

#### 4.3.1. Beschrijving en spelregels woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch

In natuurlijk cultuurhistorisch is ruimte voor vrijstaande woningen op privé-kavels die aansluiten op sfeer van de historische Jan Scharmhartstraat. De woningen hebben de uitstraling van een boerderij of schuur op een erf. Ze sluiten aan bij de kleinschalige en dorpse sfeer van de Jan Scharmhartstraat.

Er is gekozen voor een helder bouwvolume van één laag met kap waarbij de woningen aan de Jan Scharmhartstraat in de rooilijn liggen. De woningen hebben een eigentijdse uitstraling met historische verwijzingen. Qua materiaalgebruik passen doorleefde stenen en/of hout goed bij de woonsfeer. Hierbij passen donkere kleuren en structuren met rauw randje goed.

De privé tuinen zijn ingericht met bomen, bloemrijke borders en gescheiden door hagen of open houten hekwerken. In het volgende hoofdstuk staat meer informatie over streekeigen beplanting. In de spelregels is de basisambitie Olstergaard Ultra gebruikt als uitgangspunt.



*Donker en duurzaam*





*Impressie woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch*



## Natuurinclusief

- Gierzwaluwen nestgelegenheid in top van gevel (minimaal 6 meter, oriëntatie noord tot oost). Inbouwvoorziening gebruiken. Huiszwaluwen voorziening/ nestaanzet in overstek (minimaal 2 meter, oriëntatie minder van belang) Geen bomen of beplanting voor nestgelegenheid ivm invliegruimte.
- Vleermuizenverblijf aanbrengen in stenen muur een ingemetselde kast en in houten wanden een koofje maken. Minimale hoogte voorzieningen 3 meter, geen beplanting voor invliegopening. (oriëntatie west, oost en zuid)
- Vogelvide plaatsen onder pannendaken of dakrand op hoogte van minimaal 3 meter (oriëntatie noord, oost of west).
- Insectenmuur (min 1,5m hoog x 2m lang) bijvoorbeeld van leemsteen opgebouwd, op zonnige locatie.
- Streekgebonden haagsoorten toepassen op de erfgrens voor ecologische verbindingen (eventueel een open houten hek toepassen)
- Voedsellandschap met 4 lagen permacultuur (hoogstam bomen, laagstam bomen, struiken, bodembedekkers)



## Circulair

- Schoon bouwen en geen materialen van de zwarte lijst (n.t.b.)
- Opstellen van een materialenpaspoort voor woning met minimaal 10% gebruikte materialen en minimaal 15% herbruikbare materialen
- Opstellen van een materialenpaspoort voor het erf met minimaal 10% gebruikte materialen en minimaal 15% herbruikbare materialen
- Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs)
- Groen- en tuinafval in de tuin of lokaal composteren
- Gescheiden inzameling afval op centrale plek in het gebied



## Ruimtelijke kwaliteit

- Hoofdgebouw heeft een helder bouwvolume met kap
- Architectonische samenhang binnen het woonveld met gebruik van doorleefde stenen, hout of metalen.

- Gebruik van donkere en natuurlijke kleuren
- Losstaande bijgebouwen dienen in dezelfde stijl te worden gebouwd als het hoofdgebouw
- Bouwhoogte maximaal 7 meter en goothoogte maximaal 3,5 meter
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 40% van het kavel tot maximaal 125 m<sup>2</sup>
- Gebouwen dienen minimaal 2 meter afstand te houden tot de erfgrens
- De woningen zijn oost-west georiënteerd
- De woningen aan de Jan Schamhartstraat staan in of parallel met de rooilijn, de overige woningen staan gestaffeld aan de weg
- Voorgevelrooilijn tot achtergevelrooilijn is maximaal 15 meter
- Erfafscheidingen tussen kavels maximaal 2,0 meter hoog en aan openbaar gebied tot aan de rooilijn maximaal 1,0 meter hoog
- Zonnepanelen liggen niet op, maar in het dakvlak
- Kavels zijn exclusief 6m<sup>2</sup> mandelig (gemeenschappelijk) gebied voor de buurt
- Kavels zijn exclusief mandelig gebied voor woonsfeer natuurlijk cultuurhistorisch



