

## PLAN

In dit deelgebied zijn geen ontwikkelvelden. Desondanks is hier een ontwerpogave met het oog op ontsluiting en parkeren. Het Hoofdgebouw en de andere monumentale villa's worden ontsloten vanaf de Berlicumseweg, terwijl de lobben ontsloten worden vanaf de Peter de Gorterstraat. Er is hier bewust een knip gemaakt in de ontsluiting, om teveel autoverkeer te voorkomen.

Wat betreft het parkeren maken we zoveel mogelijk gebruik van de bestaande en enkele te verplaatsen parkeerplaatsen naast het Hoofdgebouw en De Dennen, en langs de weg bij de brug over de Grote Wetering.



FRAGMENT PLANKAART



FOTO SCHETSMAQUETTE

# BEELDKWALITEITPLAN



# BENADERING BEELDKWALITEITPLAN

Het onderzoeken van kwaliteiten en ontdekken van essenties begint bij de de geschiedenis. Die speelt in Coudewater namelijk bij uitstek een rol.

Het landgoed heeft veel verschillende functies en gebruikers gekend. Dat zie je nadrukkelijk terug in de huidige verschijningsvorm. Het resultaat is een landgoed met duidelijke afdrukken van de tijd.

Toch is Coudewater een harmonisch geheel, waarin de verschillende tijdlagen moeiteloos een plek vinden. Wij denken dat dat komt door drie essenties die de kwaliteit van het landgoed maken. Die essenties willen we terug laten komen en versterken in de regels voor beeldkwaliteit.

Door goed te kijken naar de bestaande kwaliteiten van het landgoed en de omgeving kunnen we essenties ontdekken die leiden tot concrete regels voor beeldkwaliteit. Dat gaat van grof naar fijn: we kijken eerst naar het grote gebaar en we komen via architectonische vorm uit bij uitstraling en materiaalgebruik.

## **HISTORISCH LANDSCHAP - GEBAAR**

Het gebaar gaat over de grote schaal, de rode draad die door het hele plan loopt. Wat bindt de verschillende planelementen samen? Welke rol speelt de openbare ruimte?

## **GEBOUWEN IN HET PARK - VORM**

De vorm van de gebouwen is een afgeleide van het gebaar. Hoe kan je in de architectonische vorm de rode draad van het plan ontdekken?

## **INGETOGEN KLASSE - STIJL**

De stijl gaat over de uitstraling en het materiaalgebruik van de bebouwing en de openbare ruimte. Hoe zijn de vormen in het plan gematerialiseerd en gedetailleerd op een manier die aansluit bij de rode draad?



## HISTORISCH LANDSCHAP - GEBAAR

### SCENOGRAFISCHE BENADERING

Volgens de principes van de Engelse landschapsstijl is de bebouwing in Coudewater onderdeel van een parkachtig landschap. Het Engelse parklandschap is opgebouwd uit scènes die zich aan het oog van de gebruiker voorbij trekken.

De benadering van de bouwwerken speelt hierbij een belangrijke rol. Bouwwerken worden nooit rechtstreeks benaderd. Via een buigende route zie je het bouwwerk steeds vanuit een andere hoek. Een combinatie van routing en beplanting wordt gebruikt om bebouwing te verhullen, te versluieren en te onthullen.



### HAGEN

Coudewater wordt omringd door Rosmalen, Berlicum en Maliskamp. De stedenbouw van deze dorpen kenmerkt zich door wonen achter hagen. Het vriendelijke groene karakter van deze woonbuurten komt voort uit de consequente keuze voor ogenschijnlijk eenvoudige middelen. De straatprofielen zijn basaal, uitgevoerd in klinkers, en zonder stoepen. In alle straten staan monumentale bomen. Verschillende hagen vormen de erfafscheidingen, soms hoog, soms laag. De diversiteit in architectuur is groot. Het groen wint van de bebouwing. Dat levert een aantrekkelijk woonmilieu op.



*Bleijendaalseweg, Berlicum - huizen verscholen achter hagen*



*Bleijendaalseweg, Berlicum - rustig profiel zonder stoepen*

**ALZIJDIGHEID**

Omdat bebouwing nooit rechtstreeks wordt benaderd is de bebouwing op landgoed Coudewater alzijdig. Vanuit elke afstand en elke hoek biedt de bebouwing een interessante aanblik.

**CONCLUSIE HISTORISCH LANDSCHAP - GEBAAR:**

Bebouwing is te gast in het landschap. Het landschap vormt een krachtig kader waarin een verscheidenheid aan bebouwing een bescheiden plek krijgt. Bouwwerken worden nooit rechtstreeks benaderd. Een combinatie van routing en beplanting wordt gebruikt om bebouwing te verhullen, te versluieren en te onthullen. Vanuit elke hoek toont een gebouw zich anders, maar nooit als achterkant.

**GEBOUWEN IN HET PARK - VORM****MASSA OPGEDEELD IN KLEINERE VOLUMES**

De alzijdigheid wordt versterkt doordat de bebouwing is opgebouwd uit meerdere volumes. Soms is er een hoofdvolume met daaraan kleinere volumes, soms een schakeling van meer of minder gelijkwaardige volumes.

Het maakt de gebouwen herkenbaar (iconisch) en geeft een sterke dieptewerking.

