees met ornamenten, opgede begane grond, eiders en grote rampen aan de openbare ruimte





referentie Nieuw Crooswijk 2016

Niet alleen de inrichting kenmerkt deze lanen maar ook hun architectuur. De huizen aan de laan zijn statige panden of eventueel beneden-bovenwoningen en appartementencomplexen. De architectuur versterkt de waardigheid van de laan. De woningen kenmerken zich door een opgetild vloerpeil, bel-etage of grote verdiepingshoogtes, ornamentiek en monumentale entreepartijen. Het wonen aan de openbare ruimte wordt extra geaccentueerd door grote raampartijen en/of erkers.



Variatie in functies aan de Hertogsingel: voorziening op de hoek

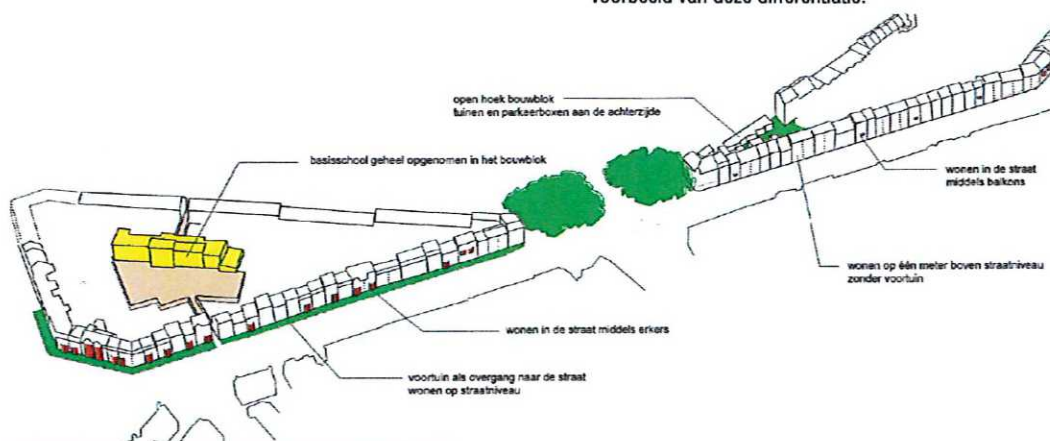


tandartsenpraktijk aan de Hertogsingel



referentie gevarieerd beeld: Hertogsingel
grote en kleine format gevarieerd in de straatwand

Men treft er naast woningen ook kerken, scholen, gezondheidsvoorzieningen, winkeltjes, praktijken, adviseurs, werk aan huis, soms zelfs een fabriek, een kroeg en grand café. De functies en de voorzieningen zijn divers maar alle dragen bij aan de stedelijke ruimte. De Hertogsingel in Maastricht is een goed voorbeeld van deze differentiatie.



Hertogsingel, praktijk aan huis



voorbeelden en inspiratiebronnen





voorbeelden en inspiratiebronnen

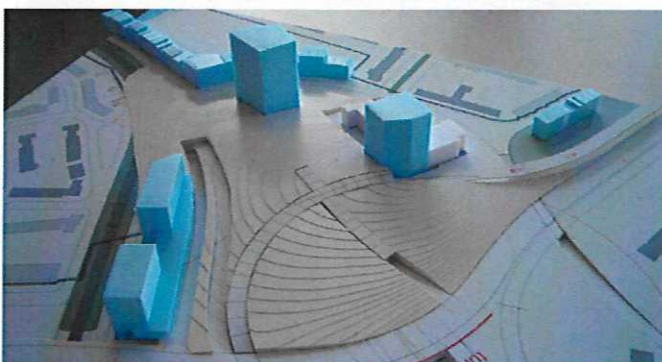




De Groene Loper wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande stedelijk gebied. Dit gebied is niet uniform maar heeft door de aangrenzende buurten met hun eigen stedenbouwkundige en architectonische entiteiten een divers ruimtelijk en programmatisch karakter. De ontwerp- en ontwikkelingsbenadering dient recht te doen aan deze diversiteit. Van Noord naar Zuid kunnen de volgende gebieden onderscheiden worden waar nieuw vastgoed aan De Groene Loper gerealiseerd zal worden.

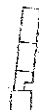
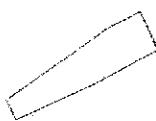
1. Noord, Geusselt
2. Midden (tussen Quixstraat en Voltastraat)
3. Centrum Oost (tussen Cobbenhagenstraat en Koningsplein)
4. Zuid, Europaplein en omgeving

Binnen deze gebieden zijn verschillende ontwikkelingsvelden te herkennen. De ontwerpbenadering is toegespitst op de specifieke opgave per veld.



maquettefoto ter illustratie topografie "Geuselt built"







gebouw B neemt de kromming van De Groene Loper in haar plattegrond op en visualiseert de bocht van De Groene Loper in het stadsilhouet.





Het bouwprogramma aan de Geusseltbult (met uitzicht op de Geusseltbult) verleent de openbare ruimte statigheid. Voor de woningen aan de laan gelden dezelfde beeldkwaliteitsregels als voor de woningen aan De Groene Loper. De woningen zijn hoger en statiger dan gemiddeld, 3 à 4 bouwlagen, de bebouwing is gedifferentieerd. Dat wil zeggen: er is sprake van een korrel waarbij er nooit meer dan vier à zes keer hetzelfde pand naast elkaar kan staan (max 25m).

