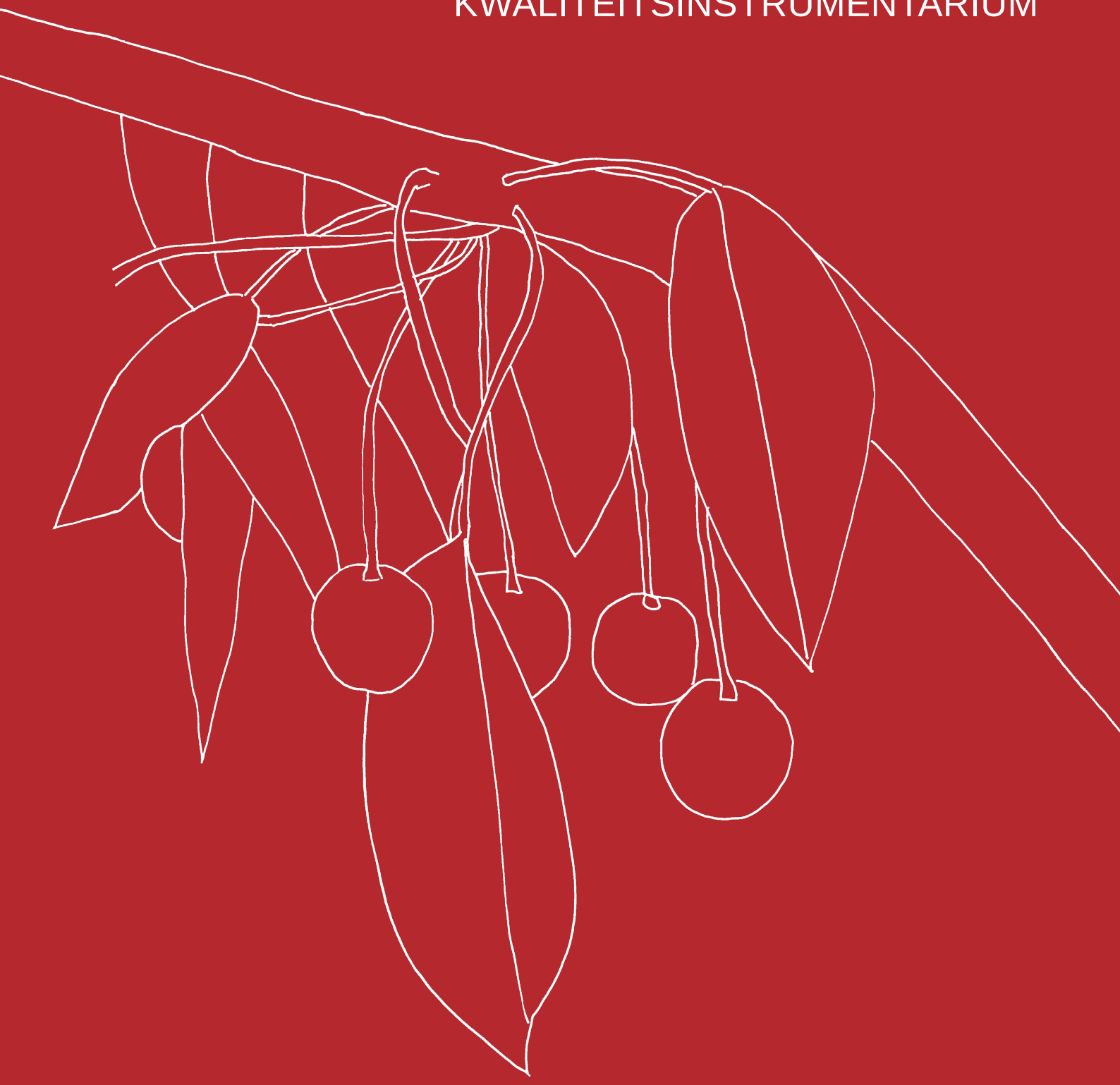
MASTERPLAN

KWALITEITSINSTRUMENTARIUM



KERSEN weide

Gemeente Bunnik

Copyright © Gemeente Bunnik 2023. Alle rechten voorbehouden.
Het is ten strengste verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Bunnik, materiaal dat zich in het Masterplan Kersenweide bevindt, of dat op een met Kersenweide verband houdend medium is opgeslagen, te kopiëren, opnieuw te verspreiden, te publiceren of te wijzigen.

