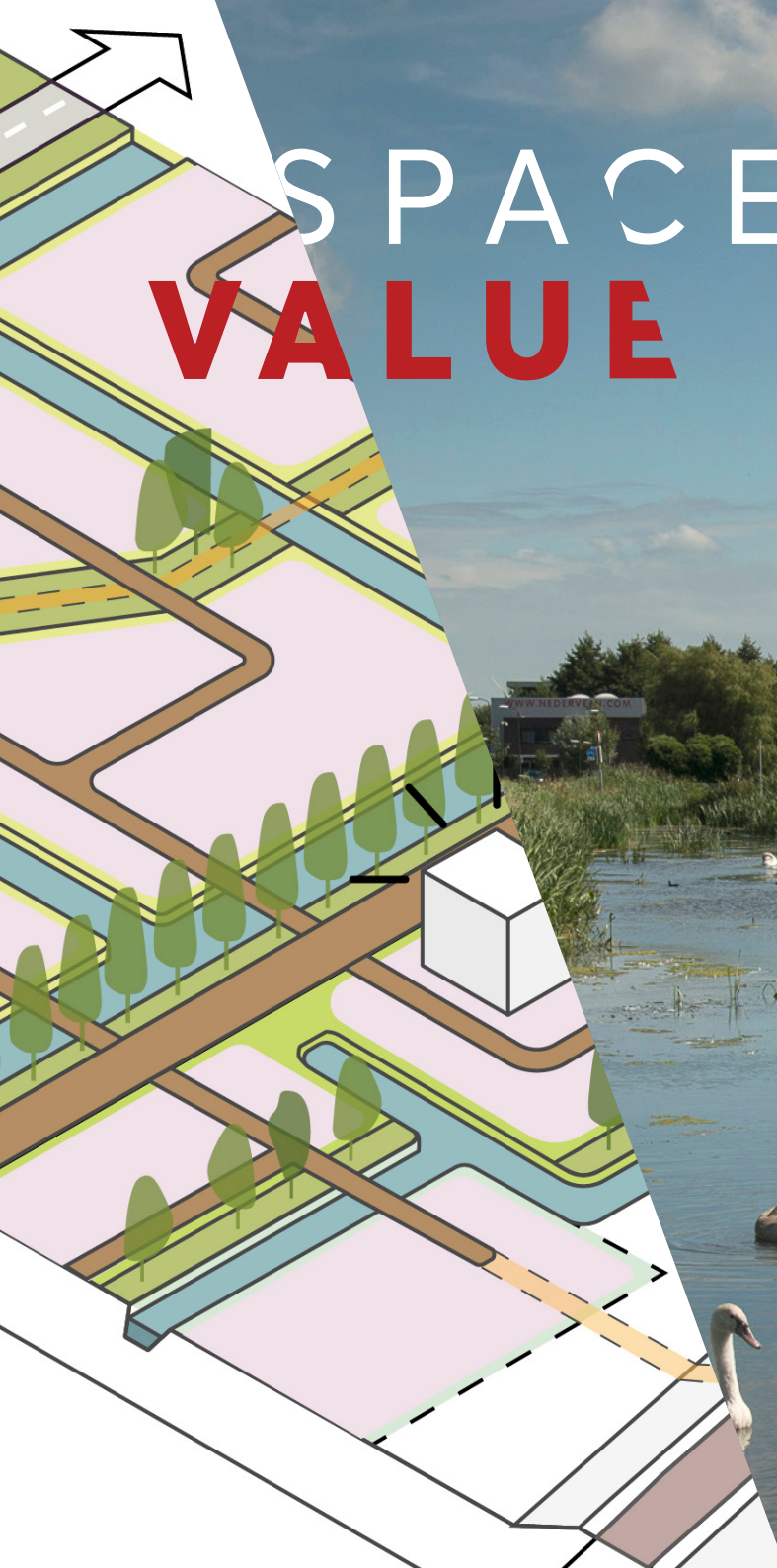




SPACE VALUE



DE BLAUWE ZOOM

LOCATIE EISEN 10.03.2020

definitieve versie 10 maart 2019

De locatie-eisen 'De Blauwe Zoom' zijn opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