Het effect van dieptewerking en het spel van licht en schaduw vanuit een steeds veranderend perspectief voegt toe aan de landschappelijke beleving.



### OVERGANG VAN GEBOUW NAAR LANDSCHAP

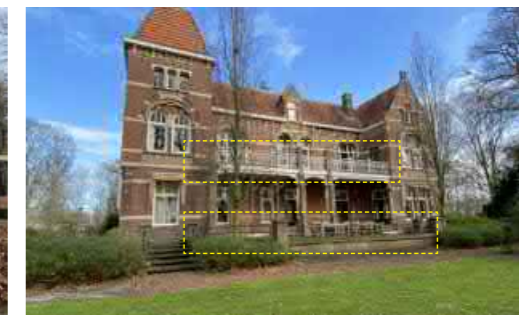
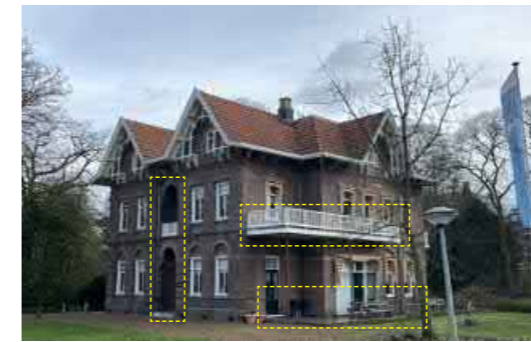
De bebouwing heeft een krachtige, herkenbare vorm, maar krijgt ook plasticiteit door middel van toevoegingen of uitsparingen die een overgang maken tussen het landschap en het gebouw.

De inscenering van het parklandschap gaat door tot het bouwwerk. De buitenruimtes zijn onderdeel van de architectonische vorm, maar bieden ook een royale ervaring van het landschap.

### GEVARIIEERD SILHOUET

De opbouw uit verschillende volumes resulteert in een gevarieerd silhouet. Het dak is onlosmakelijk onderdeel van het volume. Door verschillen in oriëntatie en goot- en nokhoogte voegt het dak architectonische expressie toe aan het bouwwerk.

De diversiteit van het silhouet uit zich ook in de verschillen per bouwwerk. De variatie in architectuur levert een gevarieerd daklandschap op.



### CONCLUSIE GEBOUWEN IN HET PARK - VORM:

Het parklandschap vraagt om een driedimensionale benadering van de bouwwerken. De gebouwen zijn daarom alzijdig en opgebouwd uit meerdere, herkenbare volumes. Het dak is onderdeel van het volume. Hierdoor wordt een aantrekkelijk en gevarieerd silhouet toegevoegd aan het landschap. Toevoegingen of uitsparingen aan het volume markeren de overgang tussen gebouw en landschap. De buitenruimte biedt een royale ervaring van het landschap.





## INGETOGEN KLASSE - STIJL

### EIGENTIJDS EN TIJDLOOS

Landgoed Coudewater heeft een lange historie. Dat zie je goed terug in de variatie in architectuurstijlen die op het landgoed aanwezig zijn. Net als in andere Engelse landschapsparken, vormt het landgoed vaak het decor voor een rijkheid aan stijlen. In het krachtige gebaar van het landschap neemt bebouwing een bescheiden positie in.

De bouwwerken in Coudewater zijn zorgvuldig uitgevoerde voorbeelden van hun tijd. De gevels zijn soms rijk gedecoreerd en kleurrijk, maar hebben altijd een ingetogen en tijdloze uitstraling. Het landschap biedt op een vanzelfsprekende manier ruimte aan verschillen.

### GEVELS

De gevels kennen veel variatie in metselwerk, zowel in vorm als in verband. Er wordt gebruik gemaakt van genuanceerde kleuren. Het Hoofdgebouw heeft als uitzondering een opvallende lichte kleur.

### KAPPEN

De daken van de bestaande gebouwen zijn veelal gemaakt met keramische pannen of leisteen. Er zijn verschillende varianten van schildkappen te vinden.



1650

*Mariënwater, 17de eeuws kloostergebouw*



1903

*De Loofert  
voormalige herenvilla, Neo-renaissance*



1939

*Emma  
kapel en woonvoorziening  
Traditionalistische stijl, Traditionalistische stijl  
met zakelijk expressionisme en neo-Gothic zakelijk  
expressionisme en neo-Gothic*



1977

*Hoeve  
paviljoen met wooneenheden*



## ENTREES

Er is veel aandacht voor de entree. Door middel van luifels, setbacks, en kaders wordt de entree geaccentueerd. Ook wordt er soms in de bestrating een ander materiaal voor de entree toegepast om deze te markeren. Transparante delen in de entree, zoals bovenlichten of glazen deuren, zorgen ervoor dat daglicht de entreehal binnenkomt.



## GEVELOPENINGEN

De gevelopeningen zijn duidelijk afleesbaar. Bij de gebouwen van vóór 1930 zijn ze vaak rijk gedecoreerd met ornamenten in (licht) contrasterende kleuren of opvallende metselwerkpatronen. Bij de nieuwere gebouwen zijn de gevelopeningen vaak leesbaar als een gat in een massa, met een kleine negge of zelfs bijna vlak in de gevel.

De kozijnen zijn veelal van hout. Een kozijn heeft altijd een onderverdeling; er is een extra stijl of dorpel, een draaiend deel, een bovenlicht of een roedeverdeling.



