

Beeldkwaliteitsplan
Tuindersweijde-Zuid deel 1

Gemeente Koggenland
6 september 2021

Inhoudsopgave

	pagina:
1. Inleiding	3
2. Analyse	7
3. Stedenbouwkundig plan	15
4. Beeldkwaliteitsplan	23

Beeldkwaliteitsplan
Tuindersweijde-Zuid deel 1

in opdracht van: gemeente Koggenland

6 september 2021

2408-320

1. Inleiding



Zicht op het plangebied vanaf noordzijde (Duinweid)



Doorzicht op het plangebied vanaf zuidzijde (parallelweg van de Braken)



Zicht op het plangebied vanaf westzijde (Watervliet)

bron: Google streetview



Luchtfoto plangebied in ruimere context, plangebied rood omcirkeld

bron: Google Earth

De gemeente Koggenland wil in Obdam de woonwijk Tuindersweijde-Zuid realiseren, in samenwerking met Vos Obdam B.V. Bureau Vollmer & Partners heeft reeds in 2010 een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de locatie Tuindersweijde. Er is echter gekozen om een nieuw plan op te stellen, om beter aan te sluiten op de huidige wensen en eisen. Hierbij is het de bedoeling een woonwijk te ontwikkelen met circa 335 woningen in de periode tot 2035. Blijkt na afronding dat er behoefte is aan verdere woningbouw in de kern Obdam, dan kan dit aansluitend plaatsvinden ten noorden en ten zuidoosten van het plangebied.

Het plangebied Tuindersweijde-Zuid vormt de eerste fase van het woongebied. Het plangebied ligt op de rand van een bestaand, waterrijk woongebied en het open Westfrieze landschap en omvat globaal het gebied ten oosten van de

wijken Polderweijde en Meerweijde, tussen de Duinweid en de waterberging. Gelegen binnen 1200 meter van het station Obdam wordt het plangebied Tuindersweijde-Zuid aangemerkt als een officieel OV-knooppunt. De nieuwe woonwijk wordt gekenmerkt door een heldere structuur van groen en water, die goed aansluit op de bestaande omgeving en waarbinnen de woningen een mooie plek kunnen krijgen.

Leeswijzer

In dit rapport wordt het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Dit gebeurt eerst aan de hand van een analyse van de omgeving in hoofdstuk twee, waar randvoorwaarden voor het ontwerp uitgehaald worden. Het stedenbouwkundig ontwerp zelf wordt in hoofdstuk drie toegelicht. Hierbij worden de verschillende deelaspecten besproken. In hoofdstuk vier wordt het beeldkwaliteitsplan behandeld.



2. Analyse



2.1 Historie

Obdam ligt van oorsprong in een zeer nat veengebied, dat van tijd tot tijd een meer was. De eerste vermeldingen van Obdam stammen uit de twaalfde eeuw. Het dorp is in de loop van de middeleeuwen uitgegroeid tot een dijkdorp. In de nattere periodes is een dikke veenlaag ontstaan, die in de eeuwen erna door de mens is ontgonnen. Obdam was de eerste die het veengebied in deze contreien bedijkte om zichzelf te beschermen. Verder werd het veenmoeras ontwaterd door sloten te graven die in eerste instantie zo veel mogelijk aansloten bij de van nature aanwezige veenstroompjes. Aan de ontginning van het veen dankt het gebied zijn oorspronkelijke verkaveling met de vele watergangen en kenmerkende lintbebouwing. De lintdorpen liggen als structuurdragers van het landschap op regelmatige afstand van elkaar.

In de loop van de eeuwen is door klink en oxidatie het veen vrijwel geheel verdwenen in West-Friesland. De akkerbouwgronden werden omgevormd tot graslanden en het gebied werd een kleipolderlandschap. Tot in de twintigste eeuw is de oorsprong van het gebied nog in het landschap af te lezen, bijvoorbeeld in de vorm van de percelen, doorbraakkolken en kleine droogmakerijtjes. Het weidse polderlandschap was daarbij per schuit bereikbaar vanaf het dorpslint. De sloten staken min of meer haaks het landschap in.

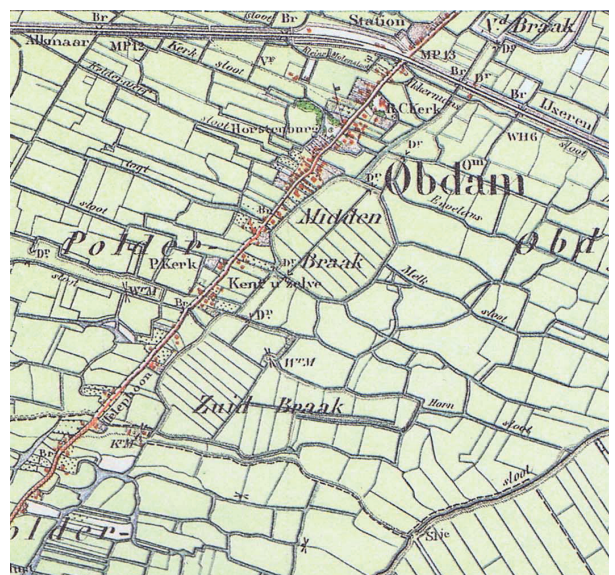
In de tweede helft van de twintigste eeuw is door ruilverkaveling het Westfriesse kleipolderlandschap ingrijpend veranderd. In een korte tijd is een geheel nieuw landschap ontstaan. Een nuchter landschap van rechte lijnen en efficiënt grondgebruik. Alleen langs de rand van de dorpskernen en langs de linten zijn nog oude landschapsstructuren herkenbaar.

Obdam is met een aantal nieuwe woon- en werkgebieden uitgebreid tot één van de grootste dorpen van de gemeente Koggenland. De uitbreidingen concentreerden zich aanvankelijk aan de westzijde van het dorp. Op de overgang naar het nieuwe millennium zijn de uitbreidingsgebieden aan de oostzijde gerealiseerd. Dit heeft ook tot gevolg gehad dat het dorpslint aan deze zijde is verzaamd met winkelvoorzieningen. Bij de uitbreidingen is een deel van de oorspronkelijke landschappelijke structuren behouden gebleven.

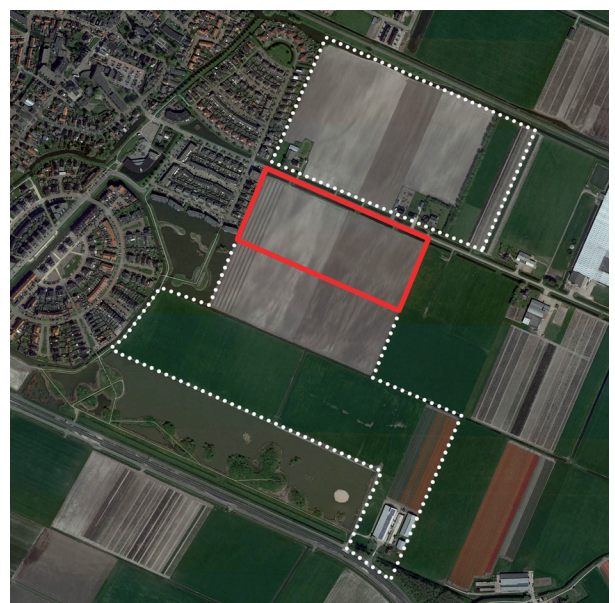
De meest recente ingreep in het landschap bestaat uit de aanleg van een waterbergingsgebied (Weijdemeer) met natuurlijk oevermilieu langs de Braken. Deze heeft een geaccidenteerd en natuurlijk ogende inrichting gekregen. Een enigszins vergelijkbare inrichting is aangelegd langs de oostrand van Polderweijde.