Bij de Burgemeester Bauduinstraat Noord is een bijzondere situatie: daar ontstaat door de ligging van de tunnel een smalle strook bebouwing aan De Groene Loper (D). Deze strook ligt buiten het plangebied, maar het is belangrijk dat hier een voorkant van de buurt aan De Groene Loper wordt gemaakt; In de beeldtaal die ook voor de overkant geldt.





Schets van mogelijk eindvolume

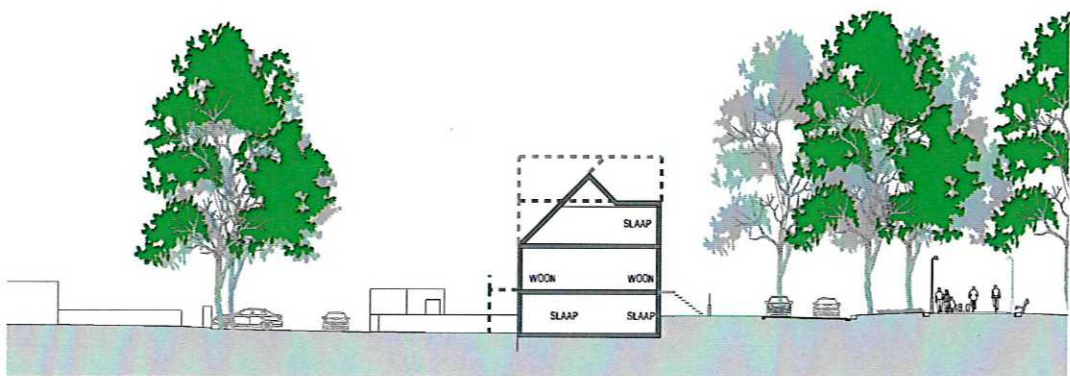


2.2 Plandeel Midden

Het plandeel Midden loopt vanaf de Cobbenhagenstraat en de Voltastraat aan de zuidzijde tot aan Old Hickoryplein en de Burgemeester Simpsonstraat in het noorden. In dit gebied is de Groene Loper op zijn smalst. Dat is mogelijk geworden door de dubbellaagse tunnel. De wanden staan 45 meter uit elkaar. Het karakter is hier voornamelijk woonpanden aan de stadslaan. Het doel is om van de nu gescheiden stadsbuurten Wyckerpoort en Wittevrouwenveld een verbonden wijk te maken. Door het relatief smalle, maar toch royale profiel is er meer ruimte aan de achterzijde van de blokken.

De nieuwbouwwoningen sluiten met hun tuinen, parkeerhoven of achterpaden aan op de achtertuinen van bestaande woningen. Kenmerkend in dit gebied is dat vrijwel overal de binnenzijde van de bouwblokken 1,50 m lager ligt dan de openbare weg.

In het verlaagde binnen gebied staan volwassen bomen die het gebied vanaf het begin van de ontwikkeling een lommerrijk karakter zullen geven. Om de wortels van de bomen te sparen wordt zoveel mogelijk de bestaande topografie gerespecteerd. De bomen worden zoveel mogelijk en afhankelijk van hun kwaliteit ingepast in het ontwerp.



Bel-etage aan De Groene Loper met parkeren in een achterstraat met behoud van de bestaande bomen als groene buffer tussen bestaande bouw en nieuwbouw



Het hoogteverschil tussen straat en tuin geeft de woningen een bijzondere doorsnede. Het vloerpeil is iets opgetild ten opzichte van de straat waardoor een bel-etage ontstaat. Tevens is er een souterrainkamer die aansluit op het tuinniveau. De gevelwand is gevarieerd, door afwisseling van verschillende bebouwingstypes, architectuurstijlen en woonproducten. Ook de Oude Boksschool wordt in de wand geïntegreerd. Op de hoeken met de zijstraten is de architectuur tweezijdig. De zijgevel wordt behandeld als tweede voorgevel. Bij voorkeur zit hier ook de entree van de woning.



Voorbeelduitwerking parkeeroplossing. Schets van mogelijk eindvolume.
 Kleine overzichtelijke parkeerstraten op het achterterrein ontsloten vanaf De Groene Loper en de zijstraten.



Het accent in het bouwprogramma ligt op stadswoningen aangevuld met kleine appartementencomplexen en waar mogelijk een aantal afwijkende stadswoningen, evt. in het particulier opdrachtgeverschap. Deze mix zorgt voor een gevarieerde gevelwand.

Het parkeren voor de bewoners is opgelost in kleinschalige pockets. Binnengebieden worden mee ontworpen en geven het binnenterrein een kwalitatieve en coherente uitstraling.

Waar mogelijk wordt het bestaande groen geïntegreerd. De entree tot de parkeerpockets vanaf de Groene Loper geeft aanleiding voor een verbijzonderde woning.



