movares smart urban engineering

Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost

Hoogwoud, gemeente Opmeer

Conceptversie

Colofon

Projectnaam
Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost
Hoogwoud, gemeente Opmeer

Datum
10 maart 2026

Projectnummer
P09315

Opdrachtgever
Gemeente Opmeer

Movares
Projectleider
TvG

Projectteam
SaB

Bron kaft
Movares

Review
TvG

+31 (0)30 - 265 5555
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering

Inhoudsopgave

1 Aanleiding 4

1.1 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost 4
1.2 Omgevingsprogramma 4
1.3 Stedenbouwkundig kader 4

2 Stedenbouwkundig kader 7

1 Groenblauw raamwerk
2 Ontsluitingsstructuren
3 Ontwikkelvelden
4 Beeldkwaliteit

1 Aanleiding

1.1 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

In 2025 heeft de gemeente Opmeer de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vastgesteld. De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost beoogt om de verschillende ontwikkelingen die in het gebied een plek moeten krijgen integraal te benaderen met respect voor het karakteristieke landschap. Onderdeel hiervan is de aanleg van een nieuwe woonwijk, een nieuwe randweg, natuur en recreatie.

1.2 Omgevingsprogramma

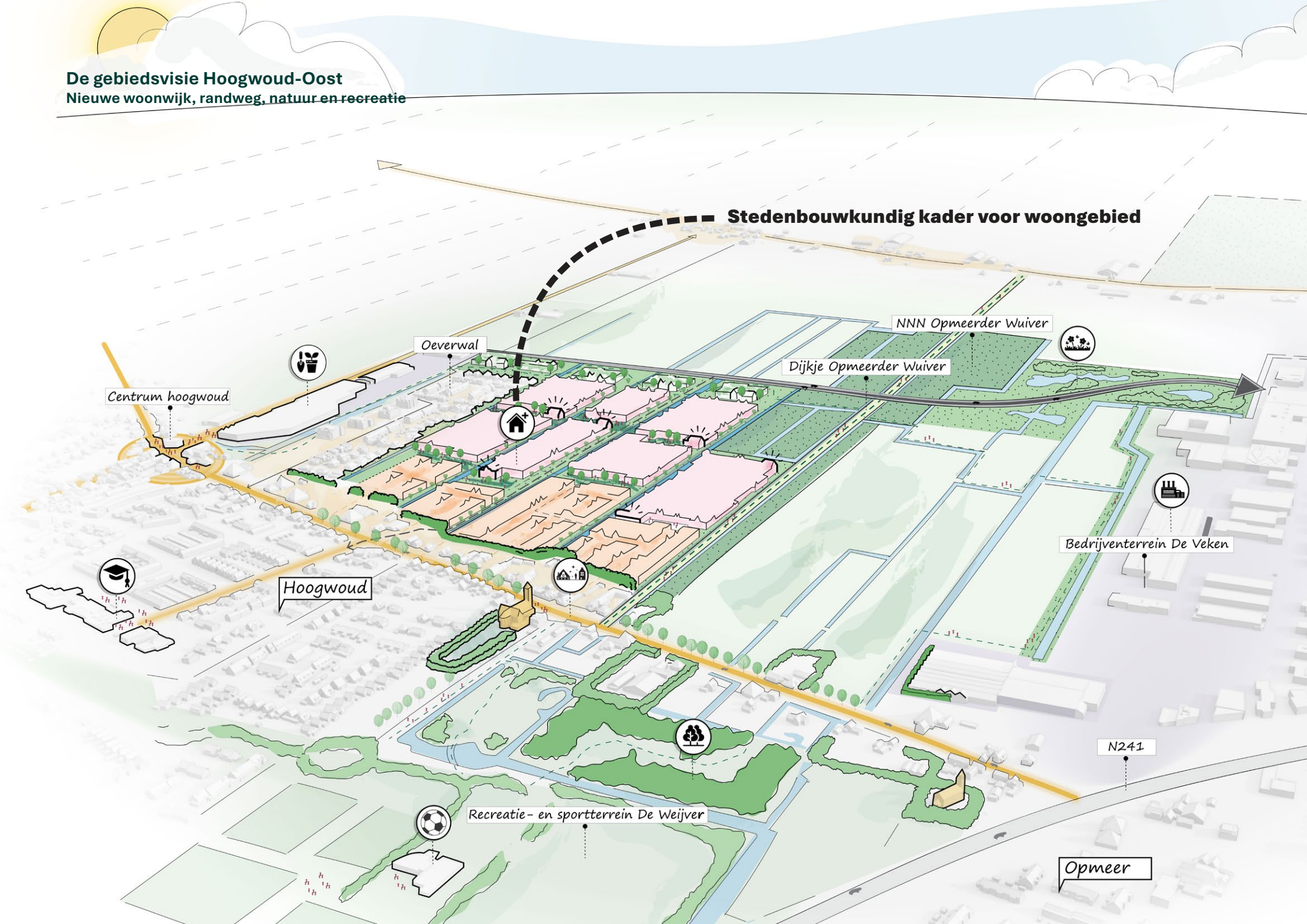
In september 2025 heeft de gemeente Opmeer, in navolging van de Gebiedsvisie Hoogwoud-oost, het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost vastgesteld als beleidsmatig kader onder de Omgevingswet. Het omgevingsprogramma heeft daarmee de planologische en juridische richting gegeven aan de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. Daarnaast is het programma opgesteld om het voorkeursrecht op specifieke gronden te kunnen bestendigen. Het programma beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten, de inzet van instrumenten onder de Omgevingswet en de vervolgstappen richting een juridische verankering op het gebied van proces.

1.3 Stedenbouwkundig kader

De gebiedsvisie spreekt de ambitie uit om ten oosten van Hoogwoud ongeveer 650 woningen te bouwen, verdeeld in fase Wonen I en fase Wonen II. Dit stedenbouwkundig kader richt zich op dit deel van de gebiedsvisie. Dit stedenbouwkundig kader biedt juridische borging om op de lange termijn zowel Wonen I als Wonen II te kunnen toetsen en de onderlinge samenhang te kunnen borgen.

De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Nieuwe woonwijk, randweg, natuur en recreatie



De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Nieuwe woonwijk, randweg, natuur en recreatie

Legenda

- Historische linten met boomlanen
- Historisch dorpslint Herenweg-Middelweg
- Boomrijen aan Herenweg-Middelweg
- Voorzieningen rondom centrum Hoogwoud
- Parkeerterrein van voorzieningen
- Entree van voorzieningen
- Lintbebouwing Herenweg-Middelweg
- Cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing (o.a. stolpboerderijen) grenzend aan nieuwbouwwijk
- Agrarisch gebied
- Natuurnetwerk Nederland
- Nieuwe groenzones
- Nieuwe bossages (indicatief)
- Nieuw plas-dras gebied (indicatief)
- Bestaande watergangen
- Bestaande watergangen verbreden (indicatief)
- Nieuwe watergang
- Groenbuffer tussen dorpslint en nieuwbouwwijk
- Groenstructuur in nieuwbouwwijk
- Zichtlijnen vanaf lint naar open landschap
- Openheid behouden
- Bestaande recreatieve wandelroutes
- Nieuwe recreatieve wandelroutes (indicatief)
- Bestaande recreatieve fietsroutes
- Nieuwe recreatieve fietsroutes (indicatief)
- Bestaande auto-ontsluiting
- Nieuwe randweg (indicatief)
- Nieuwe auto-ontsluiting wijkniveau (indicatief)
- Nieuwe auto-ontsluiting buurtniveau (indicatief)
- Nieuwe voorzieningen/ontmoetingsplekken (indicatief)
- Aansluiting wandelroutes op Middelweg (indicatief)

Nieuwe woonsferen (onderstaande onderdelen zijn indicatief)

boerenerven

parkeerkoffers
oriëntatie bebouwing op boerenerf
relatie met dorpslint

dorps bouwblok

parkeerhof in bouwblok
oriëntatie bebouwing op omliggend groen
zichtlijn op (hoek)accent

landelijke wooncluster

parkeren eigen terrein

2 Stedenbouwkundig kader

Het document is opgebouwd aan de hand van vier thema's, die per pagina concreet zijn gemaakt met referentiebeelden, principetekeningen en dwarsdoorsneden. Per onderdeel worden de uitgangspunten en de toetsbare criteria beschreven. De uitgangspunten vormen de vertaling van de gebiedsvisie naar dit kader. De toetsbare criteria is hetgeen waaraan getoetst wordt. De vier thema's betreffen:

- Groenblauw raamwerk
- Ontsluitingsstructuren
- Ontwikkelvelden
- Beeldkwaliteit

Groenblauw raamwerk

Overzicht van de groenblauwe onderdelen (ecologisch en recreatief netwerk)

Onderverdeling van het groenblauwe raamwerk

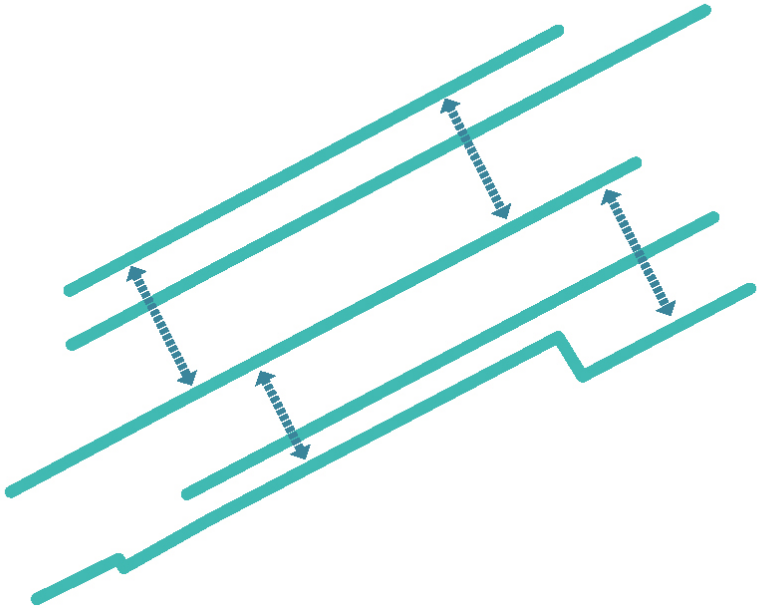
1. Landschapslijnen met polderidentiteit

2. Parkachtige dwarslopers

3. Landelijke groenbuffer achter polderlint

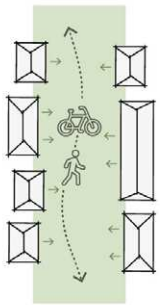
4. Landschapszone

Voor Hoogwoud-Oost is het streven om een gezond watersysteem te creëren dat ecologische meerwaarde biedt. De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost geeft hier handvatten voor. Voor dit stedenbouwkundig kader is het onderling verbinden van watergangen binnen de wijk en met de watergangen in de omgeving (circulair watersysteem) belangrijk.