Uitsnede historische atlas ca. 1860



Uitsnede historische atlas ca. 1870



Luchtfoto huidige situatie met deel 1 rood omkaderd en geheel Tuindersweijde met een witte stippellijn aangegeven



Watergang door het plangebied



Spoorlijn Alkmaar-Hoorn



Waterrijke omgeving Polderweijde en Meerweijde



Omgeving plangebied gezien vanuit zuidoosten

2.2 Huidige situatie

Het plangebied van Tuindersweijde-Zuid is geprojecteerd in het poldergebied ten oosten van de bebouwde kom. De randen van het plangebied hebben elk hun eigen karakteristieken. In deze paragraaf worden de belangrijkste kenmerken van het gebied en zijn directe omgeving beschreven.

Open landschap

Een open en strak ingericht landschap met bomenrijen en boomgroepen rondom de agrarische bebouwing kenmerkt het plangebied en de oostkant daarvan.

Duinweid

De Duinweid is een verkavelingsweg die vanaf de rand van het dorp recht het landschap in loopt. Kenmerkend is het eenvoudige profiel met aan weerszijden grasbermen en sloten. Langs de noordzijde van de Duinweid ligt verspreide bebouwing, met een woning op enige afstand langs de weg en grote schuren op het erf.

Bestaande woongebieden

Aan de westkant van Tuindersweijde-Zuid liggen de woonwijken Meerweijde en Polderweijde. Meerweijde is een uitbreiding die aan de zijde van het dorp begrensd wordt door een watergang die stamt uit de vroegere polderverkaveling. Aan de zijde van Tuindersweijde-Zuid pakt de wijk het strakke patroon op van de recentere polderstructuur. De Duinweid loopt door Meerweijde heen, maar heet hier Nijenburglaan. Aan de westkant verwijdt het profiel en zijn er voorzieningen langs deze route ingepast. Door het uitbuigen van het profiel komt de kerktoeren langs de Dorpsstraat in beeld. Het noordelijke deel van Meerweijde is ingevuld met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het zuidelijke deel kenmerkt zich door meer gestrekte bebouwing. De zuidelijke rand bestaat uit woningen die in hun ontwerp duidelijk georiënteerd zijn op het waterrijke gebied langs Meerweijde en Polderweijde. De rand richting Tuindersweijde-Zuid wordt gevormd door een reeks vrijstaande woningen die met de achtertuin gericht is op een watergang.

Polderweijde heeft een concentrische opbouw door de vorm van de oude polder Middenbraak. De woonstraatjes lopen vanuit het midden naar de watergang die Polderweijde omringt. De bebouwing langs de rand is divers en bestaat veelal uit vrije kavels.

Door het waterrijke gebied langs Polderweijde en Meerweijde loopt een wandelpad dat de verschillende gebieden met elkaar verbindt.

Weijdemeer

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bijzonder waterbergingsgebied, Weijdemeer. In 2006 is hier door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de gemeente en de provincie elf hectare waterberging gecreëerd. In het ontwerp is veel aandacht voor natuurwaarde en recreatieve toegankelijkheid. Aan de westzijde ligt daarbij het accent op recreatie en aan de oostzijde op natuurontwikkeling. De waterberging is ingericht met diepe en ondiepe plekken waardoor gevarieerde natuurontwikkeling ontstaat en vissen kunnen overwinteren. Langs de Braken ligt een groene wal die het gebied afschermt. Verder is het gebied aangelegd met veel hoogteverschillen. Het pad leidt naar een uitzichtpunt dat de blik richt op de nieuwe natuur en de bijzondere vogels in het gebied.

Spoorlijn

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn van Alkmaar naar Hoorn. De spoorlijn ligt iets verhoogd in het landschap.

De Braken

Ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg N194, de Braken. Het is de bedoeling om het nieuwe woongebied op de parallelweg van de Braken aan te sluiten.



Weijdemeer



Verstedelijkt landschap



Waterstructuur



Ruilverkavelingslandschap

2.3 Ordeningsprincipes van het landschap

De landschappelijke structuur in het plangebied is grotendeels bepaald in de twintigste eeuw. Ingrijpende transformatie door de komst van grootschalige infrastructuur en de ruilverkaveling is hierbij in grote mate bepalend geweest. De noordrand van het plangebied wordt gevormd door de Duinweid, die haaks op de richting van het dorpslint ligt. Ten zuiden van het plangebied loopt de Braken (provinciale weg), die nagenoeg dezelfde richting heeft. De inrichting van het tussengelegen gebied is grotendeels bepaald door de ruilverkaveling die in de jaren zeventig van de vorige eeuw is doorgevoerd. Het oorspronkelijke patroon van meanderende, oost-west georiënteerde sloten is daarbij verloren gegaan. Alleen op de overgang naar het oude dorpslint zijn de oude patronen nog herkenbaar.

Bij de ruilverkaveling zijn de zware infrastructuurlijnen als uitgangspunt genomen. De ontginning volgt dezelfde hoofdrichting. De belangrijkste waterlopen lopen daarbij in oostwestrichting, wat in hoofdlijnen overeenkomt met de oorspronkelijke situatie. Een structurele wijziging is doorgevoerd door het inpassen van een ontsluitingsweg, de Duinweid, die het agrarisch gebied ontsluit voor wegverkeer. Deze Duinweid loopt eveneens in oostwestrichting, maar de verdere verkaveling van het agrarisch gebied is haaks op deze weg gesitueerd. Daarmee is afstand genomen van de oorspronkelijke ontginningsrichting. De breuk met het verleden komt ook naar voren in het opvallend rechthoekige patroon, dat sterk afwijkt van de oudere structuren.

Zowel de woongebieden Meerweijde en Polderweijde als het waterbergingsgebied zijn introvert van karakter. De randen van de woongebieden bestaan vooral uit achterkanten van bebouwing, met slechts hier en daar (een reservering voor) een doorsteek. Het waterbergingsgebied is deels begrensd door een aarden wal langs de Braken en enkele aarden heuvels. Door verschillende voetpaden wordt de waterberging verbonden met de bebouwde kom. De wandelaar wordt terloops een vrij uitzicht geboden over de open polder.

2.4 Bebouwingskarakteristiek

De directe omgeving kent geen historische bebouwing. De agrarische bebouwing stamt uit de tijd die volgde op de ruilverkaveling van de jaren zeventig. De woonbebouwing in de nieuwe woongebieden heeft overwegend dorpskenmerken en bestaat veelal uit grondgebonden woningen. Aan de Duinweid zijn enkele appartementsgebouwen gesitueerd, waarvan er één uitkijkt over het agrarisch gebied. Langs de rand van het woongebied zijn hoofdzakelijk vrije kavels gesitueerd.