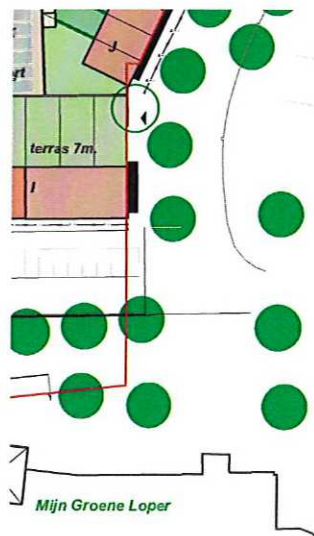


Mogelijk eindbeeld, 10 jaar na gereedkomen





mogelijk eindbeeld



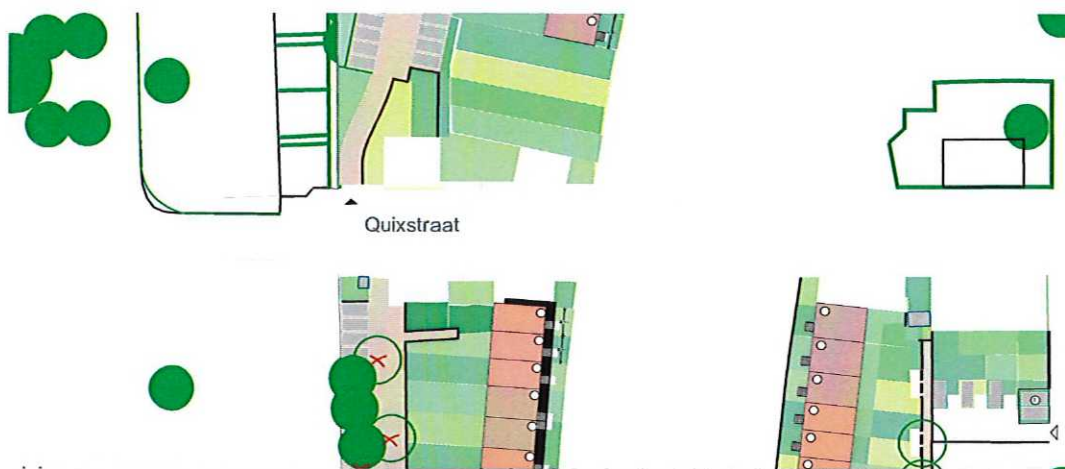
Om de twee gescheiden wijken tot een geïntegreerd stadsdeel te maken zijn de dwarsverbindingen essentieel.

Van oost naar west zijn de volgende dwarsverbindingen te onderkennen;

1. Cobbenhagen- en Voltastraat;
2. de Kersenstrip, gesitueerd op de Prof. Quixstraat en de Schepen Roosenstraat;
3. de nieuwe straat naar de Generaal Eisenhowerlaan (verlengde Generaal Simpsonstraat);
4. en twee wandelroutes langs de voormalige Boksschool naar het Schepenplein.

2.2.1 Cobbenhagen- en Voltastraat,

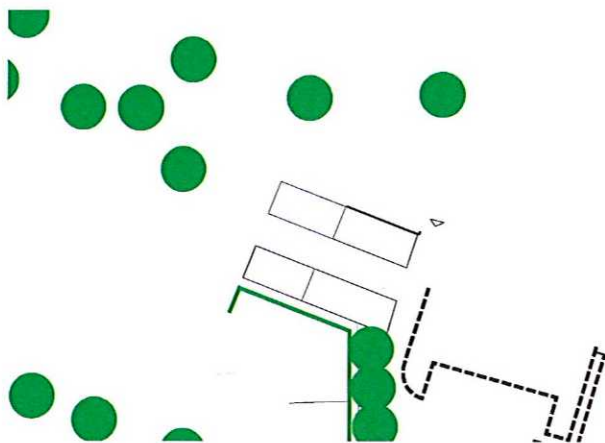
De architectuur en de programmering van deze oost - west verbinding is erop gericht om een nieuw centrumgebied over De Groene Loper te trekken. Dit centrum start met de winkels aan de Voltastraat, het wijkcentrum, de Lourdeskerk en de voormalige Theresiaschool en loopt tot aan het station. Concreet betekent dit dat we op de hoeken van De Groene Loper met Prof. Cobbenhagen en Voltastraat in de plint van de bebouwing, een horeca of commerciële bestemming mogelijk maken. In de aansluitende bebouwing in de Volta- en de Cobbenhagenstraat dient een grotere verdiepingshoogte te worden gerealiseerd en een woningtypologie die, indien gewenst, transformatie van woningbouw naar bedrijf aan huis faciliteert.





2.2.3 Kersenstrip

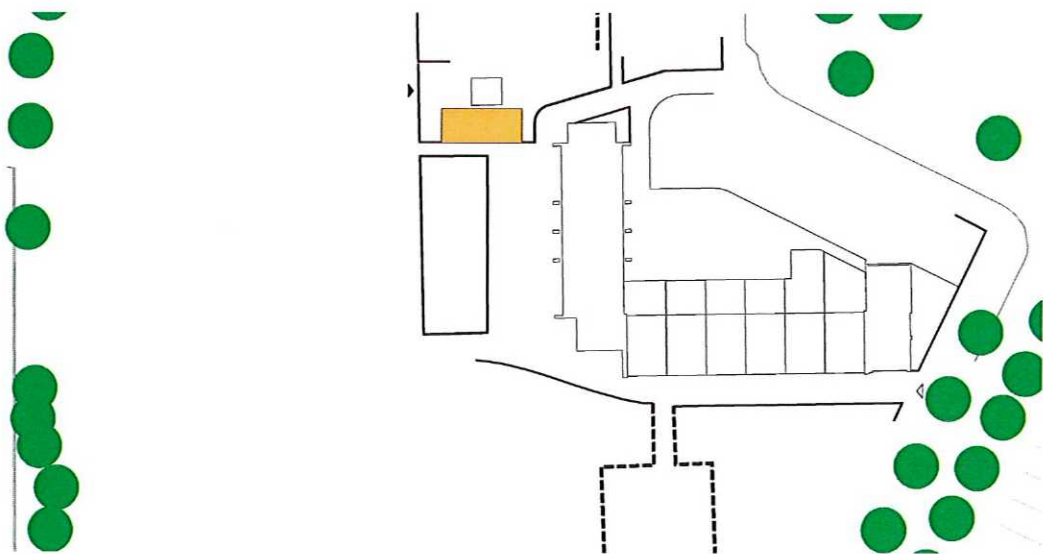
De tweede oost - west verbinding, de Kersenstrip, sluit aan op de bestaande poort naar het Old Hickoryplein. De Kersenstrip is een straat met een hoog verblijfsniveau, waar niet in geparkeerd wordt. Aan weerszijden is een ruime groene berm waarin kersenbomen staan. Het profiel met kersenbomen wordt doorgezet naar de Schepen Roosenstraat. Ook op De Groene Loper staat op het kruispunt een groepje kersenbomen. De op de straat gerichte architectuur maakt van De Kersenstrip een voorzijde. Daar waar zijtuinen grenzen aan de Kersenstrip zijn deze voorzien van een gemetselde muur met penanten en hagen.





