

GEMEENTE NUENEN

Beeldkwaliteitplan Eeneind-Oost



stedenbouw onderzoek en landschap OD205 landschapsarchitect Ben Kuipers

OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

Ben Kuipers landschapsarchitect

Postadres:
Hoefijzerstreeg 9
2611 NP Delft

Telefoon 015 214 70 35
Fax 015 214 70 24
E-mail info@benkuipers.nl



ONRI

GEMEENTE NUENEN
Beeldkwaliteitplan Eeneind-Oost

oktober 2008
2223-6010

INHOUD

1.	INLEIDING	5
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
3.	OPENBARE RUIMTE	9
3.1	Straatprofiel	9
3.2	Boomstructuur	12
3.3	Overig water en groen	12
3.4	Afwatering	13
3.5	Parkeren in de openbare ruimte	14
3.6	Verlichting	15
3.7	Straatmeubilair	15
4.	KAVELINRICHTING	17
4.1	Positionering van gebouwen	17
4.2	Oriëntatie van de woningen	19
4.3	Opgangen/opritten	21
4.4	Erfscheidingsen	21
5.	ARCHITECTUUR	23
5.1	Materiaalkeuze en kleurgebruik	25
5.2	Bouwstijl	25
5.3	Detaillering	25



ligging plangebied



foto's plangebied

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Nuenen heeft besloten het buurtschap Eeneind in oostelijke richting uit te breiden op een terrein van ruim 3 hectare, direct grenzend aan de huidige bebouwing. Gestreefd wordt naar de realisatie van een gedifferentieerd buurtje van circa 45 woningen. De gemeente Nuenen geeft er de voorkeur aan de woningen zonder tussenkomst van ontwikkelaars in collectief of particulier opdrachtgeverschap te laten realiseren door de toekomstige bewoners. In dit kader zijn bureau OD205 stedenbouw en Ben Kuipers Landschapsarchitect benaderd om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Eeneind. Het wordt omsloten door de Collse Hoefdijk, de Geldropsedijk en de spoorlijn tussen Eindhoven en Venlo. Het betreft braakliggende voormalige agrarische grond, die de afgelopen jaren is verwilderd en gedeeltelijk gebruikt is als gronddepot. In de huidige situatie betreft het een strook waar naast een trapveldje ook gronden liggen die door de inwoners van Eeneind gebruikt worden om te recreëren (informele wandelpaadjes, hond uitlaten, hutten bouwen etc).

Planproces

De grootste uitdaging van het planproces van Eeneind-oost is het inschakelen van kopers/bewoners als particuliere opdrachtgevers en tegelijk het inbouwen van een straf tempo met regelmatige ijkpunten en 'points-of-no-return', om het gestelde doel te halen van oplevering voor 2010. Om dit mogelijk te maken is een enthousiast planproces met positieve betrokkenheid van alle partijen nodig, niet in de laatste plaats van de kopers/bouwers, en een stelsel van eenvoudige, duidelijke kaders.

Het proces is in een aantal verschillende fases onderverdeeld:

Fase 1: Inventarisatie, analyse en ontwerpverkenning

Het gezamenlijk vaststellen van de uitgangspunten waarop het plan Eeneind-Oost gebaseerd moet zijn.

Fase 2: De stedenbouwkundige schets: Rekenen en tekenen

Het op basis van voorkeuren voor varianten en aspecten uit de ontwerpverkenning ontwikkelen van een concept-verkavelingsschets. Het financieel inzichtelijk maken van keuzes en bepalen van een identiteitsbepalend karakter van het nieuwe woongebied.

Fase 3a Het verkavelingsplan

Het in een stapsgewijs proces komen tot een maatvast verkavelingsplan

Fase 3b Beeldkwaliteitnotitie

In samenspraak met de toekomstige bouwers/bewoners een eenvoudig en helder pakket van beeldkwaliteitseisen opstellen op basis van een gemeenschappelijk gedragen globaal streefbeeld.

Fase 4 Ruimtelijke onderbouwing

Zodra de contouren van het stedenbouwkundig plan scherp beginnen te worden kan begonnen worden met de ruimtelijke onderbouwing, met als doel deze zo snel mogelijk gereed te hebben om eventuele vertraging in de ruimtelijke ordenings-procedure zo goed mogelijk te kunnen opvangen.

Fase 5 Inrichtingsplan Openbare ruimte

Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt eerst als Voorlopig Ontwerp opgesteld. Na toetsing en beoordeling wordt het plan uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp.

Fase 6 Bouwplanbegeleiding/supervisie

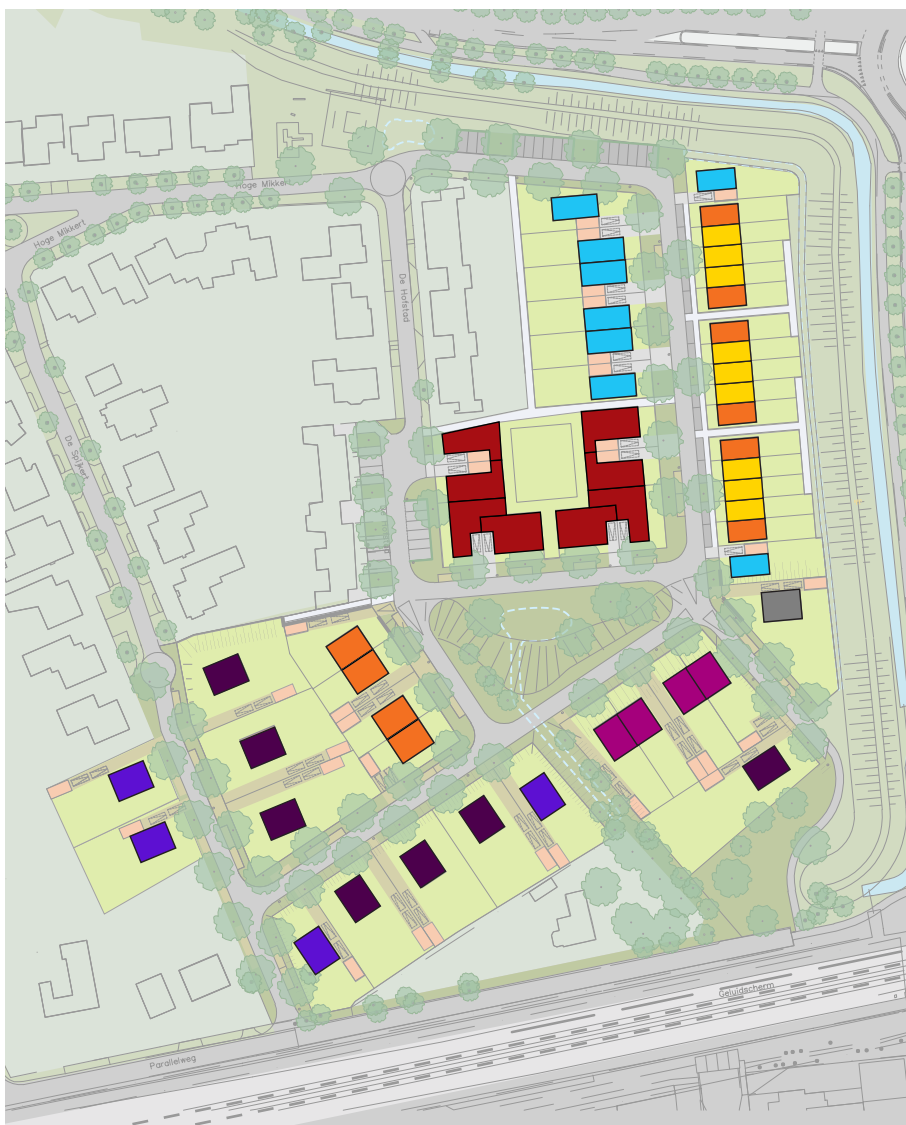
De ontwikkeling van bouwplannen door de particuliere en collectieve opdrachtgevers begeleiden in de vorm van supervisie.