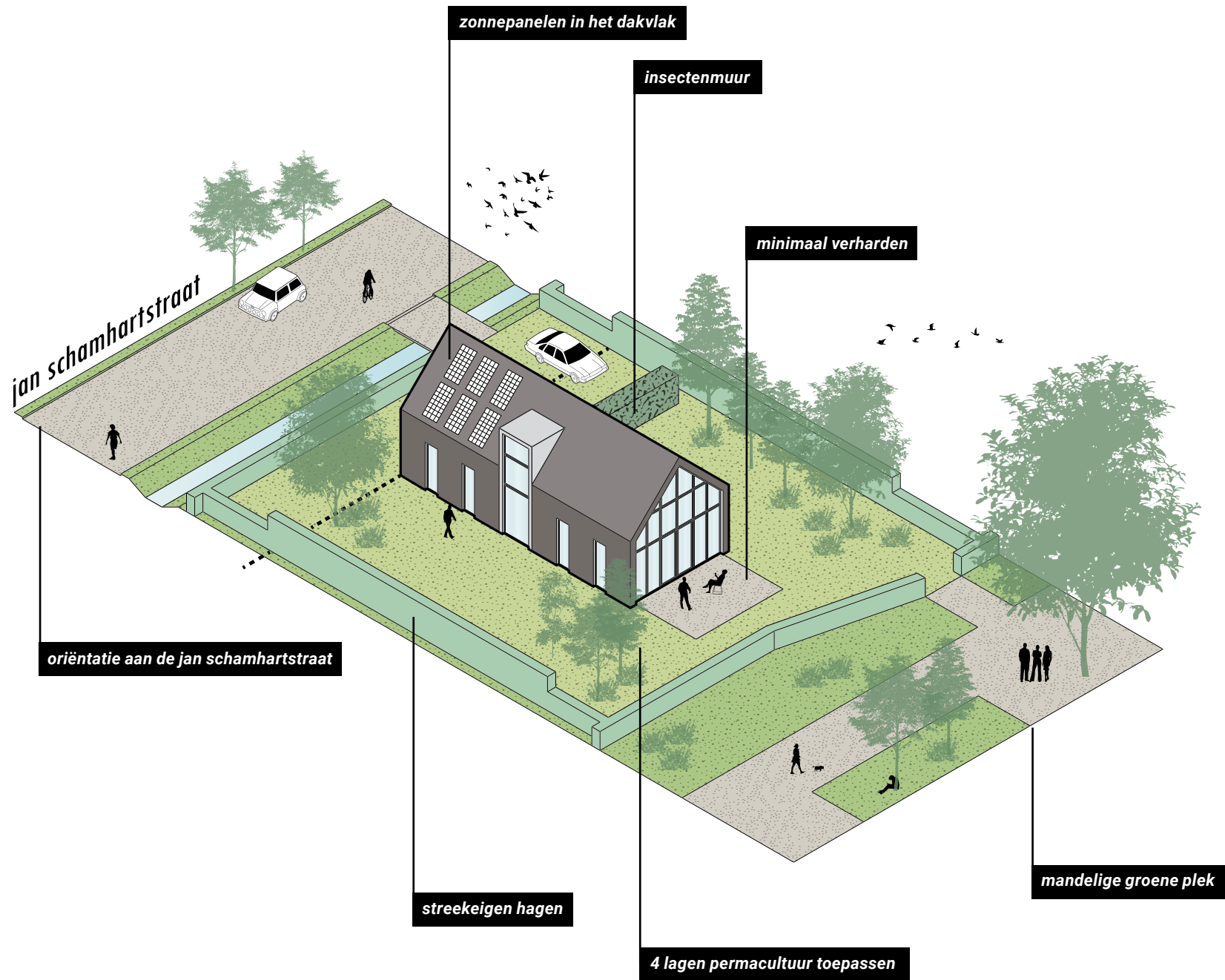
## Klimaatbestendigheid

- Regenwater wordt vanaf het dak geïnfiltreerd in de tuin of in de wadi/greppel (eventueel gebruiken als spoelwater wc)
- Geen oppervlakte- en/of grondwater onttrekken voor besproeiing maar regenton gebruiken
- Toepassen van dakoverstekken en veranda's voor schaduwwerking
- Maximaal 40% van de tuin verhard en zo veel mogelijk open verhardingsmaterialen toepassen



## Duurzaamheid

- Opwekken van individuele energie door zonnepanelen en warmteterugwinning
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie
- Energie neutrale woning
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan de gevel en in de tuin



### 4.3.2. Beschrijving en spelregels woonsfeer natuurlijk voedselrijk

In natuurlijk voedselrijk is ruimte voor grotere bouwvolumes (kleinschalige gestapelde CPO-projecten) en individuele woningen. Dit deel van Olstergaard sluit aan op de sfeer van het erf en de tuin van boerderij 't Hooge. Er wordt nieuw leven geblazen in de voedselrijke geschiedenis van dit stukje Olstergaard. Hier ontstaat het gevoel van een boomgaard tussen de grote bestaande bomen.

De woningen zijn vrij van vorm en kenmerken zich door beplanting op dak, beplanting tegen gevel en door het gebruik van natuurlijke materialen. Hierbij passen lichte kleuren die er voor zorgen dat de woningen en het groen in elkaar opgaan.

De privé tuinen zijn ingericht met moestuinen, fruitbomen, bessenstruiken, eetbare klimmers en druivenranken. Dit eetbare karakter is doorgetrokken in de erfafscheiding die bestaat uit fruithagen, fruitstruiken of snoeiafval uit de tuin. In de buurt liggen mandelige plekken met helofyten en moestuinen die beheert worden door bewoners. In de spelregels is de basisambitie Olstergaard Ultra/Max gebruikt als uitgangspunt voor deze woonsfeer.