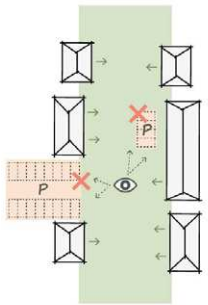


Figuur 2: Het onderling verbinden van watergangen (circulair watersysteem)

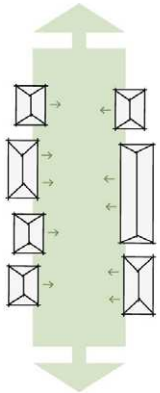
Figuur 1: Overzichtskaart van het groenblauw raamwerk. Het groenblauwe raamwerk is tevens het ecologische en recreatieve netwerk.



Langzaam verkeer is dominant in het groenblauwe raamwerk. Eventuele ontsluitingswegen zijn ondergeschikt en beperkt van omvang.



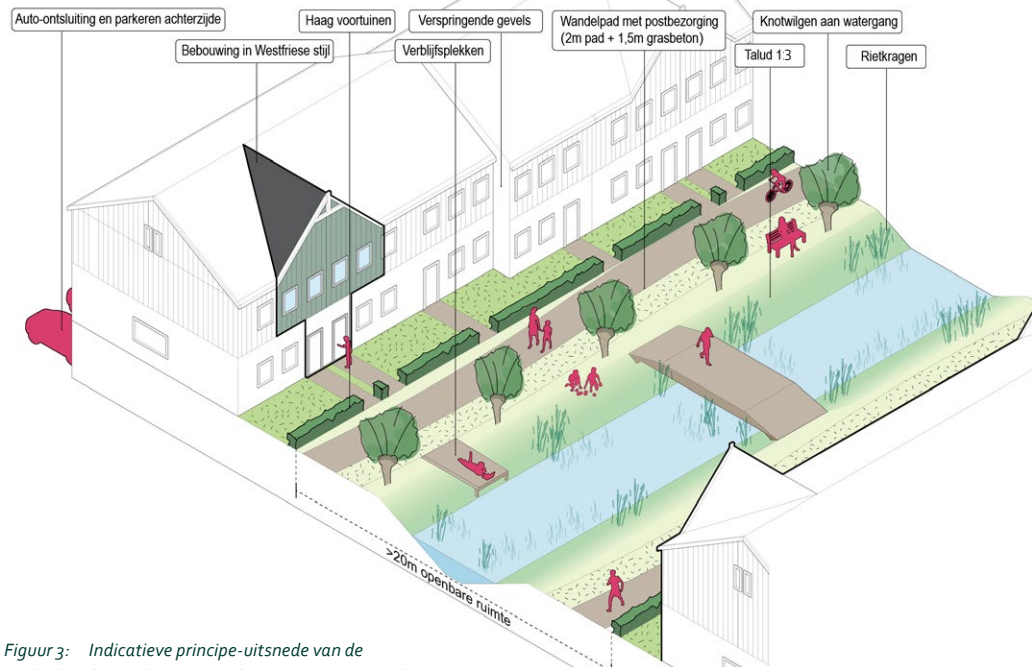
Geen parkeerplaatsen in het groenblauwe raamwerk en collectief parkeren is zo min mogelijk zichtbaar.



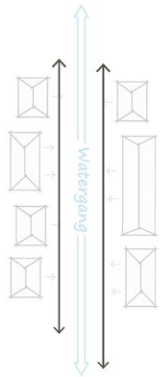
Groenblauwe structuren lopen ononderbroken door de wijk en staan in verbinding met de omgeving. Tevens vormen ze het ecologische en recreatieve netwerk in de wijk.

Groenblauw raamwerk

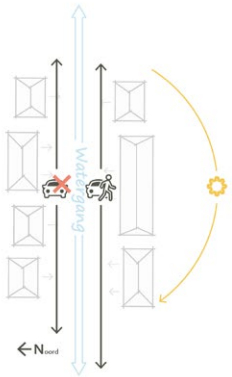
1. Landschapslijnen met polderidentiteit



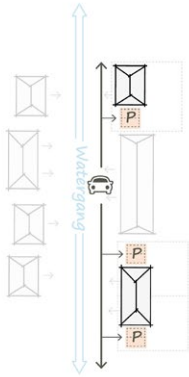
Figuur 3: Indicatieve principe-uitsnede van de landschapslijn ter hoogte van de 'compacte woonwijk'



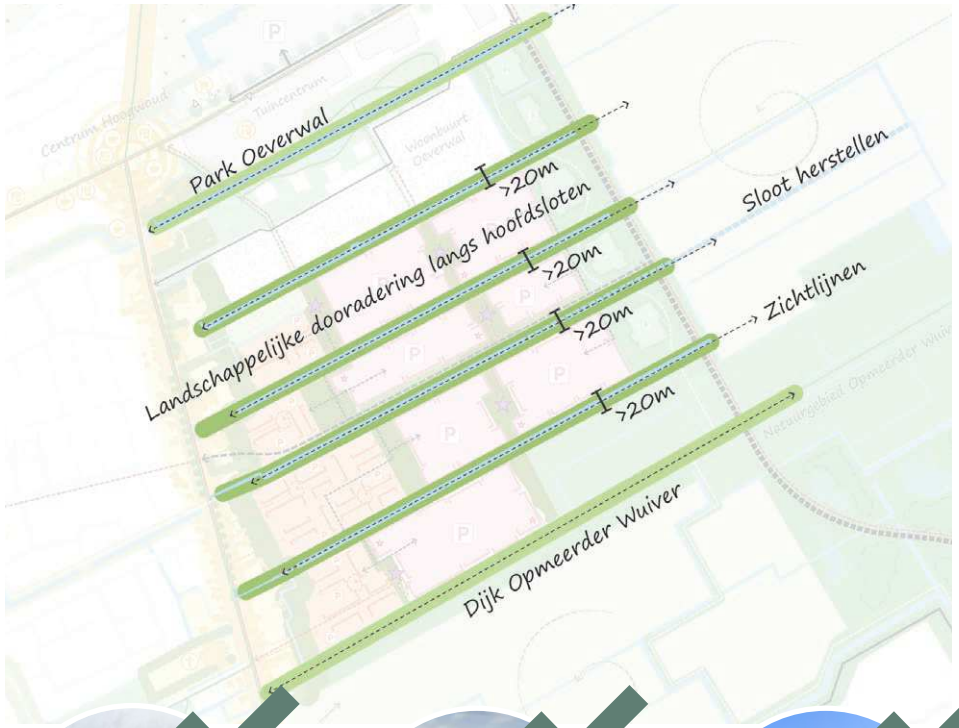
Gebouwen hebben ter hoogte van de 'compacte woonwijk' voororientatie aan de openbare ruimte.



Noordzijde is autovrij, zuidzijde is autoluw; wandel/fietspad aanwezig aan beide zijden van watergang ter hoogte van de 'compacte woonwijk'.



Parkeren op eigen terrein kan ontsloten worden via landschapslijn. Ontsluiting van collectief parkeren niet via landschapslijn.



Wandel/fietspad aanwezig aan beide zijden van de watergang.

Noordzijde is autovrij.

Parkeren op eigen terrein kan ontsloten worden via de landschapslijn aan de autoluwe zijde.

Ter hoogte van de compacte woonwijk zo min mogelijk achterkanten naar het water.

Toestaan van autoverkeer op beide zijden is niet gewenst. Parkeren is aan beide zijden uitgesloten.

Collectieve parkeerplaatsen worden niet ontsloten via de landschapslijn, incidentele uitzonderingen zijn mogelijk.

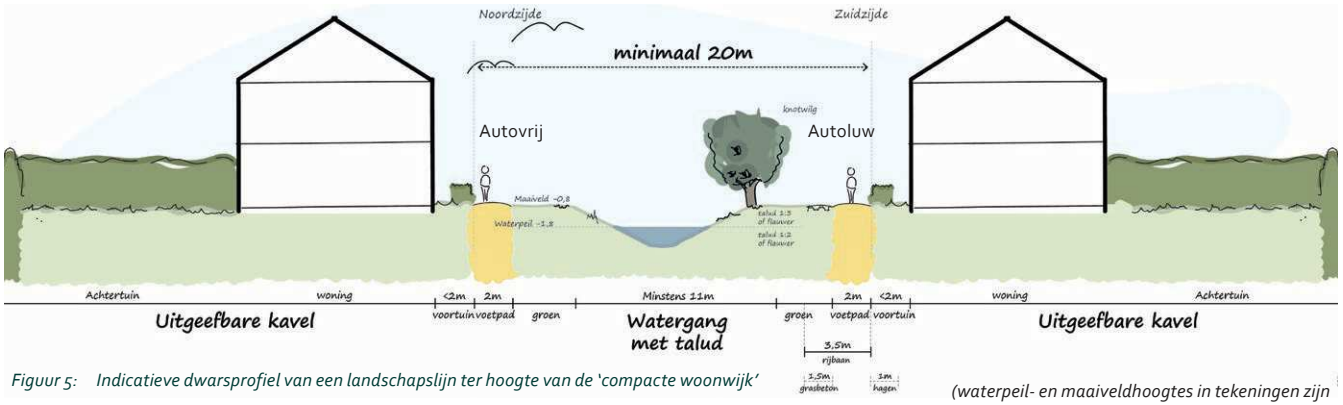
Uitgangspunten

- Herkenbaar houden van landschapsstructuur met langgerekte veenverkaveling en watergangen.
- Langgerekte groenzones met sloten en zichtlijnen in de wijk waarin de polderidentiteit sterk beleefbaar is.
- De polderlijnen vormen in de 'compacte woonwijk' de langzaamverkeersroutes door de wijk.