2.2.4 de verlengde Generaal Simpsonstraat

Dit is een brede straat met ruimte voor laanbomen die het lommerrijke karakter van De Groene Loper en het plantsoen van de Generaal Eisenhowerlaan met elkaar verbindt. De gevels van de nieuwe woningen geven de straat een vertrouwd straatbeeld. Aan de Generaal Eisenhowerstraat wordt een viertal woningen afgebroken ten behoeve van de nieuwe doorgang. Ook kunnen er een paar nieuw te bouwen woningen worden toegevoegd. De nieuwe woningen in de nieuwe straat en aan de Generaal Eisenhowerstraat vormen een architectonische eenheid die de verbinding tussen de Groene Loper en Wyckerpoort zichtbaar en voelbaar maakt.





2.2.5 Pleintje voor de Boksschool

De voormalige Boksschool ligt niet binnen het plangebied, maar wordt bij voorkeur getransformeerd tot een commerciële functie met een publieke uitstraling. De ruimte tussen gevel en de straat wordt architectonisch ingekaderd. De voorruimte kent een groen karakter en kan worden gebruikt als terras.

Vanaf dit pleintje lopen twee wandelroutes naar de Burgemeester Bauduinstraat en de Burgemeester van Oppenstraat. Deze routes hebben een informeel karakter, maar zijn wel verzorgd. De klinkerbestrating van De Groene Loper loopt door en tuinen zijn begrensd door tuinmuren. Bestaande bomen geven de route een aangenaam karakter. De klaslokalen van het complex kunnen een woonfunctie krijgen en er kunnen woningen worden toegevoegd om de openbare ruimte af te zoomen.



Impressies mogelijk eindbeeld



2.3 Plandeel Centrum oost

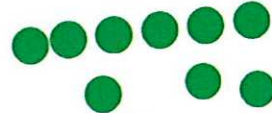
Door het verdwijnen van de barrière van de A2 ontstaat een natuurlijk nieuw centrumgebied aan de oostzijde van de stad. Grofweg strekt dit zich uit van de Scharnierweg tot aan de Voltastraat en van de Meersenerweg tot aan de Edisonstraat. Het is geen klassiek stadshart, maar een gebied met publieke voorzieningen op het gebied van winkels, onderwijs en cultuur met een hogere dichtheid van bebouwing. In deze zone ligt een ontwikkelingsgebied, Vikingsite, dat wordt begrensd door de Cobbenhagenstraat, Noormannensingel, ANWB-flat en De Groene Loper. Dit plandeel ligt slechts gedeeltelijk binnen het plangebied van de Groene Loper, maar wordt wel vanuit dezelfde stedenbouwkundige principes vormgegeven. Voor de ontwikkeling van dit gebied gelden de volgende randvoorwaarden:

- hogere bebouwingsdichtheid dan gemiddeld aan de Groene Loper
- streven naar functiemenging of transformeerbare gebouwen op een paar plekken op de Vikingsite
- bevorderen van een publieke plint
- parkeren geïntegreerd
- west-oost verbindingen: straat met zicht op de Lourdeskerk en informele route naar voormalige Theresiaschool en buurtcentrum
- waar mogelijk integreren van bestaande bomen
- Aansluitend aan de kwalitatieve vormgeving van de bebouwing aan de Noormannensingel

N.B.
Verkaveling en stedenbouwkundig plan is nog onder constructie.