Een tweetal beeldbepalende historische gebouwen is waarneembaar vanuit het plangebied. Ten zuiden van de Braken bevindt zich de wipwatermolen die stamt uit de 17e eeuw. Deze molen is waarneembaar vanaf het verbindingspad tussen de bebouwde kom en de waterberging, maar voorts niet zichtbaar door de hoge aarden wal langs de Braken. De toren van de Sint-Viktorkerk steekt hoog uit boven de lage bebouwing van de dorpskern. Deze is waarneembaar vanuit de omliggende polders en vanuit het plangebied. In de woongebieden wordt op een aantal punten een doorzicht geboden op de markante kerktoren.



Bebouwingsrand Polderweijde

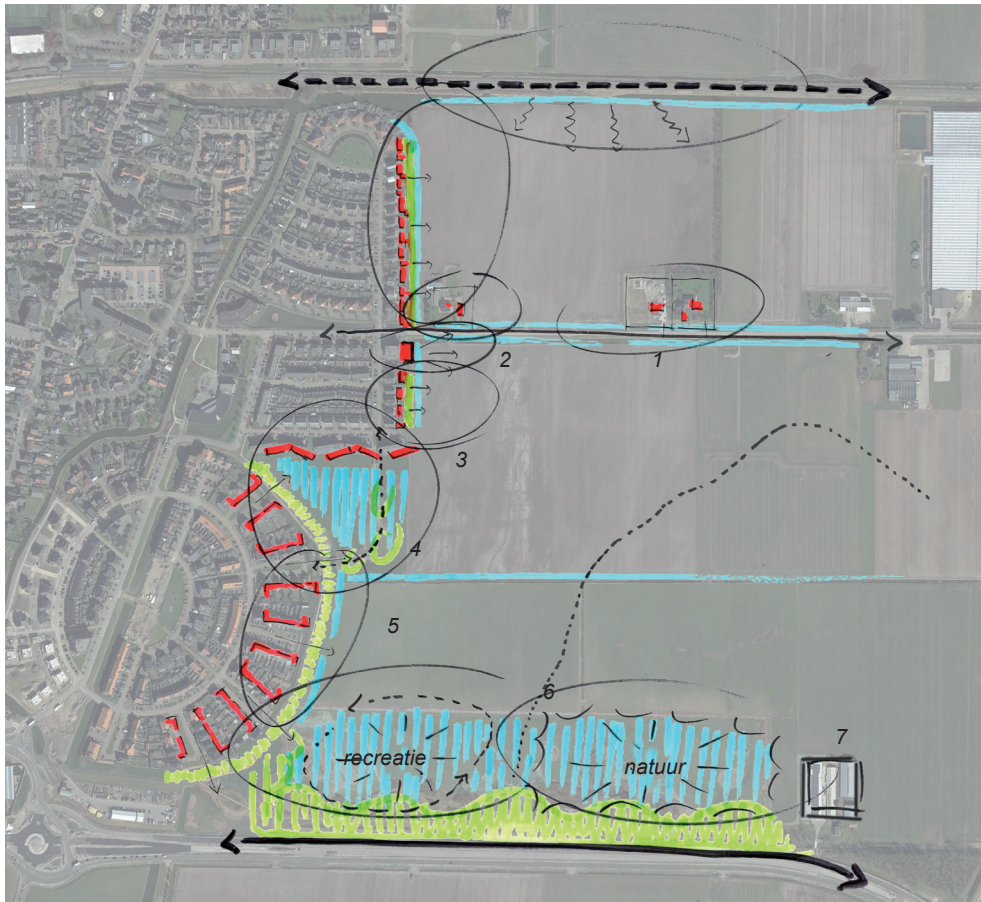


Bebouwingsrand Meerweijde

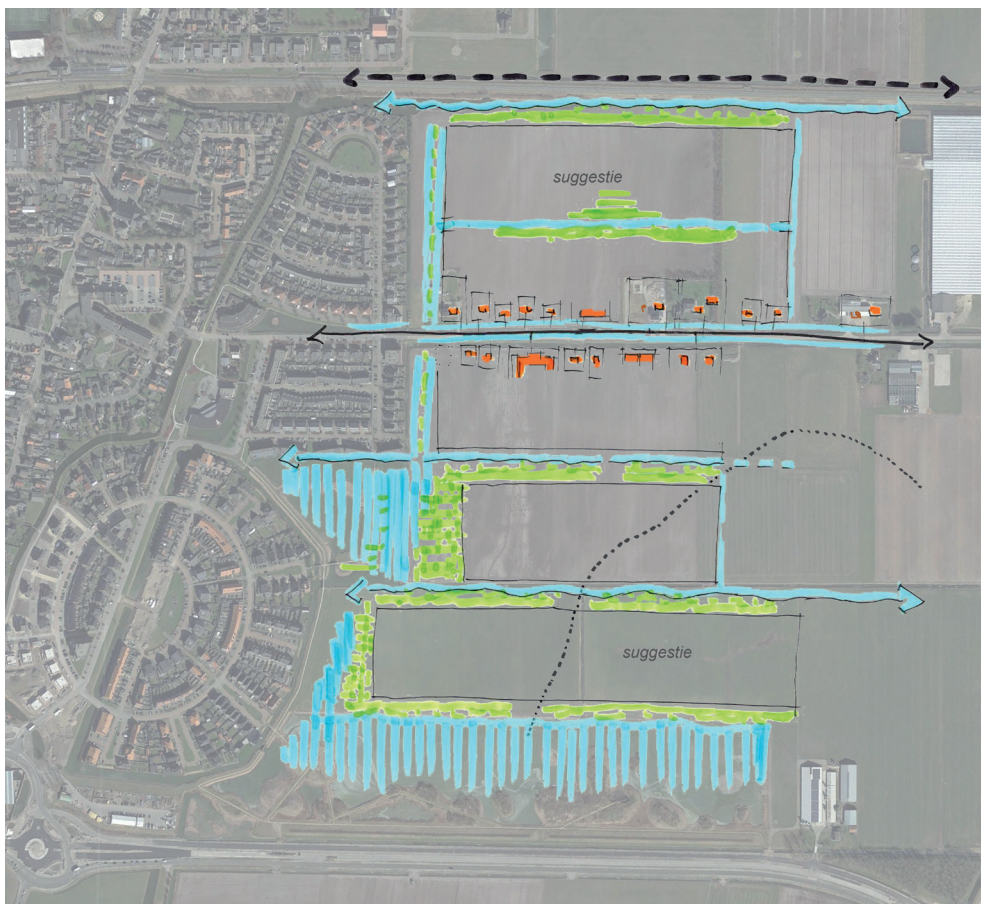


An aerial, grayscale view of a city grid with various building footprints and streets. A prominent red horizontal line runs across the middle of the image, separating the upper and lower halves of the city view.