Toetsbare criteria

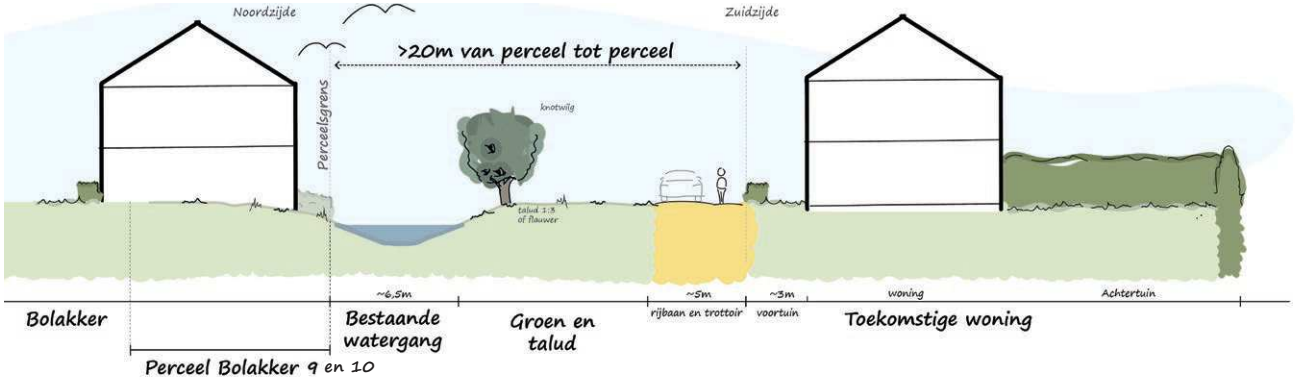
- De breedte van het openbaar gebied is min. 20m t.h.v. 'compacte woonwijk', gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen. Dit geldt ook bij de overgang met Oeverwal, de erfgrens van de Bolakker 9 en Bolakker 10 is hierbij leidend. T.h.v. andere woonsferen kan het een watergang met talud zijn.
- De landschapslijn loopt door over de toekomstige tuinen van percelen OMR01-U-808 t/m OMR01-U-812, bebouwing is in een zone van minimaal 20m - gemeten vanaf de huidige woonperceelsgrenzen - uitgesloten.
- Het openbaar gebied, in de compacte woonwijk, kenmerkt zich door centrale watergang met talud, groen en recreatie
- Wateroppervlakte is in de breedte minstens 5 meter.
- Helling van het talud van de watergang is boven het wateroppervlak zo vlak mogelijk, maar moet minimaal een verhouding van 1:3 (verticaal: horizontaal) behouden.
- Helling van het talud van de watergang is onder het wateroppervlak zo vlak mogelijk, maar moet minimaal een verhouding van 1:2 (verticaal: horizontaal) behouden.
- Eén zijde is autovrij (noordzijde) (wel bereikbaar voor incidenteel verkeer), één zijde is autoluw.
- Geen autoparkeren langs de landschapslijn.
- Ontsluiting van collectieve parkeerterreinen niet via de landschapslijnen (uitgezonderd de landschapslijn aansluitend op Oeverwal, deze mag max. 2 parkeerterreinen ontsluiten).
- De sloot vormt een zichtlijn naar het open polderlandschap, het zicht wordt dus niet belemmerd.
- Woningen zijn met voorkanten georiënteerd en hebben zicht op de landschapslijnen.
- Voorkanten aan de landschapslijn hebben een lage haag als voortuinbegrenzing. De voortuin is wisselend in diepte i.v.m. verspringende rooilijnen, maar is maximaal 5m diep.
- Wandelpaden zijn, in de compacte woonwijk, onderdeel van de landschapslijnen.
- Ecologische inrichting met inheemse beplanting die aansluit bij het polderlandschap. Knotwilgen langs de sloot zijn kenmerkend. Betrek bij de inrichting een ecoloog.

Figuur 4: Inspiratiebeeld voor de landschapslijnen - ter hoogte van de 'compacte woonwijk' - waarbij de watergang bepalend is voor het straatbeeld met aan één autovrije zijde.



Figuur 5: Indicatieve dwarsprofiel van een landschapslijn ter hoogte van de 'compacte woonwijk'

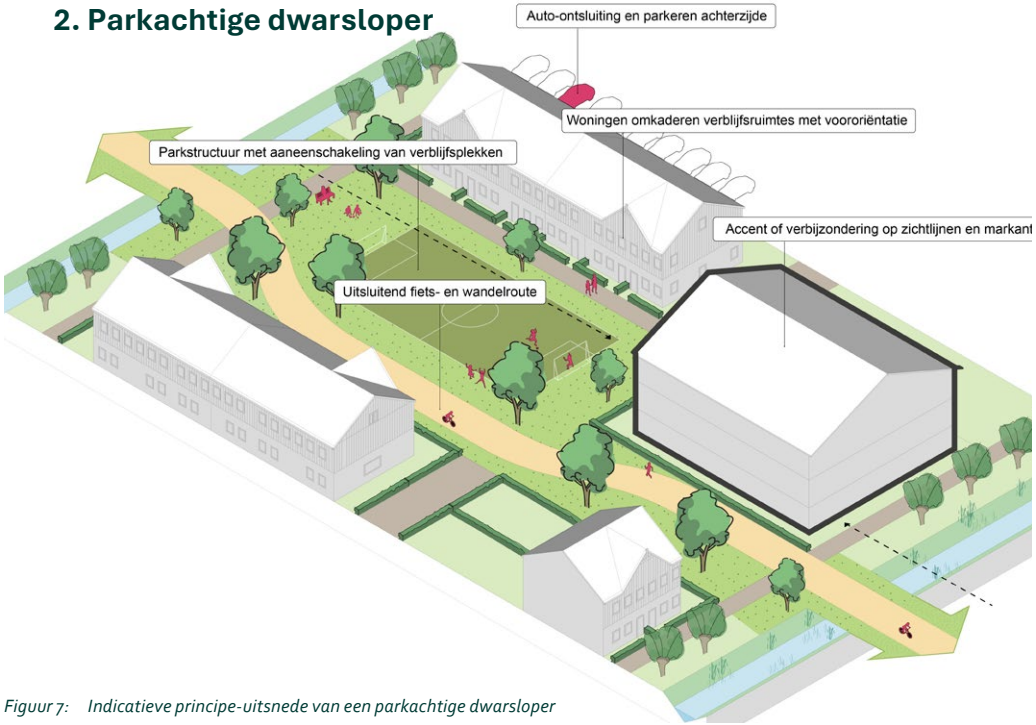
(waterpeil- en maaiveldhoogtes in tekeningen zijn indicatief en dienen nader onderzocht te worden)



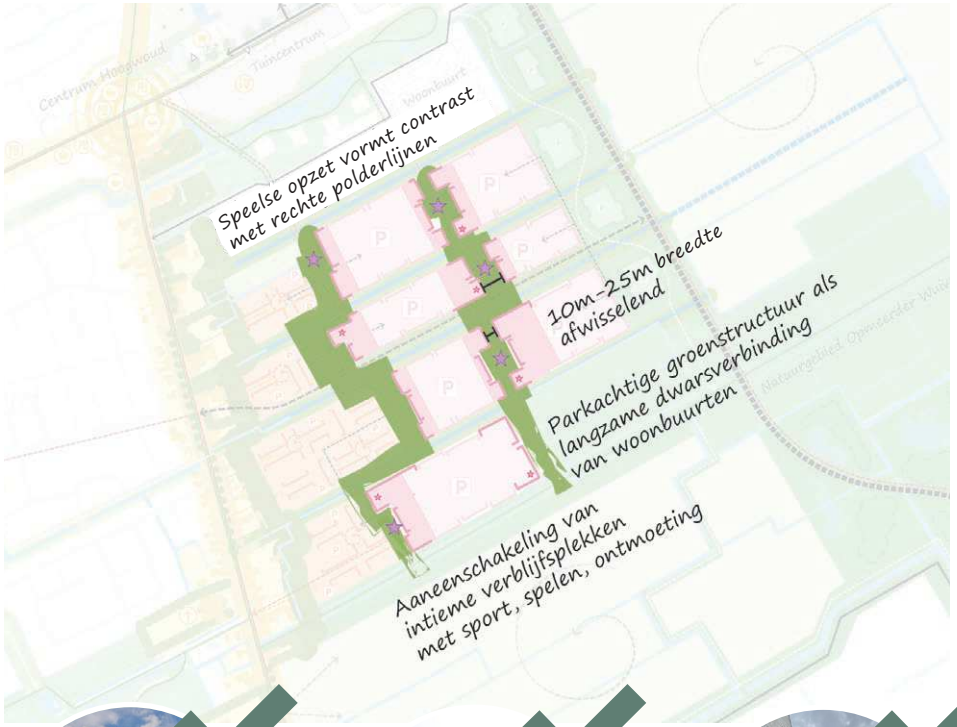
Figuur 6: Indicatieve dwarsprofiel van de landschapslijn die aansluit op de wijk Oeverwal ter hoogte van Bolakker 9 en 10

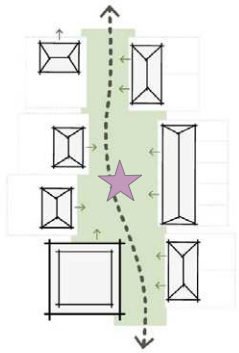
Groenblauw raamwerk

2. Parkachtige dwarsloper

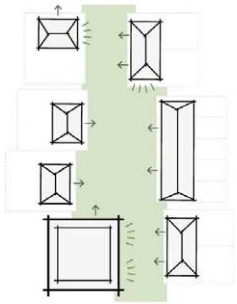


Figuur 7: Indicatieve principe-uitsnede van een parkachtige dwarsloper

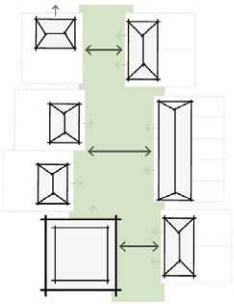




Verblijfsplekken worden omkaderd door omliggende bebouwing. De verblijfsplekken zijn met fiets- en wandelroute verbonden onderling



Bebouwing staat alleen met voorkanten of zijkanten (met ramen) gericht op de dwarsloper.



Breedte van de openbare ruimte is afwisselend, variërend tussen 10 en 25 meter.

In de dwarsloper liggen verblijfs- en ontmoetingsplekken voor buurtbewoners.

Gebouwgevels die gericht zijn op de dwarslopers zijn voorzien van ramen.

Elke dwarsloper bestaat uit een serie van ruimtes die afwisselt in breedte, variërend tussen 10m-25m.

Enkel gras zonder functie of biodiversiteit karakter is niet voldoende.

Geen blinde gevels en schuttingen aan de parkachtige dwarslopers.

De dwarslopers zijn geen rechtstanden en boomloze structuren.