GEM De Blauwe Zoom
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

INHOUD

1. INLEIDING

1.1 verklarende tekst vooraf	6
1.2 aanleiding en doel	7

2. STURING VAN DE ONTWIKKELING

2.1 locatie aanduiding	11
2.2 ontwikkelingsgedeelte	13
2.3 sturing van organische ontwikkelingsstrategie	14

3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 ruimtelijke opbouw	19
3.2 ruimtelijke structuur	21
3.3 groen- en waterstructuur	23
3.4 ontwikkelingsvelden verkeersstructuur	27
3.5 verkeersstructuur	29
3.6 stedenbouwkundige compositie	31

1. INLEIDING

1.1 VERKLARENDE TEKST VOORAF

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom is in volle gang. Het westelijke deel van De Blauwe Zoom wordt nu ontwikkeld.

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te sturen is er behoefte aan een ruimtelijk raamwerk voor de ontwikkeling van het geheel. Hiervoor heeft Kuiper-Compagnons in februari 2015 locatie-eisen opgesteld. Dit documenten vraagt om een actualisatie, waarbij de interpretatie van deze eisen in de reeds gerealiseerde plannen wordt meegenomen.

De locatie-eisen worden geactualiseerd op basis van de volgende documenten:

- De Blauwe Zoom - Woongebied 2018, Gemeente Hardinxveld-Giessendam, voorontwerp, 21 september 2018;
- Locatie-eisen, stedenbouwkundige uitgangspunten, De Blauwe Zoom, februari 2015;
- Modelverkaveling Plein06, d.d. 7 oktober 2019 op genomen in memo van 8 november 2019;
- reeds gerealiseerde plannen voor De Blauwe Zoom (Jonathan, De Nieuwe Buurt, Hollands Huis);



1.2 AANLEIDING EN DOEL

Het gebied ten westen van de kern Hardinxveld-Giessendam en de wijken west i en west ii, wordt ontwikkeld als een nieuw woongebied: De Blauwe Zoom.

Om de ambitie, de ruimtelijke kaders en de randvoorwaarden van deze ontwikkeling te kunnen sturen en de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen wordt een nota met algemene locatie-eisen opgesteld. Deze locatie-eisen dienen als globaal toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en hebben zowel een normatief als indicatief karakter (ter inspiratie).

Per deelgebied met betekenis voor het geheel kunnen deze eisen nader uitgewerkt worden. Het geheel aan toetsingscriteria is een sturingsmiddel voor alle partijen bij het vormgeven van plannen

Voor de locatie De Blauwe Zoom is gekozen voor een flexibele en organische groei van de "ontwikkelingsvelden". Dat wil zeggen dat alleen de hoofdstructuur van het gebied vastgelegd is. Het doel is om op basis van kwalitatieve en kwantitatieve overwegingen ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en vraaggestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een gezamenlijk vastgesteld ambitieniveau.

De locatie-eisen vormen een kader en kapstok voor een zodanige uitwerking van de samenstellende delen (ontwikkelingsvelden), dat deze gezamenlijk een positieve bijdrage gaan leveren aan het totaal.

Deze nota is niet alleen een richtlijn voor het handelen van de ontwikkelende partijen en alle betrokkenen maar vormt ook een toetsingskader voor de gemeente in het traject van de vergunningverlening.

Voor de ontwikkeling is het van belang vast te stellen wat de maximale afwijkingen kunnen zijn en wat minimaal nodig is om ruimtelijke samenhang te waarborgen zodat geen versnippering en incidentele marktontwikkeling kan ontstaan.

Mogelijke afwijkingen ten opzichte van de nota zullen nader gemotiveerd worden door ontwikkelende partijen en ter toetsing voorgelegd worden aan de gemeente.

2. STURING VAN DE ONTWIKKELING



afb. 1 locatie aanduiding 'De Blauwe Zoom'

2.1 LOCATIE AANDUIDING

Het gebied ligt aan de rand van het bestaande bebouwde gebied van Hardinxveld-Giessendam; ten westen van de wijken west i en west ii. Het gebied is de laatste ontwikkelingslocatie in westelijke richting en wordt aan de oostzijde begrensd door de scholenstrook. Deze strook heeft een groene uitstraling, doordat de scholen als objecten in het groen gelegen zijn. De strook dient als groene buffer tussen west ii en de ontwikkeling De Blauwe Zoom.