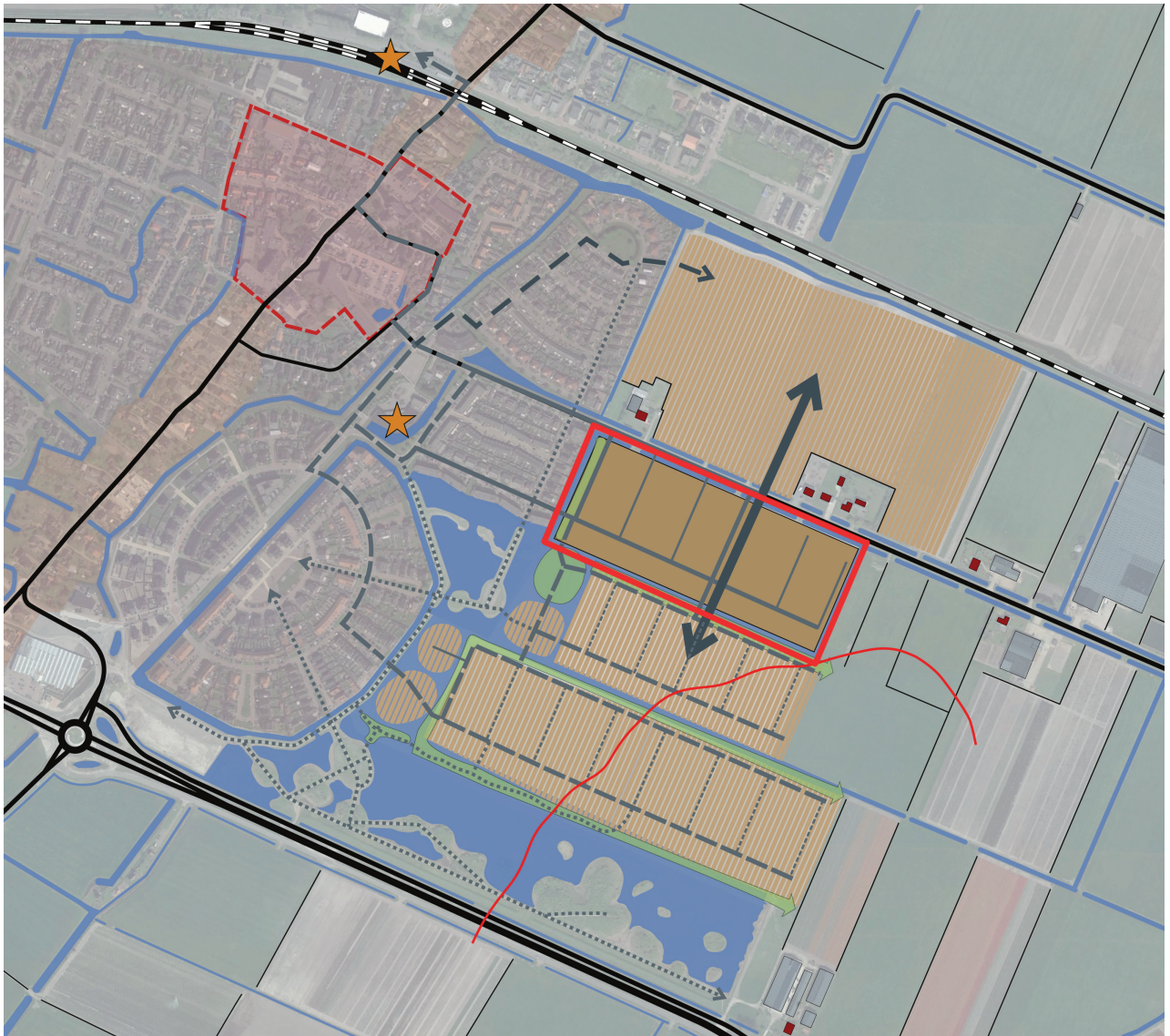
3. Stedenbouwkundig plan



Aansluiting op omgeving



Lijnen en zones



Stedenbouwkundig casco Tuindersweijde, deel 1 rood omkaderd

3.1 Een heldere opzet

Het eerste deel van Tuindersweijde-Zuid ligt direct ten zuiden van de Duinweid. Het heeft een oppervlakte van ca. 7,6 hectare en een beoogd woningprogramma van ca. 139 woningen. Aan de westzijde liggen de wijken Polderweijde en Meerweijde, aan de oostzijde het open landschap.

De zuidelijk gelegen delen en eventueel het gebied ten noorden van de Duinweid komen in een latere fase aan bod. De ontsluiting zal wel via Tuindersweijde-Zuid plaatsvinden. In de planvorming wordt daar rekening mee gehouden.

De zuidoostkant van Tuindersweijde valt binnen de milieucirkel van een varkenshouderij en kan daarom vooralsnog niet gebruikt worden voor woningbouw. Het ontwerp is zodanig vormgegeven dat dit deelgebied later eventueel bij het geheel kan worden betrokken en via Tuindersweijde-Zuid kan worden ontsloten.

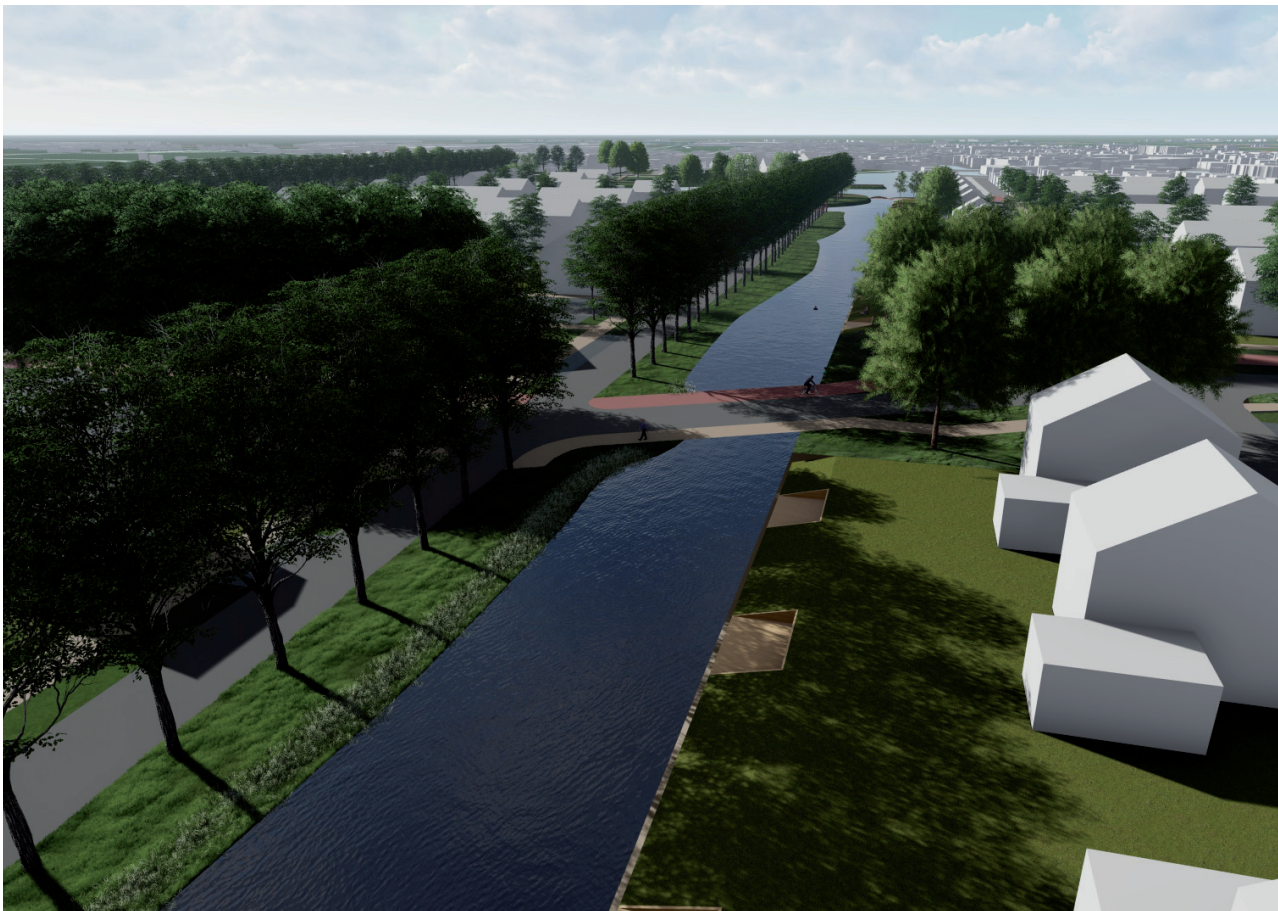
Tuindersweijde-Zuid wil een goede buur zijn. Er is daarom goed rekening gehouden met de aangrenzende woningen, het nabij gelegen groen en water en de agrarische bedrijven. Er wordt aangesloten op (zie afbeelding blz. 16):