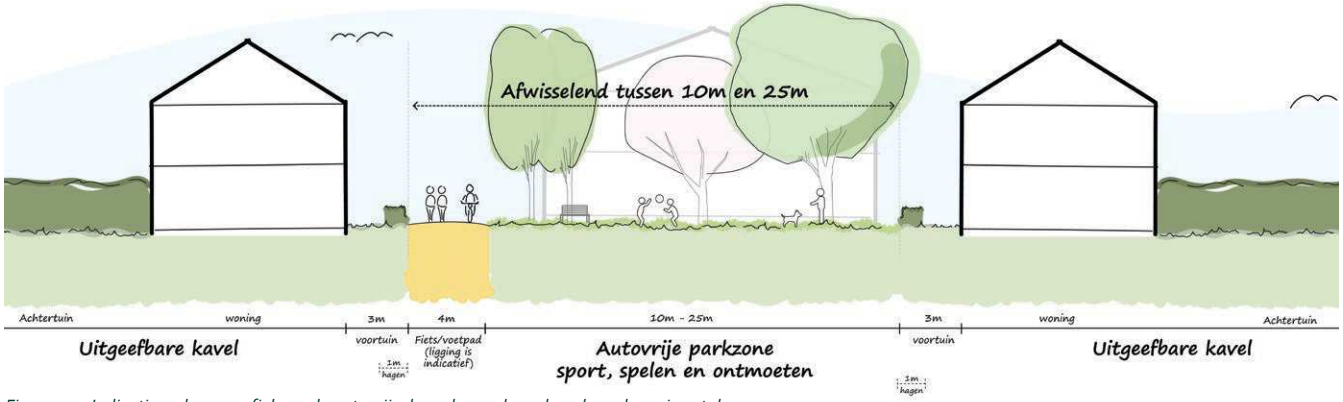
Uitgangspunten

- Parkachtige groenstructuur vormen langzame dwarsverbinding van de woonbuurten.
- Speelse opzet vormt contrast met rechte polderlijnen.
- Doorlopende groenstructuur die omkaderd zijn met voorkanten van woningen om de verblijfsfunctie te benadrukken; zo ontstaat een aaneenschakeling van verblijfsplekken.
- De dwarslopers vormen langzaamverkeersroutes met aaneenschakeling van intieme verblijfsplekken met sport, spelen en ontmoeting door de wijk.

Toetsbare criteria

- De parkachtige dwarslopers liggen als een verspringende of meanderende groenstructuur door de wijk.
- De breedte van het openbaar gebied wisselt tussen 10 m en 25m.
- Sprake van minstens twee parkachtige dwarslopers in de wijk, waarvan één autovrije (wel bereikbaar voor calamiteiten) en één autoluwe.
- De autovrije dwarsloper vormt een langzame verkeersroute door de wijk.
- In de parkachtige dwarslopers zijn verblijfs- en ontmoetingsplekken te vinden voor buurtbewoners.
- Gebouwen omkaderen de verblijfsplekken.
- De parkachtige dwarsloper heeft een ononderbroken groen karakter, in de beeldkwaliteit is dit nader gespecificeerd.
- Geen autoparkeren en ontsluiting van collectieve parkeerterreinen via de autoluwe dwarsloper beperken.
- Ecologische inrichting met inheemse beplanting dat aansluit bij een parkachtige en klimaatadaptieve inrichting waaronder voldoende boomkroonschaduw. Betrek bij de inrichting een ecoloog.
- Woningen zijn voornamelijk met voorkanten georiënteerd en hebben zicht op de openbare ruimte.
- Voorkanten aan de dwarslopers hebben een lage haag als voortuinbegrenzing. De voortuin is maximaal 2 meter diep.
- Wandel- en fietspaden zijn onderdeel van de dwarslopers.

Figuur 8: Inspiratiebeeld voor de parkachtige dwarsloper waarbij de ruimtes afwisselende breedtes hebben en er ontmoetingsplekken in de lopers te vinden zijn.

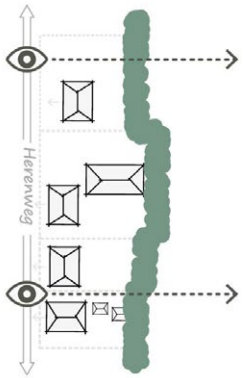


Figuur 9: Indicatieve dwarsprofiel van de autovrije dwarsloper, de andere dwarsloper is autoluw

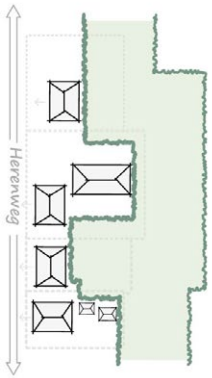
Groenblauw raamwerk

3. Landelijke groenbuffer achter polderlint

Figuur 10: Indicatieve principe-uitsnede van de groene buffer



Groenbuffer scheidt lintbebouwing met de woonwijk, maar ruimtelijke relaties zoals zichtrelaties (voornamelijk via landschapslijnen) blijven bestaan.



Groenbuffer vormt een groene rafelrand met groene inpassing van de bestaande woonpercelen aan Herenweg-Middelweg

Groene inpassing (afscheiding of uiterlijk) van de bestaande woonpercelen aan het polderlint.

De groene buffer is een landschappelijk en informele plek tussen privé en openbaar.

De groene buffer kan ingericht worden met moestuinen.

Ontbreken van groene inpassing van bestaande woonpercelen aan het polderlint is onwenselijk.

De groene buffer is geen woonstraat.

De groene buffer is geen grootschalig agrarisch perceel.

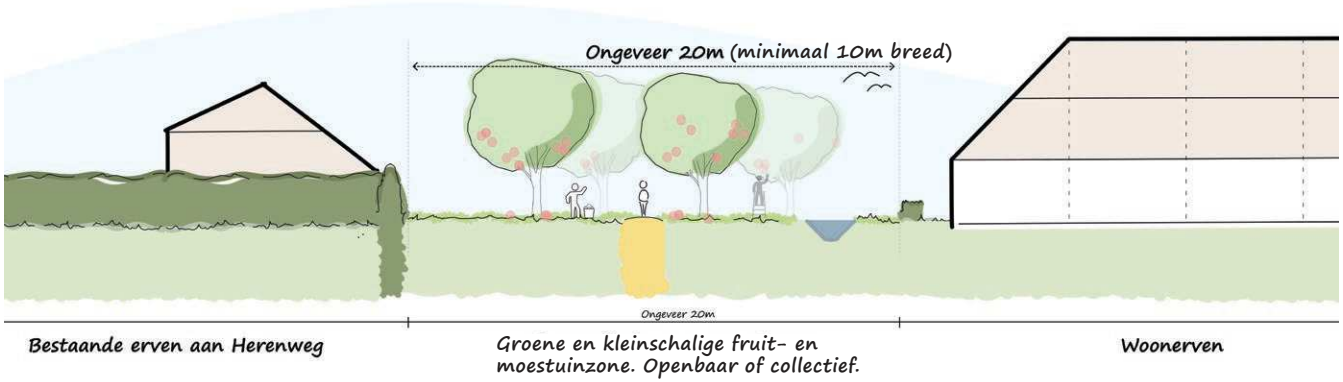
Uitgangspunten

- Landelijke groenbuffer achter dorpslint (Herenweg) om het polderlint als aparte structuur herkenbaar te houden.
- Hoofdzakelijk boomgaarden, fruitgaarden en moestuinen in verband met de landelijke en cultuurhistorische relatie en het versterken van ontmoeting.
- Benadrukken van rafelrand achterzijde polderlint.
- Bossages langs de perceelsgrenzen van kavels aan de Herenweg worden aangemoedigd.

Toetsbare criteria

- De landelijke groenbuffer is minimaal 10m breed met een richtafstand van circa 20 meter breed.
- Zo veel mogelijk integreren van bestaande landschappelijke structuren die hier liggen in de rafelrand, zoals sloten, greppels, boomgaarden, knotwilgen, houtwallen, hagen, etc.
- Groene inpassing (afscheiding / uiterlijk) van bestaande woonpercelen aan het polderlint.
- Ruimtelijke zichtrelatie tussen dorpslint en woonerven.
- De groenbuffer kan afwisselend een collectief of openbaar karakter hebben.
- Een doorlopende (semi-)onverharde wandelroute dient openbaar toegankelijk te zijn.
- Auto- en parkeervrij.
- Ecologische inrichting met inheemse beplanting. Betrek bij de inrichting een ecoloog.

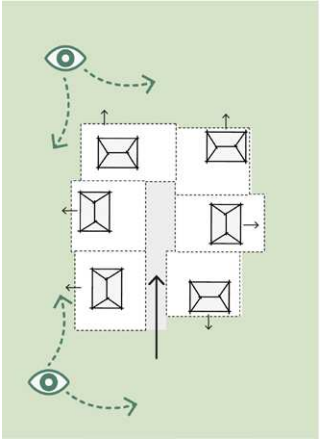
Figuur 11: Inspiratiebeeld voor de groene buffer



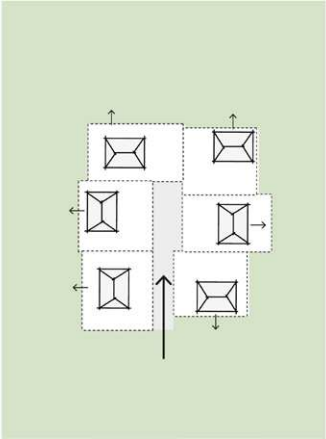
Figuur 12: Indicatieve dwarsprofiel van de groene buffer

Groenblauw raamwerk

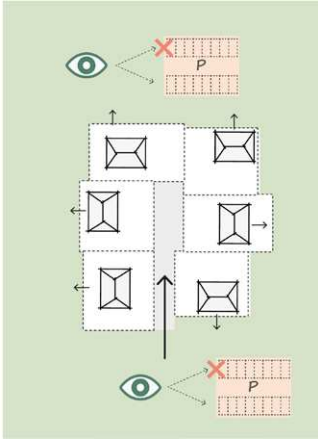
4. Landschapszone naar open polder



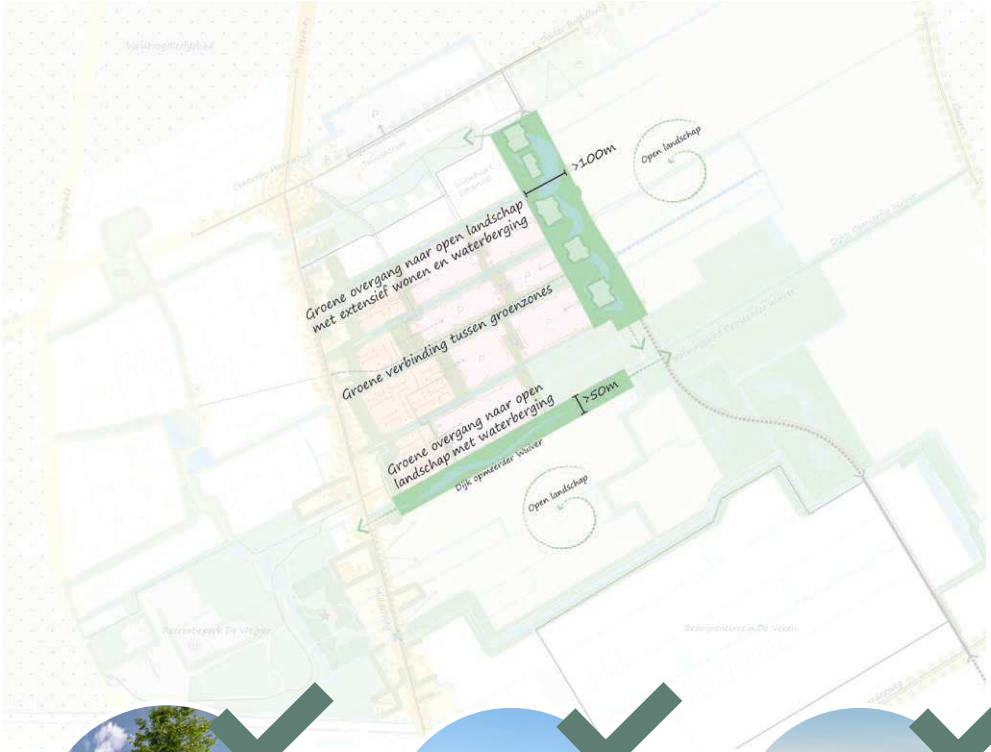
Openheid is het kenmerkende karakter rondom de woonclusters.