Het gebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Schapedrift, de wijkontsluitingsweg parallel aan de Merwede-Lingelijn. Deze spoorlijn van Dordrecht naar Geldermalsen vormt een letterlijke barrière en de begrenzing van het plangebied in noordelijke richting. De weg sluit aan de westzijde aan op de Zwijnskade, de ontsluitingsweg naar de A15. Ten westen van de Schapedrift, tot aan de Zwijnskade, ligt een bedrijventerrein.

Aan de zuidzijde begrenzen de grote kavels langs Buitendams het gebied. Buitendams is een oude dijk met karakteristieke lintbebouwing. Samenvattend sluit het plangebied aan twee zijden aan de bebouwde kom aan en wordt het aan de noord- en west- zijde begrensd door infrastructuur.



afb. 2 kaart met reeds gerealiseerde delen van 'De Blauwe Zoom' en het nog te ontwikkelen gedeelte.



plangebied De Blauwe Zoom



reeds gerealiseerde plannen



te ontwikkelen plangebied

2.2 ONTWIKKELINGSGEDEELTE

De gronden waar De Blauwe Zoom wordt gerealiseerd, hadden tot op het moment dat men begon met de realisatie van het plan voor het grootste deel een agrarische functie.

Het gebied bestond uit graslanden in een slagenverkaveling met tussen de verschillende grasstroken en sloten. Langs deze sloten kwamen sporadisch bomen zoals knotwilgen voor. De richting van de sloten is noord-zuid en de sloten staan min of meer haaks op het ontginningslint Buitendams.

Het gebied werd voornamelijk gebruikt voor de weidegang ten behoeve van (melk)veehouderijen, en behoorde bij de zuidelijk gelegen woningen/bedrijven langs het historische lint Buitendams.

Delen van De Blauwe Zoom zijn reeds gerealiseerd (zie afb x.x).

Het betreft de volgende ontwikkelingen:

I. 'De Jonathan'

60 woningen; zorgappartementen met 20 woningen voor gehandicapten; sporthal; en bijbehorende infrastructuur: met name de Jonathan.

II. 'De Nieuwe Buurt'

91 woningen en bijhorende infrastructuur: met name binnen het wooneiland;

III. 'Hollands Huis'

78 woningen met bijhorende infrastructuur, waaronder de centrale weg: de Goudreinet.

2.3 STURING VAN ORGANISCHE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

In De Blauwe Zoom is een flexibele en marktgestuurde ontwikkeling. Voor deze manier van ontwikkelen worden alleen de hoofduitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd. De ontwikkelende partijen krijgen hiermee de vrijheid om marktgestuurd te kunnen bouwen. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn in de volgende documenten vastgelegd:

1. Bestemmingsplannen;
2. Exploitatieplan;
3. Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
4. Locatie-eisen 'De Blauwe Zoom';
5. Structuurvisie, 19 januari 2015.

Op basis van deze documenten wordt door middel van supervisie de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit (in de ontwerpfase en de realisatie) gewaarborgd.

Deze nota 'Locatie-eisen De Blauwe Zoom' stelt eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige uitgangspunten:

- ruimtelijke structuur;
- groen- en waterstructuur;
- verkeersstructuur (wegen- en padenstructuur, gewenste ontsluiting en parkeren);
- ontwikkelingsvelden (dichtheid en mix van woningtypes)
- stedenbouwkundige compositie (ruimtetypes, accenten, schaal en korrel, oriëntatie en voorkanten);