### VERANDA'S & BALKONS

De monumentale villa's hebben veranda's of balkons die de overgang vormen tussen gebouw en landschap. Deze zijn vaak in het oog springend door hun afwijkende kleur of materiaalgebruik.



### ORNAMENTEN

De gevels van de historische villa's zijn rijk gedetailleerd met ornamenten, waaronder Vensterbanken, speklagen, hoekornamenten, sluitstenen e.d.

Veel gebruikte materialen zijn mergelsteen en hardsteen. Daarbij wordt ook veel metselwerk in een afwijkende kleur toegepast om een visueel accent te maken.



### CONCLUSIE INGETOGEN KLASSE - STIJL:

De bebouwing in Coudewater is tegelijk eigentijds en tijdloos. De gevels van de monumentale gebouwen kunnen soms rijk gedecoreerd zijn, maar door het genuanceerde kleurgebruik voegen ze zich toch ingetogen in het landschap. Er is veel aandacht voor het accentueren van entrees, gevelopeningen en overgangselementen als veranda's en balkons door contrasterend kleurgebruik of ornamentiek.

# ESSENTIES

De analyse van het landschap en de bestaande gebouwen op het landgoed vormen de basis voor de uitwerking van het beeldkwaliteitplan. De drie essenties zullen vervolgens per deelgebied uitgewerkt worden in een beoordelingscriteria.

## GEBAAR

### HISTORISCH LANDSCHAP

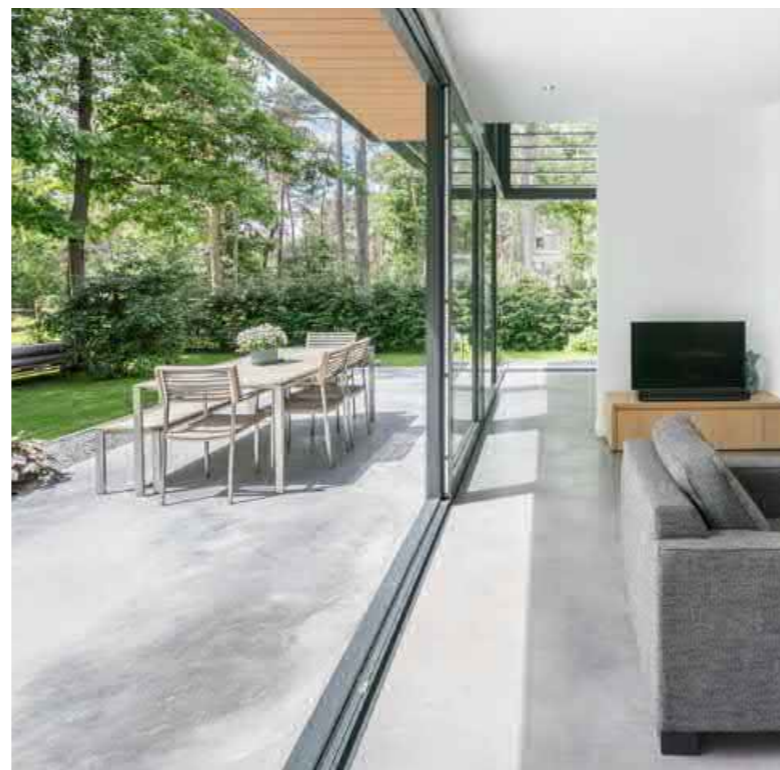
Het landschap van Coudewater is een krachtig, zorgvuldig vormgegeven groene omgeving waarin bebouwing te gast is. De bebouwing gaat op in het park. In deze landschappelijke setting zijn de monumentale gebouwen ondergeschikt aan de monumentale bomen.



## VORM

### GEBOUWEN IN HET PARK

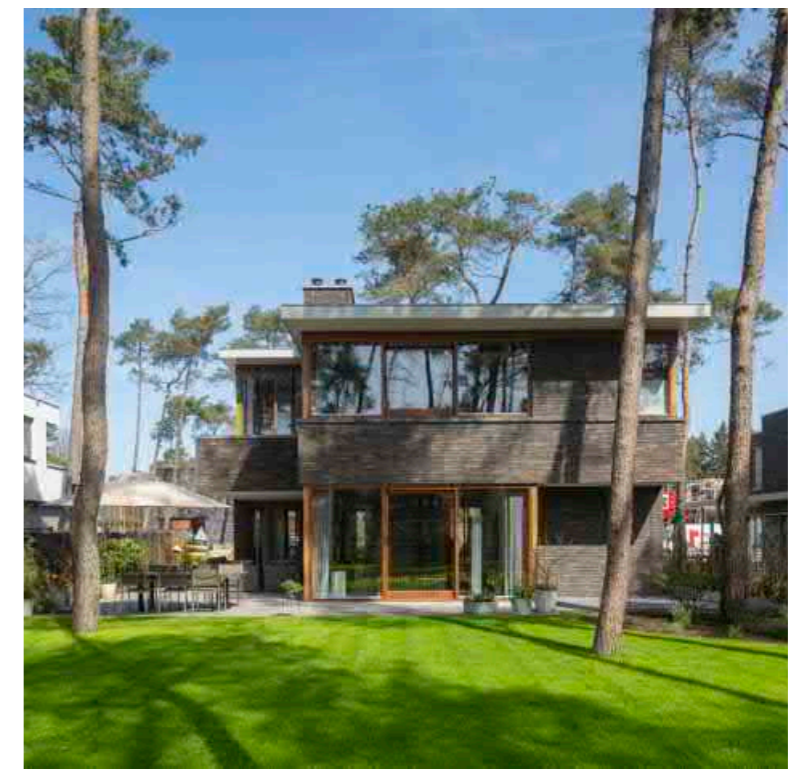
De bebouwing gaat op in het park. De beleving van het groen vanuit en rondom de woning is optimaal gemaakt. Het park en het groen is altijd dichtbij. Het ontwerp van de bebouwing biedt ervaring van binnen naar buiten.