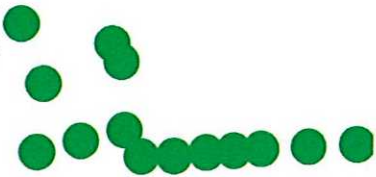


Professor Cobbenhagenstraat

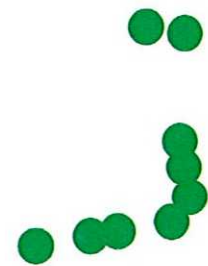


Mijn Groene Loper

Louisesplein



President Rooseveltlaan

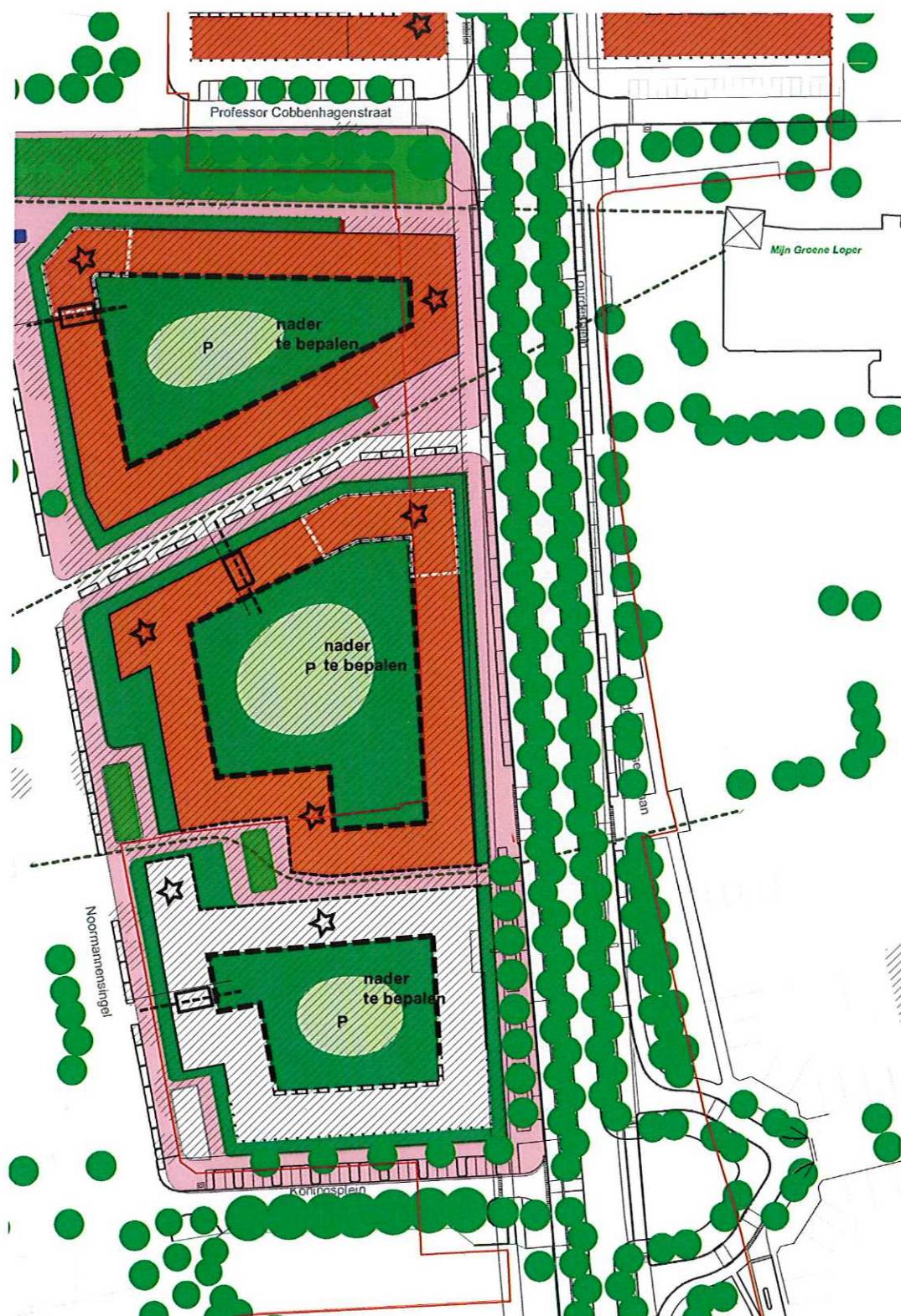


Noormannensingel



Koningsplein







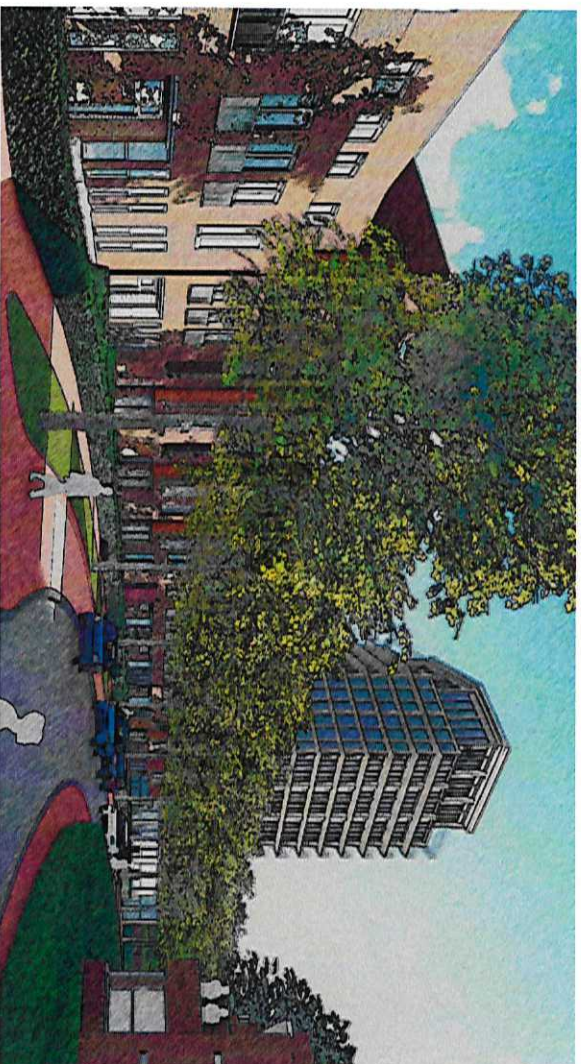
Mogelijk eindbeeld ter illustratie van locatie Zuid



2.4 Zuid

De stedenbouwkundige vormgeving van het vastgoed aan de zuidzijde van de Groene Loper is verbonden met de volgende gebiedskarakters:

- gunstige ligging ten opzichte van woonmilieu Scharn, nabij Mecc, station, Wyck en A2.
- dominante infrastructurele uitstraling en hoogteverschillen tussen Kennedysingel en woongebied.
- te transformeren bedrijvengebied Wyckerpoort-zuid (op termijn).
- aan te helen netwerk van fietsverbindingen, Kennedysingel, Akersteenweg, Heerderweg en Scharmlaan.
- belangen Leeuwenborgh college, onderwijsvoorzieningen, zichtbaarheid en bereikbaarheid.
- De Groene Loper maakt in dit gebied een bocht en buigt naar het westen af.
- Hier is de aantakking op de zuidelijke tunnelmond.
- Dienstengebouw A2 tunnel (reeds gerealiseerd).

