

beeldkwaliteitplan

Het Gietelinck

bouwfase 1

gemeente Oude IJsselstreek



Vastgesteld: 04 oktober 2007

Aanvulling: vastgesteld in stuurgroep op 31 januari 2008

projectnummer 61026

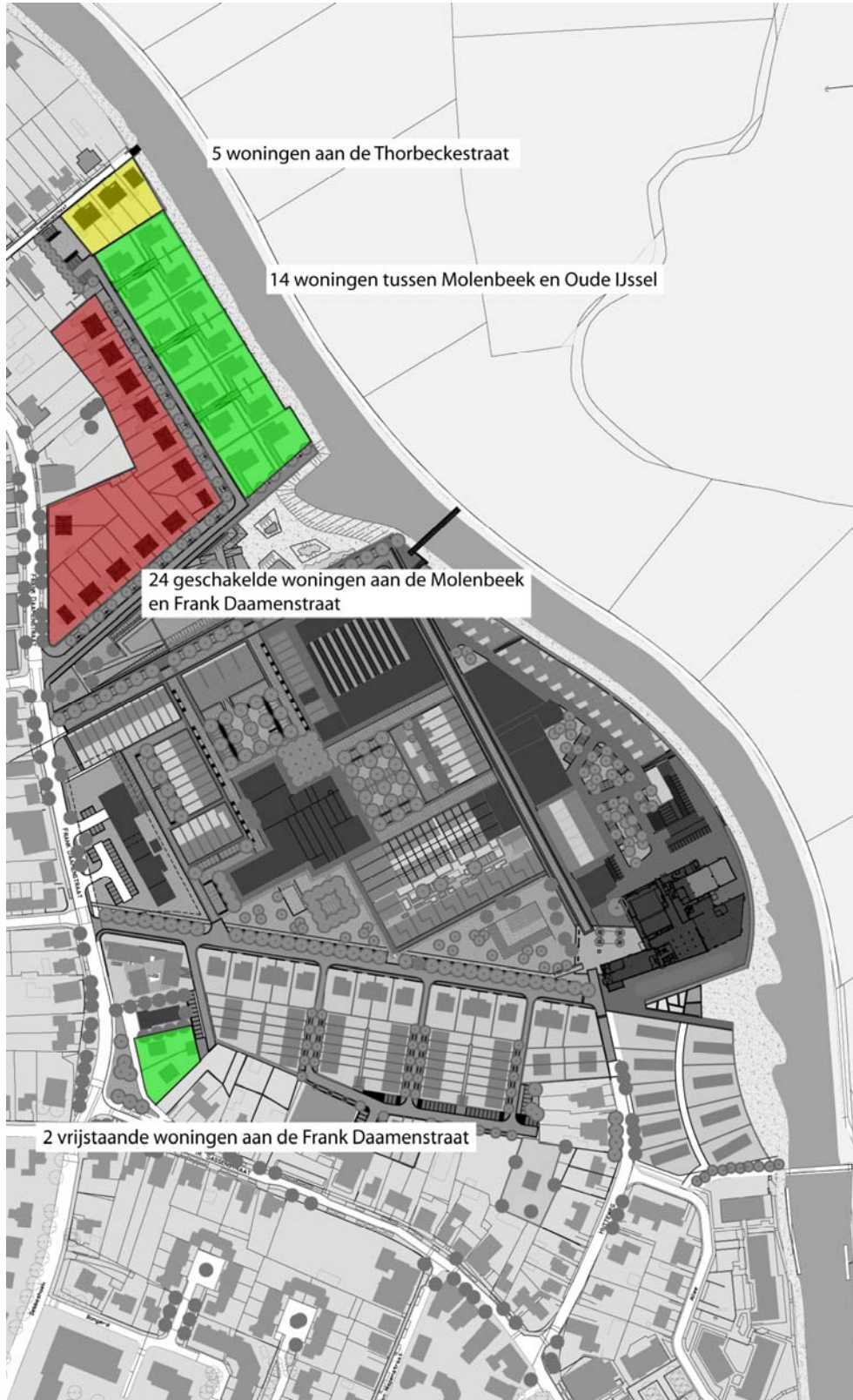
INHOUD

INLEIDING	1
OVERZICHT VAN DE DEELPLANNEN	2
14 WONINGEN TUSSEN MOLENBEEK EN OUDE IJSSEL	3
14 WONINGEN TUSSEN MOLENBEEK EN OUDE IJSSEL – AANVULLENDE RICHTLIJNEN (31 JANUARI 2008)	11
24 GESCHAKELDE WONINGEN AAN DE MOLENBEEK EN FRANK DAAMENSTRAAT	14
5 WONINGEN AAN DE THORBECKESTRAAT	15
2 VRIJSTAANDE WONINGEN AAN DE FRANK DAAMENSTRAAT	16

INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de eerste bouwfase van plan Het Gietelincx te Uift. In hoofdstuk 2 is aangegeven om welke deelplannen het gaat. Een beeldkwaliteitplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. De ideeën die de gemeente heeft over de beeldkwaliteit worden hierin verwoord. Op deze manier wordt bereikt dat het ruimtelijk beeld van de wijk vanuit één integrale visie ontstaat. De schetsboeken (deel 1, 2 en 3, april 2002; welke nader worden geactualiseerd door middel van planuitwerking) die in het verleden gemaakt zijn voor het plangebied dienen als leidraad voor het beeldkwaliteitplan. Architecten, ontwerpers, bewoners en andere betrokkenen kunnen in het beeldkwaliteitplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is voor het gebied of de woning waar zijn aan werken of in wonen. Afwijken van dit beeld moet gemotiveerd worden. In de hiernavolgende hoofdstukken worden de plandelen behandeld. Onderwerpen die in het beeldkwaliteitplan behandeld worden zijn o.a. de context, de plaatsing op de kavel en de ontsluiting, de hoofdvormen van de bouwmassa, de architectuur en erfafscheidingen.

OVERZICHT VAN DE DEELPLANNEN



14 WONINGEN TUSSEN MOLENBEEK EN OUDE IJSSEL

Aan de Oude IJssel, in het meest noordelijke plandeel van Het Gietelinck, liggen 14 kavels in een dubbelslagverkaveling. Hierop komen vrijstaande woningen. De percelen zijn circa 22 meter x 23 meter en daarmee zo'n 500 m² groot.