Opbouw beeldkwaliteitplan

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan. Begonnen wordt met een korte beschrijving van het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 worden de beeldkwaliteitseisen aan de openbare ruimte beschreven. In hoofdstuk 4 worden de eisen aan de kavelinrichting besproken. In Hoofdstuk 5 tenslotte worden de eisen aan de architectuur toegelicht.



stedenbouwkundig plan



woningtypen

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het verkavelingsplan is in een aantal stappen tot stand gekomen, in breed overleg met betrokkenen. Hier wordt alleen het eindontwerp kort toegelicht.

Opzet verkaveling

De woningen zijn op een vanzelfsprekende manier aan de bestaande dorpsrand gelegd. Zo worden de Spijkert en de Hofstad doorgetrokken en via een nieuwe lus verbonden met de Hoge Mikkert. Centraal in het nieuwe deel van Eeneind ligt een groen veld met daarin een infiltratiezone, verbonden met de greppel die in zuidelijke richting het plangebied uitloopt.

Programma

Het eindontwerp biedt plaats aan 51 woningen onderverdeeld in de volgende categorieën:

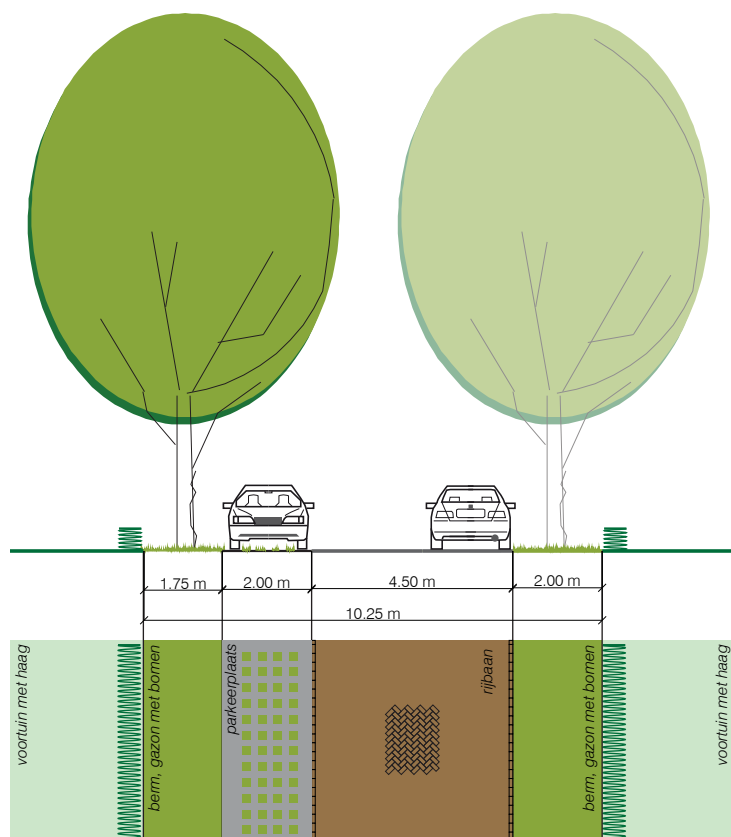
	tussenwoning starter	9
	hoekwoning starter	6
	patiwoning	8
	geschakelde woning	8
	twee onder een kapwoning	4
	twee onder een kapwoning	4
	vrijstaande woning	4
	vrijstaande woning	1
	vrijstaande woning (ruim)	7



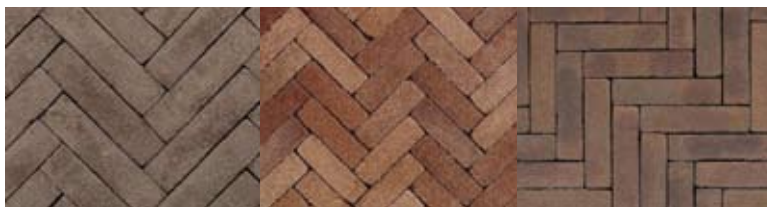
openbare ruimte



materialisatie



principeprofiel



referentie bestratingsmateriaal

3. OPENBARE RUIMTE

3.1 Straatprofiel

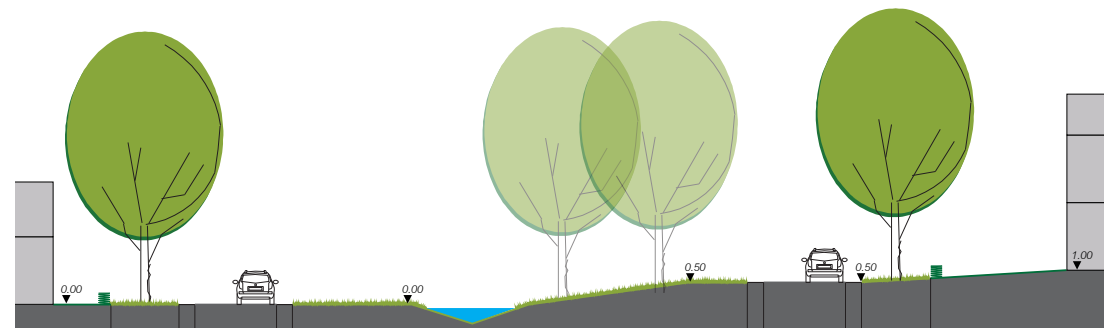
Aansluitend op het straatbeeld in Eeneind, is als basisprincipe voor alle profielen in het plangebied gekozen voor een rijbaan met een breedte van 4,5 meter, die aan beide zijden wordt begeleid door een grasberm met bomen. Hierdoor krijgt de openbare ruimte een groen karakter, dat goed past bij de dorpse sfeer. Uitzonderingen hierop vormen de berm in het verlengde van de Hofstad en de Hoge Mikkert, die in aansluiting op het bestaande profiel en in verband met haaks parkeren, een breedte van 5 meter krijgen. Trottoirs komen in principe niet voor, met uitzondering van de straat langs de rijwoningen in verband met de combinatie van parkeren langs de straat en de bereikbaarheid van de woningen. Om een rustige en neutrale openbare ruimte te creëren, die de variatie in woningen 'aan elkaar knoopt', worden alle wegen uitgevoerd in een dikformaat straatbaksteen met een uniform toegepaste kleurstelling: bruintinten.