Woncluster is architectonisch naar buiten gekeerd en intern ontsloten.



Parkeerterreinen in de openbare ruimte van de landschapszone is uitgesloten.



Openheid kenmerkt de korrel van de woonclusters.

De bebouwing in de woonclusters presenteert zich richting het open landschap.

Een groen en drassig karakter kenmerkt de openbare ruimte rondom de woonclusters.

De woncluster is niet een lange gesloten gevelwand.

De bebouwing is niet met de rug naar het landschap gekeerd.

Geen zichtbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte van landschapszone.

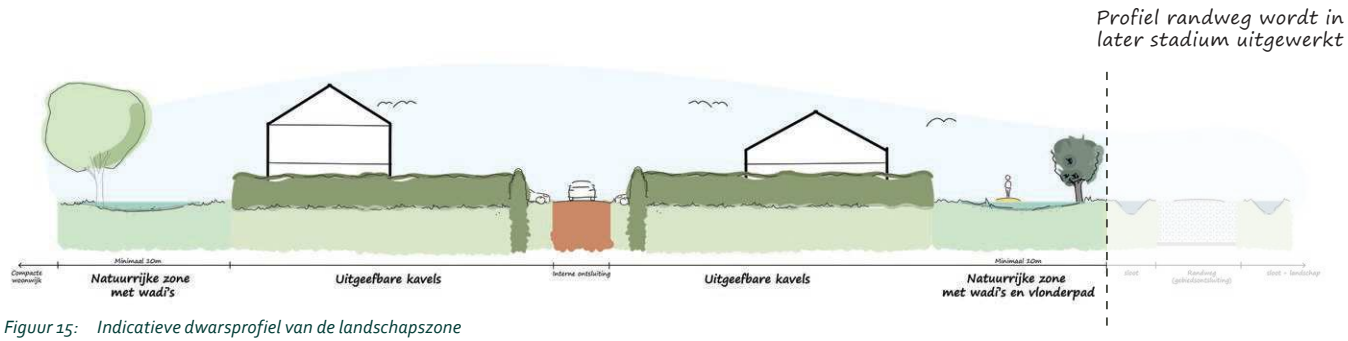
Uitgangspunten

- Landschapszone vormt een overgangszone tussen de woonwijk naar het open polderlandschap.
- Landschapszone vormt als groenstructuur een verbinding tussen natuurnetwerk Opmeerder Wuiver en park Oeverwal.
- De landschapszone kent extensieve wooncluster die vrij in het groen zijn gelegen.

Toetsbare criteria

- De landschapszone is min. 100m breed in de zone met de toekomstige randweg, met een richtafstand van 125m. De randweg valt hierbinnen.
- De landschapszone in afsluiting op de Opmeerder Wuiver is min. 50m breed en is onbebouwd. Criteria m.b.t. bebouwing heeft uitsluitend betrekking op de landschapszone met toekomstige randweg.
- Wooncluster in de landschapszone kennen 5 tot 15 woningen per cluster.
- De afstand tussen twee wooncluster is minimaal 25 m, gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen.
- De afstand tussen een wooncluster in de landschapszone en de 'compacte woonwijk' is minstens 10m, gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen.
- Daarbij onderbreekt het wooncluster de zichtlijn van de landschapslijnen niet.
- De landschapszone vormt een plasdrasgebied. Daarbij rekening houden met de veiligheid voor kinderen.
- Integratie van waterberging voor de gehele wijk.
- Minimaal hoogopgaande, maar wel inheemse, polder beplanting met een ecologische inrichting.Betrek bij de inrichting een ecoloog.
- De landschapszone sluit landschappelijk en ecologisch aan op de directe omgeving.
- Zo veel mogelijk integreren van bestaande sloten.
- Wooncluster worden inten ontsloten.
- Openbaar gebied van landschapszone is parkeervrij.
- Woningen of tuinen (bijv. met vlonders) zijn met voorkanten georiënteerd op de openbare ruimte. Achterkanten (bijv. met schuttingen) naar de landschapszone is uitgesloten.
- Door de landschapszone loopt een wandelroute met vlonderpaden.

Figuur 14: Inspiratiebeeld voor wooncluster in het open landschap met plasdraszones.



Figuur 15: Indicatieve dwarsprofiel van de landschapszone

Ontsluitingsstructuren

Overzicht van de onderdelen van het ontsluitingsnetwerk

1. Voetgangersnetwerk
- Landschapslijnen
- Dwarslopers
- Landelijke groenbuffer achter polderlint
- Landschapszone

2. Fietsnetwerk
- Randweg
- Wijkontsluitingsweg
- Dwarslopers
- Landschapslijnen

3. Autonetwerk
- Randweg
- Wijkontsluitingsweg
- Buurtontsluitingen
- Woonstraten

Ontsluitingsstructuren

1. Voetgangersnetwerk

Uitgangspunten

A. Landschapslijnen

- De landschapslijnen zijn opgezet als voetgangerzones, waarvan 1 van de 2 zijden van de sloot autovrij is. De andere zijde is autoluw. De voetgangerszones zijn ingericht als wandelroutes, echter zijn fietsers hier wel toegestaan. De voortuintjes voor de woningen zorgen dat je veilig je woning kan uitstappen.
- De wandelroutes van de landschapslijnen vormen de oostwest-verbindingen door de wijk voor voetgangers en sluiten aan op het polderlint Herenweg (west) enerzijds en de wandelroute in de landschapszone anderzijds (oost).

B. Dwarslopers

- De 2 parkachtige dwarslopers vormen de noordzuid-verbinding voor voetgangers door de wijk. Deze 2 wandelroutes zijn ononderbroken voetgangersverbindingen tussen Hoogwoud centrum (noord), park Oeverwal, de nieuwe woonbuurten in Hoogwoud-Oost tot aan de wandelroute Opmeerder Wuiver (zuid).
- In de basis lopen de voetpaden van de dwarslopers langs de fietsroutes.

C. Landschapszone

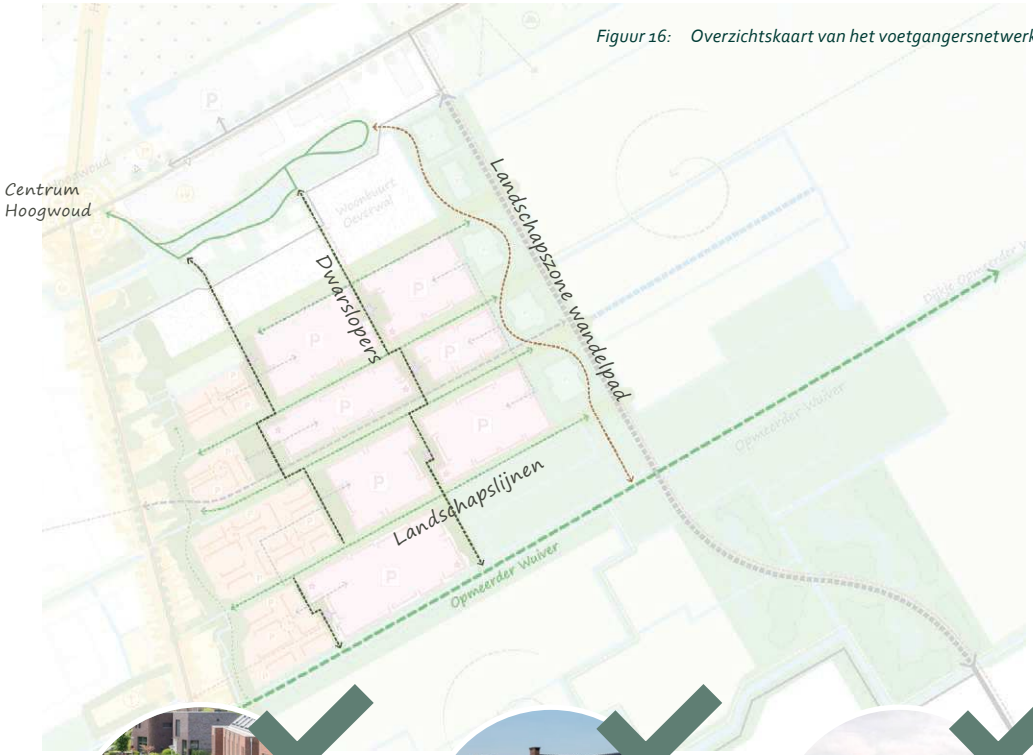
- De landschapszone kent een meanderende wandelroute en volgt de landschappelijke lijnen door het plasdras gebied, langs en door de waterbergingen. Het wandelpad bestaat deels uit vlonderpaden en deels uit verharde paden.

D. Landelijke groenbuffer achter polderlint

- De landelijke groenbuffer achter het polderlint kent een doorlopende wandelroute die openbaar toegankelijk is.
- De wandelroute vormt een informeel struinpad. Het hoeft niet persé verhard te zijn en te voldoen aan de toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld mindervaliden. Hierdoor maakt deze wandelroute niet persé onderdeel uit van het hoofdvoetgangersnetwerk.

Het voetgangersnetwerk is toegankelijk en begaanbaar voor mindervaliden. Het voetgangersnetwerk sluit altijd aan op omliggende bestaande straten en/of voetgangersnetwerken. Het voetgangersnetwerk vormt een doorlopend recreatief netwerk door de wijk. Dit recreatieve netwerk sluit aan op omliggende wandelroutes door het landschap (zoals Opmeer Wuiver) en het dorp (zoals park Oeverwal).