context en omgeving

De percelen liggen op een prachtige locatie. De woningen kijken uit over de rivier en de achterliggende IJsselweiden richting Silvolde. Omgekeerd geldt dat de woningen zichtbaar zijn vanaf de Slingerparallel en daarmee een visitekaartje zijn voor Ulft. Tussen het eerste deelplan en de cité industrielle, het historische hart van het Gietelinck, ligt een groene scheg die langzaam vanaf waterniveau naar het niveau van de F. Daamenstraat oploopt. In de cité industrielle komt in de nabije toekomst een deel van de (sociaal-culturele) centrumvoorzieningen van Ulft. Er staan meerdere industriële rijksmonumenten. Langs de Oude IJssel wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd. De oevers worden minder steil gemaakt en met riet beplant. De groene scheg is een belangrijk element in deze verbindingszone. Met het stijgen en dalen van het waterpeil ontstaan er gebieden langs de rivier die soms droog staan en soms onder water. De weg waaraan de woningen liggen krijgt de naam Molenbeek. De geschakelde woningen aan de westkant van de Molenbeek zullen een traditionele architectuur krijgen, verwijzend naar de architectuur van begin 1900. De Molenbeek komt ten noorden uit op de Thorbeckestraat (voor autoverkeer niet mogelijk). De Thorbeckestraat is één van de zijstraten van de Frank Damenstraat-Dr. Ariënsstraat. Tussen 1910 en 1920 is men begonnen met de bouw van deze woningen voor arbeiders van de DRU in opdracht van de Duitse familie Kretzer. Kenmerkend is het regelmatige stratenpatroon, met haaks op de rivier staande doodlopende woonstraatjes. Het eerste deelplan van Het Gietelinck ligt dus tussen de oude fabrieken en de voormalige arbeiderswoningen.

kwaliteiten van de locatie

Grote kwaliteit van de locatie is het uitzicht en de nabijheid van het water. Door de ecologische verbindingszone worden de oevers minder steil, wat de beleving ten goede komt. Door de juiste plaatsing en architectuur van de woningen worden deze kwaliteiten zo goed mogelijk benut. Tussen weg en water zit een hoogteverschil dat overbrugd moet worden. Dit wordt door terrassen opgevangen. De percelen aan het water (niveau 14.08 NAP) liggen ca. 60 cm lager dan de percelen aan de weg (14.70 NAP). De percelen aan het water liggen 40 cm boven het niveau van Heel Hoog Water (ca. 13.68 NAP). Dit komt zelden voor. Het zomerpeil ligt op 12.40 NAP.

plaatsing op de kavel

dubbelslagverkaveling

De verkaveling waarop de 14 woningen komen is bijzonder. De toegepaste dubbelslagverkaveling stelt eisen aan de ontsluiting van de woningen. Het is zaak om de oprit ook echt een gezamenlijke oprit te laten zijn en om de woningen op de percelen direct aan het water niet te isoleren en ze bij de weg te betrekken. Dit gegeven stelt eisen aan de geveloriëntatie, de manier van ontsluiten en de plaatsing op de kavel.

blik op Uift

Een ander belangrijk gegeven is het aanzicht van buitenaf op de bebouwing van het Gietelink (bijvoorbeeld vanaf de Slingerparallel door autoverkeer, of vanaf het tegenovergelegen voetpad). Het aanzicht wordt bepaald door het aanblik van het ensemble (Cité Industrielle/noordelijk plandeel) en (van dichtbij) de aanblik van de losse elementen.

Het aanzicht van het Cité Industrielle geeft een coulisse-aanblik van moderne en oude gebouwen in verschillende hoogten. Vooral de horizontale richting overheerst.



aanzicht Cité Industrielle

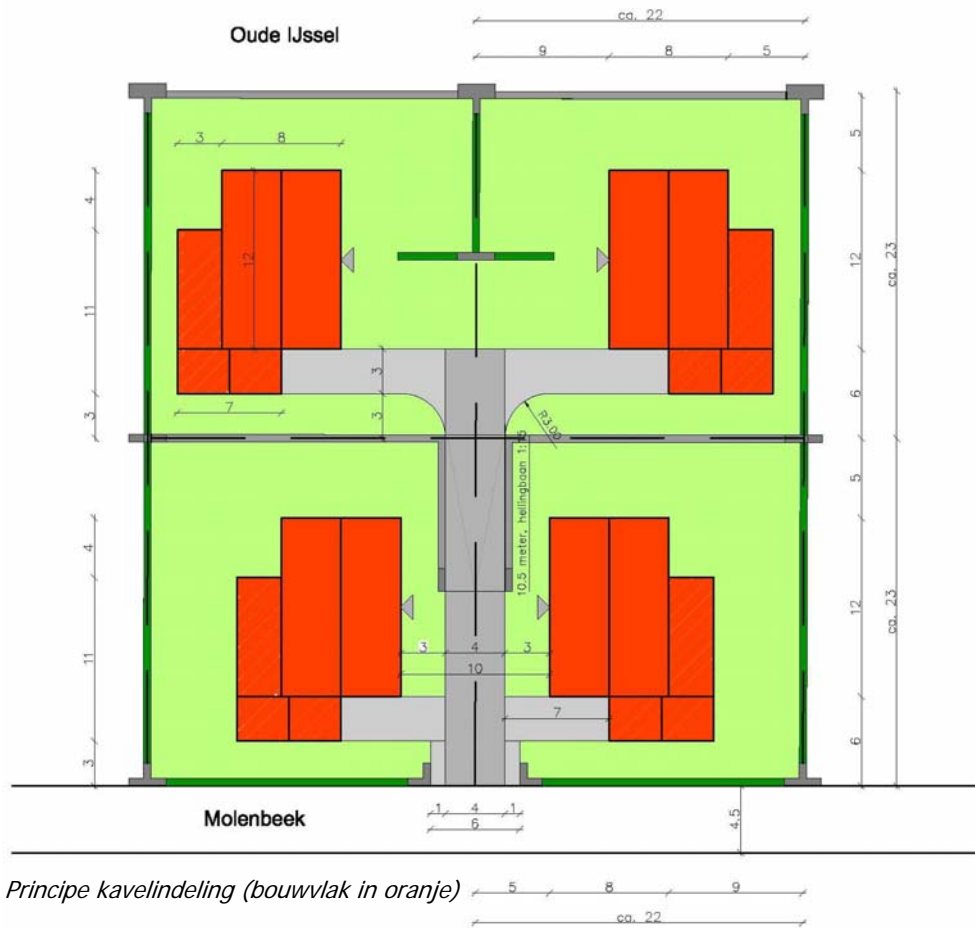
Het aanzicht van het noordelijk plandeel krijgt meer transparantie en diepte, waarbij de woningen losse elementen en bakens zijn.



aanzicht noordelijk plandeel

plaatsing en oriëntatie

De hoofdrichting van de bebouwing is van weg naar rivier. De woningen aan de Molenbeek en de woningen aan de rivier springen ten opzichte van elkaar. Hierdoor hebben allen woningen uitzicht op rivier en buitengebied. De kopgevels zijn georiënteerd op respectievelijk de weg en de rivier. Er wordt belang gehecht aan het aanbrengen van ritme in de bebouwing aan de rivierzijde. De kopgevel aan de rivierzijde wordt daarom vrijgehouden van aanbouwsels en is uitgelijnd op een rooilijn. Het uitzicht is een kwaliteit van de locatie en de indeling van de woning is erop gericht om hier optimaal van te profiteren. De kopgevels aan de rivierzijde hebben dan ook een open structuur. De gevel aan de straatkant heeft een representatieve uitstraling. De lange gevels die gericht zijn op de gezamenlijke oprit zijn de voorgevels, hierin zit de hoofdentree van de woning.