De rijloper wordt uitgevoerd in keperverband. In de uitwerking dient rekening te worden gehouden met een molgoot (ca. 0,7 meter breed), die het regenwater afvoert naar de wadi in de centrale brink. Richtlijn is dat deze molgoot zich in het midden van de straat bevindt.

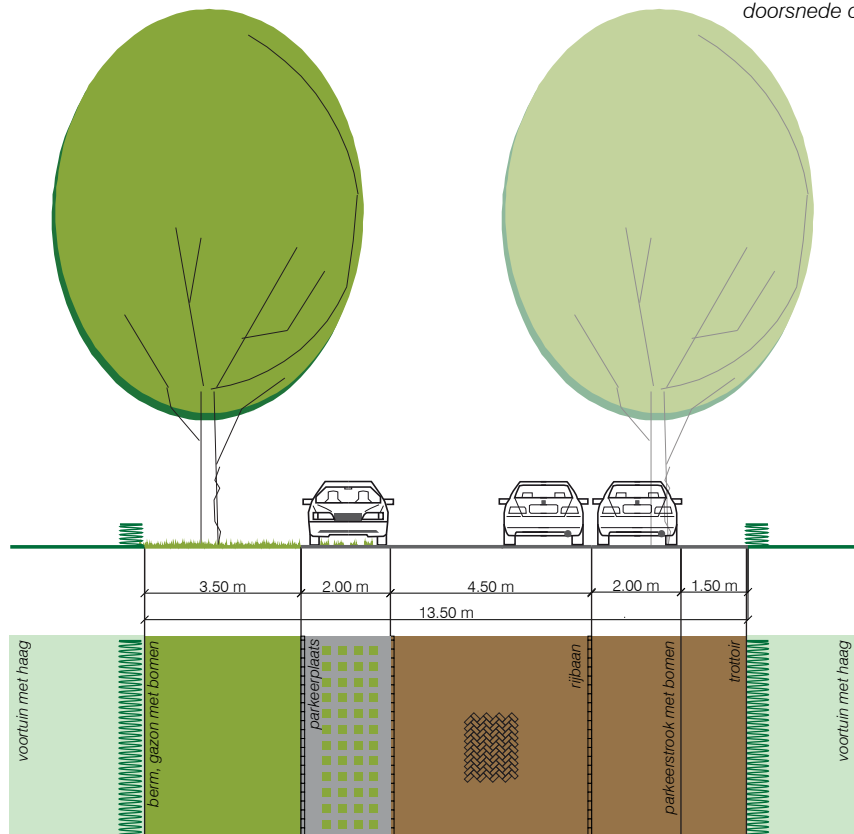
Groene bermen

De grasbermen aan weerszijden van de weg hebben in principe een breedte van minimaal 1,75 meter, aan één zijde vermeerderd met een kabel en leidingstrook van 2 meter, waar incidenteel parkeerplaatsen in het groen worden gerealiseerd. In het profiel langs de rijwoningen is in verband met het grote aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte slechts aan één zijde een groenberm mogelijk. Aan de andere zijde komen parkeerplaatsen en worden de bomen in een boomspiegel geplaatst om het profiel zo groen mogelijk te houden.

Het gazon in de bermen wordt intensief beheerd.



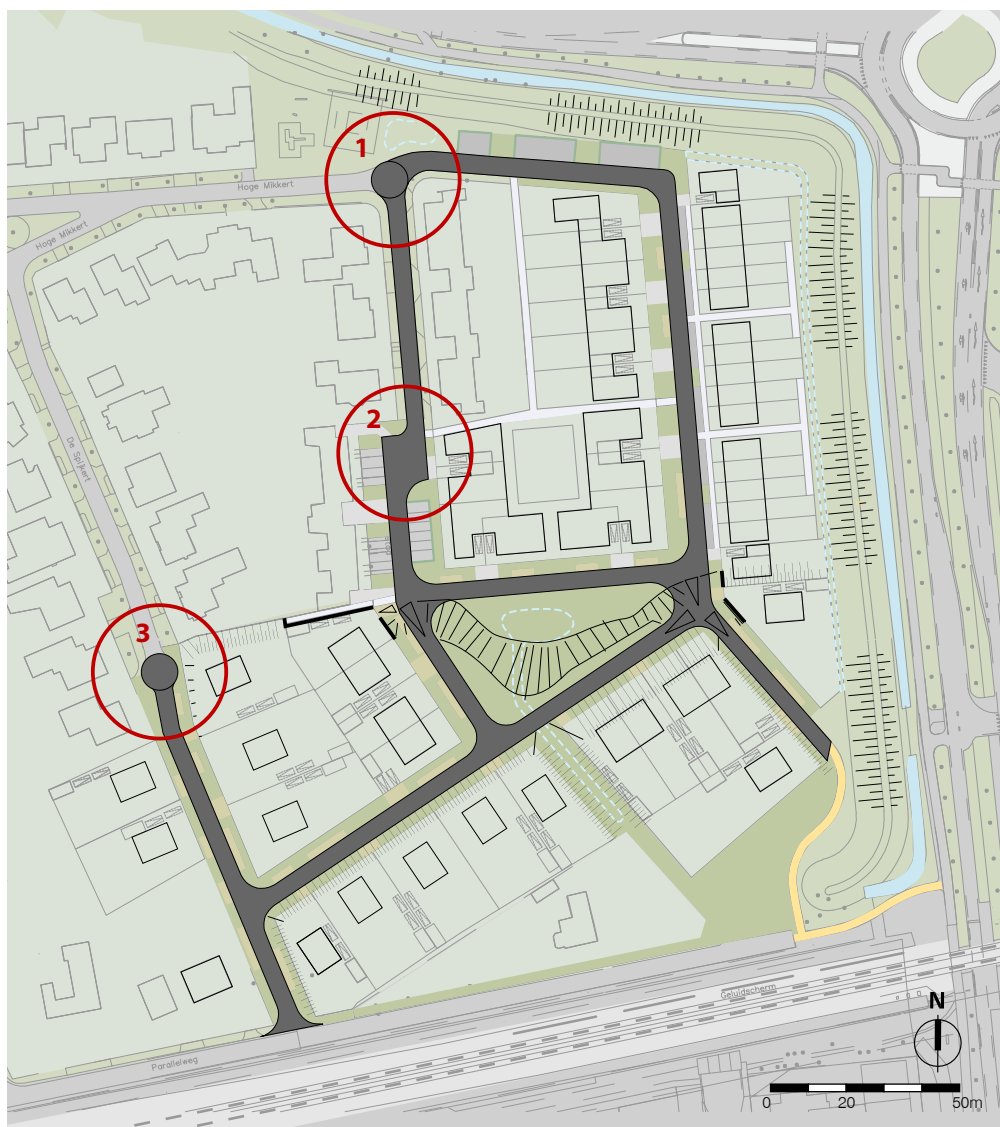
doorsnede over centraal groen veld



variatie op principeprofiel (parkeervakken met uitstapstrook)



punaise



aansluiting op bestaande straten

Opritten

Alle opritten in de openbare groenbermen worden aangelegd in dezelfde soort en kleur klinkers als de rijloper, maar in halfsteensverband. Op die manier ontstaat een samenhangend beeld in de openbare ruimte. Vanaf de erfgrens mogen bewoners zelf het materiaal van de oprit bepalen. Voor de beeldkwaliteit is het echter gewenst dat burens (en/of Collectieve Particuliere Opdrachtgevers CPO-ers) samen hetzelfde materiaal kiezen. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de opritten in de openbare ruimte.

Aansluiting op bestaande straten

Het is van belang het nieuwe stratenpatroon op een goede manier aan te laten sluiten op de bestaande straten. Er zijn drie aansluitpunten tussen bestaande en nieuwe wegen in het gebied. De twee aansluitingen binnen de buurt worden zorgvuldig vormgegeven in de vorm van een zogeheten "punaise". Aan de Hofstad komt een plein. Een "punaise" is een klein rond pleintje met een bolle ligging. De punaise wordt aangelegd in waalformaat straatbaksteen met dezelfde kleur als de nieuwe woonstraten en met lichtere (natuursteen en baksteen) accenten. Zowel de nieuwe als de bestaande straten sluiten aan op de punaise. Op de plek waar de buurt via de verlengde Spijkert aansluit op de Parallelweg, sluit het nieuwe materiaal van de Spijkert direct aan op het bestaande materiaal van de Parallelweg. Het materiaal van de Parallelweg heeft hierbij voorrang op de verlengde Spijkert.

3.2 Boomstructuur

Om het groene beeld van, en de samenhang in de openbare ruimte te versterken worden overal bomen in de grasbermen langs de straat geplant. De bomen aan weerszijden van de weg staan versprongen ten opzichte van elkaar, zodat de kronen voldoende ruimte krijgen. In alle straten wordt één soort gekozen, die overal wordt toegepast: eiken. De bomen hebben in principe een hart op hart afstand van 15 meter. De exacte afstand wordt afgestemd op de inritten naar de woningen. Als minimale afstand geldt echter een afstand van 10 meter.

Om het centrale veld te verbijzonderen wordt hier een aantal solitaire geplant, die afwijken van de bomen in de straten. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat het veld een infiltratiefunctie heeft en dat de bomen tegen een fluctuerende waterstand bestand zijn (bv. berken). Het streven is om bij de aanleg waardevolle bestaande bomen zo veel mogelijk te handhaven.

3.3 Overig water en groen

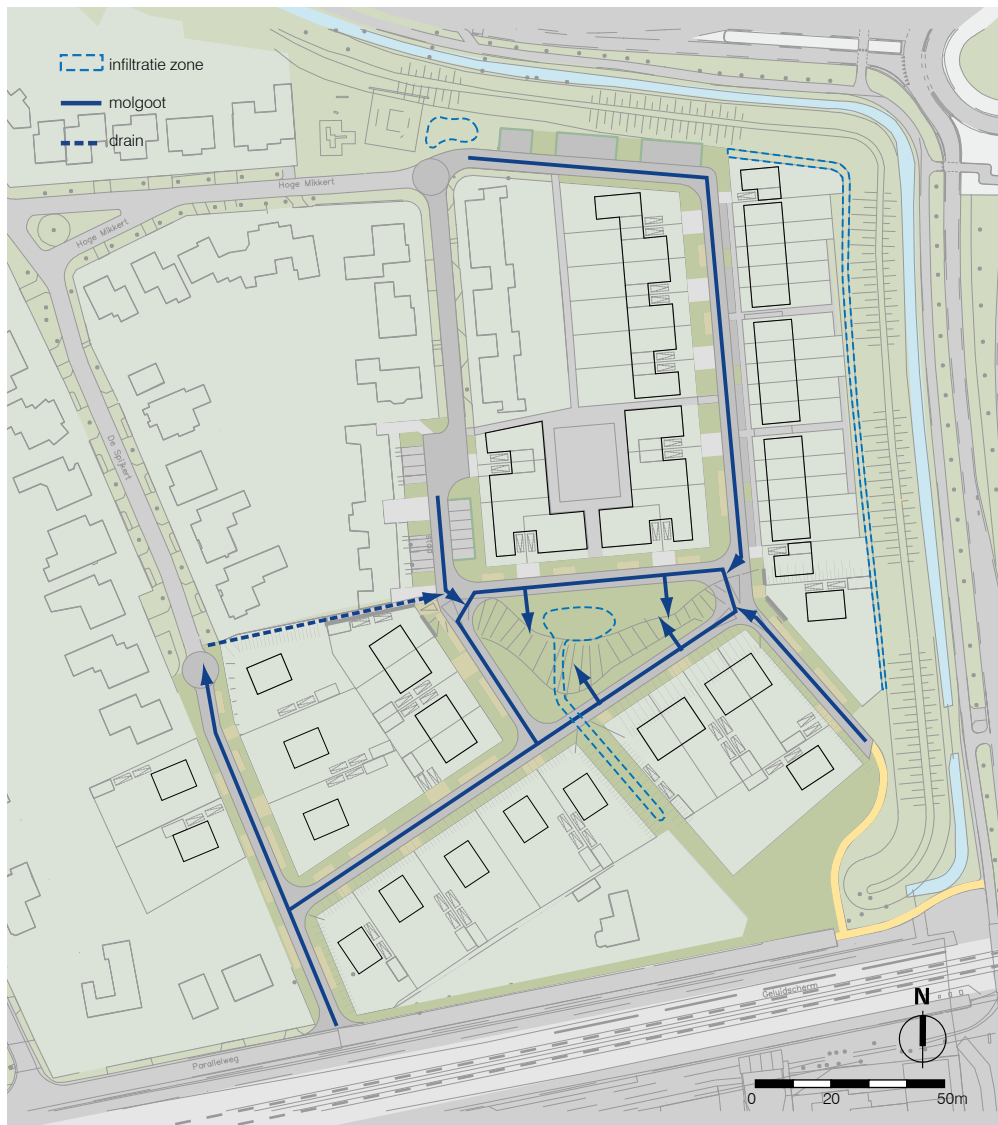
De bestaande greppel, die vanuit het zuiden in het centrale veld uitmondt, dient als infiltratiezone. De greppel krijgt aan beide zijden een 3 meter breed talud, dat wordt voorzien van een natuurlijke oeverbeplanting en extensief wordt beheerd. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van dat deel van het talud dat zich in de openbare ruimte bevindt.

De greppel/infiltratiezone verzamelt het water in de infiltratiezone op het lager gelegen centrale veld. Op het laagst gelegen deel heerst een vochtig milieu. In aansluiting op de oevers van de greppel wordt hier een natuurlijke en ruigere vochtminnende beplanting beoogd. De randen van het centrale veld worden over de eerste meter intensief beheerd.

-  eik h.o.h bij voorkeur 15 meter, min. 10 meter, indien aan beide zijden van de weg versprongen ten opzichte van elkaar
-  bestaande boom in openbare ruimte
-  berk middengebiet
-  bomen op eigen terrein



boomstructuur



afwatering openbare ruimte

3.4 Afwatering

De afwatering van de verharding in openbaar gebied gebeurt via een molgoot in het straatprofiel, die het water bovengronds afvoert richting het centrale veld. Richtlijn is dat de goot zich in het midden van de straat bevindt. De molgoot komt in een betonnen voet, waarmee ongewenste onkruidgroei in de goot voorkomen wordt.



natuurlijke oeverbeplanting

3.5 Parkeren in de openbare ruimte

Er is onderscheid te maken tussen een tweetal soorten parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen in de grasberm, die vooral voor incidenteel bezoekersparkeren dienen en de intensief gebruikte parkeerplaatsen langs de rijwoningen, in het verlengde van de Hofstad en in het verlengde van de Hoge Mikkert.

De parkeerplaatsen in de grasbermen worden uitgevoerd in open verharding. Op die manier wordt een zo veel mogelijk aaneengesloten grasberm gecreëerd en wordt de versnippering van het groen in de openbare ruimte geminimaliseerd.

Alle intensief gebruikte parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd in gebakken straatstenen. Evenals de hoofdrijbaan wordt gekozen voor een dikformaat straatbaksteen met één uniform toegepaste kleurstelling: bruintinten. De kleur mag afwijken van de rijbaan, maar dient in dat geval wel donkerder te zijn in verband met mogelijke olievlekken.

Alle parkeerplaatsen worden aangelegd in elleboogverband. Indien er sprake is van haaks parkeren dient de parkeerplaats een diepte van 6 meter te krijgen, zodat de rijbaan 5 meter breed kan zijn. De loopstrook tussen de centrale rijloper en de eigenlijke parkeerplaats van 5 meter kan op deze plaatsen met 1 meter verbreed worden.

Het groepsgewijs haaks parkeren langs de Hoge Mikkert en de Hofstad wordt zo veel mogelijk aan het oog onttrokken door een haag. De haag heeft een hoogte van 1,20 meter, zodat het zicht op de auto's niet volledig weggenomen wordt. Dit zou namelijk onveilige situaties kunnen veroorzaken bij uitdraaiende auto's. Aanvullend hierop wordt de haag over de eerste meter (van de 6) vanaf de rijbaan niet doorgezet, zodat uitdraaiende auto's op tijd gezien worden door het overige verkeer.



parkeren in openbare ruimte



grasbetontegels

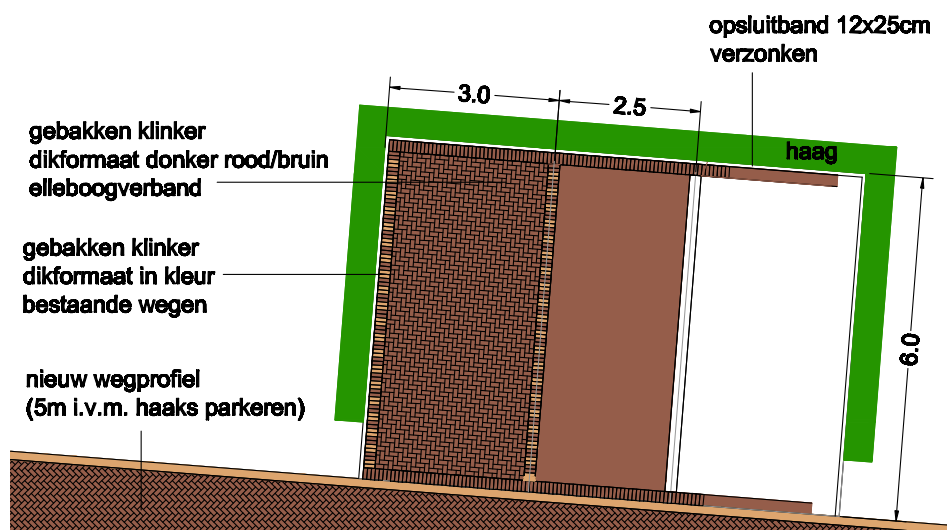
3.6 Verlichting

Straatverlichting wordt eenzijdig toegepast in de grasbermen langs de rijbaan. Het centrale veld wordt vrijgehouden van lichtmasten. In de gehele buurt wordt één uniforme lichtmast gebruikt die ook in de rest van Eeneind wordt gebruikt. De lichtmasten hebben een hart op hart afstand van circa 30 meter.

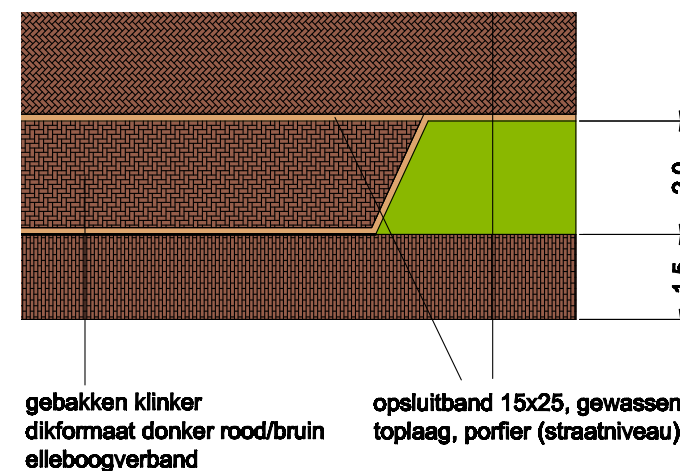
3.7 Straatmeubilair

Rond het centrale veld kan een aantal bankjes en afvalbakken worden geplaatst.

De kleur, het materiaal en de uitstraling van bankjes, afvalbakken en lichtmasten dienen op elkaar afgestemd te worden. Het meubilair kan eventueel in overleg met CPO-ers en buurtbewoners uitgekozen worden.



principe haaks parkeren verhard



principe langs parkeren verhard



randvoorwaarden plaatsing bebouwing



4. KAVELINRICHTING

4.1 Positionering van gebouwen

Hoofdgebouw

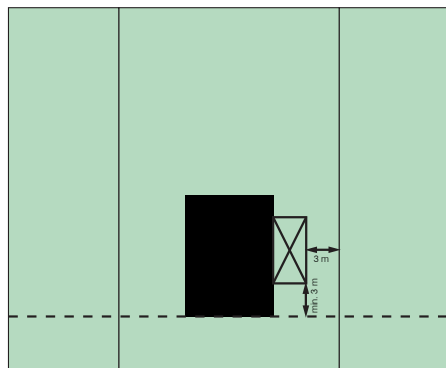
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient op of achter de rooilijn te worden gebouwd (zoals aangegeven op de afbeelding).
- Minimale afstand tussen de zij-erfgrens en het hoofdgebouw is voor de ruime vrijstaande woningen aan beide zijden 3 meter.
- Minimale afstand tussen de zij-erfgrens en het hoofdgebouw voor half-vrijstaande woningen is aan één zijde 3 meter.
- Voor hoekwoningen is de minimale afstand tot de zij-erfgrens vastgelegd zoals aangegeven op de afbeelding.

Aan en bijgebouwen

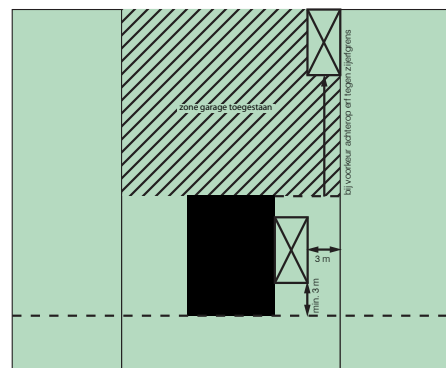
Aanbouwen aan woningen dienen op minimaal 3 meter, en bij voorkeur 6 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen. Op die manier worden geparkeerde auto's op eigen terrein zo veel mogelijk uit het zicht gehouden.

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen is het vanwege de beeldkwaliteit gewenst om de garages bij voorkeur in de vorm van bijgebouwen achter de achtergevel en op de erfgrens te positioneren. De woningen komen dan echt vrij te staan op de kavel met een ruime tuin eromheen, wat een positieve bijdrage aan de groene uitstraling van de buurt levert.

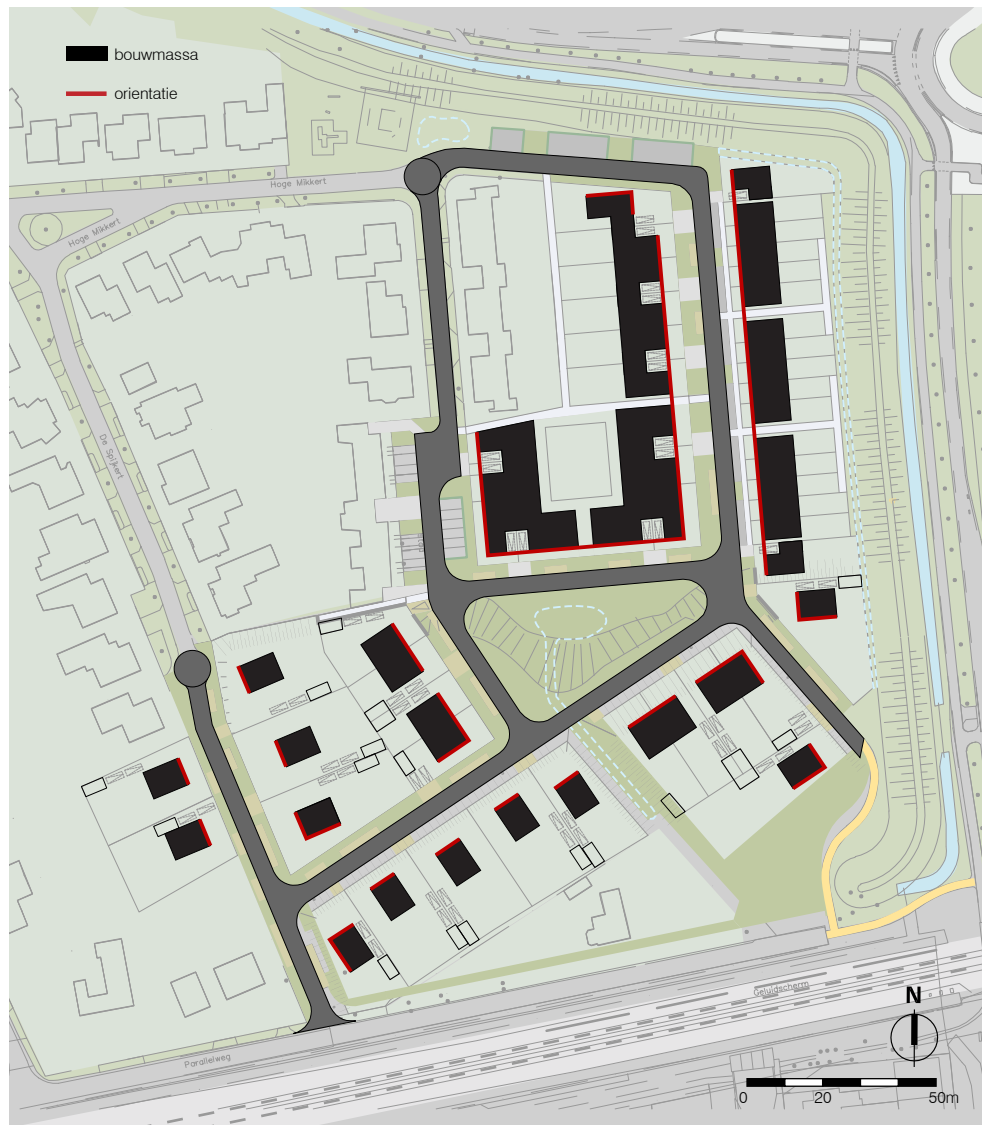
Voor de ruime vrijstaande woningen geldt voor aanbouwen een minimale afstand van 3 meter tot de zijerfgrens. Vanaf de achtergevelrooilijn mogen aan- en bijgebouwen tot op de erfgrens worden gebouwd.



positie bijgebouw: standaard



positie bijgebouw: ruimte kavels, vrijstaand

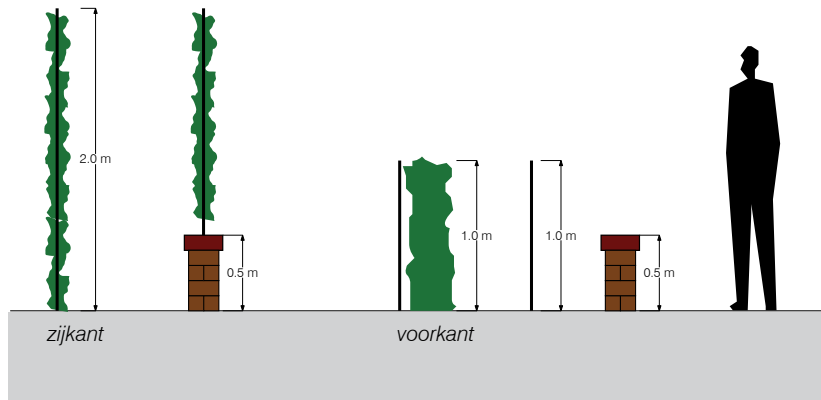


orientatie van de woningen

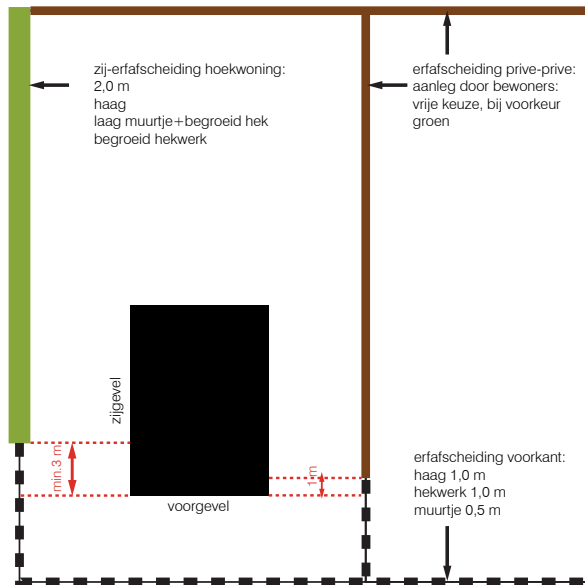
4.2 Oriëntatie van de woningen

De gewenste oriëntatie van de woningen is aangegeven op de afbeelding hiernaast.

Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie op de openbare ruimte. Dit houdt in dat de zijgevel van een hoekwoning in ieder geval wordt voorzien van raampartijen op de begane grond en bij voorkeur ook op de verdieping. Een blinde gevel is niet toegestaan.



erfafscheidingen



principe plaatsing erfafscheidingen



referenties



4.3 Opgangen/opritten

Alle vrijstaande en half-vrijstaande woningen worden voorzien van een oprit met een maximale breedte van 5 meter. Opritten van aangrenzende woningen worden bij voorkeur met elkaar gecombineerd en uitgevoerd in één materiaal om versnippering van de berm te minimaliseren.

4.4 Erfscheidingen

Om een rommelig beeld te voorkomen worden alle erfgronden langs de openbare ruimte gelijktijdig met de woning door de CPO-organisatie en eventuele andere ontwikkelende partijen aangelegd. Er is een combinatie gemaakt van regels en vrijheden om een gevarieerd en dorps beeld te creëren dat toch een zekere rust uitstraalt.

De afscheidingen tussen privéterreinen worden door de bewoners zelf aangelegd.

Voorzijde

Voor de erfscheiding voor de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevel kunnen bewoners een keuze maken tussen een haag, een muur, een hek of een combinatie van twee van de drie.

Hagen

Alle hagen hebben een hoogte van 1 meter en worden aan de binnenzijde eventueel begeleidt door een stalen rasterhekwerk. Er kan gekozen worden tussen een drietal verschillende hagen: *Carpinus betulus*, *Ligustrum vulgare* en *Acer campestre*.

Muren

Alle muren hebben een hoogte van 0,5 meter en worden met de woning mee ontworpen.

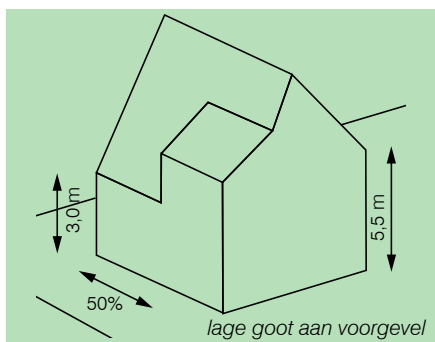
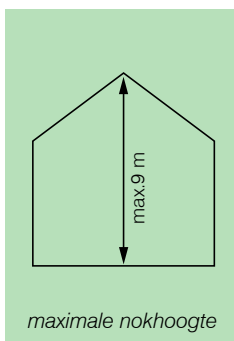
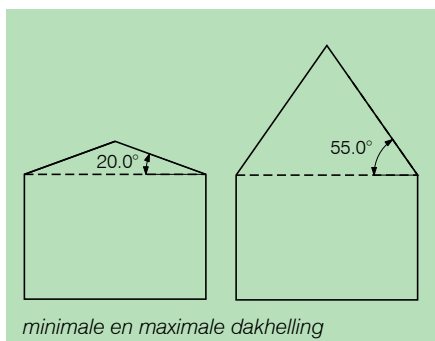
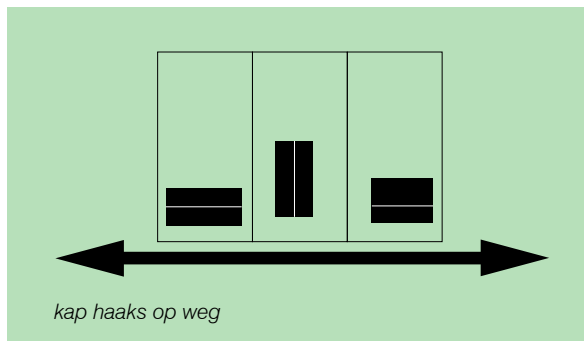
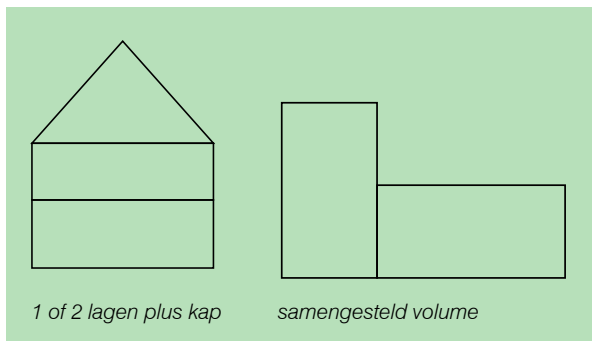
Hekwerk

De hekwerken hebben een maximale hoogte van 1 meter.

Zijkanten

In verband met privacy in de achtertuin hebben erfscheidingen aan de zijkant van hoekwoning een maximale hoogte van 2 meter. De hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie op de openbare ruimte. In verband met dit principe moet de 2 meter hoge erfscheiding minimaal 3 meter achter de voorgevel blijven. Over de eerste 3 meter wordt de aan de voorzijde gekozen erfscheiding de hoek om gezet (zie afbeelding).

Er kan een keuze gemaakt worden tussen begroeiende schermen (met *Hedera helix*) of het doorzetten van de lage muur van de voorzijde, waarbij het scherm op de muur geplaatst wordt.



referenties kapvorm

5. ARCHITECTUUR

Hoofdgebouwen

Bouwwolumes

Vrijstaand ruime woningen (zie blz. 7) worden beschouwd als 1 bouwvolume, dat bij voorkeur is opgebouwd uit 2 samengestelde bouwvolumes.

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen kunnen worden beschouwd als 1 bouwvolume dat bij voorkeur dient te worden voorzien van 2 nokken.

Aaneengebouwde woningen worden per blok beschouwd als 1 bouwvolume.

Kapvorm en dakhelling

Een woning bestaat uit maximaal 2 lagen met een kap.

Een kap is voor alle woningen verplicht.

De kapvorm is in principe vrij te kiezen, maar wordt verplicht voorzien van een nok.

De richting van de kap is parallel aan of haaks op de openbare weg.

Minimale dakhelling: 20°.

Maximale dakhelling: 55°.

De minimaal/maximaal vereiste dakhelling geldt niet voor maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Goot- en nokhoogte

- Bij vrijstaande woningen dient tenminste 50% van de lengte van de voorgevel van het totale bouwvolume te worden voorzien van een goothoogte van maximaal 3 meter.
- Bij aaneengebouwde woningen dient tenminste 50% van de lengte van de gezamenlijke voorgevel te worden voorzien van een goothoogte van maximaal 3 meter.
- De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter;
- De maximale goothoogte bedraagt 5,5 meter, met uitzondering van de goothoogte van het achterste bouwdeel van de patiowoningen waar deze, vanwege een lessenaarskap

maximaal 6,5 meter bedraagt.

Aan- en bijgebouwen

Voor aan-/uitbouwen en bijgebouwen is een kap gewenst, maar niet verplicht.

De maximale goothoogte bedraagt 3 meter.

Indien gekozen wordt voor een kap is de maximale nokhoogte van aan- en bijgebouwen 6,5 meter.

Dakkapellen

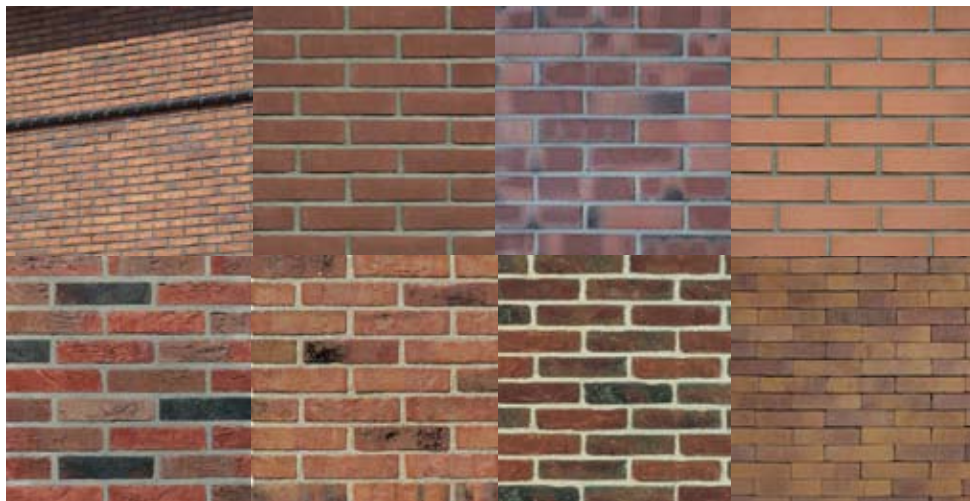
Voor dakkapellen is een kap niet verplicht. De maximale hoogte van een dakkapel bedraagt 1,5 meter.



voorbeelden van samengesteld bouwvolume hoofdgebouw



donkere dakpannen



kleurpalet baksteen

5.1 Materiaalkeuze en kleurgebruik

Gevels

Voor alle woningen dienen gebakken klinkers in roodbruine tinten toegepast te worden als beeldbepalend gevelmateriaal. Aanvullend hierop kan gebruik gemaakt worden van natuursteen, hout, glas en stucwerk.

Het gebruik van plaatmaterialen (colorbel, eternit, sandwich panelen, trespa) is niet toegestaan.

Daken

Als dakbedekking worden keramische dakpannen toegepast in donkere tinten. Bij voorkeur geen rode pannen toepassen. Riet en leisteen kan incidenteel ook als dakbedekking worden toegestaan. De daken worden zo veel mogelijk voorzien van een (witte) daklijst.

Kozijnen

De kozijnen worden uitgevoerd in hout of aluminium (geen kunststof).

Schilderwerk

In het schilderwerk zijn alleen neutrale kleuren en toegestaan. Felle en schreeuwende kleuren worden niet toegepast.

Bijzonderheden

Voor het materiaalgebruik van woningen in straten met reeds bestaande woningen is een overgangsregeling van toepassing. Op de percelen die direct aan bestaande percelen grenzen zijn afwijkende materialen toegestaan, mits deze een directe en logische aansluiting hebben op de bestaande woning op het aangrenzend perceel.

De patiowoningen mogen als bijzondere woonvorm in de nieuwe buurt enigszins opvallen ten opzicht van de overige woningen.

De bouwvorm is uitermate geschikt om een verbijzondering aan te brengen door het toepassen van veel glas. Hierdoor wordt de lichtinval in de woningen gunstig en krijgt het gebouw een licht en luchtig karakter.

5.2 Bouwstijl

Er wordt in het plan geen specifieke bouwstijl voorgeschreven. De in dit beeldkwaliteitplan gestelde eisen aan de bebouwing zal voldoende rust in het beeld brengen. De variatie in architectuur draagt bij aan de eigen identiteit van woningen en daarmee aan het gewenste dorps karakter.

5.3 Detaillering

Uitwerking entreepartijen

De entreepartijen zijn een belangrijk visitekaartje van de woningen. Gezien het belang dat hieraan gehecht wordt dient de entreepartij van de woningen architectonisch uitgewerkt te worden.

Afvoer dakwater

Het dakwater wordt zichtbaar vanaf de goot aan de openbare weg aangeboden. De wijze waarop dit gebeurt wordt door de bewoners/architect in overleg met de gemeente bepaald.