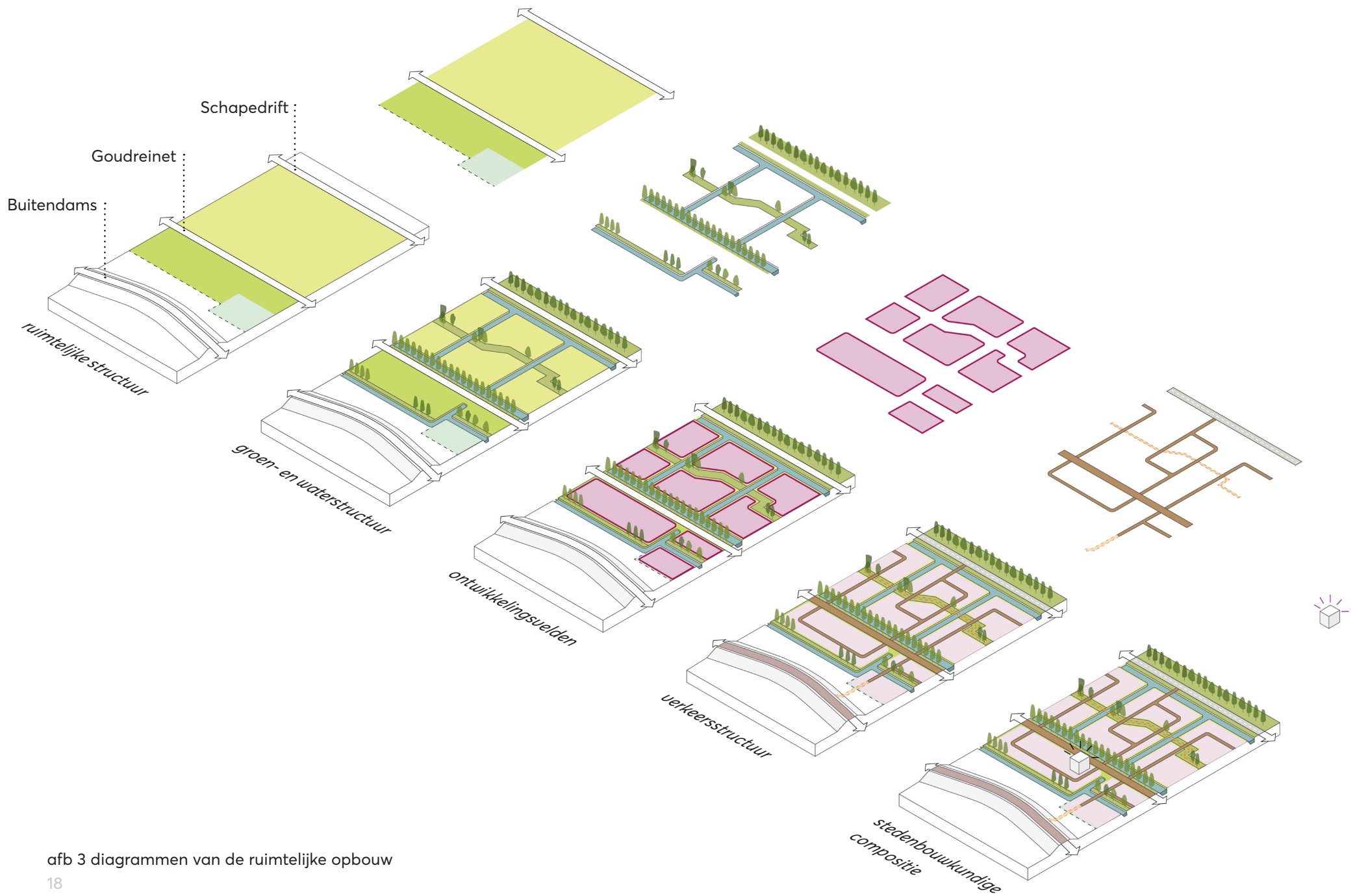
Deze uitgangspunten dienen als kader voor toekomstige deeluitwerkingen (verkavelingen), waarbij de met name de kwalitatieve eisen zijn verwoord. In de Locatie-eisen zijn geen beeldkwaliteitscriteria voor de architectuur en uitstraling van de openbare ruimte van de gehele ontwikkeling opgenomen. Per ontwikkelingsveld worden in samenspraak met de gemeente en de ontwikkelende partij een gebiedsidentiteit met bijhorende stijlkenmerken opgesteld. Daarna wordt bij de uitwerking van de architectuur en openbare ruimte getoetst aan deze, zelf opgelegde, criteria.

De kwaliteitsborging wordt concreet uitgewerkt in een interactief proces van (dynamische) regie via supervisie. Dit 'supervisie overleg' wordt gevoerd door een voorzitter (projectleider), de supervisor en ambtenaren uit de relevante beleidsvelden zoals verkeer, civiel, etc.