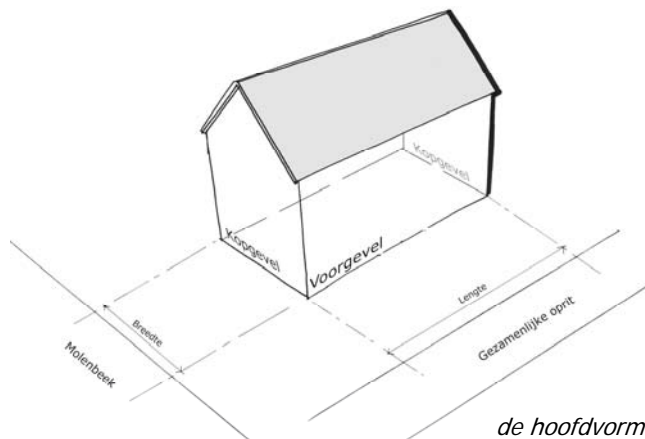
Principe kavelindeling (bouwvlak in oranje)

bouwmassa

Voor de bouwmassa zijn eenvoudige bebouwingsrichtlijnen opgesteld. Deze dienen als leidraad voor de architect die samen met de opdrachtgevers de 14 woningen zal gaan ontwerpen en uitwerken.

hoofdgebouw

- De lengterichting is overheersend. De hoofdvorm van de bouwmassa is een relatief smal en diep pand. Dit in verband met het behouden van het doorzicht naar de achterste kavels en het benadrukken van de oriëntatierichting. De hoofdvorm is simpel en eenduidig. Het parkeren wordt bij voorkeur in de hoofdmassa opgenomen.



de hoofdvorm van de bouwmassa

- Het rechthoekige hoofdgebouw heeft een lengte:breedte verhouding en deze noemen we X. Hiervoor geldt: $1,5 < X < 2$.
- De kopgevel richting Oude IJssel heeft een open structuur.
- De kopgevels hebben een heldere en krachtige vorm. De vorm van het zadeldak wordt benadrukt door óf een puntgevel toe te passen óf door met overstekken (minimaal 40 cm) en boeiboorden te werken.

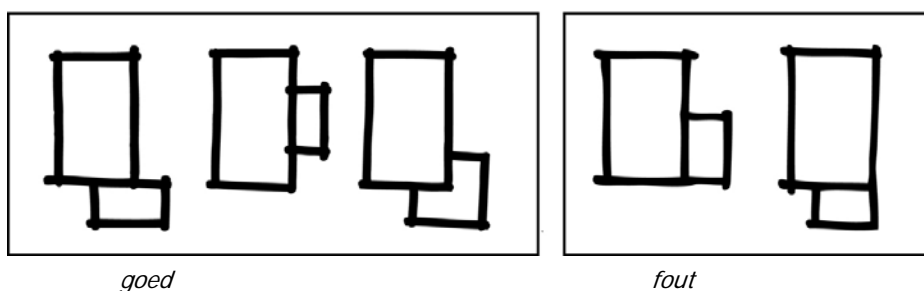
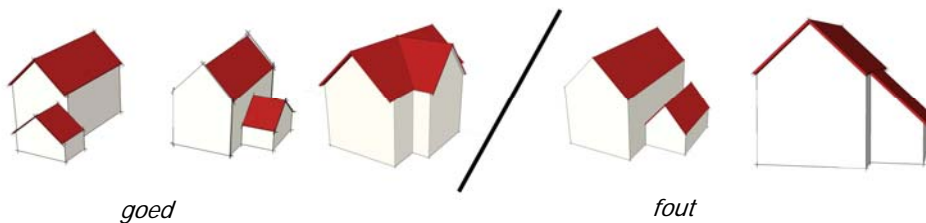


kopgevel met puntgevel of dakoverstek

- Het hoofdgebouw heeft een zadeldak met een nokhoogte van minimaal 9 meter.
- Het zadeldak heeft een dakhelling tussen 45 en 60 graden.

bijgebouw

- Alles wat buiten de rechthoekige vorm van het hoofdgebouw valt wordt gezien als bijgebouw.
- Het eventuele bijgebouw heeft 1 of 2 bouwlagen plus een zadeldak met dezelfde dakvorm en dakhelling als het hoofdgebouw (geen wolfseinden).
- Een bijgebouw met 1 bouwlaag plus de kap heeft een maximale nokhoogte van 4,5 meter. Het dakvlak van het hoofdgebouw mag niet doorlopen of doorschuiven in het dakvlak van het bijgebouw.
- Een bijgebouw met 2 bouwlagen plus kap heeft dezelfde gootlijn en dezelfde nokhoogte als het hoofdgebouw.
- De nokrichting van het dak van het bijgebouw staat loodrecht op de aangrenzende gevel van het hoofdgebouw.
- De gevelvlakken van het bijgebouw staan loodrecht op de aangrenzende gevels van het hoofdgebouw.



architectuur

Kenmerkend voor de 14 woningen tussen de Molenbeek en de Oude IJssel is dat ze een oerhollandse uitstraling hebben. Dit betekent dat ze een zadeldak hebben, een robuuste gevelindeling en baksteen als basismateriaal. De hoofdmassa heeft een eenvoudige hoofdvorm (rechthoekig met zadeldak). Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt. De kopgevel aan de rivierzijde toont duidelijk de oriëntatie op het buitengebied. Transparante gevelvlakken doorbreken hier de robuustheid.



de bandbreedte: de hollandsse woning modern en traditioneel benaderd

doorbreken van de robuustheid om de blik naar buiten te richten

erfafscheidingen

Schanskorven vormen de basis van de erfafscheidingen in het plandeel. Hoogteverschillen worden opgevangen met de schanskorven. De schanskorven markeren daarnaast de hoekpunten van de percelen. Deze markeringen hebben een aanzet van 1 meter naar alle zijden. Tussen de markeringen zijn de schanskorven minder hoog (20 cm boven maai-veld). De kleur van de toegepaste steen wordt bepaald op basis van proefopstellingen. De voorkeur gaat uit naar de kleuren rood, bruinrood of okerkleurig. De toegepaste steen is natuursteen. Lokaal puin is niet geschikt voor gebruik in de schanskorven.



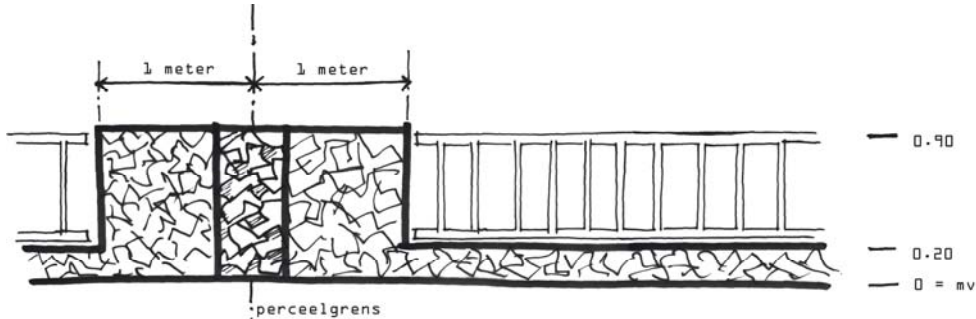
voorbeeld van mogelijke kleuren

De erfafscheidingen worden op drie manieren uitgewerkt:

1. Aan de rivierzijde wordt op en tussen de schanskorven een sierhek geplaatst. Deze dient als valbescherming.
2. Tussen de percelen aan de weg en de percelen aan het water wordt een raamwerk op de schanskorven gemonteerd (een metalen of houten constructie) waardoorheen klimplanten groeien.
3. Daar waar geen hoogteverschillen zijn worden hagen geplaatst. Bij voorkeur een haag die bladhoudend is (geen conifeer).