1. De woningen en erven aan de Duinweid;
2. Het appartementengebouw op de hoek waarvan het vrije zicht gerespecteerd wordt;
3. De woningen met een tuin aan het water die een mooi uitzicht terugkrijgen;
4. De woningen rond de vijver en de wandelpaden die daar doorheen lopen;
5. De woonstraten van Polderweijde die met een dijkje van de locatie gescheiden zijn;
6. Het waterbergingsgebied met zijn meer recreatief ingerichte westzijde en rustige en natuurlijke oostzijde;
7. De boerderij met zijn odeurcontour, waar het nieuwe woongebied buiten blijft.



Stedenbouwkundige plankaart Tuindersweijde-Zuid deel 1

0 10 50 100 m



Impressie, zicht over laan en singel



Impressie deel 1, aanzicht vanaf de oostzijde

3.2 Een waterrijke woonwijk

De woonwijk volgt de hoofdlijnen van het landschap. Deze lopen overwegend oost-west en worden in het plan versterkt. Het lint langs de Duinweid wordt doorgezet en de watergangen worden verbreed tot ruime singels. De waterpartijen en natte natuur worden met elkaar verbonden door een netwerk van paden.

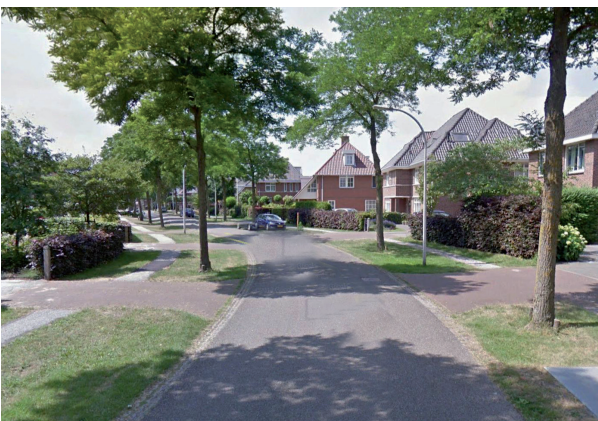
Het vele groen en water vormt een landschappelijk casco waarbinnen de verschillende woonbuurten hun plek krijgen. Tuindersweijde-Zuid bestaat uit drie woonbuurten die van elkaar gescheiden zijn door ruime, meanderende singels. Elke woonbuurt kent een brede mix aan woningtypes. Veel woningen staan direct aan het water of aan het groen, andere staan aan een straat die daar direct op

uitkomt. De oost-weststructuur wordt verbonden door de ontsluitingsweg. Deze gaat mee in de orthogonale structuur van het landschap en wordt begeleid door een bomenlaan. In het groen en langs de singels liggen verschillende speelplekken, verspreid over de woonbuurten.

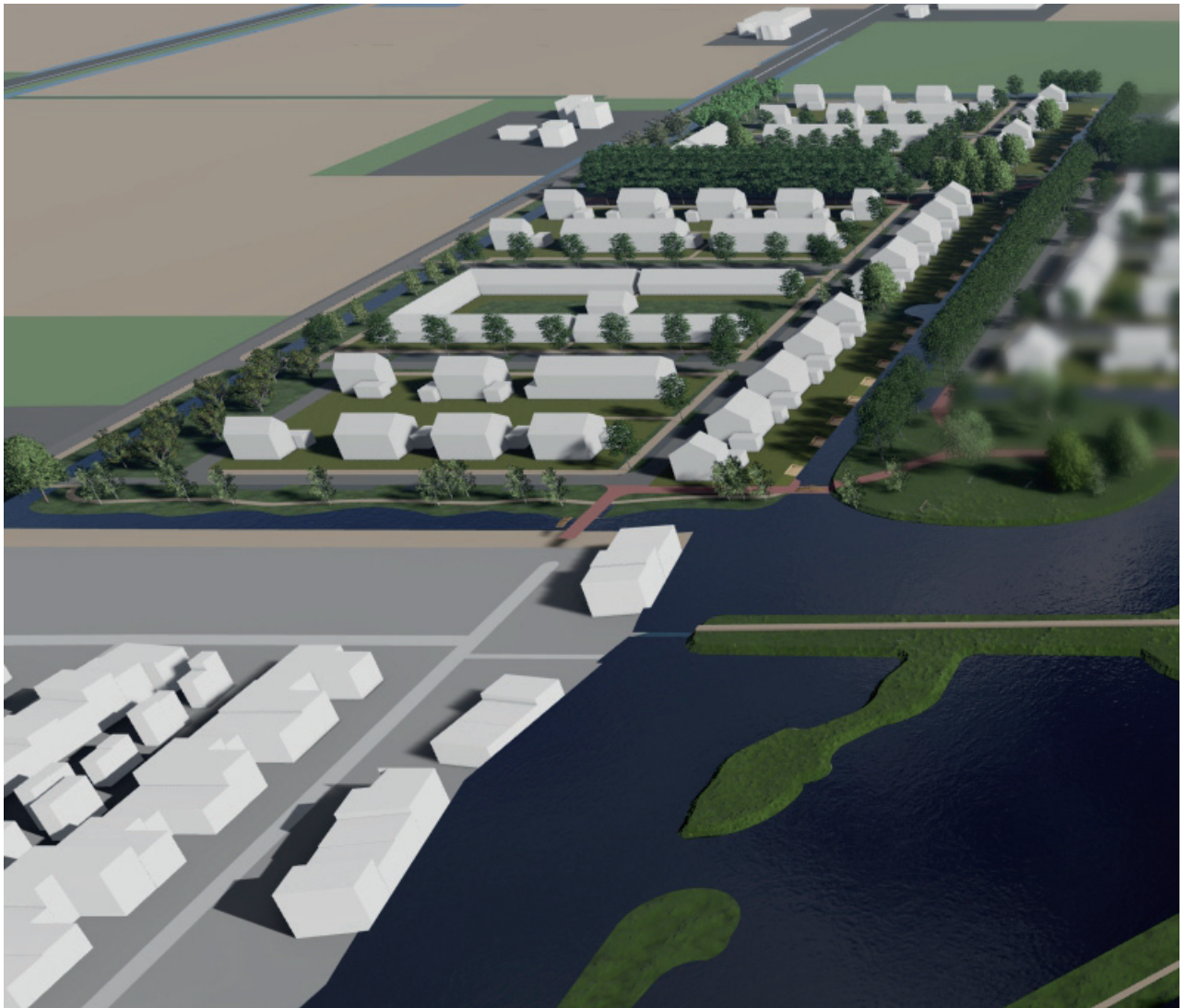
Aan de zuidwestzijde is de overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen gemaakt door de structuur van groen en water uit te breiden in de vorm van woningen op eilanden.