MASTERPLAN

KWALITEITSINSTRUMENTARIUM

Gemeente Bunnik

1 juni 2023

KERSEN weide

INHOUDSOPGAVE

Ten geleide 7

1. Inleiding 9

2. Kwaliteit 12
2.1 Definitie begrip ‘kwaliteit’
2.2 Kwaliteitsbewaking
2.3 Relatie met bestemmingsplan
2.4 Maatvoering

3. Proceskwaliteit 18
3.1 Inleiding begrip proceskwaliteit
3.2 Van masterplan tot realisatie
3.3 Ontwikkelingsstrategie
3.4 Supervisie stedenbouw en landschap
3.5 Architectenselectie
3.6 Welstandstoetsing (Supervisieteam)
3.7 Toetsing Duurzaam bouwen
3.8 Bestuurlijke besluitvorming
3.9 Communicatie en participatie

4. Beeldkwaliteit bebouwing 26
4.1 Algemene aspecten beeldkwaliteit bebouwing
4.3 Beeldkwaliteiten woonvelden
4.4 Aanvullende algemene aspecten bebouwing

5. Beeldkwaliteit buitenruimte 62
5.1 Groenstructuur
5.2 Inrichting archeologische vindplaatsen
5.3 Waterstructuur
5.4 Infrastructuur
5.5 Kunstwerken
5.5 Speelvoorzieningen
5.6 Meubilair

6. Civieltechnische kwaliteit 88
6.1 Inleiding
6.2 Programma van Eisen van de Openbare Ruimte
6.3 Kwaliteitsaspecten en beheer

7. Consument en kwaliteit 92
7.1 Inleiding
7.2 Individueel wonen
7.3 De consument
7.4 Consumentgericht bouwen
7.5 Particulier opdrachtgeverschap

Colofon 97

Bronnen 99

TEN GELEIDE

Het voorliggende Masterplan Kersenweide maakt onderdeel uit van de derde fase van het planproces, gericht op de realisatie van de wijk Kersenweide (voorheen Odijk-West).
De procesgang van dit project, zoals beschreven in het Plan van Aanpak – Van visie naar realisatie (april 2020), gaat uit van de volgende planfasen:

1. Integraal Programma van Eisen;
2. Integrale Gebiedsvisie
3. Integraal Plan (Masterplan) Kersenweide
4. Uitwerking deelplannen
5. Realisatie deelplannen

Op 15 april 2021 heeft de gemeenteraad van Bunnik het Integraal Programma van Eisen (IPvE) vastgesteld en daarmee kon de eerste planfase worden afgesloten. Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de Gebiedsvisie Kersenweide en daarmee de richting bepaald voor de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie tot onderhavig Masterplan.

Om deze woonlocatie te kunnen ontwikkelen volgens de eerder vastgestelde doelstellingen (zoals vastgelegd in het Integraal Programma van Eisen en in de Gebiedsvisie voor het gebied) is een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten nodig. Onder regie van de gemeente Bunnik en in overleg met vele instanties, organisaties en ontwikkelende marktpartijen zijn deze afspraken en instrumenten vastgesteld en samengebracht in het ‘Masterplan Kersenweide’.

De fysieke ontwikkeling van Kersenweide zal nog circa 6 tot 8 jaar in beslag nemen terwijl er met name m.b.t. verschillende duurzaamheidsthema’s voortdurend sprake zal zijn van nieuwe ontwikkelingen in techniek en van het aanscherpen van ambities.
Vanuit dit gegeven laat de gemeente de mogelijkheid open om met ontwikkelende partijen in te spelen op voortschrijdende inzichten en de beoogde ambities en prestaties hier op aan te passen.

Het Masterplan Kersenweide omvat ruimtelijke ontwerpvoorstellen, kwaliteits- en juridische instrumenten, overeenkomsten en documenten, en vormt het raamwerk voor de verdere kwalitatieve uitwerking en flexibele uitvoering van het plan voor Kersenweide.

Het Masterplan Kersenweide kent de volgende vijf onderdelen:

1. het **Stedenbouwkundig Plan** (en het bijbehorende programma);
2. het **Kwaliteitsinstrumentarium** (kwaliteitsbeschrijving van plan (productkwaliteit) en kwaliteitsbewaking van planproces (proceskwaliteit));
3. het **Financieel raamwerk** (de grondexploitatie waarin de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangegeven, voorzien van een risicoparagraaf);
   Vanwege het gevoelige karakter van de financiële informatie wordt dit onderdeel als een afzonderlijk product vormgegeven en op vertrouwelijke basis verspreid.

En een tweetal onderdelen die op een later tijdstip verschijnen:

4. het **Ontwerp Bestemmingsplan** (het juridisch bindende planonderdeel);
5. De **Samenwerkingsovereenkomst (SOK)** (dat wil zeggen de afspraken tussen gemeente en betrokken marktpartijen gericht op de feitelijke ontwikkeling van Kersenweide).
   Het onderdeel Samenwerkingsovereenkomst bevat vertrouwelijke informatie en wordt derhalve eveneens als een afzonderlijk product vormgegeven en op vertrouwelijke basis verspreid.

Onderhavige nota omvat het tweede product van het Masterplan Kersenweide, te weten het Kwaliteitsinstrumentarium.

1. INLEIDING

Dit kwaliteitsinstrumentarium is te zien als een reeks richtinggevende regels waaraan de plannen voor Kersenweide moeten voldoen om, de door de plannenmakers gewenste kwaliteit te kunnen realiseren. De bepalingen waaraan de plannen moeten voldoen, zijn erop gericht om een samenhangend, integraal plan te kunnen realiseren voor het hele plangebied; zowel voor wonen als voor recreëren.

In dit kwaliteitsinstrumentarium gaat het vooral om stedenbouwkundige (rand)voorwaarden en eisen. Het doet verslag van de spelregels die moeten worden gevolgd om een kwalitatief hoogwaardig plan te kunnen realiseren. De onderlinge relaties tussen de verschillende onderdelen van het plan worden daarbij aangegeven, en de effecten van de plannen op het openbare gebied worden in kaart gebracht.

Het kwaliteitsinstrumentarium is onderdeel van het bestemmingsplan. In het kwaliteitsinstrumentarium is de missie voor de (beeld)kwaliteit verwoord en verbeeld. Het instrumentarium is tevens het toetsingskader voor ontwerpvoorstellen.

Leeswijzer
In het tweede hoofdstuk worden nut en noodzaak van het kwaliteitsinstrumentarium in beeld gebracht. In dit deel wordt ook het kader van het geheel weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het begrip ‘proceskwaliteit’. Hierbij worden instrumenten aangereikt die vooral gericht zijn op het vormgeven van de samenwerking, de organisatie en de coördinatie tussen gemeente, toekomstige ontwikkelende marktpartijen en overige belanghebbenden. In de hoofdstukken 4 en 5 komt de ‘productkwaliteit’ aan bod. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit van de woningen, eventuele woonwerkwoningen en recreatieve voorzieningen (hoofdstuk 4) en de beeldkwaliteit van de openbare buitenruimte (hoofdstuk 5). De randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte geven een volledig beeld van de ruimtelijke vormgeving, inrichting, samenhang en sferen.