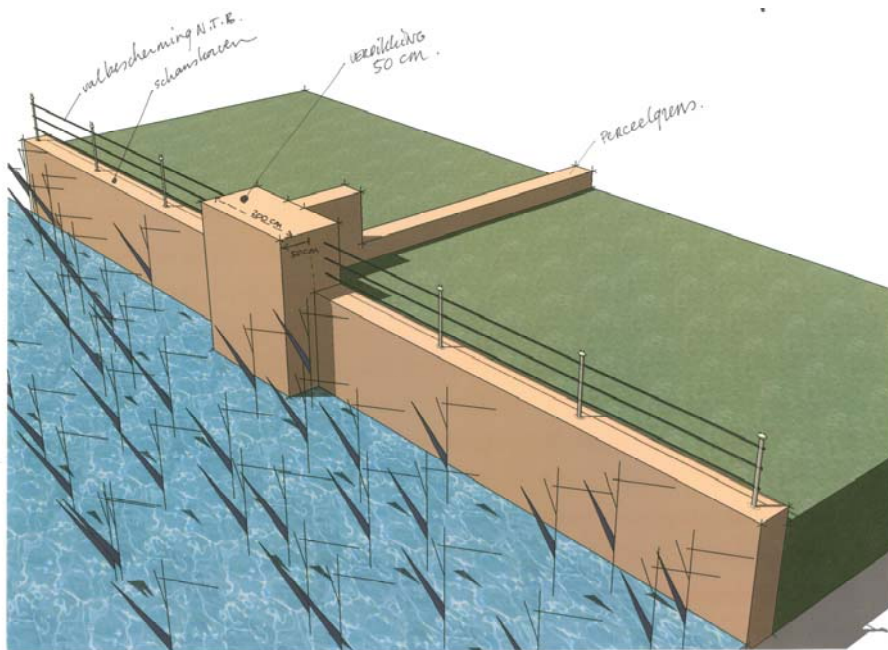
Ad 1.)

Aan de rivierzijde wordt de erfafscheiding volgens het onderstaande principe gerealiseerd. Tussen de hoge markeringen (90 cm) worden sierhekken geplaatst. Dit principe wordt doorgetrokken langs de scheg over een afstand van circa 60 meter. Dit in verband met de daar geplande ecologische oeverzone in de scheg. De schanskorven vormen een goede schuil- en leefplaats voor verschillende insecten en kleine dieren.



erfafscheiding langs Oude IJssel, gezien vanaf landzijde.

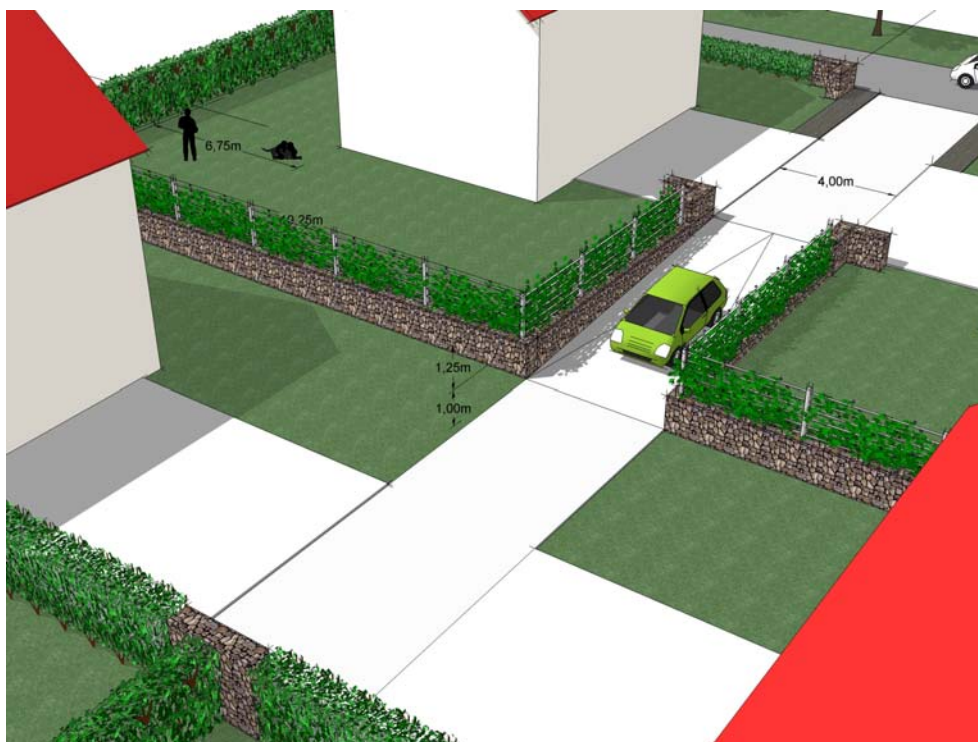
Aan de rivierzijde is te zien dat de kavel aan de Thorbeckestraat en de meest zuidelijke kavel aan het water uitspringen ten opzichte van de zes andere kavels. Ter plaatse van deze zes kavels krijgt de wand een verdikking op de erfgrans. Dit is om de rechte wand te onderbreken en om de verschillende kavels te benadrukken. Onderstaande afbeelding toont het principe.



principe van de verdikking op de erfgrans

Ad 2.)

Tussen de percelen en langs de hellingbanen moet een hoogteverschil van 70 cm overbrugd worden. Dit hoogteverschil wordt met schanskorven opgevangen. Hierop wordt een raamwerkconstructie van hout of metaal gemaakt. Hier groeien klimplanten tegenop en doorheen. Zo wordt de privacy van de bewoners verzorgd. Het principe is als volgt (zie afbeelding):