Referentiebeelden groen en waterrijk woonmilieu



Referentiebeelden ontsluitingsweg met laanbeplanting



Impressie deel 1, aanzicht vanaf de westzijde

3.3 Een duurzame woonwijk

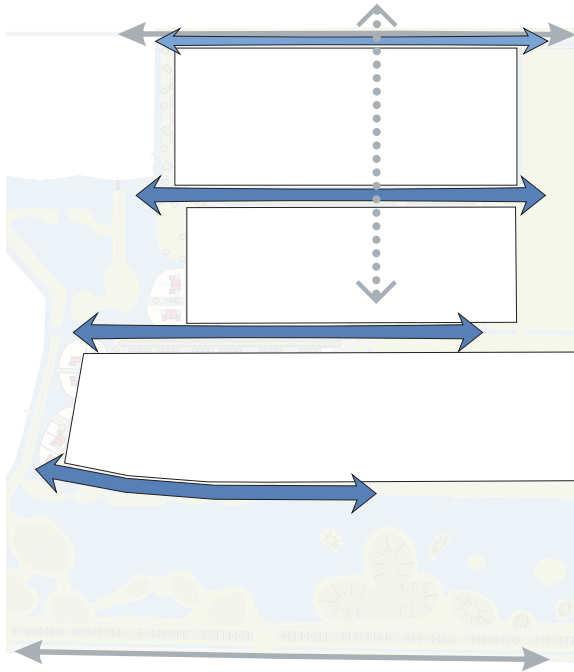
Tuindersweijde-Zuid wordt een duurzame woonwijk. Dit blijkt onder andere uit:

- Een bijna energieneutrale (BENG) wijk;
- Aardgasvrij bouwen;
- Bezonnig van de woningen;
- Het benutten van de daken van woningen en/of bergingen voor zonnepanelen en groen;
- Toekomstgericht bouwen met voldoende flexibiliteit en goed doordacht woningaanbod;
- Klimaatadaptieve maatregelen;
- De ruime dooradering van de wijk met water en groen;
- Het gebruik van streekeigen beplanting en oevermilieus met hoge natuurwaarde;
- De toepassing van hagen, bloemenweides en bloeiende beplanting in de woonomgeving;
- Een goed stelsel van voet- en fietspaden door de wijk;
- Natuurlijk spelen en speelaanleidingen;
- Afkoppeling van het hemelwater en aansluiten op open water;
- Natuurinclusief bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met leef- en nestmogelijkheden nabij de woningen en in het openbaar gebied;
- Gebruik van duurzame materialen;
- Plaatsing van openbare LED verlichting;
- OV-knooppunt (gelegen binnen een straal van 1200 meter van station Obdam).

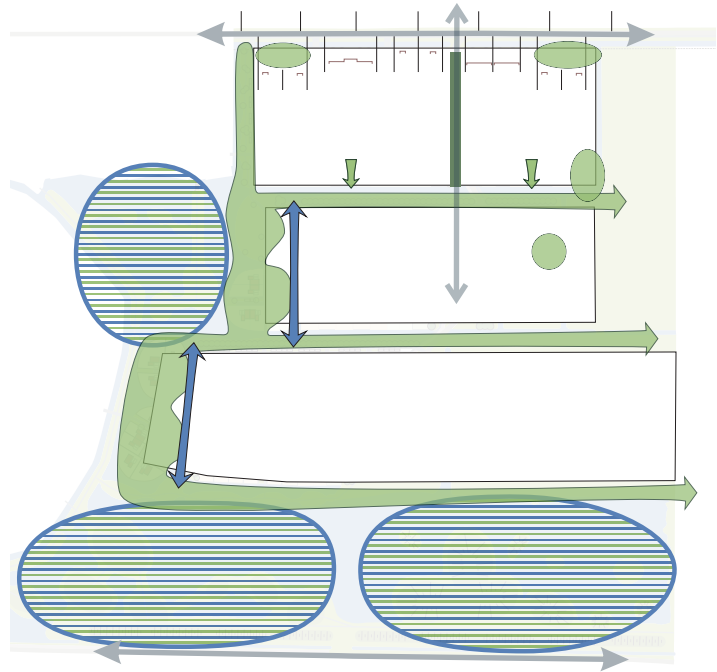


4. Beeldkwaliteitsplan





Lange lijnen



Landschappelijke inpassing

4.1 Hoofdlijnen

In het stedenbouwkundig plan is een heldere structuur neergelegd waarin water, ontsluiting en woongebieden zorgvuldig met elkaar in verband zijn gebracht. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is deze samenhang verder te versterken door middel van de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte.

In het beeldkwaliteitsplan worden landschapselementen en architectuurkenmerken aangereikt, die dienen als leidraad voor het verdere ontwerptraject. Ook worden specifieke, beeldbepalende plekken aangeduid die een bijzondere benadering verdienen bij de verdere uitwerking van het plan.

Omdat het stedenbouwkundig plan gefaseerd en over een lange tijdspanne gerealiseerd

gaat worden, is er niet voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan gedetailleerd vorm te geven, toegespitst op een specifieke verkaveling. In het beeldkwaliteitsplan wordt nog ruimte gelaten voor de verdere uitwerking van de verkaveling. De hoofdthema's en de kernkwaliteiten worden erin vastgelegd, maar er is ook nog ruimte voor interpretatie.

De belangrijkste kenmerken uit het stedenbouwkundig plan krijgen een uitwerking in het beeldkwaliteitsplan. Het gaat hierbij om:

- *Lange lijnen*: de lange doorgaande watersingels die het gebied in drieën delen. Deze lijnen zijn beeldbepalend en daarom is een goede inrichting van de oevers en begeleiding door bomen en bebouwing van belang. Een contrast hiermee vormt de hoofdontsluiting in noord-zuidrichting.



Structuur en fasering

- *Inpassing omgeving:* om het plan aan te laten sluiten op de omgeving neemt de zone met groen en water tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing en het waterbergingsgebied een belangrijke plaats in. Dit groen en het water worden doorgetrokken de wijk in. Zowel aan de west- als zuidzijde wordt zo een overgang gevormd tussen de nieuwe woningen en de bestaande omgeving en aangesloten op de bestaande inrichting. Langs het lint aan de Duinweid vormen de hoeken van het plangebied een groene overgang naar de omgeving. Aan de zijde van het open landschap vormt, in de toekomstige delen, de hoofdonthoofding met de bomenlaan de belangrijkste afkadering van het plangebied. Ook hier worden de hoofdlijnen van het landschap gevolgd en versterkt.
- *Fasering:* Tuindersweijde-Zuid bestaat uit meerdere delen, die ieder gescheiden zijn door een singel. Binnen de algemene beeldkwaliteit mag elk deel zijn eigen sfeer uitstralen. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor afwijkende materialen en kleuren. Het gebied direct ten zuiden van de Duinweid neemt hierbinnen nog een aparte plaats in. Het sluit aan op de karakteristieken van het lint, met een kleinschalige structuur en een afwisselend ritme van bebouwing aan de weg.
- *Structuur:* binnen de delen hebben de bouwvelden en wegen een rechthoekige structuur, waarmee wordt aangesloten op de karakteristiek van de ruilverkavelingspolder. Deze structuren worden elk op hun eigen wijze benadrukt door de inrichting.