Figuur 16: Overzichtskaart van het voetgangersnetwerk



Groene doorgaande loper die meanderend of geschakeld door de wijk loopt.

Wandelpad met voorkanten met een groen landschappelijke karakter.

Wandelroute in landschapszone bestaat (deels) uit een vlonderpad.

Klimaatadaptieve inrichting met voldoende schaduwplekken.

Geen stenige straat met parkeren.

Onverhard oppervlakte in plasdraszone niet gewenst in verband met ontoegankelijkheid bij nat weer.

Ontsluitingsstructuren

2. Fietsnetwerk

Uitgangspunten

A. Fietsverbinding randweg
- Het profiel van de randweg wordt nader uitgewerkt in een later stadium.

B. Fietsverbinding wijkontsluitingsweg.
- De wijkontsluitingsweg voor de centrale fietsverbinding van de randweg naar de Herenweg en kindcentrum De Wereldweide. Hierop sluiten fietsverbindingen over de dwarslopers aan.
- De wijkontsluitingsweg wordt ingericht als een GOW30 (CROW) en aandacht voor een verkeersveilig profiel.
- Fiets en auto gemengd.
- Fietsvriendelijke inrichting van het straatprofiel.

C. Fietsverbindingen over de dwarslopers.
- 2 hoofdfietsverbindingen van noord naar zuid via de dwarslopers zijn ononderbroken tussen Hoogwoud centrum, wijk Oeverwal en de nieuwe woonbuurten in Hoogwoud-Oost tot aan de meest zuidelijke landschapslijn.
- Inrichting als een doorlopend fietsroute (toegankelijk voor calamiteiten) met een naastgelegen trottoir/voetpad.

D. Fietsverbindingen over de landschapslijnen.
- Ingericht als doorlopend voetgangerszones zonder fietsvoorzieningen, maar wel toegankelijk voor fietsers.
- Fietsen is toegestaan op de landschapslijnen, maar niet als zodanig ingericht.

Het fietsersnetwerk sluit altijd aan op omliggende bestaande straten en/of fietsnetwerken, er is geen sprake van doodlopende fietsstructuren (tenzij aansluiting plaatsvindt op toekomstig beoogde structuren).

Figuur 17: Overzichtskaart van het fietsnetwerk

Wijkontsluitingsweg als een GOW30-straat ingericht met naastgelegen trottoir/voetpad.

Dwarsloper ingericht als doorlopend fietsroute.

Landschapslijnen ingericht als voetgangerszone, maar is wel toegankelijk voor fietsers.

Wijkontsluitingsweg niet als GOW50 met aparte fietspaden.

Fietroutes zijn zo min mogelijk onderbroken.

Geen fietsbeperkende maatregelen in de landschapslijnen.

Ontsluitingsstructuren

3. Autonetwerk

Uitgangspunten

A. Primaire ontsluiting - dorpsniveau (randweg).
- Het profiel van de randweg wordt nader uitgewerkt in een later stadium.

B. Secundaire ontsluiting - wijkniveau (wijkontsluitingsweg).
- De wijkontsluitingsweg verbindt de randweg met de Herenweg en ontsluit tussengelegen buurtontsluitingen.
- De wijkontsluitingsweg wordt ingericht als een GOW30 (CROW) en aandacht voor een verkeersveilig profiel.
- Fiets en auto gemengd.
- Fietsvriendelijke inrichting van het straatprofiel.

C. Tertiare ontsluiting - buurtniveau (buurtontsluitingen).
- De buurtonsluitingen verbinden de collectieve parkeerplaatsen (parkeerhoven en parkeerkoffers) met de wijkontsluitingsweg.
- Buurtontsluitingswegen kennen een 'auto te gast'-regime met smalle profielen en maximum snelheid van 30 km/u.
- Fiets- en voetgangersvriendelijke inrichting van het straatprofiel.
- Fiets en auto gemengd.
- Geen parkeren langs de buurtontsluitingen (incidenten uitgezonderd).
- Geen autoverbinding met de bestaande wijk Oeverwal, wel een toegankelijke verbinding voor calamiteitendiensten.

D. Kwartaire ontsluiting - straatniveau (woonstraten).
- De woonstraten zijn ingericht als voetgangersgebieden als shared space, zonder trottoirs.
- Voetgangers, fiets en auto gemengd.
- Autovrije inrichting waar kan, autoluwe inrichting waar de auto moet komen.
- Autovrij betekent in deze zin dat woningen alleen bereikbaar zijn voor indicenteel verkeer, zoals postbezorging, afvaldienst, afzetten boodschappen en calamiteitendiensten.
- Geen parkeren langs de woonstraten (incidenten uitgezonderd).
- De woonstraten hebben de status van woonerf.

Figuur 18: Overzichtskaart van het autonetwerk.

Wijkontsluitingsweg als een GOW30.

Buurtontsluiting autoluw met fiets- en auto gemengd.

Woonstraat zijn smal met een fiets- en voetgangersvriendelijk karakter als shared space, zonder trottoir en parkeren

Wijkontsluitingsweg niet als GOW50 ingericht.

Buurtontsluitingsweg niet met zijdelings parkeren en losliggend trottoir.

Woonstraat niet in een stenig karakter en gescheiden modaliteiten.

Ontwikkelvelden

Overzicht van de onderdelen

Onderverdeling van de onderdelen

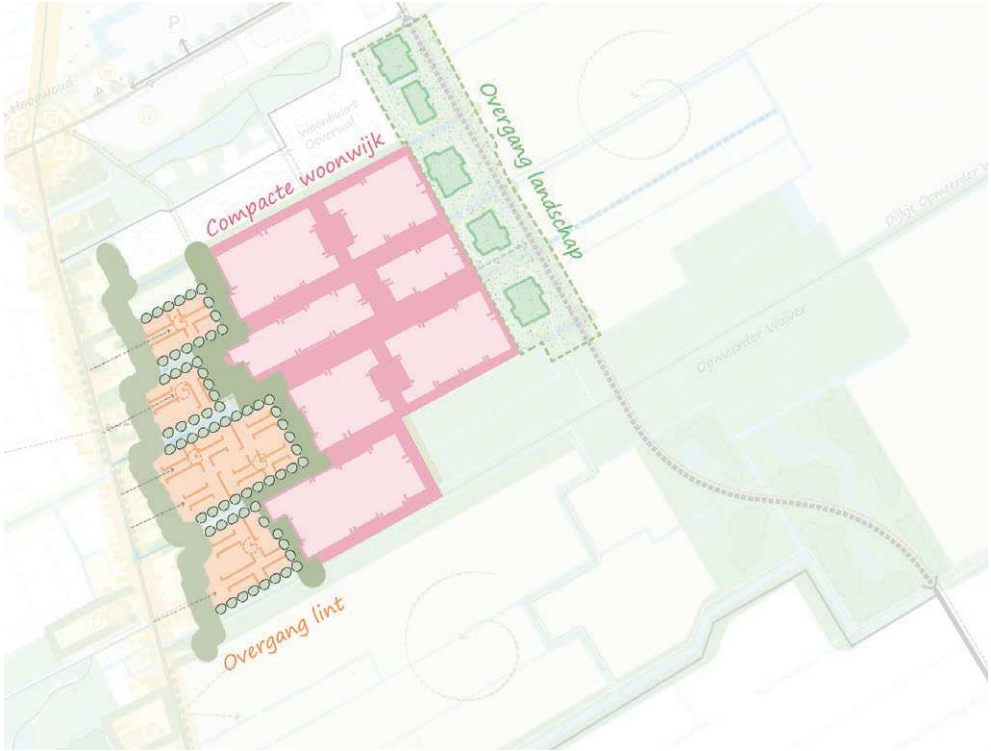
1. Situering, positionering, oriëntatie en korrelgrootte
- Overgang lint
- Compacte woonwijk
- Overgang landschap

2. Woningtypes en bouwhoogtes
- Overgang lint
- Compacte woonwijk
- Overgang landschap

3. Parkeren
- Overgang lint
- Compacte woonwijk
- Overgang landschap

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten
- Zichtlijnen langs landschapslijnen
- Zichtlijnen in de dwarslopers

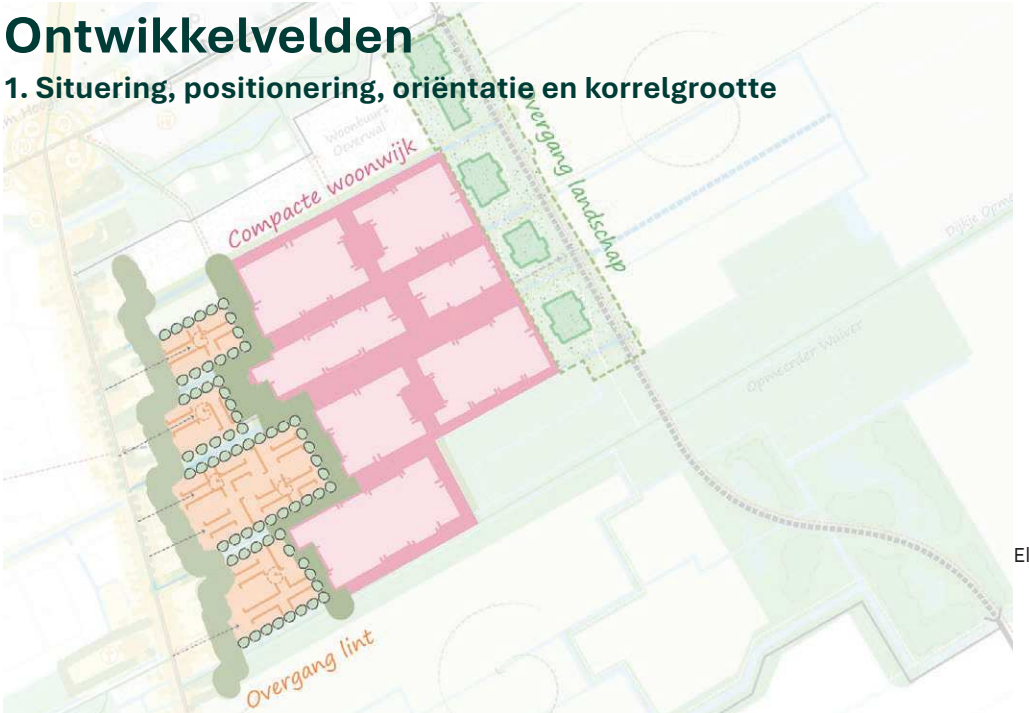
5. Voorzieningen



Figuur 19: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Ontwikkelvelden

1. Situering, positionering, oriëntatie en korrelgrootte

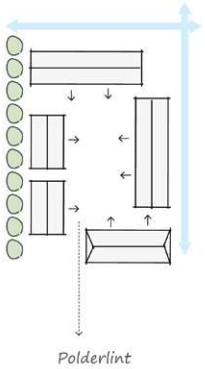


Figuur 20: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Toetsbare criteria