## STIJL

### INGETOGEN KLASSE

De bestaande monumenten zijn in hun architectuur een weerspiegeling van de tijd waarin ze gebouwd zijn. In aansluiting daarop zullen de nieuwe gebouwen een eigentijds karakter hebben. Maar net als de bestaande monumenten met een ingetogen klasse bedoeld voor de komende eeuwen: eigentijds en tijdloos.



# RANDVOORWAARDEN

De analyse van het landschap en de bestaande gebouwen op het landgoed vormen de basis voor de randvoorwaarden voor de nieuwe bebouwing. Per essentie zijn ze hier samengevat. Vervolgens worden deze voorwaarden per deelgebied uitgewerkt in een beoordelingscriteria.

## GEBAAR

### HISTORISCH LANDSCHAP

- Bestaande en nieuwe bomen, hagen, borders en open ruimten maken het parklandschap
- Gebouwen worden benaderd door een geënceneerde route
- De gebouwen zijn alzijdig naar hun omgeving
- De gebouwhoogte is gerelateerd aan de context van de locatie
- Hagen, borders en begroeiing definiëren de overgangen tussen verschillende functies, en openbaar en privé



## VORM

### GEBOUWEN IN HET PARK

- De gebouwen op het landgoed zijn opgebouwd uit meerdere volumes
- De gebouwen hebben een divers kappenlandschap waardoor gevarieerde silhouetten ontstaan
- Luifels, verandas, portalen en aanbouwen geleiden het volume en versterken de overgang naar het parklandschap



## STIJL

### INGETOGEN KLASSE

- De gebouwen op het landgoed zijn vertegenwoordigers van hun eigen tijd
- Materialen van de gebouwen verouderen op een mooie manier
- Metselwerk komt voor in verschillende verbanden
- Kleurgebruik is genuanceerd
- Lichtere kleuren worden bij uitzondering toegepast om gebouwen met een bijzonder programma te markeren
- Kappen zijn in traditionele materialen gedekt
- Additionele volumes met afwijkende afmetingen en materialen geven vorm aan de overgang tussen gebouw en landschap
- De entrees van de gebouwen worden als accenten in de gevel vormgegeven
- De raamopeningen zijn duidelijk afleesbaar in de gevel en hebben onderverdelingen: extra stijl of dorpel, draaideel, bovenlicht, roedeverdeling of onderlinge koppelingen
- Ornamenten zorgen voor herkenbare tijdgeest, vakmanschap en rijkheid in vorm

# LANDGOEDONDERDELEN

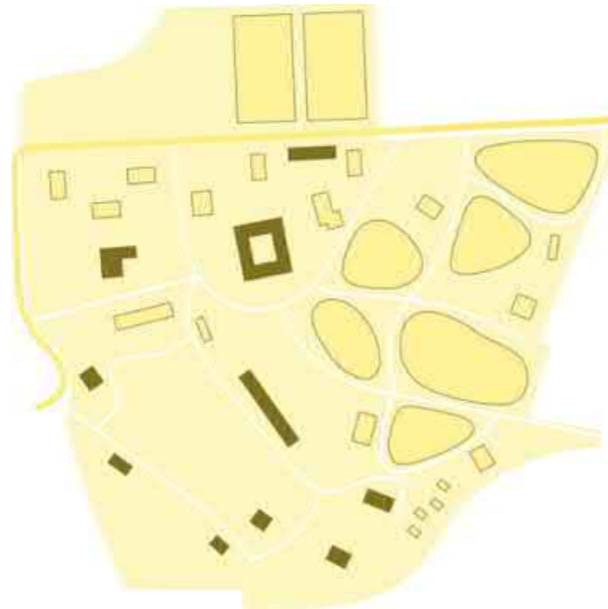


- veld
- water
- uitgeefbaar terrein
- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- balkons
- stoepen bij bebouwing
- asfalt
- Coudewater betonklinker
- speciale klinker bij gebouwen
- halfverharding
- vlonderpad of halfverharding max 10 cm constructie
- tredpad
- parkeerplaatsen sleufplaten beton
- begraafplaats
- sierbeplanting
- moestuin
- bestaande boom
- bestaande monumentale boom
- nieuw te planten boom
- bosschages
- ondergrondse parkeerkelder
- hagen 80 cm breed (tussenkavels 50 cm)
- nutsgebouwtjes
- ondergrondse containers
- landgoedpoorten ntd
- speelvoorzieningen ntd
- zitvoorzieningen ntd
- fietsenstalling
- bestaande piramide
- overwinterlocaties EVZ

BEELDKWALITEITPLAN LANDGOED COUDEWATER.