*Groen en Voedselrijk*





*Impressie woonsfeer natuurlijk voedselrijk*



## Natuurinclusief

- Nestgelegenheid zwaluwen aanbrengen als voldoende hoogte en juiste oriëntatie mogelijk is
- Vleermuizenverblijf aanbrengen in (houten) wanden op minimaal 3 meter hoogte, geen beplanting voor invliegopeningen (oriëntatie west, oost en zuid)
- Vogelvide onder pannendaken of dakrand op hoogte van minimaal 3 meter (oriëntatie noord, oost of west). Bomen of beplanting in omgeving invliegopening is niet beperkend. Bij plat dak niet mogelijk
- Insectenmuur aanbrengen (min 1,5m hoog x 2m lang) in tuin of insectenhotel (1,50 x 1,50 m) in de gevel op zonnige locatie.
- Minimaal aan één zijde van de woning gevelbeplanting met eetbare soorten
- Fruit struiken/hagen, wilgentenen of snoeiafval toepassen voor groene (ecologische verbindingen)
- 7 lagen voedselbosstelsysteem toepassen (hoogstambomen, laagstambomen, klimplanten, struiken, kruidlaag, bodembedekkers en knolgewassen)
- Bij een plat en/of groen dak is een insectenhotel en plaatsen broedvoorziening witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart gewenst



## Circulair

- Schoon bouwen en geen materialen van de zwarte lijst (n.t.b.)
- Opstellen van een materialenpaspoort voor woning met minimaal 10% gebruikte materialen en minimaal 25% herbruikbare materialen
- Opstellen van een materialenpaspoort voor het erf met minimaal 10% gebruikte materialen en minimaal 25% herbruikbare materialen
- Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs) met mogelijkheden voor helofyten en Individuele Behandeling van Afvalwater
- Groen- en tuinafval in de tuin of lokaal composteren
- Gescheiden inzameling afval op centrale plek in het gebied



## Ruimtelijke kwaliteit

- Elke individuele woning of CPO heeft een vrije vorm
- Architectonische samenhang binnen het woonveld door gebruik van hout, leem of andere natuurlijke materialen
- Gebruik van lichte en natuurlijke kleuren
- Bij voorkeur geen losstaande bijgebouwen en anders dient deze in dezelfde stijl te worden gebouwd als het hoofdgebouw
- Bouwhoogte maximaal 8,5 meter en goothoogte maximaal 6 meter
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 35% van het kavel tot maximaal 100 m<sup>2</sup>
- Gebouwen dienen minimaal 2 meter afstand te houden tot de erfrens
- De woningen staan vrij op de kavel, maar de entree is aan de openbare ruimte georiënteerd.
- Zonnepanelen liggen niet op, maar in het dakvlak
- Erfafscheidingen tussen kavels maximaal 1,0 meter hoog en aanvullen met beplanting voor privacy
- Kavels zijn exclusief 6m<sup>2</sup> mandelig (gemeenschappelijk) gebied voor de buurt
- Kavels zijn exclusief mandelig gebied voor woonsfeer natuurlijk voedselrijk



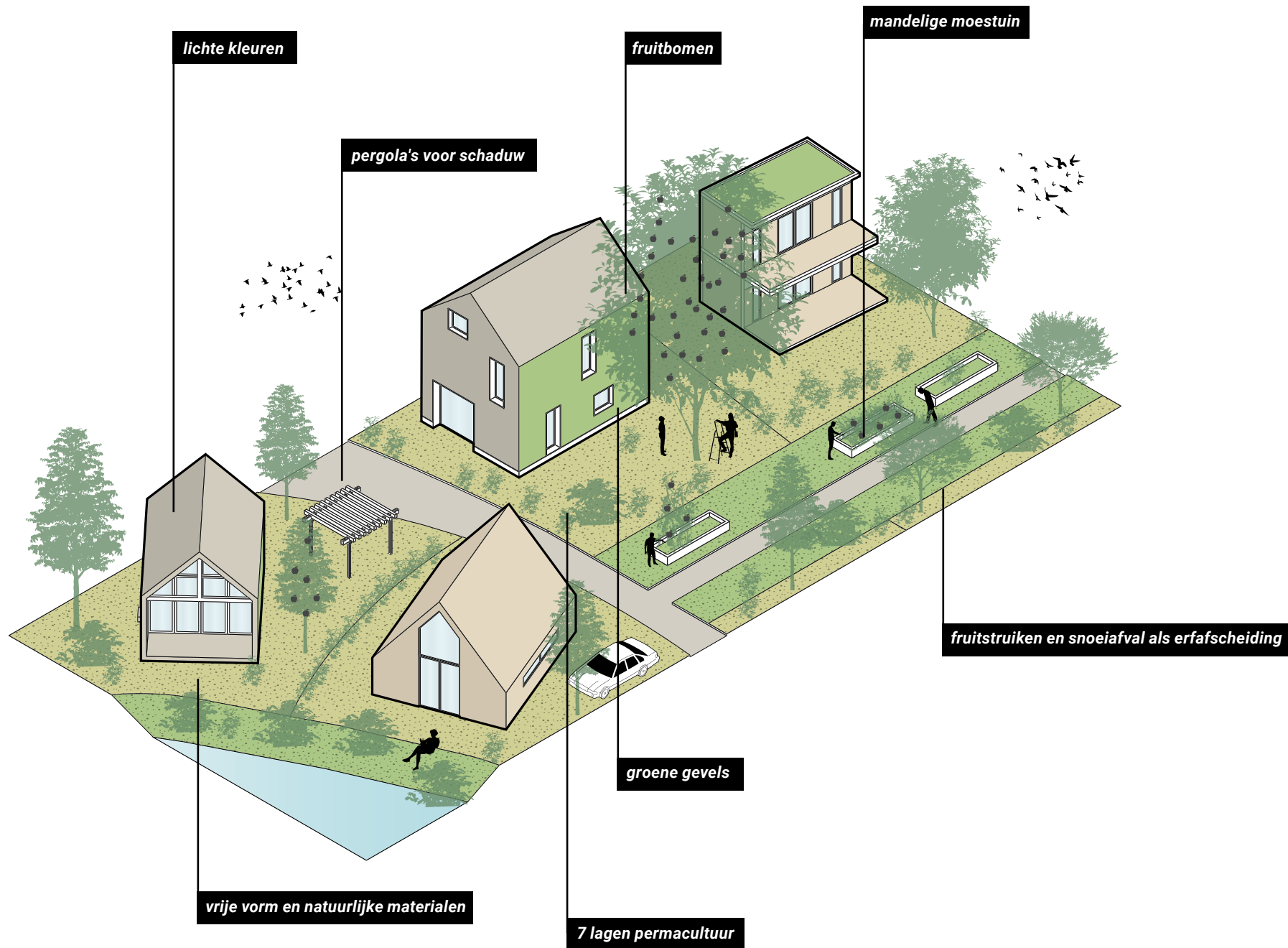
## Klimaatbestendigheid

- Regenwater wordt vanaf het dak geïnfiltreerd in de tuin of in de wadi/greppel (eventueel gebruiken als spoelwater wc)
- Geen oppervlakte- en/of grondwater onttrekken voor besproeiing maar regenton gebruiken
- Toepassen van begroeide pergola's en veranda's voor schaduwwerking
- Maximaal 30% van de tuin verhard en zo veel mogelijk open verhardingsmaterialen toepassen



## Duurzaamheid

- Opwekken van individuele energie door zonnepanelen en warmteterugwinning
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie
- Energie neutrale woning
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan de gevel en in de tuin





### 4.3.3. Beschrijving en spelregels woonsfeer natuurlijk ecologisch

In natuurlijk ecologisch is ruimte voor individuele kleinschalige woningen (tiny, tiny+, levensloop) en CPO-projecten in een groene omgeving. Het gebied sluit aan op het open landschap met vergezichten en heeft een prominente ligging aan de Vink.

De woningen zijn vrij van vorm en gemaakt van verschillende natuurlijke materialen. De woningen zijn eigentijds en uitgesproken, zodat er een grote verscheidenheid ontstaat. Ook is er geen vast orientatie van de woning wat zorgt voor een speelse structuur. Deze woonsfeer nodigt uit om te gaan ontdekken en moet in de uitstraling kunnen verrassen.

De beplanting domineert de uitstraling het woonveld. De grens tussen de tuinen is nauwelijks zichtbaar door verschillende soorten beplanting (permacultuur met 9 lagen). Hierdoor ontstaat een gevoel van openheid, het is één gedeeld landschap. In de spelregels is de basisambitie Olstergaard Ultra/Max gebruikt als uitgangspunt.





*Impressie woonsfeer natuurlijk ecologisch*



## Natuurinclusief

- Nestgelegenheid zwaluwen aanbrengen als voldoende hoogte en juiste oriëntatie mogelijk is
- Vleermuizenverblijf aanbrengen in (houten) wanden op minimaal 3 meter hoogte, geen beplanting voor invliegopeningen (oriëntatie west, oost en zuid)
- Vogelvide onder pannendaken of dakrand op hoogte van minimaal 3 meter (oriëntatie noord, oost of west). Bomen of beplanting in omgeving invliegopening is niet beperkend. Bij plat dak niet mogelijk
- Insectenmuur aanbrengen (min 1,5m hoog x 2m lang) in tuin of insectenhotel (1,50 x 1,50 m) in de gevel op zonnige locatie.
- Minimaal aan één zijde van de woning gevelbeplanting met eetbare soorten
- Geen erfafscheiding maar losstaande gebiedseigen beplanting toepassen voor privacy
- Voedsellandschap met 9 lagen permacultuur (hoogstambomen, laagstambomen, klimplanten, struiken, kruidlaag, waterplanten, bodembedekkers en knolgewassen)
- Bij een plat en/of groen dak is een insectenhotel en plaatsen broedvoorziening witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart gewenst