Referentiebeelden natuurlijke oevers

4.2 Groen

Tuindersweijde-Zuid krijgt een groene uitstraling, met name dankzij de vele natuurlijk ingerichte oevers en de bomenrijen. Binnen het plan komt een aantal groenzones voor: langs de singels, langs de hoofdontsluiting, binnen de bouwvelden en het waterrijke gebied dat de overgang en een groene buffer vormt tussen de nieuwe woningen en de bestaande woonwijken en het waterbergingsgebied.

Algemeen geldt dat er zoveel mogelijk inheemse bomen en planten worden toegepast en beplanting die rijk is aan bloei en die vruchtbaar is. Dit komt ten goede aan het insecten- en vogelbestand van de wijk.

Het plan kent een aantal brede watersingels in oost-westelijke richting. De oever wordt op een natuurlijke manier vormgegeven. Het landschap moet de ruimte krijgen. Uitgangspunten zijn:



*Referentiebeelden bomenlaan (links) en geschikte laanboom *Alnus spaethii* 'Spaeth' (rechts)*

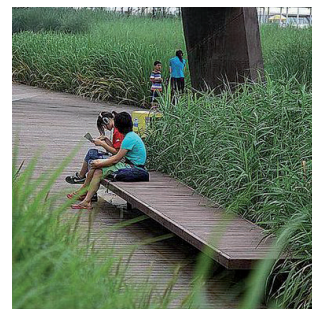
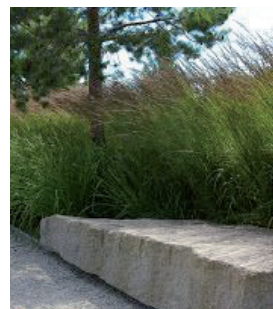
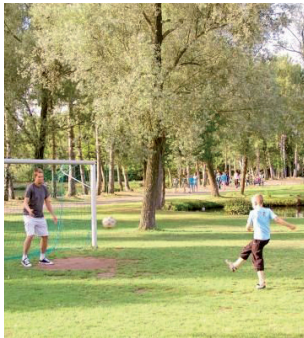
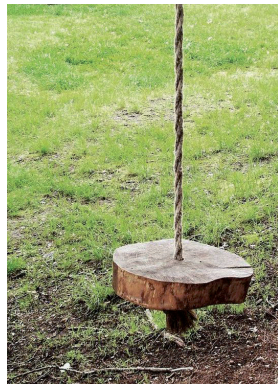


Referentiebeeld bomenrij langs een singel

- Aan de zuidoever van de watergangen tussen de delen zoveel mogelijk een flauw talud en aan de openbare zijde een natuurlijke oever (indien passend binnen het profiel);
- Natuurlijke, inheemse begroeiing van rietkragen en andere oevervegetatie;
- Bomenrijen die de lengte van de watergangen benadrukken;
- Uitzondering vormt de groenstrook aan de noordzijde langs de Duinweid, daar komt een gevarieerder structuur met boomgroepen.

Langs de ontsluitingsweg komt een stoere bomenlaan. Hiervoor zijn de uitgangspunten:

- De bomenrij benadrukt het orthogonale verloop van de ontsluitingsweg;
- De laanbomen zijn van eerste grootte en passen in soortenkeuze bij de ondergrond (bijv. *Alnus spaethii* 'Spaeth').



Referentiebeelden speelaanleiding

Referentiebeelden paden door groenzones

Binnen de delen gelden de volgende uitgangspunten:

- De woonstraten krijgen een groen karakter door de aanplant van bomen, hagen en plantvakken met heesters en vaste planten;
- Daar waar zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied wordt zorgvuldig zorggedragen voor een solide groene erfafscheiding (bijvoorbeeld een groen heestervak of haagbeplanting). De beplanting hiervan moet voldoende hoogte hebben om afscherming te bieden;
- Speelplekken en speelaanleidingen in de groenzones zijn zo natuurlijk mogelijk uitgewerkt.

Uitgangspunten voor de uitwerking van het groen dat de overgang vormt tussen bestaand en nieuw:

- De groenzones langs het water kennen een geleidelijke overgang naar natuurlijke, zachte oevers aan de openbare zijde;

- Er wordt waar mogelijk een flauw talud toegepast (indien passend binnen het profiel);
- Natuurlijke, inheemse begroeiing van rietkragen en andere oevervegetatie;
- Bomen als essen, elzen en wilgen worden geplant en zijn losjes gerangschikt in kleine groepjes en als solitair;
- Speelplekken en speelaanleidingen zijn zo natuurlijk mogelijk uitgewerkt;
- Paden krijgen een natuurlijke uitstraling door toepassing van asfalt met een strooilaag van ingewalste schelpen.

Voor de speelaanleidingen geldt:

- Integratie van speelaanleidingen in het groen en langs het water;
- Minimaal ingericht (kunst)grasveld biedt ruimte aan sport, zoals voetballen;
- Taluds zijn zodanig dat spelen aan de waterkant mogelijk is.



Referentiebeeld lage beschoeiing voor noordzijde



Referentiebeelden overgang naar het water met verlaagde tuin en mee-ontworpen terrassen en vlonders

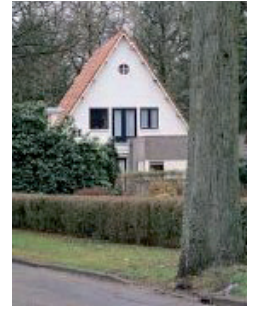


4.3 Oevers en vlonders

Daar waar private tuinen grenzen aan het water gelden de volgende uitgangspunten:

- De nieuwe lintbebouwing aan de Duinweid heeft een enkele voortuin grenzend aan het water. Uitgangspunt hier is een groene en geleidelijke overgang naar de bestaande verbrede watergang. Er mag geen hoge oeverrand worden aangelegd (maximale hoogte is 30 cm boven het waterpeil);
- Voor de woningen die met de achterzijde aan een van de drie hoofdwatergangen (oost-west) van het plangebied grenzen, geldt dat een goede uitwerking van de oever extra van belang is omdat deze oevers beeldbepalend zijn. De uitwerking van de oever is hier onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning. Er kan daarbij sprake zijn van een vlonder of terras aan het water die wordt opgeleverd met de woning;
- Voor de overige woningen geldt dat waar

- private zij- en achtertuinen grenzen aan het water de oever wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water. Hoge beschoeiingen zijn niet toegestaan. Bij smalle hoekkavels aan het water kan een oplossing op maat nodig zijn, waar eventueel extra keerelementen onderdeel zijn van het ontwerp. Deze dienen solide vorm te krijgen en bijvoorbeeld te bestaan uit schanskorven of betonelementen;
- De oevers van woningen aan het water kunnen een beschoeiing krijgen, mits deze laag blijft (max. 30 cm. boven de waterspiegel). De beschoeiing dient te worden uitgevoerd in een duurzaam materiaal (bijv. natuurlijk materiaal als wilgentenen of hergebruikt kunststof in antracietint);
- De tuin kan aan de waterzijde een zorgvuldig ontworpen houten vlonder of terras aan



Referentiebeelden begroeide mee-ontworpen erfafscheiding

Referentiebeelden hagen langs voor- en zijtuinen



Referentiebeeld groene erfafscheiding aan openbaar groen

4.4 Erfafscheiding

het water krijgen. Diepte van het vlonder is maximaal 4 m, het terras of vlonder mag niet uitsteken boven het water. De keerconstructie mag niet meer dan 30 cm boven het waterpeil uitsteken.