Vanuit de ontwikkelende partij sluit de uitvoerend stedenbouwkundige, architect of ontwerper buitenruimte en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg. Doel van het overleg beeldregie is drieledig:

- Het overleg stimuleert (adviseurs van) de ontwikkelaar om ideeën aan te scherpen en consequente ontwerpstappen te maken. Tevens wordt permanent gemonitord of het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten c.q. randvoorwaarden en of er geen tegenstrijdigheden ontstaan met andere (beleids-) kaders;
- Door het organisch ontwikkelen van de Blauwe Zoom ontstaan er soms nieuwe inzichten of zijn er op detailniveau beslissingen die genomen moeten worden door uitvoerders van plannen die raken aan ruimtelijke kwaliteit. Voor dergelijke situaties worden via het overleg beeldregie praktische oplossingen voorgesteld;

3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN



afb 3 diagrammen van de ruimtelijke opbouw

3.1 RUIMTELIJKE OPBOUW

De Blauwe Zoom is ruimtelijk opgebouwd uit een aantal elementen:

1. de ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur bestaat uit structurerende lijnen en deelgebieden die zich relateren aan het onderliggende en aangrenzende landschap van de Albasserwaard. Deze ruimtelijke structuur ligt vast;

2. de groen- en waterstructuur

Aan de ruimtelijke structuur wordt een groen- en waterstructuur toegevoegd. Op die manier ontstaan ontwikkelingsvelden. In tegenstelling tot de ruimtelijke structuur ligt de groen- en waterstructuur niet volledig vast, waardoor ontwikkelingsvelden grotendeels flexibel zijn;

3. verkeersstructuur

De verkeersstructuur die gekoppeld is aan de ruimtelijke structuur ligt vast. De verkeersstructuur die gekoppeld is aan de ontwikkelingsvelden is flexibel, maar in alle gevallen dient de verkeersstructuur van de ontwikkelingsvelden aan te sluiten op verkeersstuur van de ruimtelijke structuur;

4. ontwikkelingsvelden

De ontwikkelingsvelden bieden ruimte aan een programma in een bepaalde dichtheid en mix van woningtypes. Het programma heeft onder andere invloed op de gevraagde hoeveel parkeerplaatsen;

5. stedenbouwkundige compositie

Bij combinatie de ruimtelijke structuur, de groen- en waterstructuur en verkeersstructuur wordt gezocht naar een ruimtelijke compositie.

In deze ruimtelijke compositie worden ruimtetypes (singel, straat, hof, etc.) gedefinieerd, schaal en korrel bepaald en oriëntaties afgestemd en ruimte geboden aan hoogte accenten.

afb. 4 kaart van de ruimtelijke structuur

- A. de Schapedrift
- B. de Goudreinet
- C. Buitendams

 het Poldergebied

 de Hoven

 het Achtererf

 plangebied
De Blauwe Zoom



3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke structuur voor De Blauwe Zoom is gebaseerd op het onderliggende en aangrenzende landschap van de Albasserwaard. Kenmerkend voor dit landschap zijn de slagen in noord-zuidrichting verbonden door structurerende lijnen in oost-westrichting.

De ruimtelijke structuur relateert zich aan drie structurerende lijnen in oost-westrichting:

A. *de Schapedrift:*

De Schapedrift begrenst De Blauwe Zoom aan de noord- en westzijde. De weg heeft een continue profiel vanaf Station Hardinxveld Blauwe-Zoom tot en met de rotonde bij de Sportlaan;

B. *de Goudreinet:*

De Goudreinet is de verbindende lijn in hart van De Blauwe Zoom. Deze weg sluit aan op de Schapedrift aan de westzijde en op de Bellefleur aan de oostzijde in het verlengde van de Kramsvogel en de Brooshoofdstraat;

C. *Buitendams:*

Buitendams is een bestaand historische bebouwingslint aan de zuidzijde van de Blauwe Zoom. De achterzijde (noordkant) van de bebouwing aan Buitendams sluit aan op de Blauwe Zoom;

Tussen de structurerende lijnen bevinden zich drie zones:

I. *het Poldergebied:*

Het Poldergebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Schapedrift en aan de zuidzijde door de Goudreinet.