## Circulair

- Schoon bouwen en geen materialen van de zwarte lijst (n.t.b.)
- Opstellen van een materialenpaspoort voor woning met minimaal 10% gebruikte materialen en minimaal 35% herbruikbare materialen
- Opstellen van een materialenpaspoort voor het erf met minimaal 10% gebruikte materialen en minimaal 35% herbruikbare materialen
- Gescheiden afvalwater systeem (zwart/grijs) met mogelijkheden voor helofyten en Individuele Behandeling van Afvalwater
- Groen- en tuinafval in de tuin of lokaal composteren
- Gescheiden inzameling afval op centrale plek in het gebied



## Ruimtelijke kwaliteit

- Elke individuele woning of CPO heeft een vrije vorm
- Tweede laag heeft een kap of is voor maximaal de helft van de footprint bebouwd.
- De woningen hebben een individuele architectonische uitstraling
- Gebruik van lichte en natuurlijke kleuren
- Bij voorkeur geen losstaande bijgebouwen en anders dient deze in dezelfde stijl te worden gebouwd als het hoofdgebouw
- Bouwhoogte maximaal 7 meter en goothoogte maximaal 3,5 meter
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 35% van het kavel tot maximaal 100 m<sup>2</sup> (Dit geldt voor kavels boven het middenpad)
- Footprint hoofdgebouw is maximaal 30% van het kavel tot maximaal 75 m<sup>2</sup> (Dit geldt voor kavels onder het middenpad)
- Gebouwen dienen minimaal 2 meter afstand te houden tot de erfrens
- De woningen staan vrij op het kavel
- Zonnepanelen liggen niet op, maar in het dakvlak
- Geen erfafscheidingen tussen kavels maar beplanting en struiken gebruiken
- Kavels zijn exclusief 6m<sup>2</sup> mandelig (gemeenschappelijk) gebied voor de buurt
- Kavels zijn exclusief mandelig gebied voor woonsfeer natuurlijk ecologisch