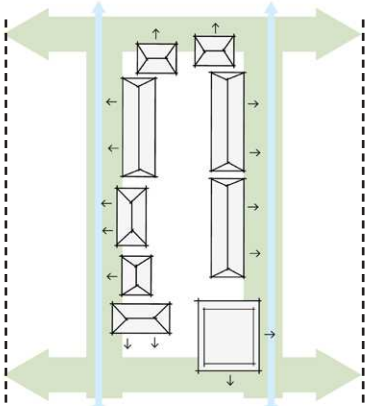
- De ontwikkelvelden in deelgebied 'overgang lint' zijn opgezet als een woonerf van circa 25 tot 75 woningen. Woningen zijn gericht op een centraal erf met bomen of watergangen rondom. De woningen presenteren zich als agrarische volumes (langwerpige volumes met 1 bouwlaag + kap) aan het centrale erf.
- De ontwikkelvelden in deelgebied 'compacte woonwijk' zijn opgezet als een gemengd bouwblok van circa 50 tot 125 woningen. De woningen hebben een sterke oriëntatie naar buiten op groenstructuren. Woonvolumes kennen wisselende rooilijnen en kaprichtingen. De bouwblokken zijn aan de parkachtige dwarslopers ten opzichte van elkaar zo gesitueerd dat er omkaderde ruimtes ontstaan die de verblijfsplekken definiëren (zoals beschreven onder het 'groenblauwe raamwerk', onder 'parkachtige dwarslopers').
- De ontwikkelvelden in deelgebied 'overgang landschap' zijn opgezet als kleinschalige wooncluster van circa 5 tot 15 woningen. De wooncluster liggen vrij in het groen en hebben architectonische voororiëntatie naar en sterke relatie/overgang met omliggende landschap. De afstand tussen elke wooncluster is min. 25 m vanaf de perceelsgrenzen. De wooncluster onderbreken de zichtlijnen vanuit de landschapslijnen niet.
- Verspringende rooilijnen (en kaprichtingen) zijn kenmerkend in de gehele wijk.

Uitgangspunten: Ruimtelijke opzet van ontwikkelvelden en positionering van bebouwing binnen ontwikkelvelden per deelgebied



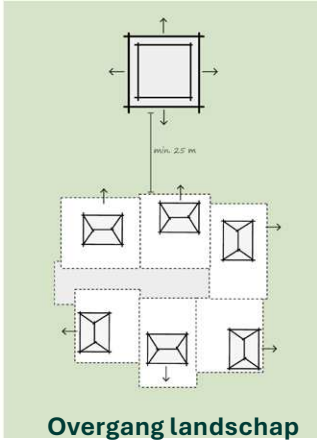
Overgang lint

Elk ontwikkelveld kent een ruimtelijke opzet van een woonerf van circa 25 tot 75 woningen Woningen zijn gericht op een centraal erf met bomen of watergangen rondom.



Compacte woonwijk

Elk ontwikkelveld kent een ruimtelijke opzet van een gemengd bouwblok van circa 50 tot 125 woningen. Voorkanten zijn op het groenblauw raamwerk georiënteerd.



Overgang landschap

Elk ontwikkelveld kent een ruimtelijke opzet van een kleinschalig wooncluster van circa 5 tot 15 woningen. Wooncluster zijn architectonisch naar buiten georiënteerd met minimaal 25 m afstand tussen clusters en met interne ontsluiting.

Woningen zijn gericht op een centraal autoluw erf.

Voorkanten zijn gericht op het omliggende groenblauwe raamwerk.

Rondom de wooncluster is voldoende ruimte om het open en groene karakter te benadrukken.

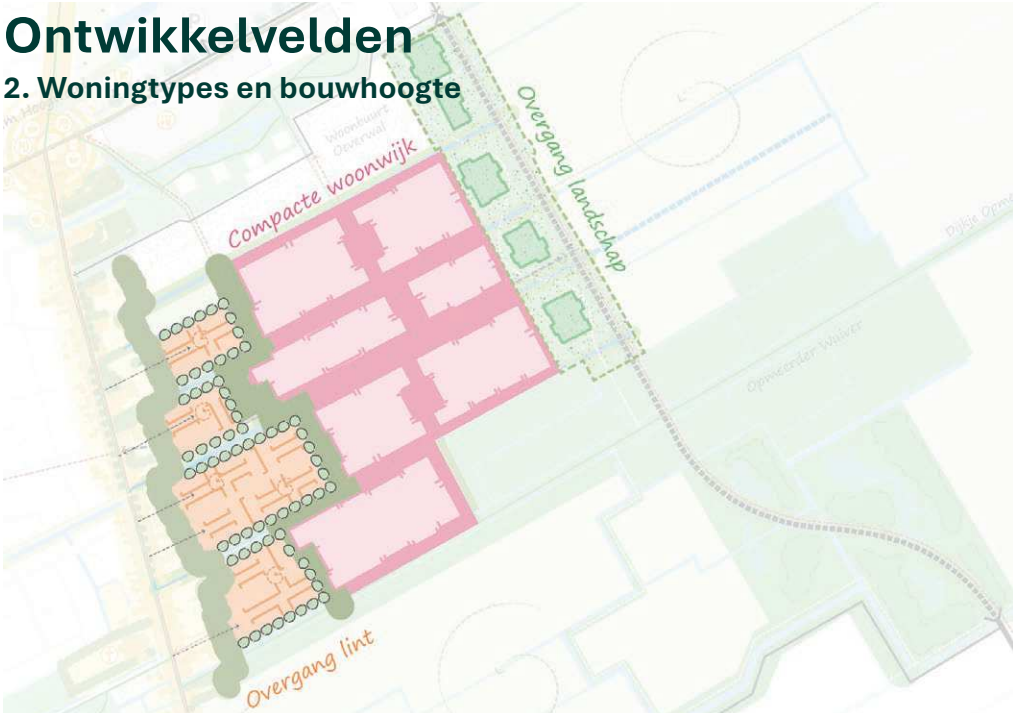
Bebouwing bestaat uit agrarische volumes (langwerpige volumes met 1 bouwlaag + kap)

Voorkanten zijn niet gericht op een parkeerstraat.

Niet het karakter van een 'groene straat'.

Ontwikkelvelden

2. Woningtypes en bouwhoogte



Figuur 21: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Uitgangspunten: bouwhoogtes per deelgebied

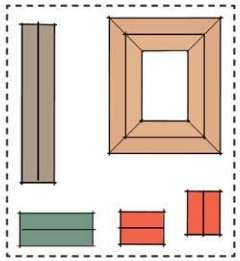
Overgang lint
1 tot 1,5 bouwlaag + kap.
Kap kan in hoogte variëren van één tot twee lagen.

Compacte woonwijk & Overgang landschap
1 tot 3 bouwlagen + kap.

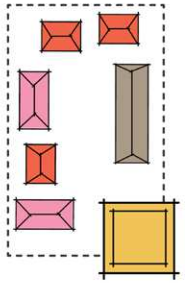
Toetsbare criteria

- Laagbouw (dus geen appartementencomplexen) in 'overgang lint'. Mix van woningtypologieën in 'compacte woonwijk'. Appartmentencomplexen of vrijstaande woningen in 'landschapszone'.
- Bouwhoogte deelgebied 'overgang lint': 1 tot 1,5 bouwlaag + kap. Kap kan in hoogte variëren van één tot twee lagen. Maximaal 3 bouwlagen in totaal. De straatzijde heeft altijd de uitstraling van 1 bouwlaag (door bij 1,5 bouwlaag te werken met een doorlopende kap), achterzijde kan wel met 2 bouwlagen.
- Bouwhoogte deelgebieden 'compacte woonwijk & overgang landschap': 1 tot 3 bouwlagen + kap. Bij appartementencomplexen kan in de bovenste laag woningen bevinden, vanaf de straatzijde dient deze bouwlaag een uitstraling te hebben van een kap.
- Woningen grenzend aan bestaande wijk Oeverwal maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Volledig platte daken zijn in de gehele wijk uitgesloten.

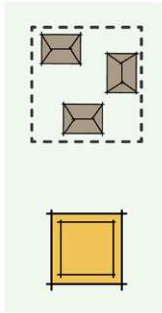
Uitgangspunten: woningtypologieën per deelgebied



Overgang lint
Rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, hofwoningen en rug-aan-rug aan woonerf.



Compacte woonwijk
Appartementen, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen gemengd in bouwblok.



Overgang landschap
Appartementen of clusters met (vrijstaande) woningen liggen vrij in het groen.

Grondgebonden woningen in de vorm en maat van een boerenschuur. Eenvoudig volume met één laag + kap is kenmerkend.

Verschillende typologiën in een gemengd bouwblok met een voorkanten naar buiten gericht.

De woonclusters kennen een groene en ruime opzet.

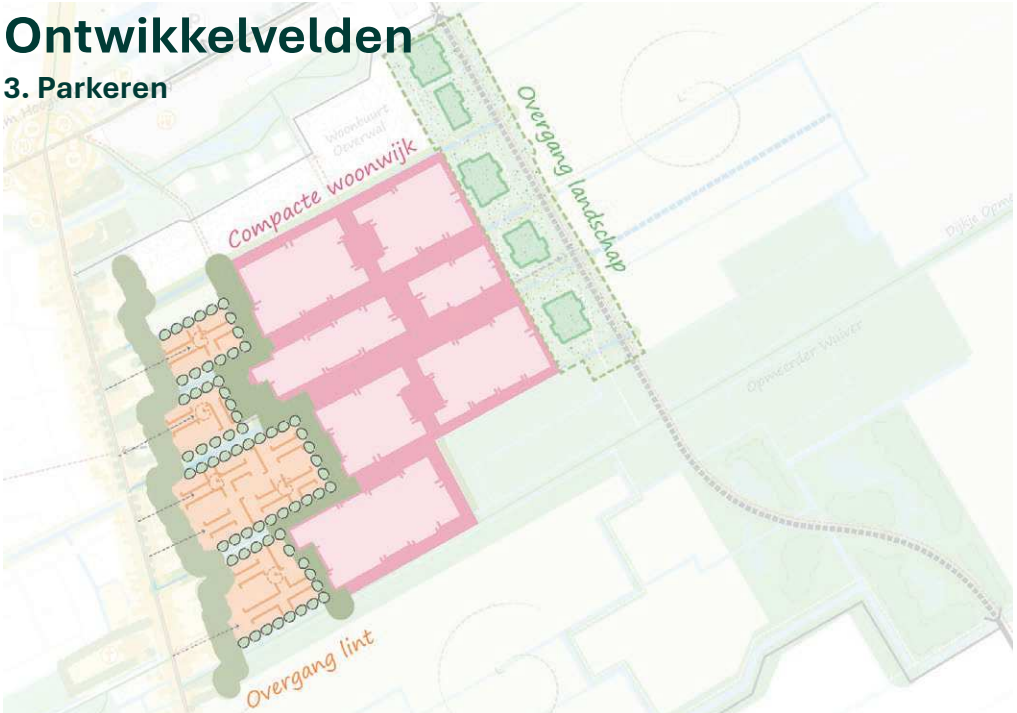
Geen appartementencomplex in 'overgang lint'

Appartementencomplexen staat niet volledig los van het bouwblok (niet solitair in het groen)

De woonclusters vormen geen naar binnen geörienteerd woonerf.

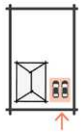
Ontwikkelvelden

3. Parkeren

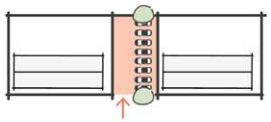


Figuur 22: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

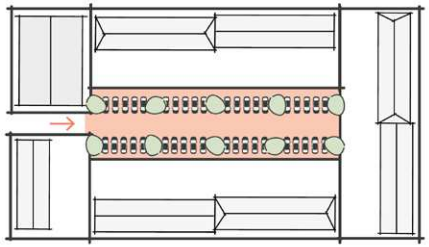
Uitgangspunten: mix van parkeeroplossingen binnen ontwikkelvelden



Parkeren op eigen terrein.

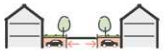


Parkeerkoffer tussen de woningen.



Parkeerhof binnen het bouwblok.

Ondergronds parkeren

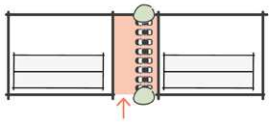


(Semi-) verdiept parkeren

Toetsbare criteria

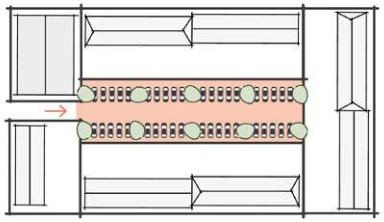
- Groenblauwe raamwerk is parkeervrij, incidenten uitgezonderd.
- Parkeren is opgenomen binnen de ontwikkelvelden, incidenten uitgezonderd.
- Minimaal parkeren in openbare ruimte.
- Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte.

Voorkeur per deelgebied



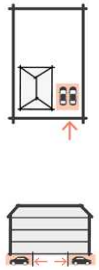
Overgang lint

Parkeerkoffers tussen de woningen.



Compacte woonwijk

Parkeerhof binnen bouwblok.



Overgang landschap

Parkeren op eigen terrein of ondergronds.

Parkeerkoffers op het erf.

Parkeren in een parkeerhof aan de achterzijden van de woningen.

Ondergronds parkeren.

Geen parkeren langs de sloten of langs het groenblauwe raamwerk.

Geen woonstraten met voorkanten ingericht als parkeerhof, -straat of -koffer.

Geen parkeerterrein dat zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Ontwikkelvelden

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten

Figuur 23: Overzichtskaart van de zichtlijnen en hoogteaccenten, locaties zijn indicatief

Toetsbare criteria

A. Zichtlijnen langs landschapslijnen.

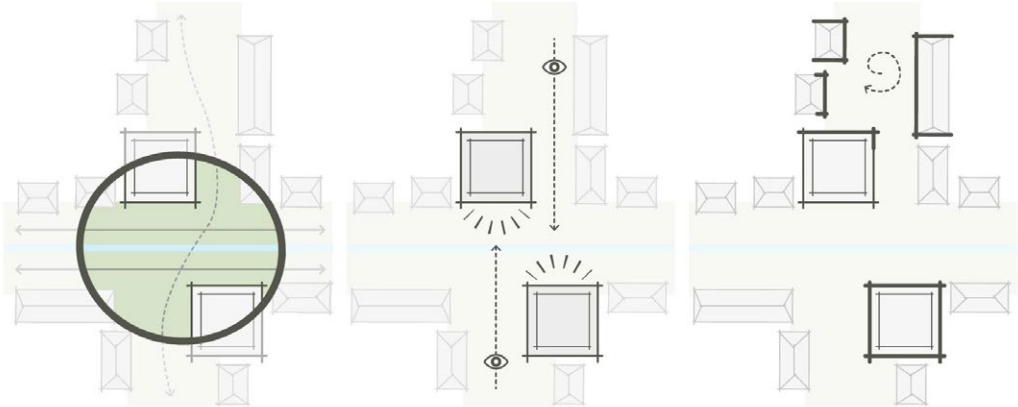
- Zichtlijn creëert een zichtrelatie tussen het polderlint (Herenweg) en het open landschap (richting Gouwe).
- Zichtlijn volgt de watergang in de landschapslijn.

B. Zichtlijnen in de dwarslopers.

- Zichtlijn creëert zichtrelatie tussen verblijfplekken in de dwarslopers en de kruispunten van de landschapslijnen en dwarslopers.
- Zichtlijn wordt beëidingd door hoogteaccent of verbijzondering van het bouwblok rondom deze kruispunten. De hoogteaccenten zijn, als onderdeel van het bouwblok, gelegen op de kruispunten van de landschapslijnen en de dwarslopers.
- De verblijfplekken in de dwarslopers worden omkaderd door omliggende bebouwing en het hoogteaccent.
- Zichtlijn heeft een afwisselende breedte.
- Zichtlijn kruist met één 'zichtlijn langs de landschapslijnen.'

Uitgangspunten: plaatsing van hoogteaccenten

Zichtlijnen en bebouwingsaccenten versterken de onderlinge relatie tussen de woonbuurten



Hoogteaccenten
Zijn, als onderdeel van het bouwblok, gelegen op de kruispunten van de landschapslijnen en de dwarslopers.

Zichtlijnen dwarslopers
Worden beëindigd door een hoogteaccent of een verbijzondering, rondom de kruispunten.

Verblijfplekken in dwarslopers
Worden omkaderd door omliggende bebouwing en het hoogteaccent.

Hoogteaccent markeert de hoek van het bouwblok, en heeft adressering aan de openbare ruimte.

Een (hoogte)accent eindigt de zichtlijn.

De bebouwing definieert de ruimte van de verblijfplekken.

Hoogteaccent staat niet solitair in de openbare ruimte.

Parkachtige dwarsloper is geen verlopende zichtlijn, de gebouwen maken ruimtes en vormen zichtrelaties.

Hoogteaccent kent geen gesloten plinten naar omliggende openbare ruimte.

Beeldkwaliteit

Architectuur ‘aan het stolpenlint Herenweg’

- Architectuur voegt zich in het stolpenlint met (moderne) stolpboerderijen of dorpse lintbebouwing.
- Diverse natuurlijke materialen (hout, baksteen, etc.) en West-Friese kleuren.
- Detailering van de bebouwing is sober, kopgevel van de stolp is rijk.

Architectuur ‘overgang lint’

- Architectuur refereert in de bouwmassa en kapvorm naar de eenvoud van boerenschuren met 1 bouwlaag met kap; zonder op- en aanbouwen aan straatzijde.
- Diverse natuurlijke materialen (hout, baksteen, etc.) en West-Friese kleuren.
- Detailering van de bebouwing is sober en benadrukt het landelijke karakter.

Beeldkwaliteit

Architectuur ‘compacte woonwijk’

- Architectuur kenmerkt zich door dorpslandelijke Westfriese architectuurstijl
- Diverse natuurlijke en West-Friese materialen (hout, baksteen, etc.) en kleuren
- Gebruik van westfriese sculpturale gevels als detaillering met o.a. houten kopgevel, sierlijsten, blind (luik), gevelmakelaar, (deels) zichtbare spantconstructie, etc.

Architectuur ‘overgang landschap’

- Moderne of traditionele architectuur met landelijke hoofdvormen.
- Diverse natuurlijke materialen (hout, baksteen, etc.) en gedekte kleurtinten
- Gezien vanuit het open landschap creëert de bebouwing een luchtig, speels, sculpturaal daklandschap als silhouette.

Beeldkwaliteit

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke mix van erfafscheidingen: takkenrillen, wilgentenen, schapenhekken of gemengde hagen (betrek ecoloog bij haagsoorten)
- Stenen of kunststof erfafscheidingen of schuttingen zijn uitgesloten grenzend aan de openbare ruimte.
- Erfafscheiding aan voorzijde woning is max. 1 m hoog, daarachter max. 2 m

Materialisering openbare ruimte

- Rode gemêleerde gebakken klinkers als basis voor bestrating en stoepen
- Rode gemêleerde betonnen klinkers en grasbeton als basis voor parkeerterreinen
- Padvast als basis voor losliggende wandelpaden in het groen
- Hout als basis voor (voetgangers)bruggen en vlonders

Beeldkwaliteit

Buitenruimte en beplanting ‘landschapslijnen’

- De polderidentiteit is kenmerkend voor de landschapslijnen, bestaande uit een centrale watergang met groene taluds voor recreatie, verblijf en wandelpaden.
- Watergangen met natuurlijkvriendelijke oevers en inheemse laagveensoorten zoals Krabbescheer. Kenmerkende beplanting zijn knotwilgen en rietkragen.

Buitenruimte en beplanting ‘parkachtige dwarslopers’

- De parkidentiteit kenmerkt zich door een doorlopende vrije parkstructuur met slingerpaden, kruidenrijk gras, onderbeplanting, bomen en aaneenschakeling van verblijfs-, ontmoetings- en speelplekken.
- Betula pendula, Wintereik en Veldesdoorn zijn kenmerkende boomsoorten.

Beeldkwaliteit

Buitenruimte en beplanting ‘landelijke groenbuffer’

- Kleinschalig agrarisch-polderlint karakter is kenmerkend voor de landelijke groenbuffer met informele fruitgaarden, boomgaarden, moestuinen, of groene tuinen.
- Gronden kunnen openbaar, collectief of privé zijn. Een onverhard doorlopend struinpad is altijd openbaar toegankelijk en verbindt de gaarden en tuinen.

Buitenruimte en beplanting ‘landschapszone naar open polder’

- De landschapszone kenmerkt zich door openheid en plasdraszones met wadi’s, inheemse laagveenbeplanting en slingerpaden (afwisseld padvast en vlonders).
- Bij hoog water lopen waterbergingszones van de landschapszone onder water terwijl het wandelpad en de wooncluster bereikbaar blijven.

movares

smart
urban
engineering