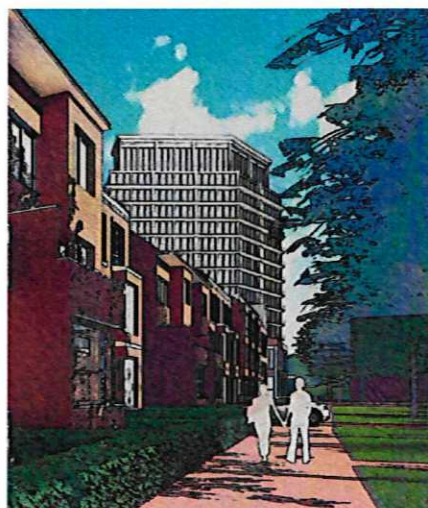




Ten oosten van het Dienstengebouw aan de Kennedysingel staat Baken Zuid. Dit gebouw is onderdeel van het architectonische ensemble van deze buurt. Dit gebouw is minimaal 10 en maximaal 18 bouwlagen. Het gebouw neemt een belangrijke positie in vanuit verschillende perspectieven. Allereerst vormt het de beëindiging van De Groene Loper kijkend vanuit het noorden en begeleidt het de bocht van de loper naar het westen. Maar ook vanuit de Akersteenweg en de Kennedysingel vormt het een baken. Vanuit het zuiden manifesteert het gebouw zich nadrukkelijk als icoon van De Groene Loper, een glimp van de Europese stad Maastricht voordat de automobilist de tunnel induikt. Het gebouw speelt door zijn sculpturaliteit in op deze verschillende waarnemingsposities en geeft uitdrukking aan het eigen karakter van de stad. Zoals de Lourdeskerk van Peutz, en De Kolonel van architect Kolhoff dat doen. Hoewel de geluidsproblematiek op deze plek complex is mag het de uitstraling van het gebouw niet domineren.



referentie geluidsluwe gevels





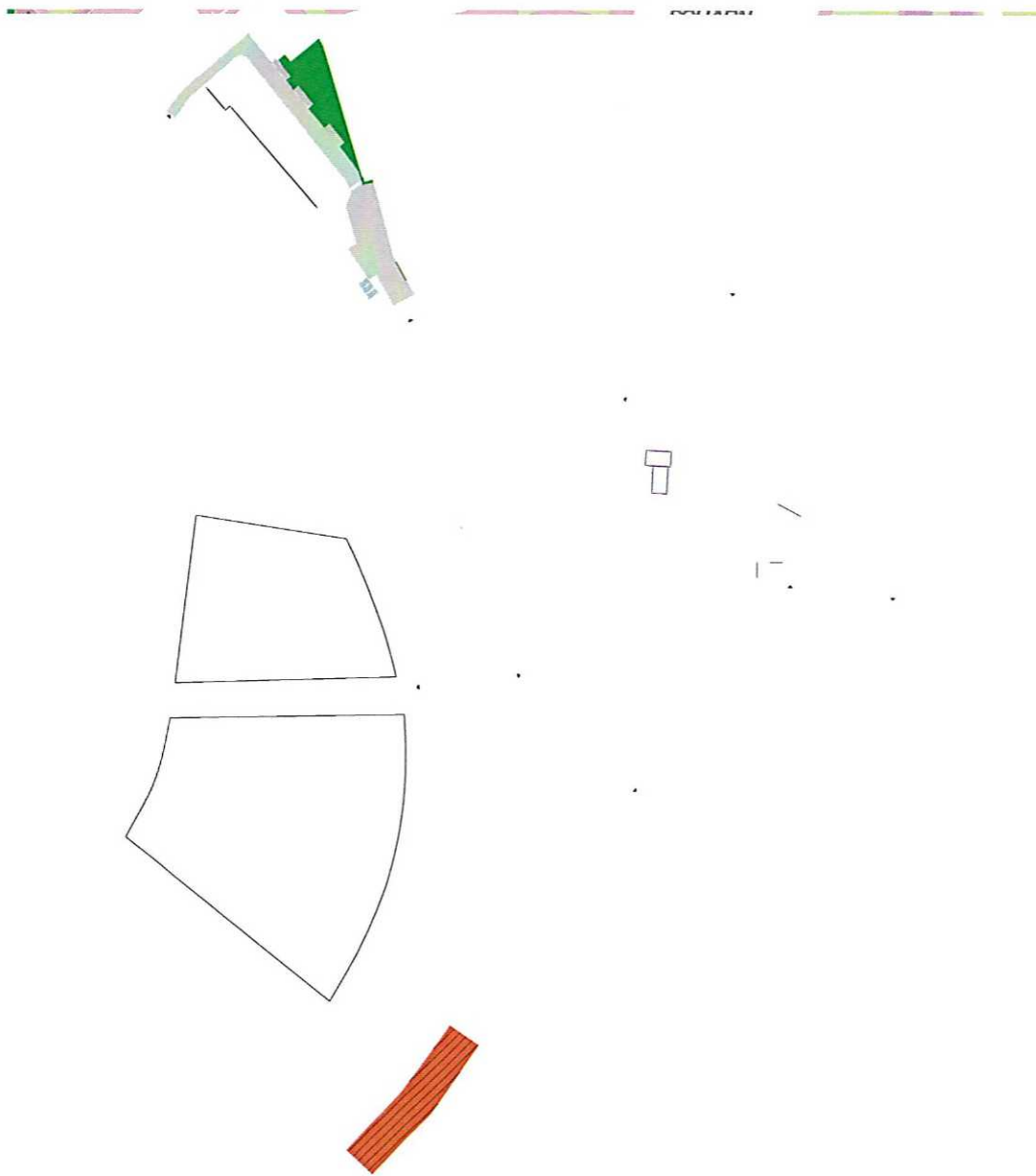
prof Roerschstraat, referentie ensemble één architectuur