De hoofdrichting van Poldergebied is noord-zuid. Op die manier ontstaan zichtlijnen in diezelfde richting die zorgen voor een ruimtelijke en/of fysieke verbinding tussen de deelgebieden. Lange zichtlijnen in de noord-zuid richting zijn hier dus gewenst;

II. *de Hoven*

De Hoven is het gebied tussen de Goudreinet en de noordzijde van de achterkant van Buitendams. Het gebied kenmerkt zich door een afwisselend bebouwingspatroon van korte straatjes, hofjes en erven;

III. *het Achtererf:*

Het Achtererf verzorgt de overgang tussen de achterzijde van de kavels van Buitendams en de Hoven. Dit gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in kleine clusters.

Deze opbouw, van drie structurerende lijnen met drie zones, ligt vast. De structuurlijnen zijn continu en herkenbaar. En hoewel de deelgebieden allen een eigen identiteit kunnen hebben, is een landelijk en dorps karakter voor het gehele gebied kenmerkend.

afb. 5 kaart van de groen- en waterstructuur

1. de Schapedrift
2. het Poldergebied
3. de Goudreinet
4. de Hoven
5. het Achtererf

 reeds gerealiseerde
of vaste groen- en
waterstructuur

 flexibel in te
vullen groen- en
waterstructuur



3.3 GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

De groen- en waterstructuur is deels gekoppeld aan de ruimtelijke structuur en deels flexibel in te vullen. De groen- en waterstructuren die gekoppeld zijn de ruimtelijkse structuur liggen vast en hebben de volgende kenmerken:

1. *de Schapedrift:*

Het profiel van de Schapedrift heeft een continue watergang. De noordoever van deze watergang is dan ook doorlopende groenstructuur. Door enkele overgangen naar het Poldergebied wordt deze continue structuur onderbroken;

2. *het Poldergebied:*

De hoofdrichting van Poldergebied is noord-zuid. Doorgaande watergangen en/of groenzones in die richting verdelen het Poldergebied in ontwikkelingsvelden. Het aantal watergangen en/of groenzones is vrij. De maatvoering van deze zones is voldoende breed om de ontwikkelingsvelden als losse velden herkenbaar te maken. In het midden van het Poldergebied loopt van oost naar west een continue groene zone die de verschillende ontwikkelingsvelden aan elkaar koppelt. De exacte inrichting van deze zone kan per ontwikkelingsveld verschillen;

3. *de Goudreinet:*

De Goudreinet is de verbindende lijn in hart van De Blauwe Zoom. Als structuurlijn is de Goudreinet continu en herkenbaar. Het reeds ingezette singelprofiel dient daarom gecontinueerd te worden. Daarnaast ligt het tracé vast;

4. *de Hoven:*

De Hoven kenmerkt zich door een afwisselend bebouwingspatroon van korte straatjes, hofjes en erven. De groen- en waterstructuur in deze sluit hier op aan;

5. *het Achtererf:*

Het Achtererf verzorgt de overgang tussen de achterzijde van de kavels van Buitendams en de Hoven. De achterzijde van Buitendams ligt hoger dan De Blauwe Zoom. Een continue watergang tussen het Achtererf en de Hoven zorgt voldoende afvoercapaciteit.



afb. 6 eenduidig vormgegeven private oevers met obstakelvrije zone



afb. 7 natuurlijk talud in de openbare ruimte

Overige randvoorwaarden en uitgangspunten water- en groenstructuur:

- De groen- en waterstructuur dient aan te sluiten op de groen- en waterstructuur in reeds gerealiseerde deelgebieden van De Blauwe Zoom;
- Water in de woonomgeving geeft een extra dimensie en is zeer gewenst in het gebied. Water kan zowel een openbaar als privaat (tussen de tuinen) karakter hebben;
- De private oevers aan de overzijde van openbaar gebied dienen representatief vormgegeven te worden met bouwkundige oplossing voor tuinen/terrassen;
- De private oevers dienen eenduidig door de ontwikkelaar vormgegeven te worden, zodat verrommeling van deze strook beperkt wordt (zie afb. 6);
- Daar waar de kavel grenst aan openbaar water dient een bebouwing- en obstakelvrije zone van één meter in acht genomen te worden;
- In de openbare ruimte dienen groene natuurlijke wateroevers realiseert te worden (zie afb. 7);
- Ieder ontwikkelingsveld dient een gesloten waterbalans te realiseren. In het bestemmingsplan De Blauwe Zoom is normatief aangegeven hoe dit water gerealiseerd zal worden. In overleg met het waterschap en in samenhang met de gekozen waterstructuur zal de nodige oppervlakte water bepaald worden.
- De groen- en waterstructuur dient ruimte te bieden aan speelplekken. De speelplekken dienen integraal met de inrichting van de openbare ruimte meegenomen te worden. Er moet voldaan worden aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Speelruimte plan De Blauwe Zoom';
- De groen- en waterstructuur dient klimaatadaptieve maatregelen te bevatten.

afb. 8 Kaart van de
ontwikkelvelden

○ reeds gerealiseerd of
vaste rand van een
ontwikkelveld

○ flexibele rand van een
ontwikkelveld

■ het Achtererf



3.4 ONTWIKKELINGSVELDEN

Door de combinatie van de ruimtelijke structuur en de groen- en waterstructuur ontstaan ontwikkelingsvelden.

- De ontwikkelingsvelden zijn flexibel in te vullen met programma. De oppervlakte (grootte), vorm en de verkavelingsopzet zijn vrij;
- Het te realiseren programma per ontwikkelingsveld is vrij;
- De gemeente bepaalt per ontwikkelingsveld het te realiseren aandeel sociale woningbouw. Per veld dient 21% van het totale programma (op basis van een vastgesteld verkoopbedrag en een peildatum) als sociale koop gerealiseerd te worden. Mocht dat niet in een ontwikkelingsveld niet lukken, dan dienen die aantallen gecompenseerd te worden binnen het plangebied.
- Voor het Achtererf geldt een maximale dichtheid van 20 woningen/hectare. Dit gebied vormt de overgang naar Buitendams en dient voornamelijk te bestaan uit vrijstaande woningen en kleine clusters. Hierdoor blijven de karakteristieke lintbebouwing en de openheid aan Buitendams behouden;
- De ontwikkelingsvelden zijn flexibel in te vullen met woningtypologieën (vrijstaande woningen, twee-onder-eenkapwoningen, rijwoningen, stadswoning, patiowoningen, geschakelde woningen, appartementen etc).

afb. 9 Kaart van de
verkeerstructuur

1. de Schapedrift
2. het Poldergebied
3. de Goudreinet
4. de Hoven
5. het Achtererf

○ reeds gerealiseerde
gebiedsontsluitingsweg

○ reeds gerealiseerde of
vaste erftoegangsweg

○ flexibel in te vullen
erftoegangsweg

○ reeds gerealiseerde
fietsroute

○ flexibel in te vullen
fietsroute



3.5 VERKEERSSTRUCTUUR

De verkeersstructuur die gekoppeld is aan de ruimtelijke structuur ligt vast. De verkeersstructuur die gekoppeld is aan ontwikkelingsvelden is flexibel, maar altijd afgestemd op ruimtelijke structuur.

1. *de Schapedrift*

De Schapedrift is een 50 km/u gebiedsontsluitingsweg. Directe ontsluiting aan de Schapedrift is slechts beperkt mogelijk en dient in afstemming tot het gehele plan te worden uitgevoerd;

2. *het Poldergebied*

Het Poldergebied bevat enkel 30 km/u erftoegangswegen en paden voor langzaam verkeer. De invulling van deze erftoegangswegen is vrij, maar structuur moet zorgen voor voldoende spreiding van het verkeer. Dat betekent dat autoverkeer altijd in twee richtingen een ontwikkelingsveld moet kunnen verlaten. Voor kleine ontwikkelingsvelden (van maximaal 12 woningen) kan een uitzondering worden gemaakt. In het midden van het Poldergebied loopt van oost naar west een continue fietsroute die de verschillende ontwikkelingsvelden aan elkaar koppelt;