# BESTAANDE MONUMENTEN

Een aantal van de bestaande monumenten krijgt een nieuwe bestemming of ander programma. Hiervoor zullen er aanpassingen aan de gebouwen gedaan worden: veelal aan het interieur, maar incidenteel ook aan het exterieur. Dit is echter niet nieuw; in de huidige staat zijn de gebouwen veelal niet geheel origineel. Bij nieuwe aanpassingen is het van belang dat in de architectuur zichtbaar is in welke fase de ingrepen zijn gedaan. Hierdoor blijft de identiteit en de kwaliteit van de bestaande gebouwen behouden.



## INGETOGEN KLASSE



### VERBEELDING VAN HUN EIGEN TIJDPERK

De bouwstijl van de monumenten is tijdgebonden. Nieuwe ingrepen in de bestaande monumenten moeten ook een verbeelding van hun tijdperk zijn. Dit betekent niet dat het modieus moet zijn, maar wel eigentijds. Ingrepen zijn passend bij de bestaande gebouwen, maar van deze tijd.



### VERFIJNING EN ELEGANTIE

De ensembles kennen een verfijning in geleding, ornamentiek en materiaalgebruik. In zijn geheel zijn de monumenten elegante gebouwen, die zich in het landschap voegen. Eenzelfde benadering beogen we voor ingrepen in of toevoegingen aan de bestaande monumenten. Dit vertaalt zich in het materiaalgebruik en in de detaillering van de nieuwe architectuur. Bovenstaand is een voorbeeld van interactie tussen bestaand en nieuw.

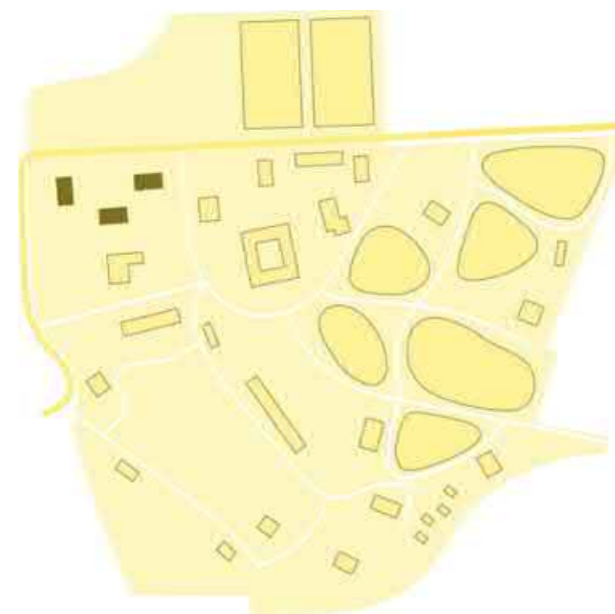




# ROBUUSTE TORENS

Bij de entree van landgoed Coudewater bevinden zich aan de Peter de Gorterstraat 3 robuuste torens in een groene kamer. De concentratie van de bebouwing op een beperkt aantal plekken laat ruimte aan het landschap om vrij tussen de bebouwing door te kunnen vloeien. Alle gebouwen hebben een alzijdige opzet met uitzicht op het groen.

In het totaalplan vormen de robuuste torens een ensemble, dat in vormgeving verschillen kent, maar ook een gemene deler heeft. Dit kan bijvoorbeeld het materiaal, de kleur, de geleding etc. zijn.



## HISTORISCH LANDSCHAP



### BOMEN BEPALEN DE HOOGTE

De torens zijn zorgvuldig gepositioneerd in het landschap en reageren op hun directe natuurlijke en bebouwde omgeving. In hoogte passen zij zich aan op de afstand tot bestaande monumenten en op de hoogte van de bomen.

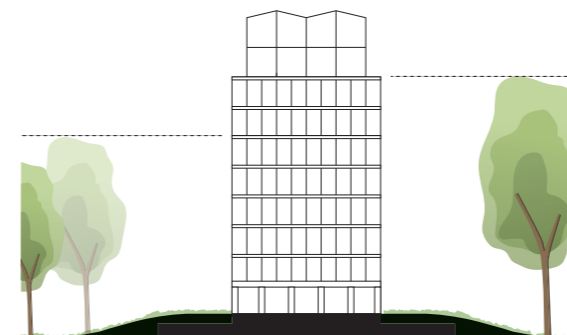
De torens hebben een geleding in plint, midden en kroon, waarbij de bovenste laag een setback vormt. De overgang van hoofdvolume in setback relateert zich aan de aangrenzende bomen en gebouwen.

Een glooiing van het maaiveld zorgt ervoor dat het landschap tussen de torens door vloeit.

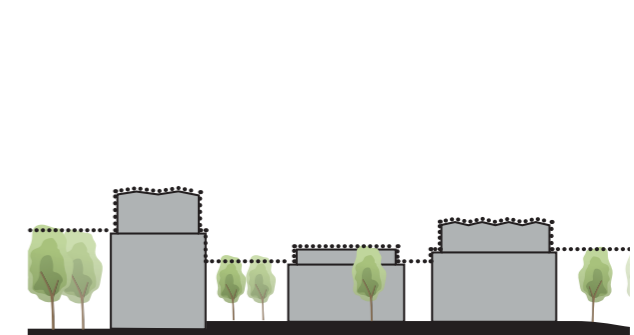
### BEOORDELINGSCRITERIA

- de torens zijn maximaal 8 woonverdiepingen (gelijk aan de bomen)
- als uitzondering hierop mag een enkele toren als stedenbouwkundig accent boven de bomen uitsteken
- de torens zijn verschillend in hoogte
- de torens zijn uitdrukkelijk lager nabij monumenten en in schaal passend bij de context
- de torens hebben een geleding in plint-midden-kroon, waarbij de setback zich relateert aan de aangrenzende bomen en gebouwen

*Bomen bepalen hoogte*



*Interessant silhouet door verschillen in hoogte en kroon*



## GEBOUWEN IN HET PARK



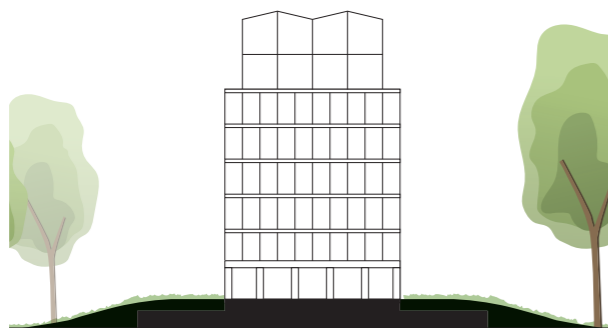
### ERVARING LANDSCHAP

De torens zijn omringd door groen en zijn vanuit meerdere punten zichtbaar. Dit maakt dat ze een alzijdig karakter hebben.

Van binnenuit is er ook altijd een connectie tussen de woning en het landschap. Visueel wordt dit bereikt door transparantie in de gevel en in balustrades, waardoor er op elke verdieping zicht is op het groen.

Balkons, tuinmuren, plantenbakken en hagen worden ingezet, enerzijds om de privacy van de bewoners te waarborgen, en anderzijds om een zorgvuldig ontworpen overgang van gebouw naar landschap te creëren.

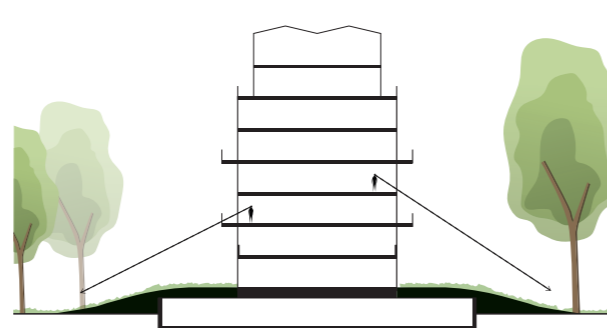
Geleding: plint-midden-kroon



### BEOORDELINGSCRITERIA

- de torens hebben een alzijdige uitstraling
- vanuit elke woning is er een visuele relatie met het omliggende landschap, bijv. door ramen tot vloerniveau en transparante balustrades
- de overgang van privé naar openbaar wordt gemarkeerd door een overgangselement naar het omliggend landschap, zoals een balkon op de verdieping, een tuinmuur, plantenbak of haag op de begane grond en een accent bij de entree van de torens

Ervaring landschap



## INGETOGEN KLASSE

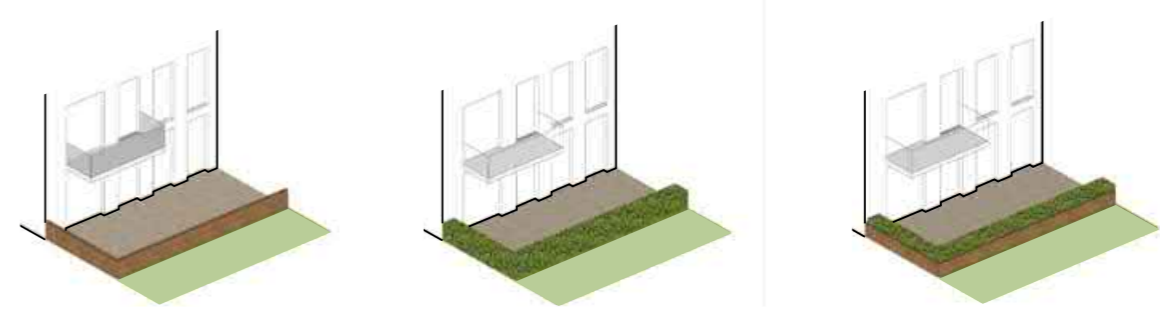


### ENSEMBLE

De torens vormen samen een familie zonder dat ze gelijk zijn in hun vormgeving. De volumes reageren op elkaar en geven elkaar de ruimte.

Materiaal kenmerkt zich door ingetogen kleurgebruik en duurzaamheid; het doorstaat de tand des tijds. Het gebruikte materiaal is robuust, maar spiegelt zich in de detaillering aan de verfijnde en elegante gevelarchitectuur van de bestaande monumenten.

Overgang van privé naar openbaar door balkon, tuinmuur, haag of plantenbak



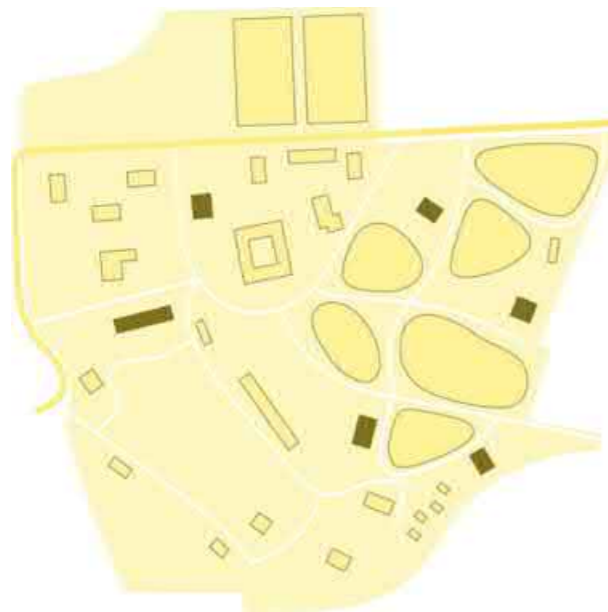
### BEOORDELINGSCRITERIA

- de torens zijn in kleur- en materiaalgebruik op elkaar afgestemd
- materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en past bij het landschap
- materialen zijn duurzaam en worden mooier met de tijd, bijv. metselwerk
- materiaalgebruik is robuust, maar ook elegant en verfijnd
- de diversiteit in het ensemble wordt gegarandeerd doordat het ontwerp totstandkomt door samenwerking van ten minste twee verschillende architecten

# PARELS IN HET GROEN

Op het historische deel van het landgoed en tussen de lobben worden een aantal kleinschalige appartementengebouwen gemaakt. Deze noemen we 'parels in het groen': elegante, alzijdige blokjes die zich naar het landschap voegen en zich nestelen tussen de bestaande monumentale bomen. In analogie met de bestaande monumenten krijgen zij een geleed volume en buitenruimtes die zich uitstrekken in het groen en daarmee een geleidelijke overgang vormen tussen privé en openbaar.

Doordat de parels geheel verspreid zijn over het landgoed en sterk reageren op hun omgeving, zijn de parels in vormgeving afwijkend van elkaar. Het is echter niet uitgesloten dat zij eenzelfde materiaal gebruiken of geleiding hebben, zolang de context dit toelaat.



## HISTORISCH LANDSCHAP



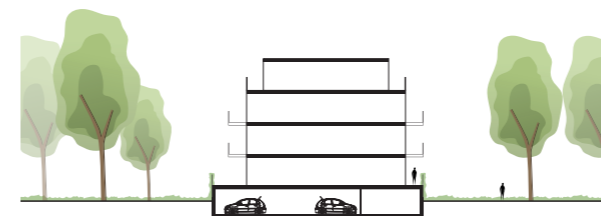
### TE GAST IN HET GROEN

De parels in het groen is een aantal woongebouwen, geplaatst in het landgoed volgens de traditie van de Engelse landschapsstijl. Iets opgetild ten opzichte van het maaiveld, zijn ze te gast in het groen. Ook in hoogte zijn de parels ondergeschikt aan het landschap; ze zijn nooit hoger dan de monumentale bomen in de omgeving.

### BEOORDELINGSCRITERIA

- de parels in het groen zijn maximaal 4 woonverdiepingen
- bebouwing is licht (ca. 1,0-1,5m) opgetild ten opzichte van het maaiveld, waarbij ruime terrassen op de halfverdiepte parkeergarage overgang vormen van openbaar naar privé

*Opgetild ten opzichte van maaiveld*



## GEBOUWEN IN HET PARK

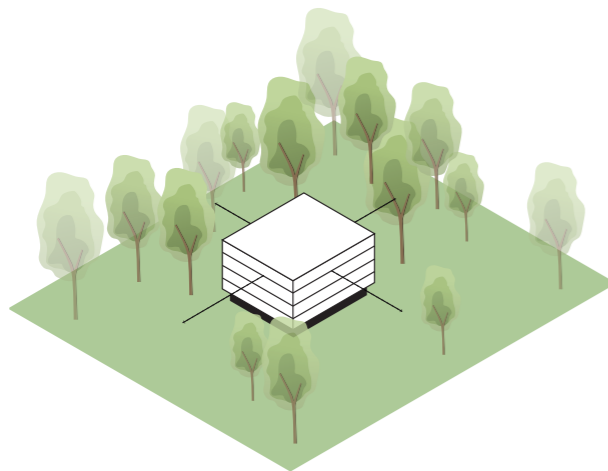


### ALZIJDIGHEID

De bestaande monumenten hebben een alzijdig karakter. De parels in het groen, die van verschillende richtingen benaderd worden, hebben eenzelfde alzijdigheid.

Door de gebouwen op te knippen in meerdere volumes en het programma naar boven toe te verkleinen, ogen de gebouwen kleinschaliger.

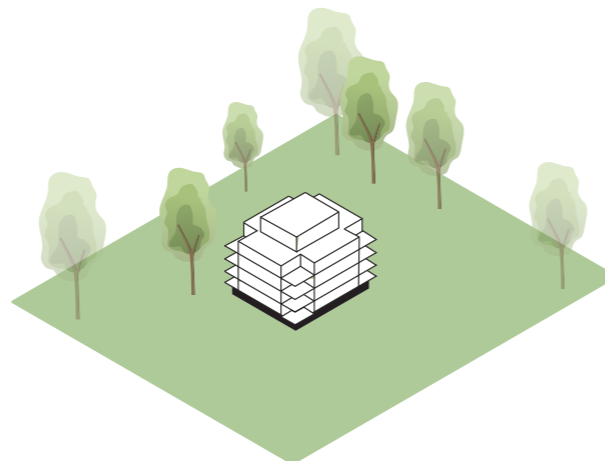
*Alzijdigheid*



### BEOORDELINGSCRITERIA

- elke gevelzijde heeft een relatie met het park, er zijn geen achterkanten
- bebouwing is opgebouwd uit meerdere volumes
- bebouwing wordt bekroond door middel van een dak of verbijzondering van de bovenste verdieping, bijvoorbeeld door een setback

*Opdeling in meerdere volumes*



## INGETOGEN KLASSE



### EXPRESSIEF

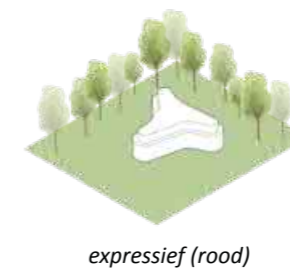
De parels kenmerken zich door een bijzonder materiaalgebruik en eigentijdse rijke detaillering. Afhankelijk van hun omgeving, zijn de parels expressief of juist ingetogen. Daar waar ze vrijer in het landschap staan, kunnen ze in het oog springend zijn waardoor er een spannend contrast ontstaat met hun omgeving. Tussen de bomen is de vormgeving ingetogener in kleurgebruik.

*Ingetogen vs. expressief*

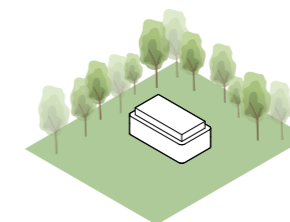


### BEOORDELINGSCRITERIA

- bijzonder materiaalgebruik en eigentijdse rijke detaillering
- vrij in het landschap is het gevelbeeld expressief, zonder schreeuwerig te zijn
- tussen de bomen is materiaal- en kleurgebruik ingetogen en past bij het landschap



*expressief (rood)*



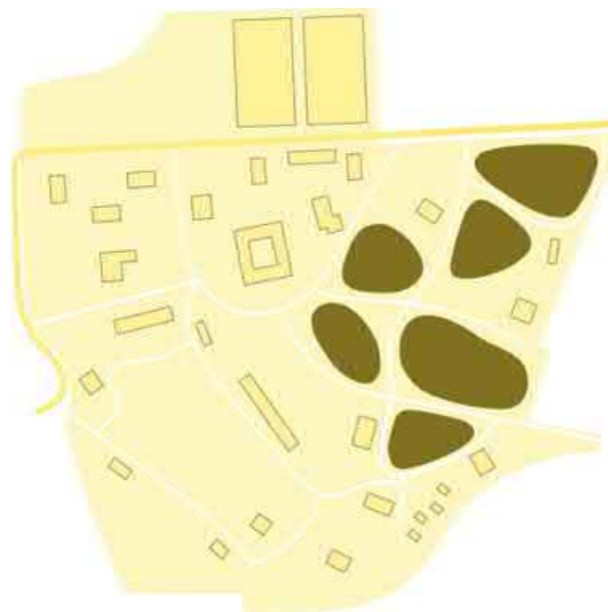
*ingetogen (blauw)*

# LOBBEN

In het noordoostelijke deel van het landgoed bevinden zich de landgoedlobben. Met hun vloeiende vormen voegen zij zich in het landschap. Binnenin bevinden zich verschillende typen woningen: voornamelijk vrijstaand en twee-onder-een-kap maar ook wat korte rijtjes. De kavels worden omzoomd door hagen, soms hoog en soms laag, waardoor de woningen soms verborgen en soms zichtbaar zijn. De woningen in de lobben treden niet op de voorgrond en vormen een compositie met de hagen en de bomen.

De hagen vormen het ensemble, de woningen zorgen voor differentiatie, niet alleen in type maar ook in vorm en ontwerp. Opvallende herhaling wordt voorkomen, waarbij materialisering weer voor eenheid zorgt.

Op onopvallende plekken zorgen 'specials' voor verrassingen.



## HISTORISCH LANDSCHAP



### TE GAST IN HET GROEN

Met hun groene karakter voegen de lobben zich in het landschap; ze worden omringd door hagen en de zichtbare tuinen zijn onverhard. Alle monumentale bomen worden behouden, deels buiten en deels binnen de lobben. De woningen voegen zich naar de bomen. Aangrenzend aan het monumentale deel van het landgoed zijn de woningen iets opgetild vanwege mogelijk archeologie in de grond. Ook op plekken waar er vrij uitzicht is, zoals bij de golfbaan, kan de woning opgetild worden om over de haag heen te kijken.

### BEOORDELINGSCRITERIA

- hagen met minimale doorgangen omzomen de lobben en verhullen het rechtstreekse zicht op de woningen
- bestaande en nieuwe bomen worden opgenomen in een kavelpaspoort
- zichtbare tuinen worden niet verhard
- alle erfgrenzen worden gevormd door hagen

*Opgetild ten opzichte van maaiveld*



*Groen karakter tuinen*