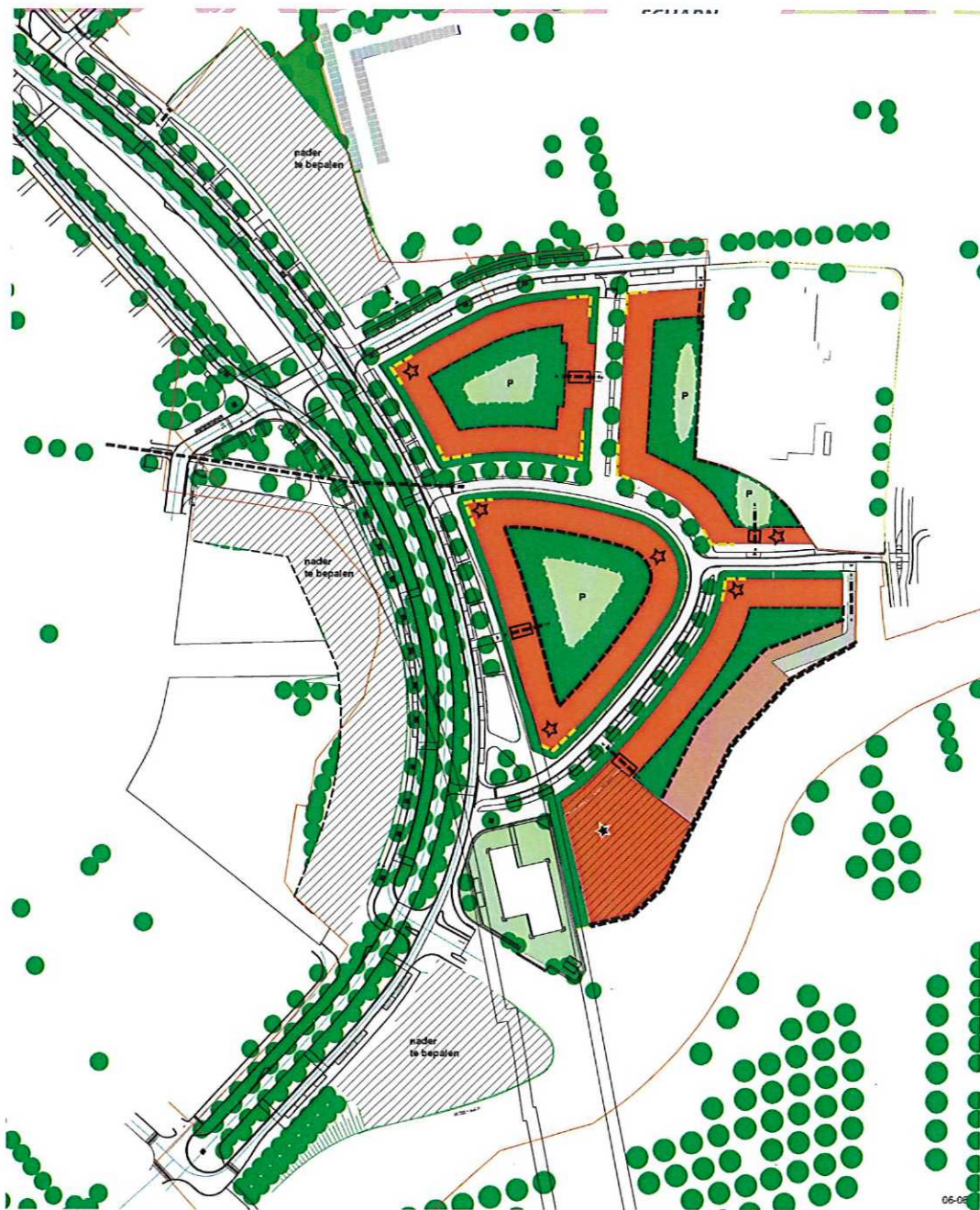
referentie en inspiratie voor deelgebied Zuid: Het Witte Dorp te Eindhoven

Vanwege de gefragmenteerde context wordt er voor gekozen om de zuidbuurt coherent vorm te geven, in de traditie van Scharn, het Witte Dorp in Eindhoven van Dudok of Amsterdam Zuid van Berlage. Dit betekent dat de architectuur van één hand is en dat er een eenduidige sfeer neergezet wordt, inclusief de toren. Binnen deze sfeer is er ruimte voor verschillende gebouwwormen en woningtypes: geschakelde woningen in de Krommestraat, appartementen, voornamelijk stadswoningen aan De Groene Loper, pastukken, hoekoplossingen en accenten. Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van de bebouwing naar de Kennedysingel. Hierbij dienen geluidwering, zonnepanelen en begroeide muren en parkeeroplossing geïntegreerd te worden tot een coherent landschappelijk en representatief ontwerp.