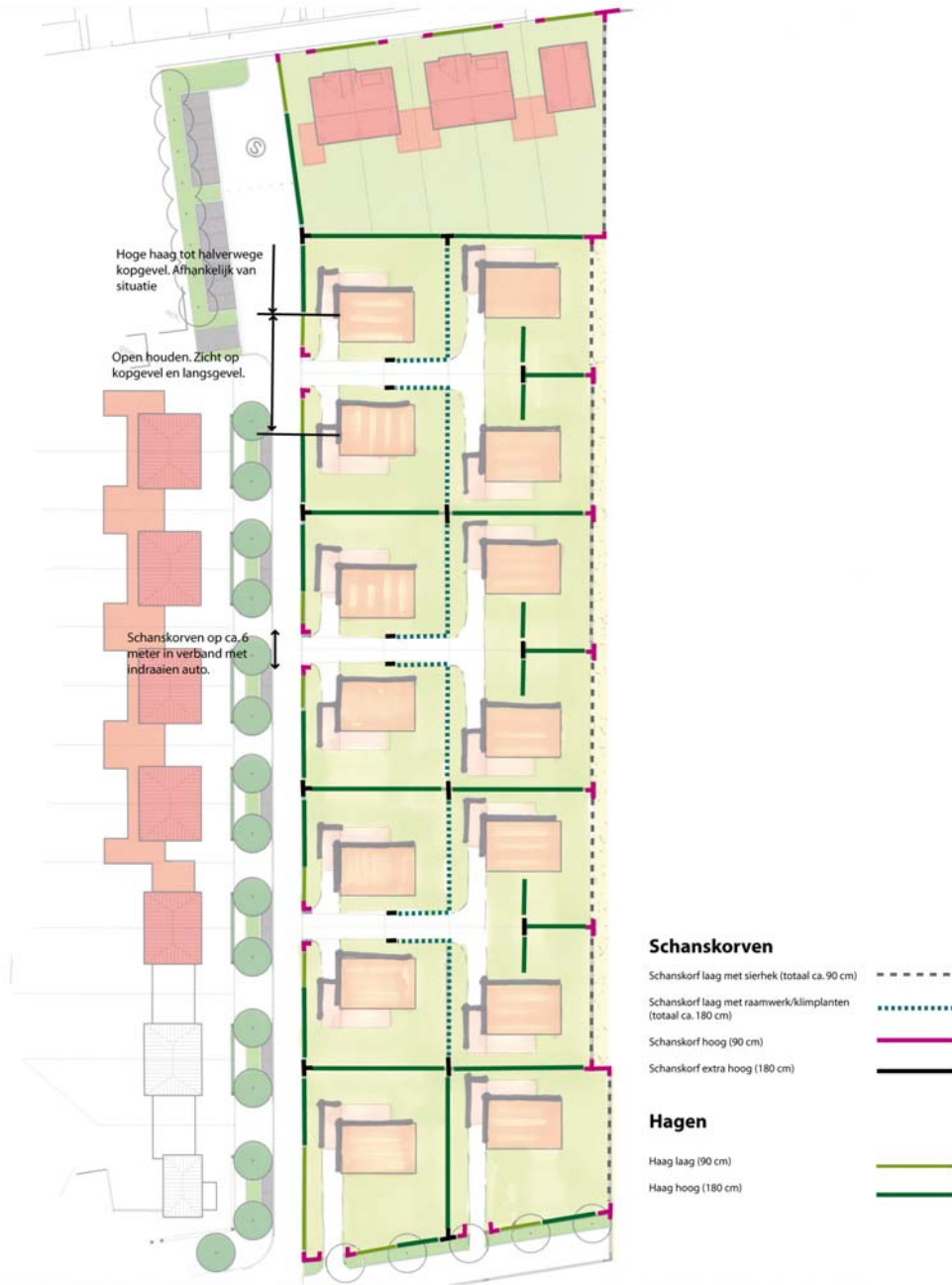


Ad 3.)

Ter plaatse van de erfgrenzen waar geen sprake is van een hoogteverschil wordt met hagen gewerkt. De haag is bladhoudend in de winter. Een goede haag is de beukenhaag of liguster.



Samenvattend is in onderstaand kaartje de plek van de verschillende erfafscheidingen weergegeven.



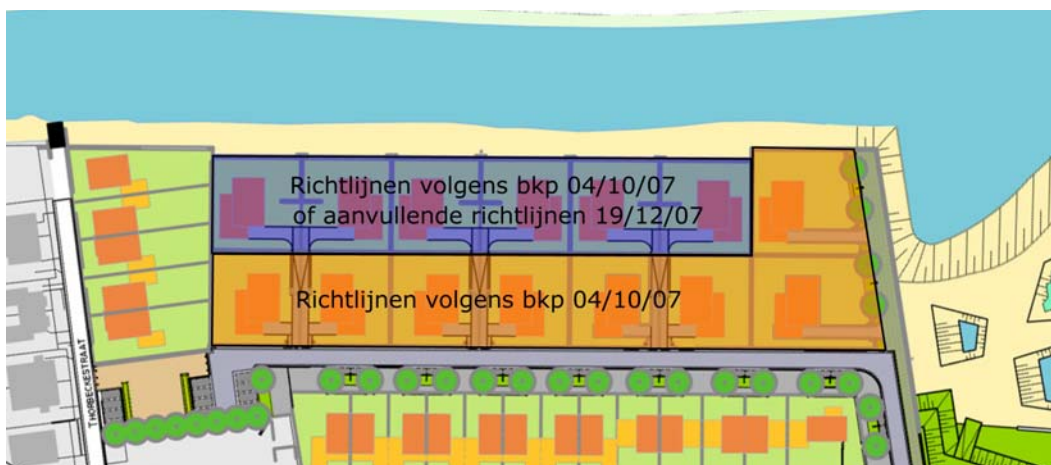
Principe erfafscheidingen

14 WONINGEN TUSSEN MOLENBEEK EN OUDE IJSSEL – AANVULLENDE RICHTLIJNEN (31 JANUARI 2008)

Klaassen Vastgoed Ontwikkeling heeft verzocht of er ook een variant mogelijk is waarbij in één laag en een kap gebouwd kan worden. Er is volgens Klaassen Vastgoed Ontwikkeling vraag naar en men wil hieraan tegemoet komen. Het verzoek past niet binnen de oorspronkelijk afgesproken beeldkwaliteitsrichtlijnen zoals vastgesteld op 4 oktober 2007 in de projectgroep. Onderzocht is of dit mogelijk is in de lijn van het beeldkwaliteitplan.

Het beeld dat voor ogen staat is dat het aanzicht vanaf het westen en oosten (over de Oude IJssel heen) bepaald wordt door slanke en hoge topgevels die een eenvoudige hoofdvorm hebben. 'Pronte' gevels dus. De plattegrond van het hoofdgebouw is 'smal' en diep. Deze richtlijnen zorgen ervoor dat doorzichten mogelijk blijven tussen de Molenbeek en de Oude IJssel.

Na onderzoek concluderen we dat het gewenste beeld overeind kan blijven. De richtlijnen zoals ze hieronder beschreven worden bieden ruimte voor een afwijkend woningtype. Deze richtlijnen zijn aanvullend op de in het vorige hoofdstuk beschreven richtlijnen. Ze gelden slechts voor 6 kavels, namelijk de dieper gelegen kavels aan de Oude IJssel. Voor deze kavels geldt dus dat er gekozen kan worden uit twee sets met criteria. Dit is weer-gegeven in onderstaande afbeelding. De aanvullende richtlijnen hebben alleen betrekking op de bouwmassa.



Aanvullende richtlijnen voor de bouwmassa

Het gewenste aanzicht houdt in dat de kopgevels hoog en slank zijn met een bijzondere dakrand/daklijst. Om dit te bereiken moet je uitspraken doen over de relatie tussen de breedte van de gevel en de hoogte. Een lage, brede bungalow met een flauwe kap past niet in dit beeld.



Aanzicht op kopgevels passend bij het gewenste beeld (19 Het Atelier)

Het gewenste effect kan eventueel ook bereikt worden wanneer met een andere indeling gewerkt wordt (grotere plattegrond op begane grond). De volgende aanvullende criteria zijn daarbij van belang.