Om het groene beeld in de openbare ruimte te versterken, wordt voor de erfafscheidingen een consequente groene uitwerking beoogd:

- Voortuinen worden met hagen van ca. 1 m hoogte afgescheiden van het openbare gebied. Per deel wordt gekozen voor een eenduidige soort (beuk, haagbeuk, etc.);
- Daar waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte, dient de erfafscheiding meegenomen te worden bij het ontwerp en de realisatie van de woning;
- Langs zijtuinen grenzend aan openbaar gebied wordt een solide en duurzame, groene erfafscheiding gemaakt door toepassing van hagen, gaashekwerk met klimplanten of een combinatie hiervan.



Referentiebeeld parkeren en groenvakken



Referentiebeeld straatbeeld



Referentiebeeld parkeren en groenvakken



Referentiebeelden parkeren aan de hof



Referentiebeelden parkeren en speelplek gescheiden door hagen

4.5 Woonstraten en parkeerhoven

- Voor wegen woonstraten wordt gebruik gemaakt van gebakken materiaal (straatstenen);
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein;
- Parkeervakken langs wegen bestaan zoveel mogelijk uit korte clusters, met daartussen groene onderbrekingen van bomen en/of beplanting.

Parkeerhoven:

- De parkeerplaatsen zijn met hagen en bomen ingepast;
- De parkeerhoven krijgen meer gebruikswaarde door het bieden van speelgelegenheid;
- De overgang tussen privé en openbaar wordt door de architect zorgvuldig ontworpen, uitgaande van een solide oplossing met een groene uitstraling dankzij de toepassing van solide hagen, begroeide schermen, pergola's, etc.



Referentiebeelden evenwichtige compositie zonnepanelen



Referentiebeelden bergingen met groen dak



Referentiebeelden inbouwkast vogels en vleermuizen



Referentiebeelden florapassage onder de brug (met zachte oever en doorgaande rietkraag)



Referentiebeeld vleermuis-verblijfplaats onder brug

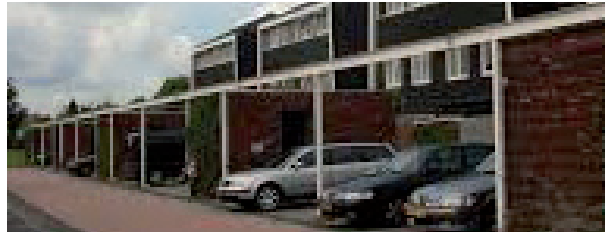


Referentiebeeld zwaluwgaten in brug

4.6 Duurzaamheid

In het plan worden duurzame maatregelen toegepast, waarvan enkele beeldbepalend zijn:

- Bergingen krijgen een groen dak;
- Zonnecollectoren moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen;
- Nieuwe en toekomstige duurzame voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zonnecellen op leien moeten ook een geheel vormen met het dakvlak en in een evenwichtige compositie worden geplaatst;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het aanliggende openbaar gebied;
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides, die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen (natuurinclusief bouwen), maken deel uit van het ontwerp van woningen en van kunstwerken zoals bruggen.



Referentiebeelden tweezijdige oriëntatie hoekwoningen

Referentiebeelden meeontworpen bergingen en garages

4.7 Oriëntatie woningen

Voor de oriëntatie van de woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- De woningen richten zich op de ontsluitingsstructuur;
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Er is sprake van een open zijgevel met raamopeningen die in verhouding tot de zijgevel van voldoende formaat zijn en eventueel een tweede deur;
- Eventuele bijgebouwen worden mee-ontworpen en in samenhang gebracht met de hoofdmassa door toepassing van een samenbindende plint;
- De positie en oriëntatie van de woning zorgt voor een zorgvuldige aansluiting op het openbaar gebied;
- Indien de berging of garage grenst aan openbaar gebied, dan dient deze te

worden geïntegreerd in de mee-ontworpen erfafscheiding;

- Bergingen bevinden zich minimaal één meter achter de voorgevelrooilijn van de woning, met uitzondering van de rug-aan-rugwoningen;
- Bij de rug-aan-rugwoningen, worden de bergingen zorgvuldig vormgegeven. Bergingen zijn daarbij een onderdeel van het hoofdvolume. Deze kunnen aan achterpaden geplaatst worden of geïntegreerd in de kopgevels van het volume;
- Indien de tuin van de rug-aan-rugwoning uitkomt op een parkeercoffer mag de berging ook aan de zijkant van de voortuin gesitueerd worden.



Referentiebeelden materiaalgebruik

4.8 Architectuur deel 1

In het beeldkwaliteitsplan wordt alleen voor het eerste deel een verdere uitwerking gegeven aan het kleur- en materiaalpalet van de bebouwing. Voor de overige delen dient bij de start van de ontwikkeling een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan te worden uitgewerkt, dat gebaseerd is op een nadere uitwerking en verfijning van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan.

De uitstraling van de gebouwen is modern dorps, zonder historiserende details. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn:

- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, hoekerkers etc.
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks gemeten) en zijn maximaal 1,5 m hoog;

- Minimale hoogte van het dakvlak onder de dakkapel is twee dakpannen en boven de dakkapel drie dakpannen;
- Dakvlakken hebben ruime overstekken in kop- en langsevels. Minimale maat overstek is 0,5 m;
- Boeiboorden en windveren worden zorgvuldig gedetailleerd.

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen. Het kleurenpalet is roodbruin- tot lichtbruin en antraciet/zwart;
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- Dakoverstekken worden geaccentueerd met witte accenten (boeiboorden, windveren);
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen.



Bestaande lintbebouwing



Referentiebeelden lintbebouwing

Referentiebeelden hofwoningen

Lintbebouwing

De lintbebouwing is afgestemd op de bestaande lintbebouwing aan de Duinweid.

Kleur- en materiaalgebruik lintbebouwing

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen in combinatie met andere duurzame materialen, zoals hout;
- Het kleurenpalet voor de bakstenen gevels is geel tot roodbruin;
- Het kleurenpalet voor de andere duurzame materialen is wit, natuurlijk hout, zwart - antraciet;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen.

Hofje

In het plangebied wordt mogelijk een hofje gerealiseerd als CPO project voor de huisvesting van senioren. Uitgangspunten zijn:

- Het hofje is een stedenbouwkundig onderdeel van de fase en dient in samenhang met de omliggende woningen te worden ontworpen;
- De woningen omsluiten een gezamenlijke hof. Door toepassing van een lage goot en/of een uitbouw aan de gevel wordt het intieme karakter van de hof versterkt;
- Langs de Duinweid kan een grotere bouwhoogte gerealiseerd worden van twee lagen met een kap;
- De gevels maken een zachte overgang naar de hof door middel van dakoverstekken, uitbouwen en/of veranda's;
- Bergingen zijn inpandig en worden dus in het bouwvolume opgenomen.

Kleur- en materiaalgebruik van het hofje

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen. Het kleurenpalet voor baksteen is geel tot roodbruin;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen.

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl