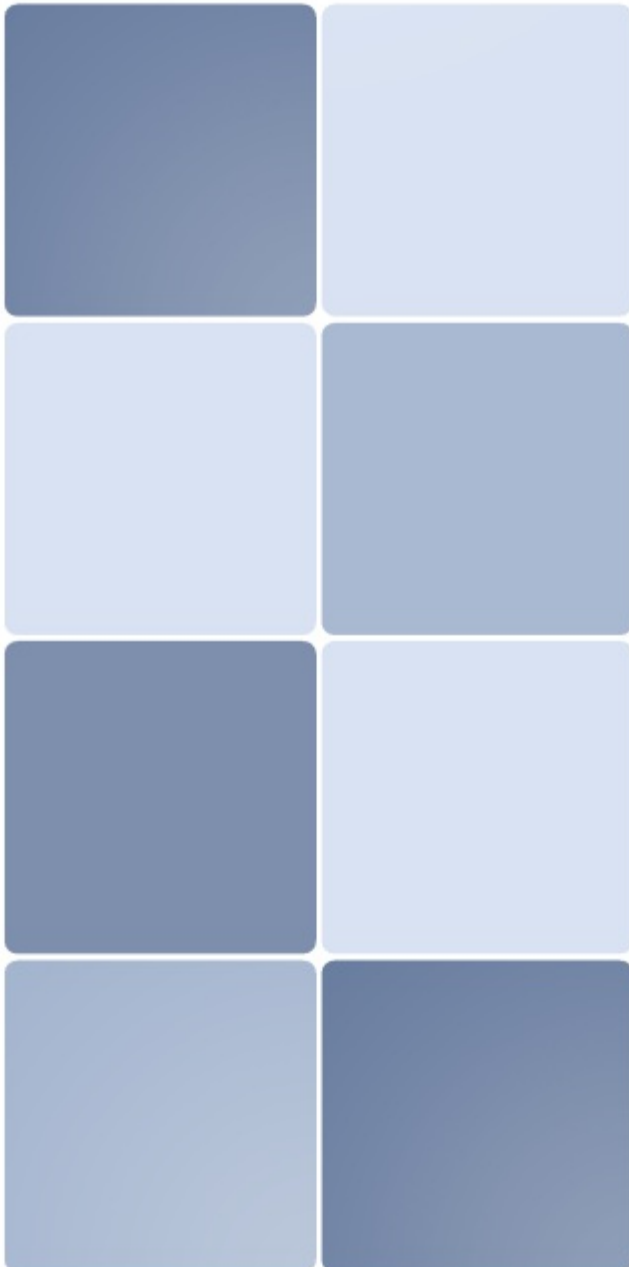




# BESTEMMINGSPLAN DE BIEZENWEIE

GEMEENTE VEERE



**Opdrachtgever**  
Gemeente Veere

**Auteur**  
Bureau Dhondt

**Projectnummer**

**IMRO-identificatie**  
NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VO01

**Status**  
vastgesteld

**Datum**  
december 2023

## **Bijlagen bij regels**

# Inhoudsopgave

## Bijlagen bij regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan 'De Biezenweide'</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van Horeca-activiteiten</b>	<b>70</b>

## **Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 'De Biezenweide'**



**Beeldkwaliteit  
De Biezenweide**

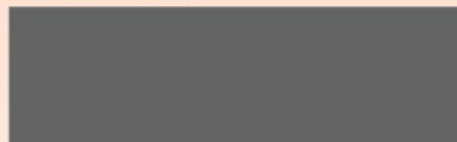
# Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

## Titel document:

Beeldkwaliteit De Biezenweide

## Auteur(s):



## Versie:

02

## Projectnaam:

De Biezenweide

## Opdrachtgever:

gemeente Veere

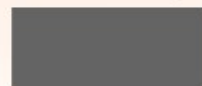
## Status:

definitief

## Projectnummer:

1351

## Contactpersoon:



## Wijzigingsdatum:

21 november 2023

# Inhoud

Inleiding	5
Analyse	7
Stedenbouwkundige schets	15
Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
Uitgangspunten bebouwing	25
Beeldkwaliteit Zorgwonen	26
Beeldkwaliteit rijwoningen sociaal	28
Beeldkwaliteit rijwoningen betaalbaar	30
Beeldkwaliteit patiooningen	32
Beeldkwaliteit vrijstaande woningen en tweekappers	34
Beeldkwaliteit vrijstaande woningen Woonerf	36
Beeldkwaliteit erfafscheidingen	39
Uitgangspunten openbare ruimte	41





De Biezenweide

# Inleiding

De Biezenweie is een locatie waar zorgwonen en een nieuwe woningen worden ontwikkeld. Hiervoor is een stedenbouwkundige schets en een bestemmingsplan gemaakt. Deze zijn beiden echter nog 'beeldloos' en bieden onvoldoende garantie voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Om de gestelde ambities ten aanzien van de belevingswaarde te kunnen realiseren is voor De Biezenweie dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is in de eerste plaats een toetsingskader voor de bebouwing. Het is tevens de een inspiratiekader voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en inrichting van de openbare ruimte.

## Beleid ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke kwaliteit 2016 is door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is aangegeven dat bij grotere bouwplannen een beeldkwaliteitplan opgesteld dient te worden. Aan de hand van dit beeldkwaliteitplan kan een dergelijke grotere ruimtelijke ontwikkeling beoordeeld worden.

Een dergelijk beeldkwaliteitplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen cultuurhistorie, stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Een beeldkwaliteitplan legt de basis voor een kwalitatief hoogwaardig plan.

Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld door een ter zake deskundige en bestaat in ieder geval uit:

1. een locatieverkenning
2. de cultuurhistorie: de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied; het landschap: de aanwezige landschappelijke waarden in het gebied;
3. de bebouwde omgeving: de kwaliteit van de gebouwde omgeving en openbare ruimtes.
4. architectonische beeldkwaliteit, materialisatie en detaillering.
5. de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving.

Het beeldkwaliteit wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit en daarna ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.



# Analyse

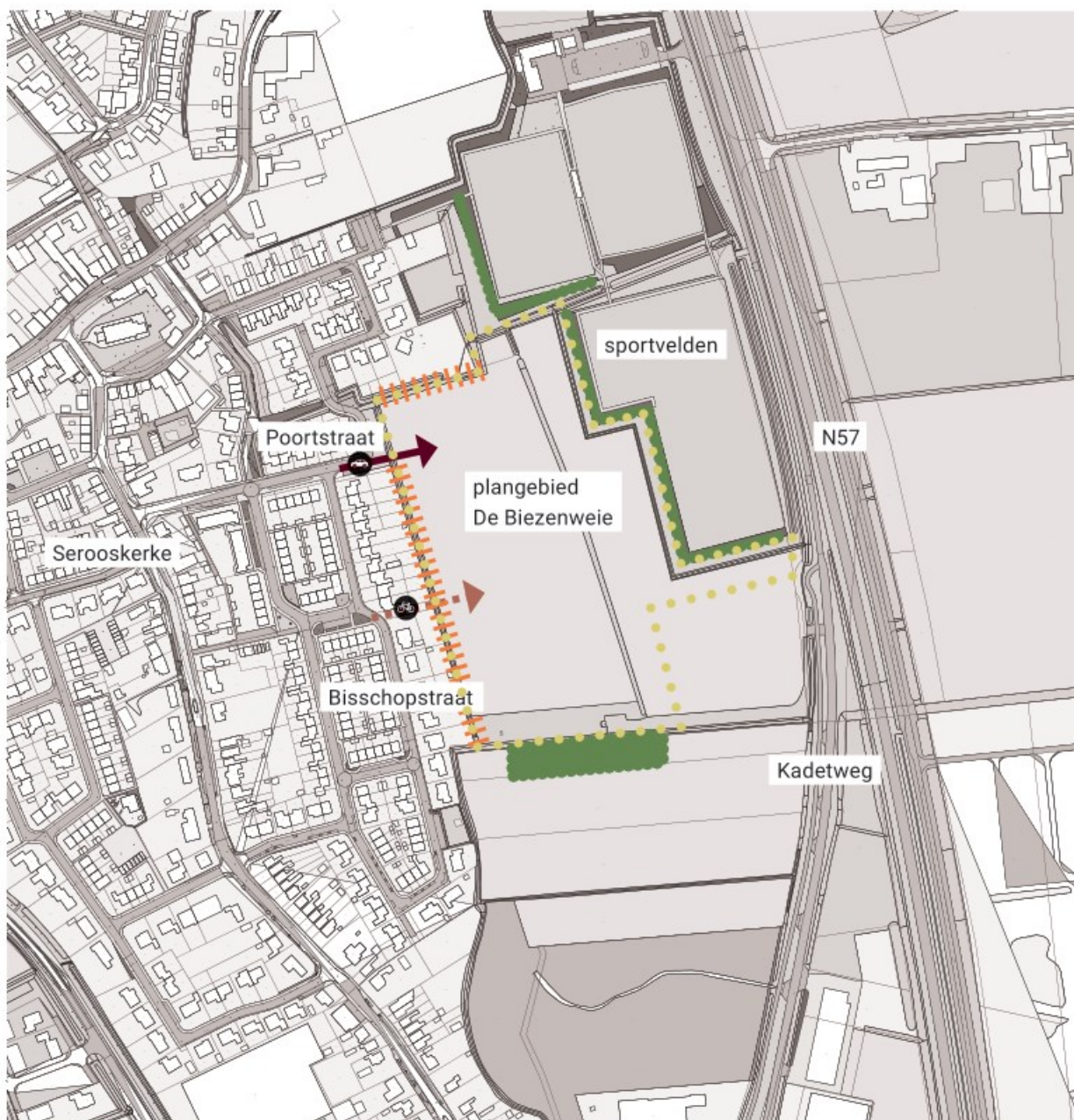
Het plangebied ligt aan de oostkant van Serooskerke.  
Het wordt begrensd door:

1. Sportvelden V.V. Serooskerke aan noordzijde;  
Om de sportvelden staan bomen met onderbeplanting. Op de grens van het plangebied en de sportvelden loopt een sloot.
2. Achterkanten woningen Bisschopstraat aan westzijde;  
Aan de westzijde grenst het plangebied aan de huidige kern van Serooskerke. De woningen aan de Bisschopstraat grenzen met de achterkant aan het plangebied. Op de grens tussen de achtertuinen en het plangebied loopt een sloot.
3. Kadetweg aan oostzijde;  
Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Kadetweg. Het plangebied ligt niet direct aan de N57 /de Kadetweg, maar op enige afstand ervan
4. Open polderlandschap aan oostzijde Kadetweg;  
Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. Een gedeelte van de rand van het plangebied wordt afgeschermd door begroeiing



Plangebied en directe omgeving  
(bron: streetsmart.cyclomedia.com)





## Locatieverkenning

Het plangebied ligt tussen de sportvelden en de bebouwing van Serooskerke. Langs de N57 loopt een parallelweg (Kadetweg) vanwaar het plangebied ontsloten kan worden. De andere ontsluitingsmogelijkheid voor auto's is de Poortstraat. Voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is er halverwege de Bisschopstraat ook een verbinding naar het plangebied mogelijk.

Aan de westkant grenst het plangebied aan de achterzijde van de woningen van de Bisschopstraat. Aan de Bisschopstraat staan geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Het plangebied grenst hier aan achtertuinen van deze woningen. De rand is groen. Er staan hier geen schuttingen, de woningen hebben vrij uitzicht over het plangebied.

Aan de oostkant liggen de sportvelden. Er is geen zicht op de sportvelden, de bomen om de sportvelden vormen een groene rand.

Een klein deel van de locatie grenst aan de Kadetweg en N57. Door het ontbreken van bomen of andere opgaande beplanting is er vanaf de wegen een vrij zicht over het plangebied.

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan een akker. Op de grens ligt een sloot en de helft van de grens wordt tevens gevormd door bomen en opgaande beplanting tussen de bomen.

Aan de noordkant wordt de grens gevormd door achterkanten van woningen en de opgaande beplanting rondom de sportvelden.

## Cultuurhistorie

Het plangebied is onderdeel geweest van het Landgoed Voordhout. Rondom Serooskerke hebben meerdere landgoederen en buitenplaatsen gelegen, veelal ingericht in de Engelse landschapsstijl. Kenmerkend hiervoor zijn slingerpaden, bosschages langs de randen en bijzondere bouwwerken.

In het begin van de 20e eeuw is echter het landgoed niet meer op de kaart terug te vinden en is er landbouw voor in de plaats gekomen. Na de tweede wereldoorlog heeft Serooskerke zich steeds verder ontwikkeld en zijn er verschillende uitbreidingen geweest. Er heeft schaalvergroting in de landbouw plaatsgevonden en is de N57 aangelegd.

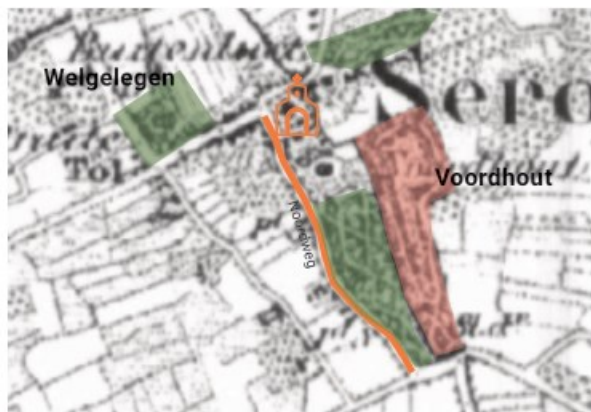
In het plangebied zijn er geen sporen meer van het landgoed dat in de 19e eeuw is aangelegd en in het begin van de 20e eeuw weer is afgebroken.

Er zijn in het gebied geen bijzondere landschappelijke kenmerken. Het plangebied heeft groene randen, die in de tweede helft van de 20e eeuw zijn aangeplant, zoals om de sportvelden.

De aangrenzende bebouwing zijn de planmatige uitbreidingen van Serooskerke die vanaf de jaren '70 van de twintigste eeuw zijn aangelegd. Woningen staan langs straten die evenwijdig aan de historische toegangsweg, de Noordweg, lopen.



1815: Ringdorp op een kruising van doorgaande kreekruigen. Kenmerk van de kern de kerk en vandaar uit een organisch karakter van bebouwingslinten met verspringende rooilijnen, verschillende kavelgroottes en bebouwings-typen.



1850: het plangebied is in 1850 een landgoed (roze), Voordhout. De Noordweg is de historische toegang tot het dorp. Verder maken enkele buitenplaatsen en landgoederen deel uit van de historie van Serooskerke, zoals buitenplaats Noordhout.



1900: landgoed Noordhout duidelijker te zien.



1905: Landgoed en bebossing zijn weggehaald voor het aanleggen van polders ten behoeve van landbouw



1950: Start dorpsuitbreidingen en schaal vergroting



1962: De Kadetweg werd aangelegd. De verkeersfunctie van de Noordweg is naar buiten gelegd en zijn de Wilgenhoekweg en de Kadetweg belangrijke ontsluitingswegen geworden.



1984; in het zuiden van Serooskerke onder het plangebied wordt bosgebied aangelegd. Serooskerke is verder naar het oosten uitgebouwd. Aan de noordzijde van het plangebied is het eerste deel van het sportpark aangelegd



2000: Aan de noordzijde van het plangebied heeft woningbouwontwikkeling plaatsgevonden.



2020: De N57 is inmiddels aangelegd en de sportvelden zijn uitgebreid





Bebouwing in de directe omgeving van het plangebied



Bebouwing in de oude kern van Serooskerke





# Stedenbouwkundige schets

Het plangebied bestaat uit agrarische grond, die op zichzelf geen bruikbare karakteristiek heeft, maar ons wel veel mogelijkheden geeft voor het naar eigen inzicht inrichten van de nieuwe wijk. We bouwen het planconcept op aan de hand van een drietal clusters van bebouwing met daartussen een groen openbaar parklandschap.

Qua verkeer is er sprak van twee nieuwe ontsluitingen op de bestaande verkeersstructuur. Deze ontsluitingen worden niet met elkaar verbonden om te voorkomen dat er auto-sluijverkeer ontstaat door de bestaande wijken van Serooskerke.

De grens met het sportpark wordt een aantrekkelijke waterpartij met natuurvriendelijke oevers. We onderscheiden het Zorgwonen-cluster en het particulier wonen-cluster.

In de pagina's die volgen worden de uitgangspunten voor beeldkwaliteit per cluster onder de aandacht gebracht. Belangrijk voor de identiteit en de woon- en verblijfskwaliteit van het gebied is de beeldkwaliteit van de inrichting van de openbare en semi-openbare ruimte.



- R** Rijwoningen
- P** Patiowoningen
- W** Tweekappers en vrijstaande woningen
- H** 's-Heerenloo
- Z** Zorgcomplex

## Zorgwonen

Het zorgwonen bestaande uit de zorgwoningen (Zorgcomplex) en s' Heerenloo is gegroepeerd rond een centrale plek. Hier vandaan worden de gebouwen ontsloten en er kan er geparkeerd worden. De gebouwen staan als paviljoens in het groen in een ontspannen setting ten opzichte van elkaar. De deels door gebouwen omsloten binnentuin heeft een openbaar karakter.

Het zorgwonen wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Kadetweg. De ontsluitende weg loopt langs de sportvelden. Via fiets- en voetpaden zijn de zorgwoningen vanuit Serooskerke (Bisschopstraat) bereikbaar.

## Wonen

De woningen bestaan uit meerdere korte blokjes met grondgebonden woningen. De woningen liggen rondom een centrale groene ruimte, de dorpsweide. Ze hebben een privé tuinen. Parkeren wordt opgelost op eigen kavel (bij twee-onder-één kapwoningen) en achter en naast de rijwoningen. De woningen worden ontsloten vanaf de Poortstraat. Er is geen doorgaande route naar de Kadetweg.

Aan de noordzijde van het plangebied liggen 3 vrijstaande woningen. Deze worden ontsloten via de Bogerdweide. Deze woningen liggen tegen de Woongaard aan. Een fiets- en voetpad verbindt deze drie woningen door het groen met de rest van het plangebied.

## Openbare ruimte

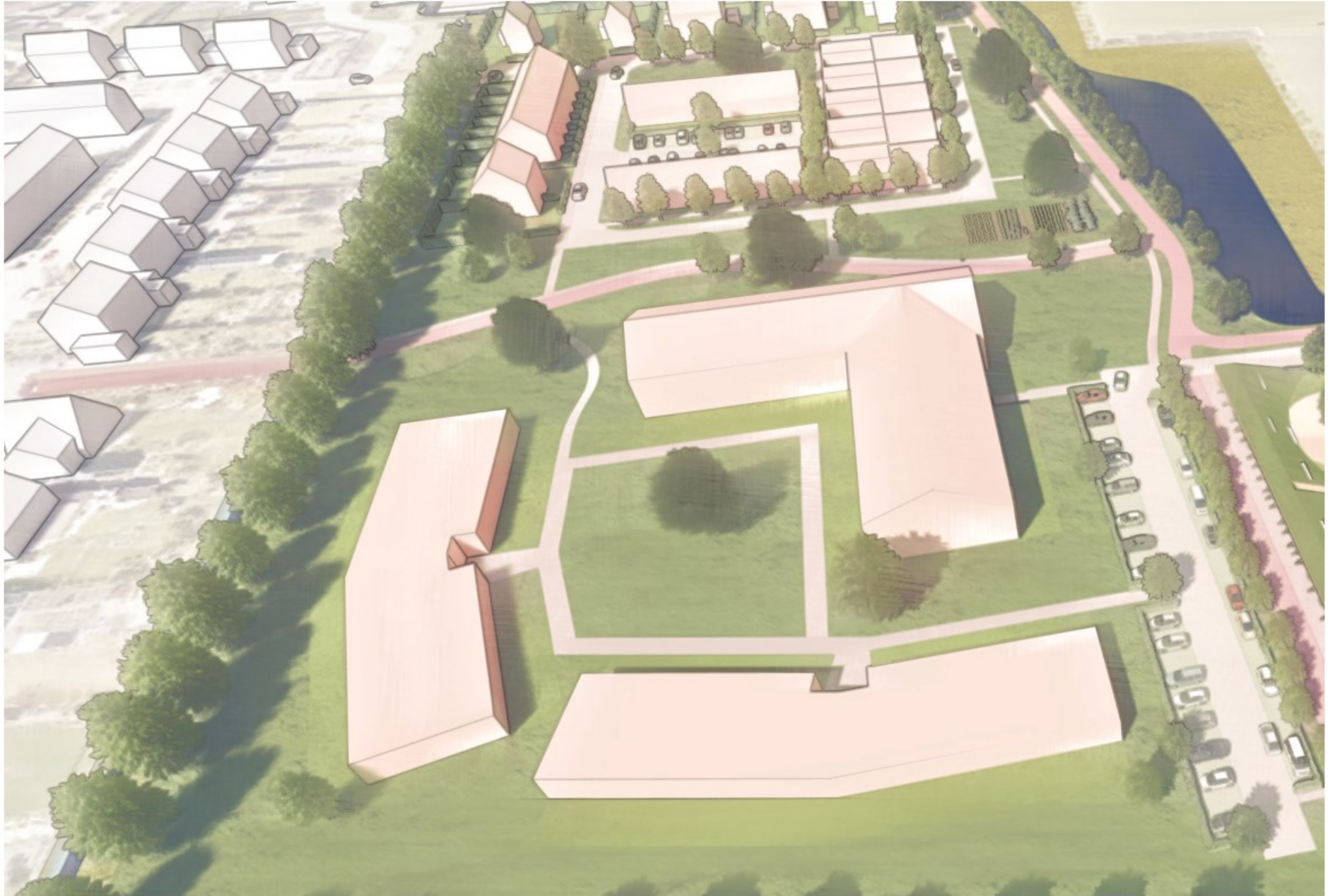
De openbare ruimte verbindt de verschillende clusters. Het heeft een duidelijke structuur met verschillende plekken met een eigen functie en karakter. (Fiets)paden verbinden

deze plekken met elkaar. Het water (waterberging als compensatie voor de toegenomen verharding in het gebied) is een integraal onderdeel van het park.

Er komt geen doorgaande autoverbinding door het park tussen Serooskerke en de Kadetweg, om zo sluipverkeer uit te sluiten. Het zorgwonen is per auto alleen via de Kadetweg ontsloten.

Door middel van fietspaden en voetpaden zijn de verschillende clusters goed bereikbaar.

Bij de beplantingskeuze wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid. Bomen zijn bestand tegen klimaatverandering. De beplanting is van belang voor insecten (bijen, vlinders). Oevers van het water is zoveel mogelijk natuurvriendelijk.



# Stedenbouwkundige uitgangspunten

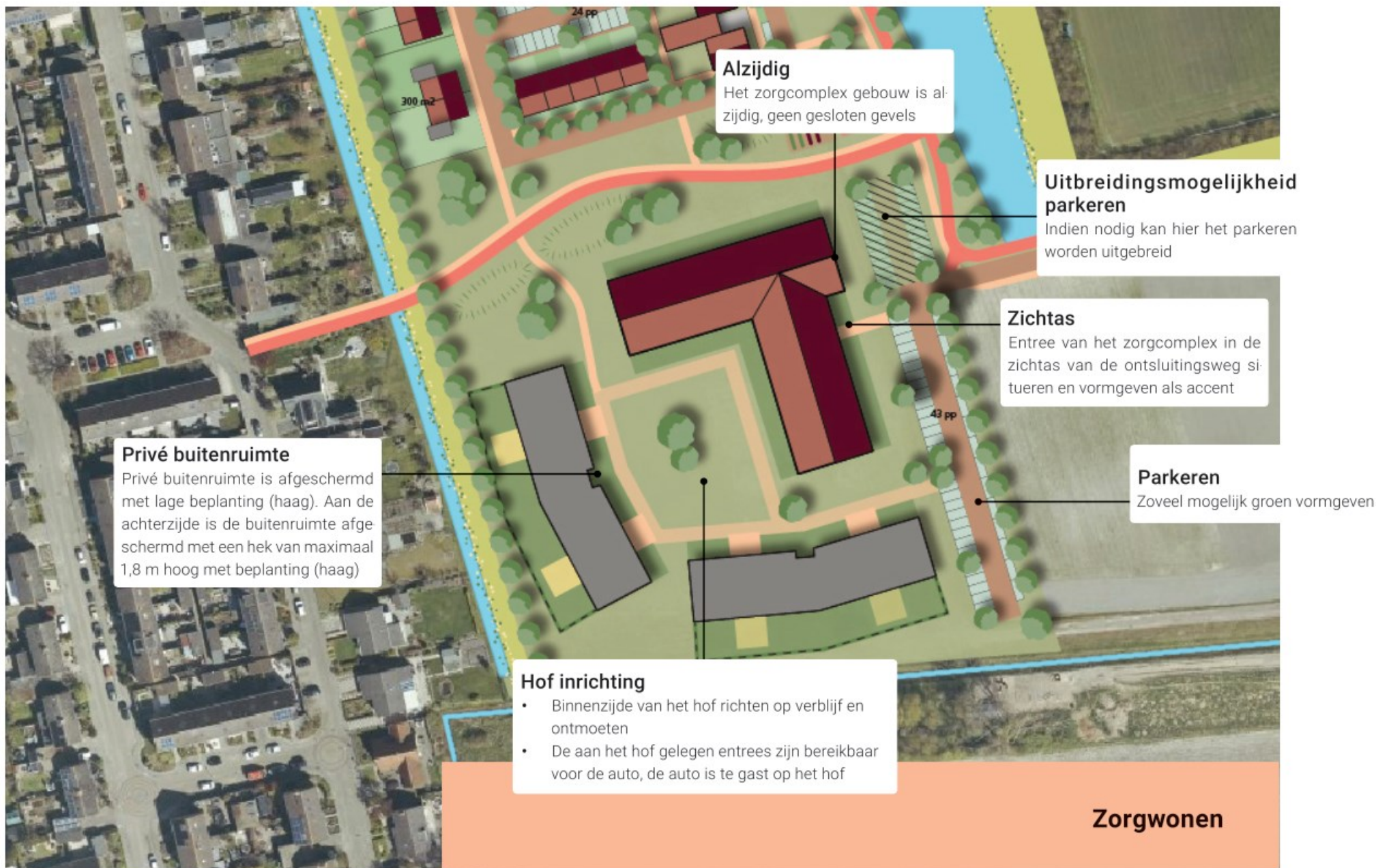
De stedenbouwkundige schets dient uitgewerkt te worden tot een stedenbouwkundig plan. Om de kwaliteiten van de schets te waarborgen worden er verschillende uitgangspunten gegeven waar bij de uitwerking rekening gehouden moet worden.

Belangrijk zijn de manieren waarop de verschillende functies zich richten op de omgeving. De bebouwing vormt clusters in het parkachtige landschap en dient zich te richten naar het landschap. Met accenten in zicht-assen, het op een logische manier aansluiten op de padenstructuur, het zorgvuldig vormgeven van overgangen tussen gebouw en om-

geving en het groen inpassen van parkeerplaatsen wordt de relatie tussen de bebouwing en de omgeving gelegd.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn op de volgende pagina's per cluster aangegeven.













referentie voor kleuren en materialen in  
De Biezenweide

# Uitgangspunten bebouwing

Het uitgangspunt voor de bebouwing in De Biezenweie is dat het samenhangend is, past bij Serooskerke en aansluit bij de parkachtige inrichting van de buitenruimte. Gezien het programma dat sterk verschilt in maat en de verschillende functies is gekozen om de samenhang te zoeken in het materiaal- en kleurgebruik.

Robuuste materialen als baksteen in een gemêleerd palet en houten delen zijn voor de woningen het uitgangspunt. Dit zijn ook de materialen die terug te vinden zijn in de bebouwing van de oude kern van Serooskerke. Ook in het kleurgebruik voor De Biezenweie is hierop geïnspireerd. Uitgangspunt

zijn zandkleuren en aardetinten voor het metselwerk en naturel, zwart of vergrijzend voor de houten delen.

## Algemene uitgangspunten voor materiaal- en kleurgebruik

- Robuuste en stoere materialen
- Gevels in hoofdzaak baksteen, met terugliggende voeg of met houten delen
- Grijs beton als ondergeschikt materiaal is mogelijk
- Hellende daken voorzien van vlakke pannen, leien, of zonnepanelen
- Gemêleerd palet voor baksteen in zandkleuren en/of aardetinten
- Houten delen in naturel, zwart, vergrijzend
- Kozijnen in donkere kleur



# Beeldkwaliteit Zorgwonen

heldere hoofdvormen | familie van de andere gebouwen in het plangebied |  
ontmoeten | gezamenlijk hof | textuur | robuust | vriendelijk door verfijning |  
natuurlijke materialen

## Algemeen

Het uitgangspunt is een zorgcomplex bestaande uit verschillende volumes rondom een gemeenschappelijk hof. Gezamenlijk vormen de volumes een samenhangend complex, waaruit niet af te lezen is dat hier verschillende zorgaanbieders zitten. De relatie tussen de gebouwen en de buitenruimte is hier belangrijk.

## Ligging

- Gebouwen omarmen het gemeenschappelijke hof
- Gericht op zowel het hof als de buitenzijde
- Entrees liggen aan het hof en zijn duidelijk herkenbaar
- Rooilijn is bij voorkeur verspringend, zorg voor een kleine korrel en menselijke maat.
- Balkons, terrassen, veranda's en dergelijke worden gecombineerd met loggia's om de relatie tussen binnen en buiten nadrukkelijk te leggen

## Massa

- De individuele gebouwen kunnen samengesteld zijn en uit tegen elkaar aangebouwde blokken bestaan
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Mag zowel plat afgedekt worden als bij voorkeur afgedekt met een flauw hellende kap. De hellende kap maakt integraal onderdeel van de totale hoofdvorm

## Architectonische uitwerking

- Sculpturale vormgeving, duidelijk afleesbare hoofdvorm
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Gevelopeningen hebben diepe neggen, terugliggende kozijnen
- Kozijnen zijn rank
- Met verschillende patronen, verbanden en verspringingen gemetselde gevels verfraaien.
- Terughoudend omgaan met verschillende kleuren metselwerk in een gevelvlak, pui invullingen en houten geveldelen. De plint van het gebouw kan donkerder van kleur zijn.
- Aandacht voor de hoofdentree, deze is op een logische manier vormgegeven en vormt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten
- Toevoegingen als uitbouwen en bijgebouwen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven

## Materialisatie

- Houten gevels aan het hof (achterkant)
- Baksteen aan de voor- en zijgevels, met mogelijk houten accenten.

## Hekken en randen

- Buitenruimten zijn duidelijk afgebakend met een groene haag.



inspiratiebeelden zorgwonen







# Beeldkwaliteit rijwoningen sociaal

heldere hoofdvormen | familie van de andere gebouwen in het plangebied  
| gericht op het groen | gezamenlijk hof | textuur | robuust | vriendelijk door  
verfijning | natuurlijke materialen

## Algemeen

Het uitgangspunt is een hof met twee rijen woningen die samen een totaal compositie vormen, en waarbij herhaling van één woning niet leidend is. Ze liggen aan het groen. De rijwoningen liggen tussen de centrale groene ruimte en de dorpsweide en rondom een openbaar parkeerhof. Hierdoor liggen ze vanaf beide zijden in het zicht en dient hiervoor aandacht te zijn.

## Ligging

- Georiënteerd op de dorpsweide of de centrale groene ruimte.
- Dubbele oriëntatie op hoeken
- Geen vaste rooilijn, afhankelijk van de totaal compositie

## Massa

- Heldere hoofdvorm, hoekig
- Totale compositie van de rij divers, maar symmetrisch
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Kap maakt integraal onderdeel van de compositie, (asymmetrisch) zadeldak
- Uitbouwen, dakkapellen zijn in massa ondergeschikt aan de hoofdmassa

## Architectonische uitwerking

- Sculpturale vormgeving
- Symmetrische gevelopzet, met een spel met gesloten en open geveldelen
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen
- Aandacht voor de entree, door toepassen van elementen (luifel, bloembakken, portiek) wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt
- Toevoegingen als uitbouwen, dakkapellen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven

## Materialisatie

- Houten gevel met natuurlijke of gebrande kleur(en)
- Bakstenen plint is toegestaan



inspiratiebeelden rijwoningen





# Beeldkwaliteit rij- woningen betaalbaar

heldere hoofdvormen | familie van de andere gebouwen in het plangebied  
| gericht op het groen | gezamenlijk hof | textuur | robuust | vriendelijk door  
verfijning | natuurlijke materialen

## Algemeen

Het uitgangspunt is een rij woningen die samen een totaal compositie vormen, en waarbij herhaling van één woning niet leidend is. Ze liggen aan het groen. De rijwoningen liggen aan de dorpsweide en de hoofdontsluiting. Hierdoor ligt de rij overhoeks in het zicht en dient hiervoor aandacht te zijn.

## Ligging

- Georiënteerd op de dorpsweide
- Dubbele oriëntatie op hoeken
- Geen vaste rooilijn, afhankelijk van de totaal compositie

## Massa

- Heldere hoofdvorm, hoekig
- Totale compositie van de rij asymmetrisch en divers
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Kap maakt integraal onderdeel van de compositie, (asymmetrisch) zadeldak
- Uitbouwen, dakkapellen zijn in massa ondergeschikt aan de hoofdmassa

## Architectonische uitwerking

- Sculpturale vormgeving
- Asymmetrische gevelopzet, met een spel met gesloten en open geveldelen
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen
- Aandacht voor de entree, door toepassen van elementen (luifel, bloembakken, portiek) wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt
- Toevoegingen als uitbouwen, dakkapellen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven

## Materialisatie

- Bakstenen gevels en/of hout
- Keramische pannen



inspiratiebeelden rijwoningen





# Beeldkwaliteit patiowoningen

heldere hoofdvormen | familie van de andere gebouwen in het plangebied  
| sculpturaal | relatie binnen - buiten | gebouwde overgang naar het groen |  
textuur | robuust | vriendelijk door verfijning | natuurlijke materialen

## Algemeen

Het uitgangspunt is een geschakelde rij van patiowoningen die een architectonisch geheel vormen. Het aanzicht op straat is vriendelijk en dorps. De woningen staan gericht op de doorgaande fietsroute en deels met de achterkant aan de dorpsweide.

## Ligging

- Geschakelde patiowoningen in een rechte rooijlijn
- Aanbouw ligt tenminste 6 meter achter de voorgevel zodat er ruimte is voor een parkeerplaats op eigen erf
- Georiënteerd op het groen, achterzijde naar de dorpsweide
- Dubbele oriëntatie op hoeken
- Oprit aan de hoekzijde is aan de zijkant afgeschermd met een groene erfafscheiding

## Massa

- Heldere hoofdvorm, hoekig, samengesteld uit een hoger hoofdvolume (logeertop) en een lager deel
- Afgewogen compositie
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Hoofdvolume moet voorzien zijn van een kap, (asymmetrisch) zadeldak

## Architectonische uitwerking

- Sculpturale vormgeving
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen
- Aandacht voor de entree, door toepassen van elementen (luifel, bloembakken, portiek) wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt
- Toevoegingen als uitbouwen, dakkapellen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven
- Zorgvuldige vormgeving van de achtererfgrens aan het pad en de dorpsweide. Deze is integraal onderdeel van de woning en vormgegeven in hetzelfde gevelmateriaal als de woning
- Geen geheel gesloten gevels naar de openbare ruimte

## Materialisatie

- Plat afgedekte delen (aanbouwen) uitvoeren met houten gevel

## Kavel

- Parkeren op eigen erf, minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf



inspiratiebeelden patiowoningen





# Beeldkwaliteit vrijstaande woningen en tweekappers

heldere hoofdvormen | familie van de andere gebouwen in het plangebied  
| sculpturaal | relatie binnen - buiten | textuur | robuust | vriendelijk door  
verfijning | natuurlijke materialen

## Algemeen

Het uitgangspunt is een rij twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen die een afwisselende wand vormen aan de grenzen van het gebied. Deze woningen staan met de achterkanten naar de achterkanten van de aangrenzende woningen. Ze staan aan de dorpsweide en vormen samen met de rijwoningen en het Zorgcomplex de randen van de dorpsweide.

## Ligging

- Vrijstaande woningen houden aan beide zijden van het perceel tenminste 3 meter vrij van bebouwing
- Tweekappers houden aan één zijde tenminste 1,5 meter vrij van bebouwing, aan de andere zijde zijn ze aaneen gebouwd
- Georiënteerd op de dorpsweide
- Dubbele oriëntatie op hoeken
- Woningen op de hoeken hebben hun oprit / garage niet aan de hoekzijde
- Geen vaste rooilijn

## Massa

- Heldere hoofdvorm, hoekig, asymmetrisch
- Tweekappers vormen een afgewogen totaal compositie,, die meer is dan twee gespiegelde woningen
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Kap maakt integraal onderdeel van de totale hoofdvorm, (asymmetrisch) zadeldak

- Uitbouwen, dakkapellen zijn in massa ondergeschikt aan de hoofdmassa

## Architectonische uitwerking

- Sculpturale vormgeving
- Asymmetrische gevelopzet, met een spel met gesloten en open geveldelen
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen
- Aandacht voor de entree, door toepassen van elementen (luifel, bloembakken, portiek) wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt
- Toevoegingen als uitbouwen, dakkapellen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven

## Kavel

- Parkeren op eigen erf
- Bij vrijstaande woningen op de kavel rekening houden met twee parkeerplaatsen naast elkaar, 5,5 m lang x 5,5 m breed
- Bij tweekappers op de kavel rekening houden met twee parkeerplaatsen naast elkaar (5 m diep x 5,5 m breed), of twee parkeerplaatsen achter elkaar (11 m lang x 3,5 m breed)



inspiratiebeelden vrijstaande woningen en tweekappers







# Beeldkwaliteit vrijstaande woningen Woonerf

familie gebouwen in Woongaard | ecologisch | duurzaam | natuurlijke  
uitstraling | evenwichtig beeld

## Algemeen

Het uitgangspunt is een samenhangend erf bestaande 3 villa's in de bocht van de wandelroute. Deze woningen hebben een dorpse uitstraling.

## Ligging

- Vrijstaande woningen houden aan beide zijden van het perceel tenminste 3 meter vrij van bebouwing
- Georiënteerd op het groen aan de oostzijde
- Dubbele oriëntatie op de hoek
- De hoekwoning heeft de oprit / garage niet aan de hoekzijde
- Geen vaste rooilijn

## Massa

- Eenvoudige herkenbare hoofdvormen
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Kap maakt integraal onderdeel van de totale hoofdvorm, (asymmetrisch) zadeldak of plat afgedekt
- Uitbouwen, dakkapellen zijn in massa ondergeschikt aan de hoofdmassa

## Architectonische uitwerking

- Evenwichtige gevelopzet
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen
- Aandacht voor de entree, door toepassen van elementen (luifel, bloembakken, portiek) wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt
- Toevoegingen als uitbouwen, dakkapellen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven

## Materialisatie

- Natuurlijke materialisatie zoals hout, baksteen, natuursteen, keramiek.

## Kavel

- Parkeren op eigen erf
- Houd op de kavel rekening met twee parkeerplaatsen naast elkaar, 5,5 m lang x 5,5 m breed



- groene erfafscheiding  
maximaal 2 meter hoog
- groene erfafscheiding  
maximaal 1 meter hoog



# Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen zijn het uitgangspunt in Beizeweide, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woningen.

## Groene erfafscheidingen

Een groene erfafscheiding is een (gemengde) haag. Deze dient geheel op eigen terrein worden geplant. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een strook met een breedte van minimaal 80 cm vanaf de achterkant van de opsluitband (aan de voorkant) of de erfgrans (zij- en achterkant). Op deze manier heeft de haag voldoende ruimte om te groeien.

Een hekwerk met Hedera wordt niet gezien als een groene erfafscheiding in De Biezeuwe.

## Hoge en lage erfafscheidingen

Erfafscheidingen voor de woningen zijn niet hoger dan 1 meter. Bij hoekwoningen is loopt de lage erfafscheiding door tot aan de voorgevel van de garage. Indien er geen garage is op de hoek, dan loopt de erfafscheiding door tot de achtergevel van de woning.

Een hoge erfafscheiding bevindt zich achter de voorgevel van de garage. Indien er naast de haag aan beide zijden geen garage staat, dan staat de hoge haag geheel achter de woning en niet (deels) naast de zijgevel.



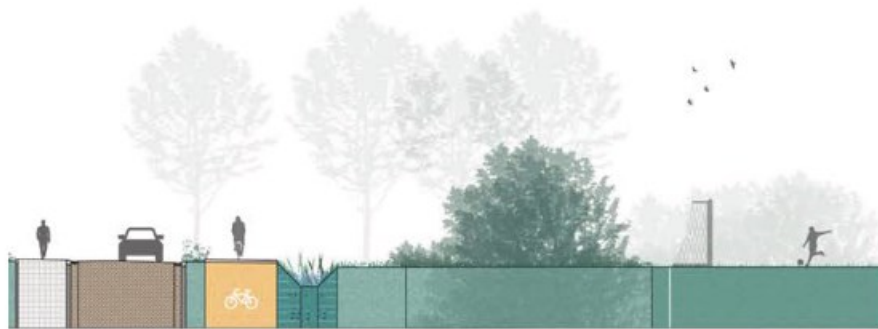
# Uitgangspunten openbare ruimte

# Landschappelijke zone nabij waterpartij



## Materialisering en sfeer

- Rijbaan in gebakken klinkers
- Pleintje in gebakken klinkers
- Fietspad in rood asfalt
- verschillende bomen (1ste, 2de en 3de orde) met meerwaarde voor fauna (vrucht en/of nectar)



2 5 3  
 trottoir rijbaan fiets

1:200



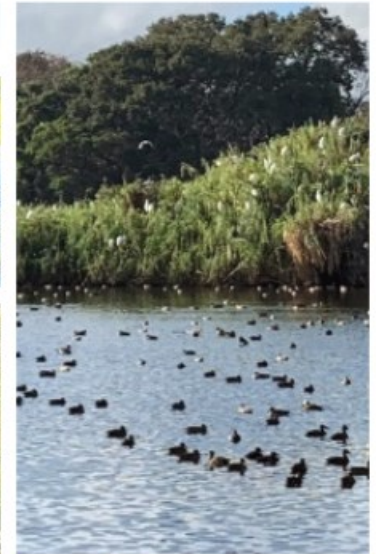


# Landschappelijke zone nabij waterpartij



## Materialisering en sfeer

- Haag langs erfgrans voortuin (min 80 cm - max 1.2 m, streekeigen. Deze is gezamenlijk eigendom en mag niet worden verwijderd. Gemeente plant deze aan en snoeien de voor- en bovenkant en vervangt de planten als deze niet aanslaan
- trottoir in tegels 30x30 cm
- langsparkeren op grasdoorgroei-verharding
- bomenrij in parkeerstrook (2de orde)
- rijbaan in gebakken klinkers
- brede berm in bloemrijk grasland
- wandelpad in halfverharding (kleischelpen)
- fietsverbinding in rood asfalt
- knotwilgenrij h.o.h 12m in bloemrijke berm
- natuurlijke waterpartij

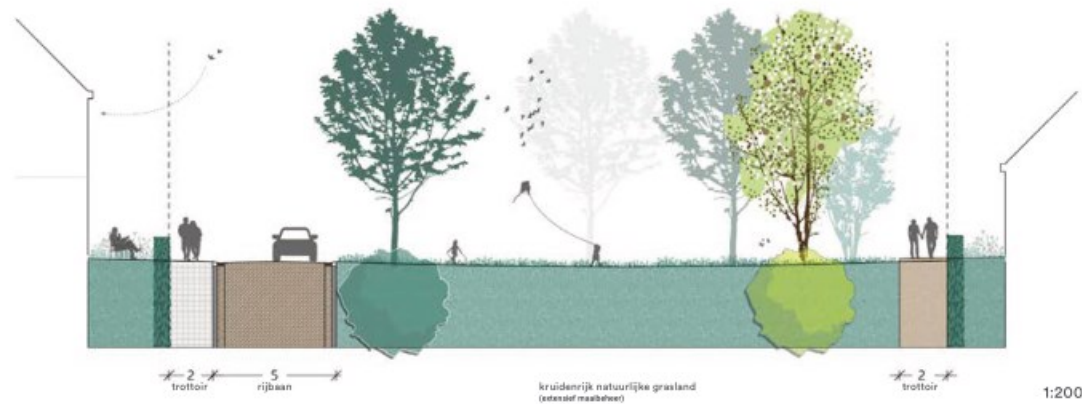


## woonstraat



### Materialisering en sfeer

- Haag langs erfgrans voortuin (min 80 cm - max 1.2 m, streekeigen. (behorend bij percelen).
- trottoir in tegels 30x30 cm
- haaks parkeren op grasdoorgroeiverharding
- streekeigen bomenrij (2de orde)
- rijbaan in gebakken klinkers
- kruidenrijk natuurlijk grasland (extensief maaibeheer) met verschillende bomen (1ste, 2de en 3de orde) met meerwaarde voor fauna (vrucht en/of nectar)

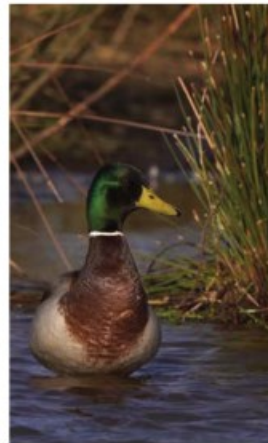
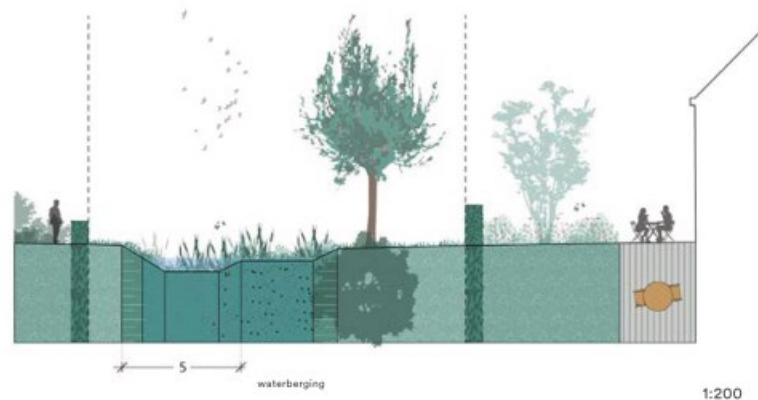


## overgang bestaande bebouwing



### Materialisering en sfeer

- bestaande watergang behouden
- verlaagde oever met bloemrijk grasland
- schouwstrook voor onderhoud
- knotwilgenrij
- Haag langs erfgrans voortuin (min 80 cm - max 1.2 m, streekeigen (horend bij de percelen))



# beeldkwaliteit vrijstaande woningen nabij woongaard



## Materialisering en sfeer

- bestaande watergang behouden
- bestaande bomen zoveel mogelijk behouden
- bloemrijk graslandweide als onderdeel van de parkstructuur
- knotwilgenrij
- Haag langs erfgrans achteruin (min 1.8m - max 2m hoog; min 0.8 m breed, streekeigen en wintergroen (horend bij percelen)
- rijbaan in gebakken klinkers
- kruidenrijk grasland (extensief maaibeheer) met verschillende bomen (1ste, 2de en 3de orde) met meerwaarde voor fauna (vrucht en/of nectar)
- wandelpad in halfverharding (kleischelpen)
- fietspad in rood asfalt





## groene parkeerplaats



### Materialisering en sfeer

- bomenpleintjes met parkeerfunctie
- rijbaan in gebakken klinkers

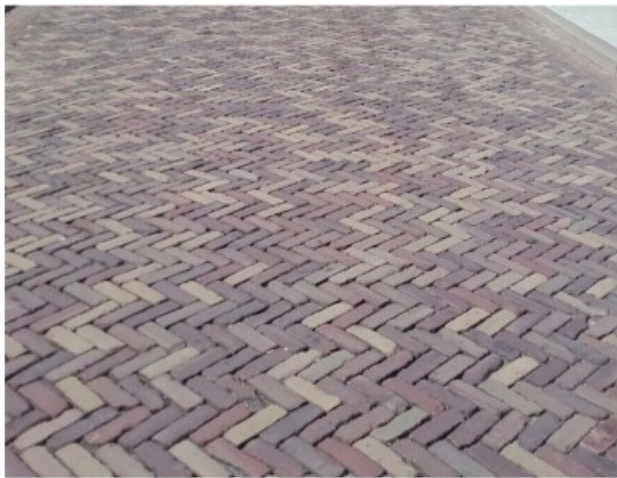
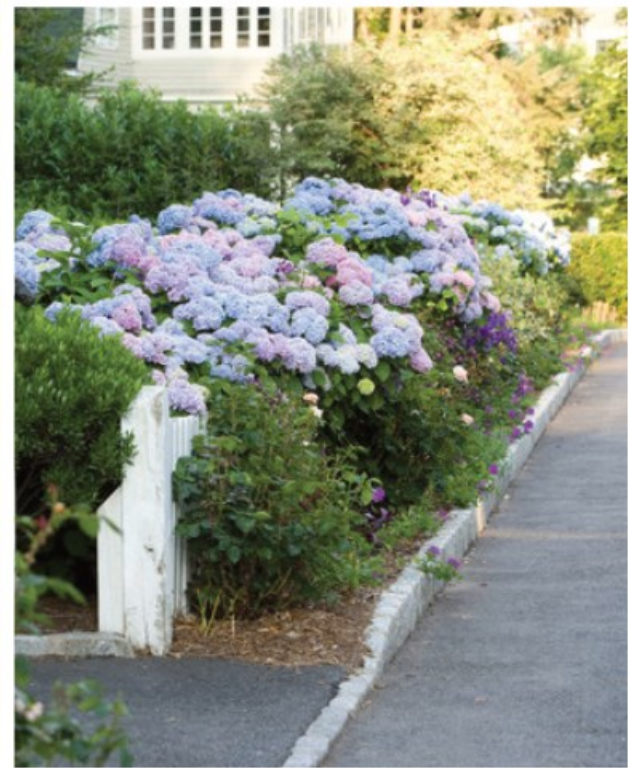


# parkwonen



## Materialisering en sfeer

- Haag langs erfgrans voortuin (min 80 cm - max 1,2m hoog (streekeigen) (horend bij percelen)
- trottoir in tegels 30x30 cm
- langsparkeren op grasdoorgroeiverharding
- streekeigen bomenrij (2de orde)
- rijbaan in gebakken klinkers
- kruidenrijk grasland (extensief maaibeheer) met verschillende bomen (1ste, 2de en 3de orde) met meerwaarde voor fauna (vrucht en/of nectar)
- wandelpad in halfverharding (kleischelpen)
- fietspad in rood asfalt



## samen-tuinen



### Materialisering en sfeer

- Haag langs rondom samen -tuinen (min 80 cm - max 1,2m hoog (streekeigen)
- trottoir in tegels 30x30 cm
- eventuele bouwwerken onder architectuur



# speelplaats met klimaatadaptieve maatregelen



## Materialisering en sfeer

- fietspad in rood asfalt
- wandelpad in halfverharding (kleischelpen)
- groene uitdagende inrichting speelzone met natuurlijke speelelementen en aanleidingen
- wadi's vormen onderdeel van de parkinrichting





## weide en wilde bloemen



### Materialisering en sfeer

- bestaande watergang behouden / verbreden naar 5m breed)
- verlaagde oever met bloemrijk grasland
- knotwilgenrij
- terrassen voorzien van lage haag (streekeigen)
- aan de achterzijde is de buitenruimte voorzien van een hekwerk van maximaal 1.8 m hoog
- rijkbloeiende beplantingen tegen gevel
- bloemrijk grasland als overgang naar landschap



# belevingspark jong en oud



## Materialisering en sfeer

- hoofdzakelijk groen binnenwereld met een openbaar karakter
- tuin stimuleert bewegen en ontmoeten
- eventuele bouwwerken onder architectuur en ten dienste aan de groene beleving van de tuin
- terrassen voorzien van lage haag (streekeigen)
- rijkbloeiende beplantingen tegen gevel
- verschillende bomen (1ste, 2de en 3de orde) met meerwaarde voor fauna (vrucht en/of nectar)





## **Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten**

# Staat van Horeca-activiteiten

## Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

### *1b. Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en / of afhaalservice);

### *1c. Bedrijven met een logiesfunctie*

- hotel.

### *1d. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en / of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

## Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma / grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).