Plaatsing en oriëntatie

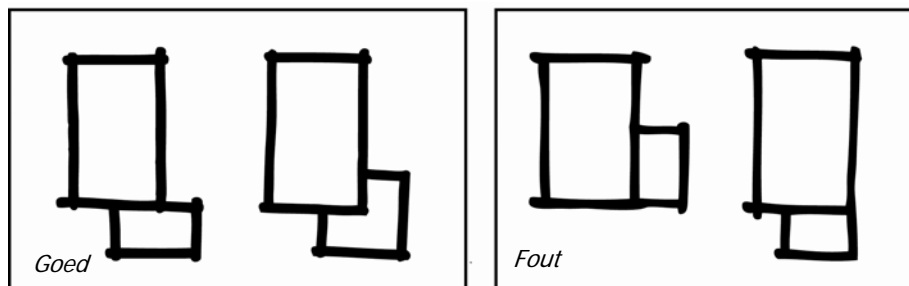
- Het principe van de kavelindeling verandert niet.

Met betrekking tot het hoofdgebouw

- De lengterichting is overheersend. De hoofdvorm van de bouwmasa is een relatief smal en diep pand. Dit in verband met het behouden van het doorzicht naar de achterste kavels en het benadrukken van de oriëntatierichting. De hoofdvorm is simpel en eenduidig.
- Het rechthoekige hoofdgebouw heeft een lengte:breedte verhouding en deze noemen we X. Hiervoor geldt: $1,5 < X < 2$.
- De kopgevel richting Oude IJssel heeft een open structuur.
- De kopgevels hebben een heldere en krachtige vorm. De vorm van het zadeldak wordt benadrukt door óf een puntgevel toe te passen óf door met overstekken (minimaal 40 cm) en boeiboorden te werken.
- De minimale dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt 60° .
- De minimale goothoogte bedraagt 2,50 meter.
- Bij hoofdgebouw: geen toepassing van topgevels loodrecht op nokrichting, dakkapel volgens loketcriteria kan wel.

Met betrekking tot het bijgebouw/de aanbouw

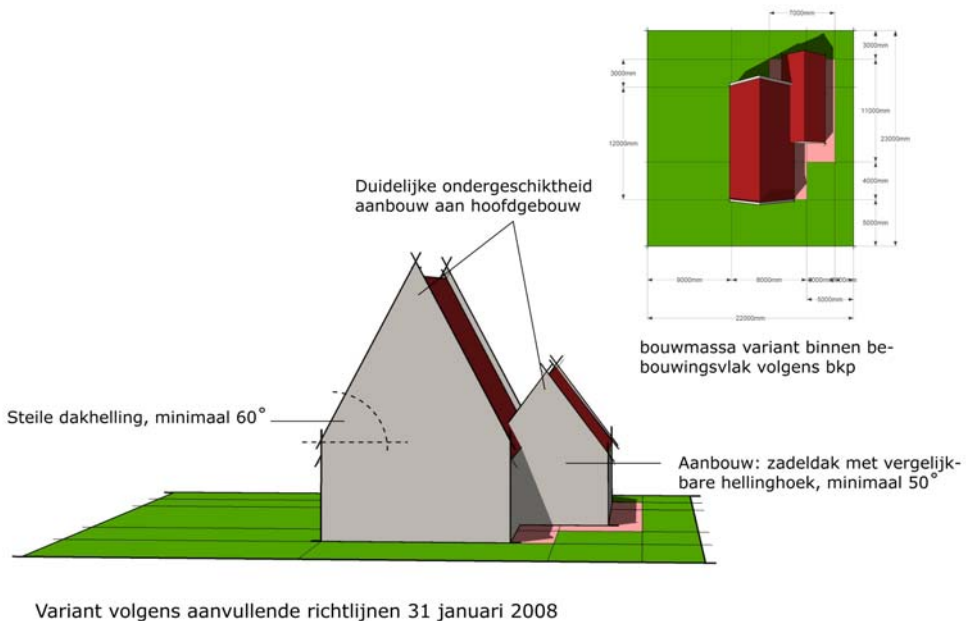
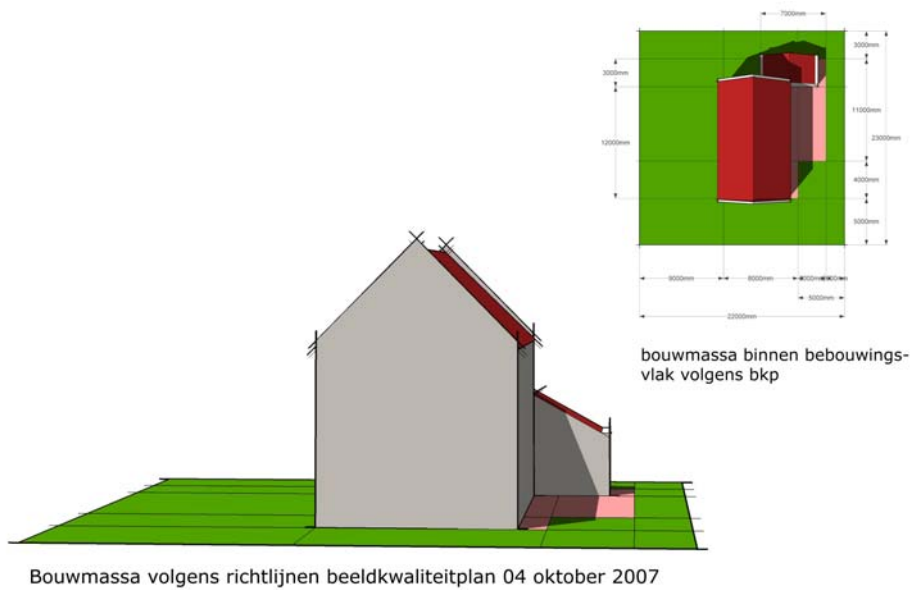
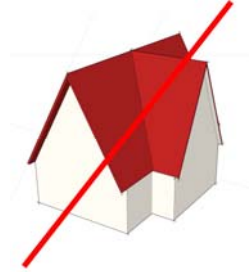
- Alles wat buiten de rechthoekige vorm van het hoofdgebouw valt wordt gezien als bijgebouw/aanbouw.
- Het dakvlak van het hoofdgebouw mag niet doorlopen of doorschuiven in het dakvlak van het bijgebouw/aanbouw.
- De gevelvlakken van het bijgebouw staan loodrecht op de aangrenzende gevels van het hoofdgebouw, dus niet doorlopend.



- Duidelijk hoogteverschil tussen hoofdgebouw en aanbouw. Het bijgebouw/aanbouw heeft een maximale hoogte van 60% van de hoogte van het hoofdgebouw.
- Het bijgebouw/aanbouw heeft een zadeldak met een hellinghoek vergelijkbaar met het dak van het hoofdgebouw en minimaal 50° .
- De nokrichting van de aanbouw is parallel aan de nokrichting van het hoofdgebouw (=loodrecht op Oude IJssel).
- De aanbouw is maximaal 1 bouwlaag met een kap hoog.