3. *de Goudreinet*

De Goudreinet is de centrale route door het midden van De Blauwe Zoom en sluit aan op de Schapedrift aan de westzijde en op de Bellefleur aan de oostzijde. Het Poldergebied, de Hoven en het Achtererf wordt ontsloten vanaf deze 30 km/u erftoegangsweg. Er zijn meerdere aansluitingen op deze hoofdas toegestaan;

4. *de Hoven*

De Hoven bevat enkel 30 km/u erftoegangswegen en paden voor langzaam verkeer. De invulling van deze erftoegangswegen is vrij, maar structuur moet zorgen voor voldoende spreiding van het

verkeer. De erftoegangswegen dienen de toegankelijk van het Achtererf niet onmogelijk te maken;

5. *het Achtererf*

Het Achtererf bevat slechts enkel 30 km/u erftoegangswegen en paden voor langzaam verkeer. De invulling van deze erftoegangswegen is vrij, maar structuur moet zorgen voor voldoende spreiding van het verkeer. De wegen dienen aan sluiten op de erftoegangswegen van de Hoven;

6. *Buitendams*

Buitendams is een bestaande bebouwde dijk. Er mogen vanuit De Blauwe Zoom alleen enkele toegangen voor langzaamverkeer op Buitendams aangesloten worden.

Overige randvoorwaarden en uitgangspunten verkeersstructuur:

- Ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen;
- Per ontwikkelingsveld is een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het GVVP en de uitwerking daarvan in de parkeernota.
- Parkeren mag het openbare gebied niet domineren; een balans tussen parkeren in het openbare gebied en op eigen terrein is gewenst.
- Binnen de bouwvelden is de auto ondergeschikt aan voetganger, fietser en spelende kinderen.



afb. 10 Kaart van de
stedenbouwkundige
compositie

○ representatieve zijdes
aan de structuurlijnen

★ hoogte accent

3.6 STEDENBOUWKUNDIGE COMPOSITIE

De ontwikkelingsvelden zijn flexibel in te vullen met woningtypologieën. Er zijn echter wel een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten die ervoor zorgen dat de juiste stedenbouwkundige compositie ontstaat:

- Een landelijk en dorps karakter is het gewenste kenmerk voor het gebied. De belangrijke elementen daar voor zijn: een grote mate van diversiteit, lage dichtheid en een informeel en kleinschalig karakter met voldoende verblijfskwaliteit;
- Een ontwikkelingsveld dient een aantal verschillende typologieën te bevatten. Bij voorkeur wordt hierbij ook gezocht naar bijzondere typologieën, zoals een stadswoning, rug-aan-rug-woning of patiowoning;
- De openbare ruimte kan per ontwikkelingsveld verschillen. De openbare ruimte van de ruimtelijke structuur is continue en eenduidig;
- Aan de Schapedrift en de Goudreinet mogen alleen representatieve kanten (voor- en zijkant) van de woningen gesitueerd worden. Daarnaast mogen achterzijdes en achtertuinen van woningen niet aan de openbare groenzones grenzen;
- Het is gewenst de bebouwing met een kap te voorzien. De vorm van de kap (zadeldak, lessenaarsdak, een bijzonder dakvorm, e.d.) is vrij te bepalen. De kappen dienen zo gekozen te worden dat een gevarieerd en dorps straatbeeld ontstaat;
- De gemiddelde hoogte van de bebouwing is 2 lagen met een kap (de goothoogte van het hoofdgebouw is 6 meter en de hoogte van de nok is 11 meter).
- Er zijn (via een wijzigingsbevoegdheid van het college en in afstemming met de supervisor) twee uitzonderingssituaties toegestaan:
 - Een typologie met een verhoogde begane grond vloer mag een goothoogte van maximaal 7m en een nok van maximaal 12m hoogte hebben.
 - Een typologie van drie volledige woonlagen met een opbouw mag een goothoogte van maximaal 9m en een nok van maximaal 12m hoogte hebben.
- Hoogte accenten, tot maximaal 5 bouwlagen (maximale hoogte 16 meter), zijn alleen toegestaan op de daarvoor aangegeven locaties binnen het plangebied (zie afb. 10);
- Het toepassen van een kap bij hoogte accenten is niet noodzakelijk.