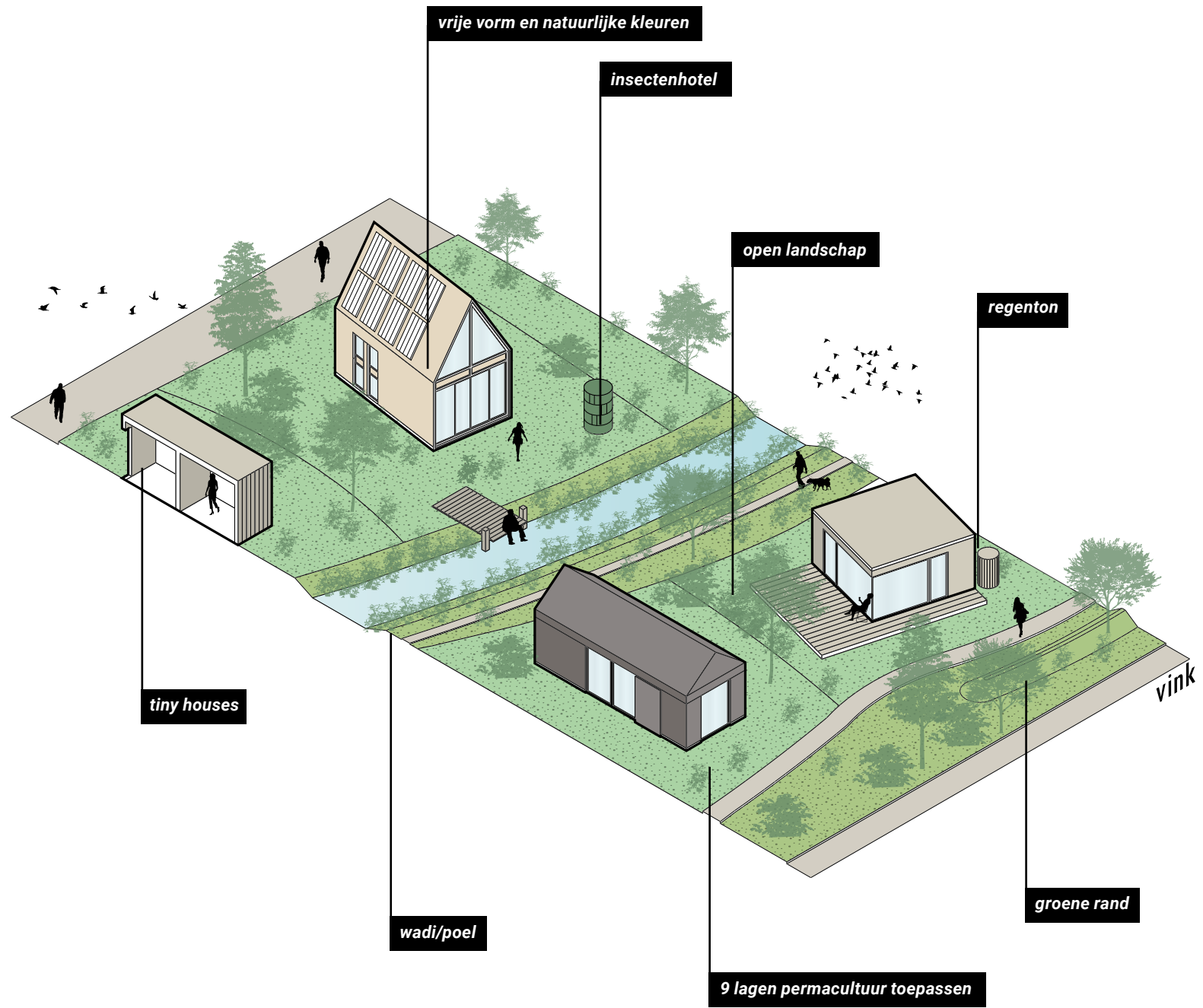
## Klimaatbestendigheid

- Regenwater wordt vanaf het dak geïnfiltreerd in de tuin of in de wadi/greppel (eventueel gebruiken als spoelwater wc)
- Geen oppervlakte- en/of grondwater onttrekken voor besproeiing maar regenton gebruiken
- Toepassen van pergola's en veranda's voor schaduwwerking
- Maximaal 20% van de tuin verhard en zo veel mogelijk open verhardingsmaterialen toepassen



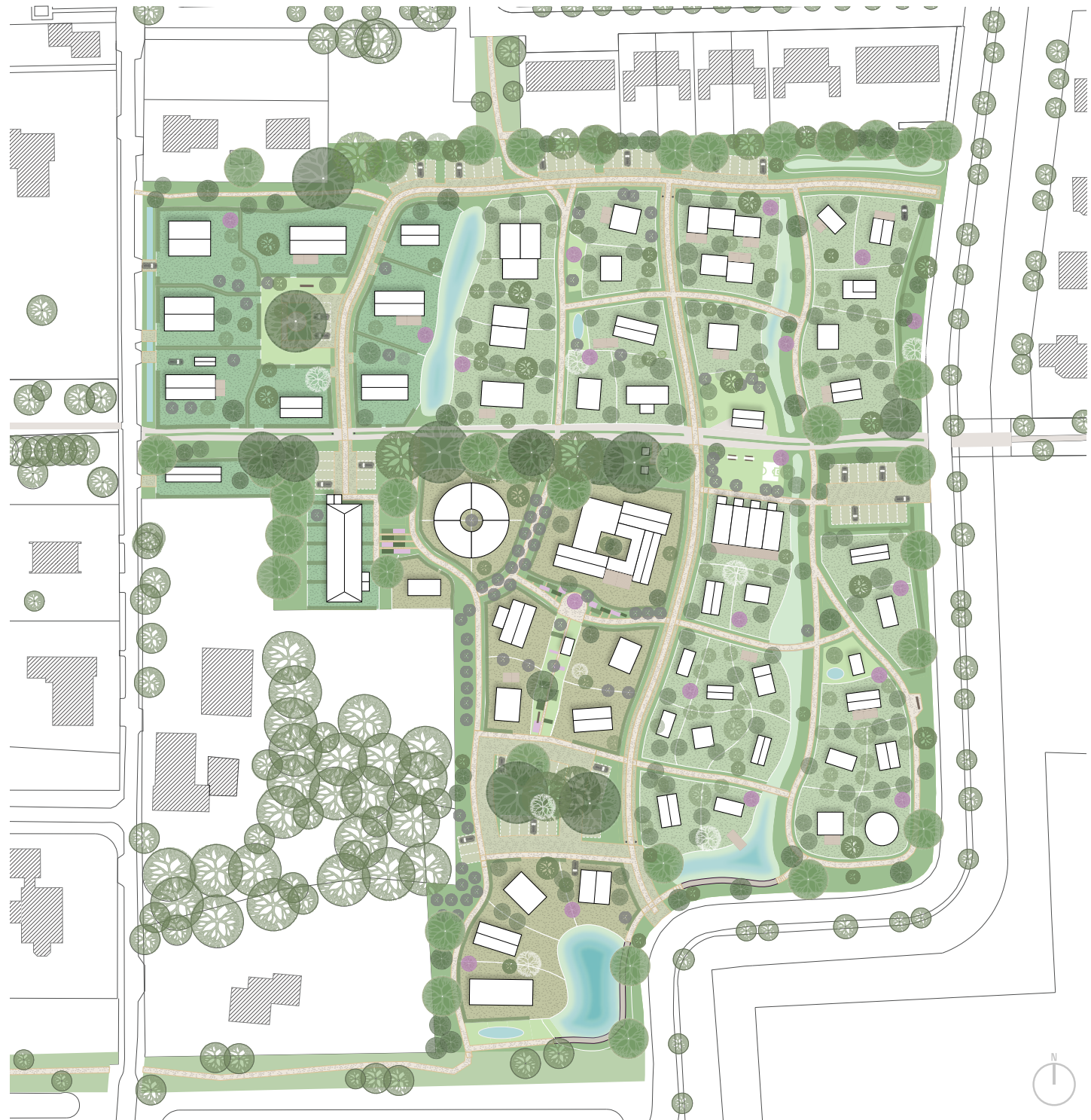
## Duurzaamheid

- Opwekken van individuele energie door zonnepanelen en warmteterugwinning
- Zongerichte oriëntatie voor passieve zonne-energie
- Energie neutrale woning
- Dimbare diervriendelijke verlichting aan de gevel en in de tuin



#### 4.4. Plankaart

De afbeelding op de linkerpagina is het resultaat van het creatieve proces van bewonersgroepen, experteams en ontwerpers. Het casco van het stedenbouwkundig plan, en daarmee de grens tussen openbaar en uit te geven gebied, ligt vast en heeft de basis gevormd voor het inrichtingsplan. Voor de invulling van het uit te geven gebied zijn de stedenbouwkundige ordening en woonsferen het uitgangspunt. De precieze indeling van de kavels en de getoonde woningen zijn in die zin dan ook nog een proefverkaveling en kunnen nog veranderen.





Zoom-in plankaart Olstergaard