05-05-21



Masterplan

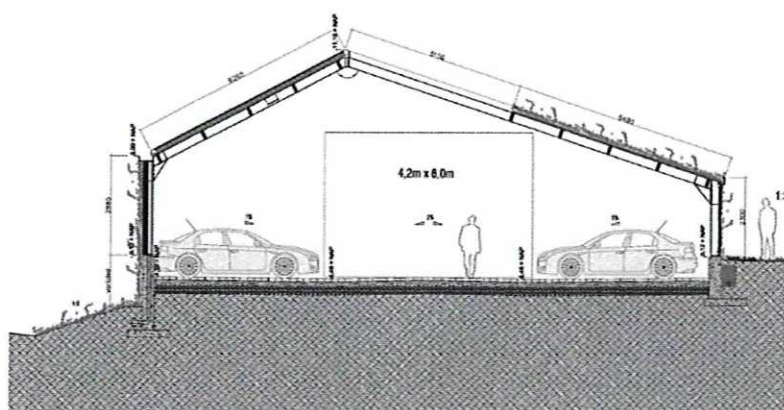
Masterplan:
Opdrachtgever:
De Groene Loper VOF
Balas Nissan Development



SCALE
1:1000

- Mijn Groene Loper**
- speciaal
 - stedenbouwkundig accent
 - 14-18 bouwlagen
 - nieuwe gebouwen
 - de hoek om ontwerpen
 - binnenterrein
 - parkeervoorziening op het binnenterrein
 - zoek locatie winkels / kantoren / bedrijven / hotel in de plint
 - plangebied bestemmingsplan
 - parkeervoorziening
 - gestuibelaste gevel
 - inrit parkeren
 - tuin met haag en tuurmur

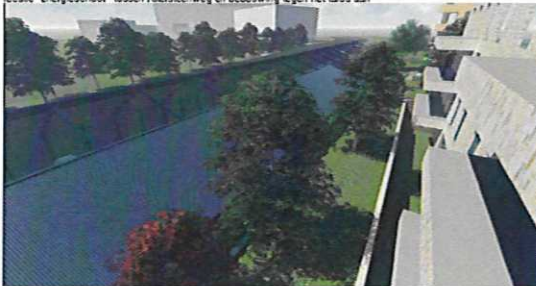
15.08.20



referentie "energieschuur" Den Bosch Willemsspoort,
geluidwering plus energie opwekking



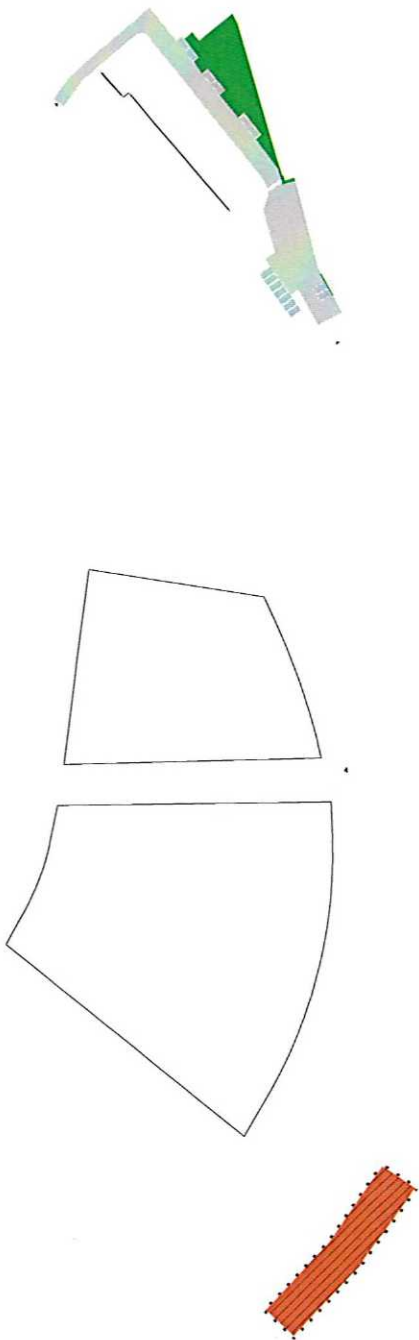
locatie "energiescherm" tussen Akersteenweg en bebouwing tegen het talud aan



parkeervoorzieningen Europaplein appartementen

Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van de bebouwing naar de Kennedysingel. Hierbij gaat het om een groene en representatieve uitstraling langs deze belangrijke verkeersader, waarbij de geluidsproblematiek zo wordt opgelost dat ze niet de uitstraling van het gebied domineert. In de proefverkaveling is een gedachte uitgewerkt waarbij geluidwering, zonnepanelen, begroeide muren en parkeeroplossing zijn geïntegreerd tot een coherente landschappelijke en representatief ontwerp.

Het geluidsscherm is integraal onderdeel van het ontwerp van de erfafscheiding. Te denken valt aan een gemetselde muur, evt. begroeid. Of korven met vuursteen in combinatie met begroeiing.



3 Stedenbouwkundige principes voor de beeldkwaliteit

3.1 Bouwhoogtes

De mogelijke variatie in bouwhoogten is aangegeven op de volgende pagina's. Beoogd wordt om variatie in bouwhoogtes te bereiken.