Verschillen tussen bkp 04-10-07 en aanvullende richtlijnen 31-01-2008

- De nokhoogte wordt niet voorgeschreven. Deze is een resultante van de voorgeschreven hellinghoek van het dak, de gevelbreedte en de goothoogte.
- De helling van dak is steiler (60° in aanvullende richtlijn, 45° tot 60° in bkp 04-10-07).
- Het bijgebouw/aanbouw heeft maximaal 1 bouwlaag i.p.v. 2.
- Een topgevel is niet toegestaan (afbeelding ->).
- De nokrichting van het bijgebouw/aanbouw is parallel aan de nokrichting van het hoofdgebouw. In het bkp 04-10-07 kon het ook loodrecht hierop staan.
- Er wordt geen nokhoogte voorgeschreven, wel is aangegeven dat er een duidelijk onderscheid moet zijn tussen de hoogte van het hoofdgebouw en het bijgebouw/aanbouw.



24 GESCHAKELDE WONINGEN AAN DE MOLENBEEK EN FRANK DAAMENSTRAAT

De woningen van architect Friso Woudstra verwijzen naar het begin van de 20^e eeuw. Stijlkenmerken van deze woningen zijn terug te vinden in woningen uit deze tijd aan de Frank Daamenstraat en de ir. Sassenstraat. De verschijningsvorm en de afzonderlijke details en materialisering van deze woningen zijn op elkaar afgestemd en vormen een samenhangend geheel. Aanpassingen anders dan de door de architect ontworpen en getekende en door de welstandscommissie goedgekeurde opties voor bijvoorbeeld erkers, dakkappen en uitbouwen zijn niet zonder meer mogelijk. Wijzigingen en toevoegingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte, moeten in de stijl, sfeer en materialisering van de woningen, en na goedkeuring van de architect, worden uitgevoerd.

erfafscheiding

De erfafscheiding naar het openbaar gebied wordt gevormd door hagen (beukenhaag, *fagus sylvatica*) van 60 cm hoogte. Deze hagen worden opgespannen tussen gemetselde poeren in dezelfde stijl en materialisering als de woningen. De hoekwoning bij de Molenbeek heeft er 3 in plaats van 1 per perceel. Dit in verband met het doorzetten van het ritme. De haag wordt door de bewoners aangebracht. Een en ander dient geregeld te worden in het koopcontract. In onderstaande afbeelding is het principe weergegeven. Voor de hoekkavel bij de kruising met de Frank Daamenstraat geldt dat het grenst aan twee openbare wegen. Hier is dan ook een situatie met twee 'voorgevels'. Voor deze gevels geldt dan ook dat daar een lagere erfafscheiding op zijn plaats is. In dit geval geldt dat voortzetting van de hagen zoals in de rest van de Molenbeek doorgezet wordt. Achter de voorgevellijn kan de erfafscheiding hoger (max. 2 meter), ook hier geldt, ook in verband met het grenzen aan een belangrijke ontsluitingsweg, dat een groene erfafscheiding (beukenhaag) gewenst is. De erfafscheiding voor de tweekapper aan de Frank Daamenstraat dient te voldoen aan de gebiedseigen (Frank Daamenstraat) welstandseisen.



principe erfafscheidingen 24 geschakelde woningen

5 WONINGEN AAN DE THORBECKESTRAAT

De woningen van architect Rob Moritz (19, het Atelier) verwijzen naar de reeds bestaande woningen aan de Thorbeckestraat. Kenmerken van deze woningen zijn rijk gedetailleerd metselwerk en een lage kap aan de straatzijde. De vrijstaande woning aan de Oude IJssel vormt de uitzondering en verbijzondering in deze straat. Deze woningen en de twee-onder-een-kap woningen vertonen stijlverwantschappen.



gevelaanzicht woningen Thorbeckestraat

erfafscheiding

De erfafscheiding vormt een geheel met de naastliggende vrijstaande woningen tussen de Molenbeek en Oude IJssel (zie hiervoor pag. 10).

2 VRIJSTAANDE WONINGEN AAN DE FRANK DAAMEN- STRAAT

Tussen het voormalige trafohuis van de DRU, prachtig omgebouwd tot tuin- en terrasstudio, en de woningen aan de Ir. Sassenstraat is ruimte voor twee woningen. In dit hoofdstuk wordt beschreven binnen welke kaders deze woningen gerealiseerd kunnen worden.

context en omgeving

De Ir. Sassenstraat en de Frank Damenstraat zijn twee oude ontsluitingswegen van Ulft. Aan deze straten zijn nog veel woningen uit de periode 1900-1950 te zien. In de Ir. Sassenstraat hebben deze woningen een rijker karakter dan in de Frank Damenstraat. De recentelijk opgeknapte Finis-woning is een voorbeeld hiervan.



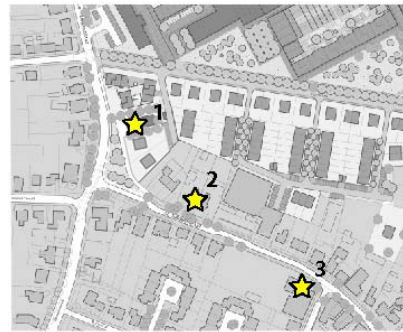
1: Voormalig transformatorhuis, nu winkel.



2: Villa in stijl Delftse School.



3: Finis huis, pas gerestaureerd.



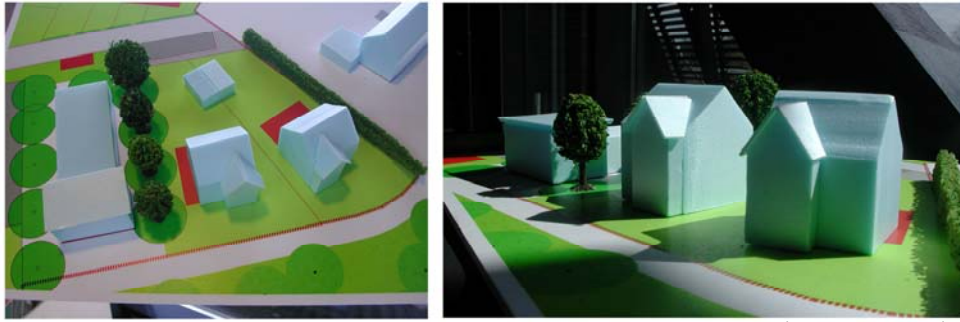
sfeer en architectuur

De nieuwe woningen sluiten aan bij deze sfeer. Dat wil zeggen een nadruk op ambachtelijk materiaalgebruik, grote heldere bouwvolumen en een rijke uitstraling.

hoofdvorm van de bouwmassa

De twee woningen zullen als twee vrijstaande woningen in particulier beheer worden gerealiseerd. De gebouwen hebben twee lagen en een kloeke kap. De gebouwen worden los van elkaar gerealiseerd en kunnen niet geschakeld worden. De kapvorm is een zadel-

dak in langrichting met in de voorgevel een topgevel eveneens met een zadeldakje. Deze vorm komt vaker voor in de ir. Sassenstraat.



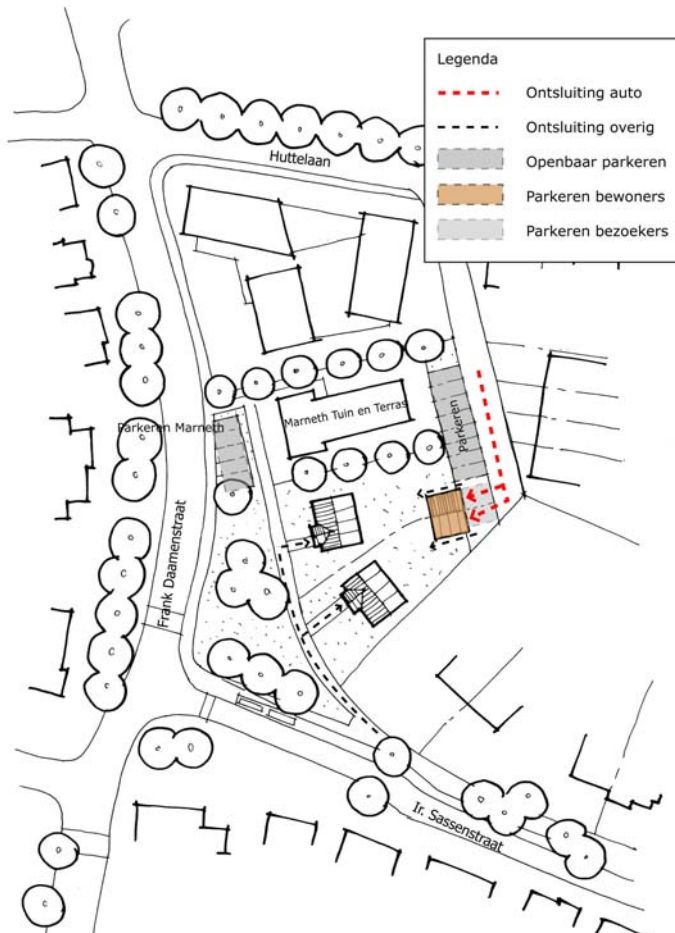
werkmaquette vrijstaande woningen (19, Het Atelier)

materialisering

Ambachtelijke uitstraling, baksteen, natuursteen, hout, donkere of rode dakpannen.

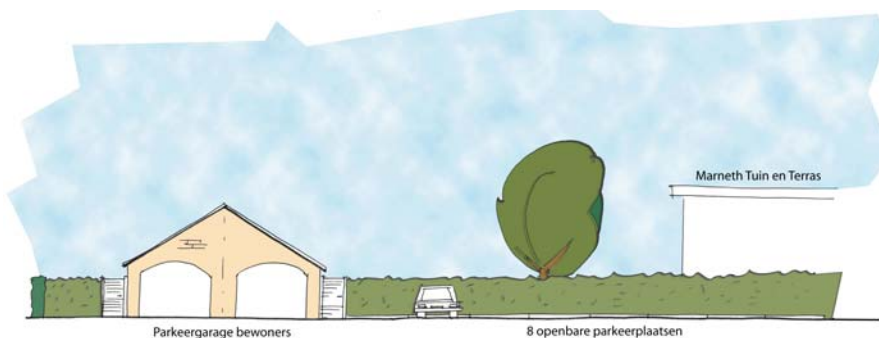
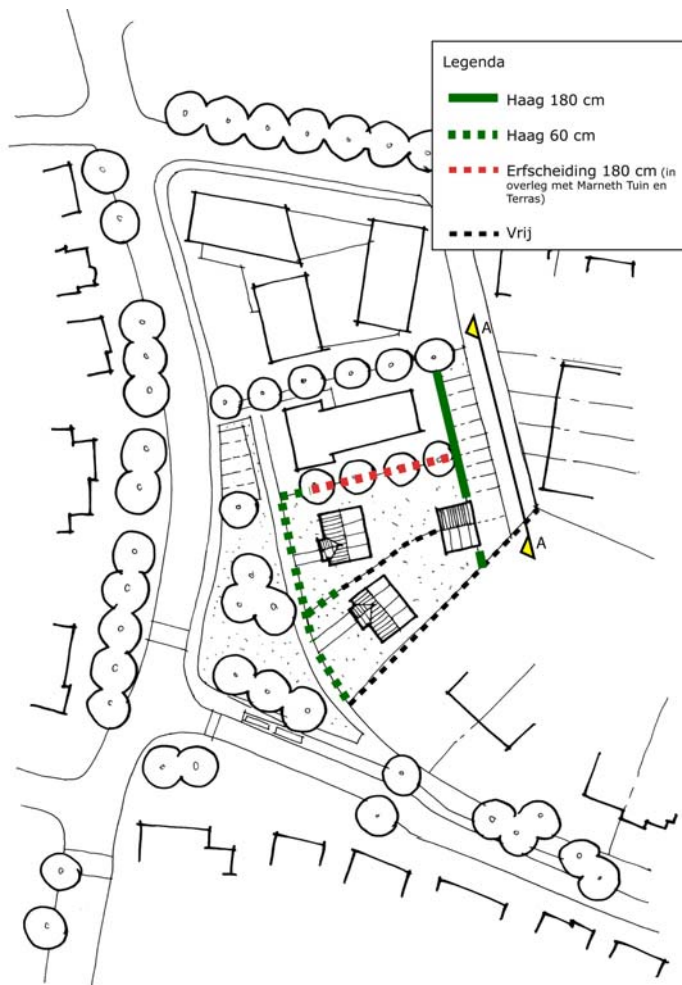
oriëntatie en ontsluiting

De woningen zijn gericht op de kruising Ir.Sassenstraat en Frank Damenstraat. De voordeur bevindt zich aan deze zijde. De bewoners bereiken hun garage via de andere kant, door de nieuwe woonstraat in het zuidelijke plandeel van de Gietelinck. Op de oprit voor de garage kan door de bewoners of hun bezoekers ook geparkeerd worden. Daarnaast is in dit straatje ruimte voor 8 openbare parkeerplaatsen die gebruikt gaan worden door de bewoners van de tegenoverliggende rijwoningen en hun bezoekers.



erfafscheidingen

Aan de kant van de Frank Daamenstraat is een lage erfafscheiding van 60 cm hoog, bij voorkeur een haag (beukenhaag, *fagus sylvatica*), op zijn plaats. Tussen Marneth Tuin en Terras en het nieuwe perceel komt een hogere erfafscheiding van 180 cm (achter de voorgevel rooilijn). Deze erfafscheiding wordt in overleg met Marneth Tuin en terras bepaald. De erfafscheiding aan de achterzijde heeft voldoende hoogte om de privacy in de tuin te waarborgen (180 cm). Ook hier zou een haag (beukenhaag, *fagus sylvatica*) een goede invulling zijn. Het is wenselijk om deze haag door te zetten tot achter de winkel. De bewoners van de tegenoverliggende rijwoningen hebben dan uitzicht op een groene wand met daarvoor de parkeerplekken. In het algemeen geldt dat het aanbeveling verdient om de erfafscheidingen in overleg met Marneth Tuin en Terras te kiezen en aan te leggen.



aanzicht A-A