De documenten van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte vullen elkaar aan:

- In het onderdeel ‘beeldkwaliteit bebouwing’ worden voor het plan samenhangende architectuurthema’s verwoord, uitgedrukt in sfeerbeelden en -beschrijvingen, waarin vormentaal, ruimtelijkheid, materiaal, kleur en licht worden vastgelegd.
- In het onderdeel ‘beeldkwaliteit buitenruimte’ worden de randvoorwaarden voor de uitwerking van de openbare ruimte in beeld gebracht. Er is gezocht naar een thematiek voor de inrichting van de openbare ruimte waarmee de locatie zich kan onderscheiden van andere woningbouwlocaties in de regio, waarbij gestreefd wordt naar een logische overgang en aansluiting op het aangrenzende buurtje ‘t Burgje.

Naast de randvoorwaarden voor de planuitwerkingen van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte, wordt ook aandacht besteed aan de civieltechnische eisen die aan het plan kunnen worden gesteld (hoofdstuk 6). Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de toekomstige bewoners van Kersenweide. Daarnaast wordt inzicht geboden in de wijze waarop de consument betrokken kan worden bij de ontwikkeling en invulling van de locatie Kersenweide.

2. KWALITEIT

2 KWALITEIT

De rode draad in dit kwaliteitsinstrumentarium zijn de kwaliteitswaarborgen en de wijze waarop deze kunnen worden ingebouwd bij de toekomstgerichte uitvoering. Deze waarborgen moeten er uiteindelijk voor zorgdragen dat aan het gemeentebestuur van Bunnik duurzame en flexibele beslissingen worden voorgelegd. Daarbij moet niet alleen aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het plan en het product, maar ook aan het proces. En met name aan hoe de projectorganisatie en de organisatie van het proces ervoor kunnen zorgen dat Kersenweide op duurzame en flexibele wijze ontstaat.

Het kwaliteitsinstrumentarium bouwt voort op het Integraal Programma van Eisen (IPvE) en de Gebiedsvisie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad respectievelijk in april 2021 en maart 2022. Marktpartijen zullen de komende jaren, samen met de gemeente, het plan in deelplannen gaan uitwerken.

De ontwikkeling van Kersenweide behelst een kleine 10 jaar en de maatschappij is voortdurend aan veranderingen onderhevig. Dit kan ertoe leiden dat het kwaliteitsinstrumentarium op onderdelen moet worden geactualiseerd. Het is ook mogelijk dat het instrumentarium moet worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten die nu nog niet zijn voorzien. Dit document is derhalve leidend maar geen strak keurslijf waarin de invulling van de locatie Kersenweide en het daarmee samenhangende toetsingsinstrumentarium als blauwdruk is vastgelegd. Afwijkingen zijn, mits in de geest van en onderbouwd, bespreekbaar.

Doel van dit kwaliteitsdocument is om instrumenten en procedures aan te reiken teneinde de in het IPvE, de Gebiedsvisie en onderhavig Masterplan beschreven ambities te verwezenlijken en de bijbehorende kwaliteitsdoelstellingen voor alle belanghebbenden te waarborgen.

2.1 Definitie begrip ‘kwaliteit’

Kwaliteit is een begrip dat vaak gemakkelijk wordt gebruikt en – op z´n minst – gebonden is aan persoonlijke beleving. Immers, smaken verschillen. Toch is het in het kader van de nadere uitwerking en in het verlengde hiervan de uitvoering van het masterplan, belangrijk om over die kwaliteit bindende afspraken met alle betrokkenen te maken.

Hoewel het in de Gebiedsvisie verwoorde voorkeursmodel (model 4 (Archeologisch organisch) met de infrastructuur van model 3 (Stroomgeulen)) door vrijwel iedereen een warm hart is toegedragen, wordt dit concept vanuit de eigen invalshoek van de ontwerper verder vormgegeven en niet altijd vanuit gelijkluidende belangen. Wat alle betrokkenen echter bindt, is de missie om, rekeninghoudend met de marktomstandigheden de hoogst mogelijke kwaliteit te realiseren.

Ofschoon het begrip ‘kwaliteit’ op verschillende manieren gedefinieerd kan worden, zal het uiteindelijk moeten gaan om de wensen van de toekomstige bewoners van Kersenweide. Daarnaast zal het plangebied een belangrijk onderdeel vormen van de gemeente Bunnik als geheel en in het bijzonder van de kern Odijk. Wanneer de ontwikkeling van de locatie en het woningaanbod aansluiten bij de wensen van de consument, kan geconcludeerd worden dat aan één van de belangrijkste definities van kwaliteit wordt voldaan. Dit is de reden dat in een apart hoofdstuk (hoofdstuk 7) aandacht wordt besteed aan individueel en consumentgericht bouwen.

Wie vanuit een stedenbouwkundig perspectief over ‘kwaliteit’ nadenkt, zal vrij snel terechtkomen bij zoiets als ‘de kwaliteit van het gebouwde’. Men kan daarbij denken aan de schoonheid van een gebouw, van een complex van gebouwen, de inrichting van een plein, maar ook aan de ruimtelijk-functionele indeling van de openbare ruimte, het water, de wegen en het groen. Dit zijn zeker de belangrijkste aspecten van stedenbouwkundige kwaliteit, maar niet de enige. Want naast deze productgeoriënteerde aspecten is ook de kwaliteit van het proces bij bouwkundige projecten van belang. Een goed ingericht en bewaakt totstandkomingsproces is minstens zo belangrijk als de kwaliteit van een gebouw. Met andere woorden: schoonheid en duurzaamheid zijn gewenst, maar zij zijn niet de enige aspecten van kwaliteit. De kwaliteit van het plan voor Kersenweide hangt af van de kwaliteit van twee variabelen:

- productkwaliteit: het uiteindelijk gebouwde programma (bebouwing en openbare ruimte);

- proceskwaliteit: de samenwerking tussen de betrokkenen en samenwerkende partijen.

2.1.1 Het product

Het gebouwde product (bebouwing en openbare ruimte) is nauw verbonden met het onderliggende programma. Het programma is enerzijds de resultante van afspraken tussen de gemeente en hogere overheden maar wordt anderzijds, waar mogelijk, bijgesteld op basisafspraken tussen gemeente en marktpartij(en). Het programma is mede tot stand gekomen op basis van marktonderzoek en marktkennis. Het resultaat van deze samenhangende aanpak leidt tot een bouwprogramma dat de partijen (gemeente en marktpartijen en corporaties) gezamenlijk wensen uit te voeren.

De uitvoering van het bouwprogramma kent op haar beurt ook weer een kwaliteitsaspect, immers kwaliteit is sterk gerelateerd aan 'mooi of lelijk'. Het wordt doorgaans subjectief of intuïtief benaderd. Omdat die benadering ook nog wel eens sterk gekleurd kan worden door de tijdgeest en de problemen van enig moment, is het zaak de kwaliteitseisen die aan het te bebouwen gebied en aan de gebouwen zelf worden gesteld zo objectief mogelijk te beschrijven.

In de hoofdstukken Beeldkwaliteit bebouwing (hoofdstuk 4) en Beeldkwaliteit buitenruimte (hoofdstuk 5) wordt deze productkwaliteit vormgegeven en ingevuld. Daarbij worden eerst enkele algemene zaken of hoofdlijnen behandeld, om vervolgens af te dalen naar een meer gedetailleerd niveau. De kwaliteit in het plan werkt ook op die manier: van grof naar fijn. Het concept moet op hoofdlijnen goed in elkaar zitten en daarop bewaakt kunnen worden. Vervolgens kan het concept als het ware afgepeld worden, om uiteindelijk via verschillende lagen terecht te komen bij de individuele bouwkavel en de inrichting van de aangrenzende buitenruimte. Van deze hele reeks wordt benoemd en beschreven wat de beoogde kwaliteit moet zijn (soms gedetailleerd, soms op hoofdlijnen), zodat op alle niveaus duidelijk wordt wat er precies bewaakt moet worden. Dat kan er overigens ook soms toe leiden dat, a.g.v. een nadere detaillering, e.e.a. op hoofdlijnen dient te worden aangepast.

2.1.2 Het proces

Samenwerking, organisatie en coördinatie tussen partijen zijn belangrijke sleutels tot succes en voorwaarden voor kwaliteit. Weten wat er te doen staat, aan welke verwachtingen moet worden voldaan of welke weg moet worden bewandeld om een planonderdeel behandeld en geaccepteerd te krijgen; het zijn zaken die onlosmakelijk verbonden zijn met de werkelijke realisatie. Hoe soepeler deze procedures verlopen, des te aangenamer en stimulerender dat is voor het maken van kwaliteit.

Om het plan te kunnen realiseren volgens de overeengekomen doelstellingen is een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten nodig. Het Masterplan Kersenweide omvat dit pakket. Het pakket is opgezet en geaccepteerd door verschillende belanghebbende partijen en bekrachtigd door de gemeenteraad van Bunnik. Het samenhangende pakket van afspraken, zoals het masterplan is bedoeld, is een mix van kwaliteits- en juridische instrumenten, overeenkomsten en documenten, die gezamenlijk het raamwerk biedt voor de verdere kwalitatieve uitwerking en flexibele uitvoering van het plan voor Kersenweide.

2.2 Kwaliteitsbewaking

Kwaliteit is een samenspel tussen de variabelen product en proces. In dit kwaliteitsinstrumen-tarium zal nader worden ingegaan op hoe dat samenspel in het planproces voor Kersenweide gestalte krijgt. Naast het 'samenspel' speelt nog een tweede begrip een rol, namelijk 'bewaken'.

Met het bewaken van kwaliteit wordt bedoeld:
- het controleren van de integrale samenhang in de uitvoering van het plan voor Kersenweide (onder andere door het toetsen van uitwerkingsplannen en bouwplannen);
- het sturen en beheersen van het totstandkomingsproces (van ontwerp naar realisatie);
- het stimuleren van de samenwerking, om daarmee de hoogst haalbare kwaliteiten voor het plan te kunnen realiseren.

Sturen, beheersen en controleren zijn veel gebruikte begrippen als het gaat om bewaken. Stimuleren valt hierbij wellicht wat uit de toon, maar wordt als minstens zo vitaal gezien voor een succesvolle realisatie. De organisatieonderdelen die de kwaliteitsbewaking voor hun rekening gaan nemen, zijn dus niet alleen maar streng. Zij hebben ook een belangrijk motiverende en inspirerende taak.

2 KWALITEIT

2.3 Relatie met bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in juridische zin geregeld wat er wel en niet mag worden gebouwd en welke functies wel en niet zijn toegelaten in het betreffende gebied. Het bestemmingsplan is een toelatingsplan en vormt het wettelijke en juridische kader waarin de ruimtelijke ordening van een bestaand of nieuw te ontwikkelen gebied wordt beschreven. Met behulp van ruimtelijke bepalingen en regels en met een omschrijving van de functionele bestemmingen wordt in tekst en tekeningen aangegeven wat het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden zijn van het gebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld. Bouwinitiatieven of bouwplannen moeten aan de bepalingen van een bestemmingsplan voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een omgevingsvergunning.

Daarnaast is het bestemmingsplan te zien als een cruciaal onderdeel van een maatschappelijk proces. Belanghebbenden voor dit plan zijn bijvoorbeeld inwoners van Bunnik, direct omwonenden (waaronder bewoners van ‘t Burgje), of betrokken private partijen en de (plaatselijke) overheid. Belanghebbenden krijgen de kans aan te geven wat hun visie is op wat kan worden toegestaan en onder welke voorwaarden. Dit plan wordt toegestuurd aan de vooroverlegpartners (zoals provincie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Gasunie e.d.). Vervolgens wordt het plan ter inzage gelegd en kan iedereen een zienswijze indienen op het plan. Uiteindelijk wordt het vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna is er nog de mogelijkheid van beroep. Voordat een bestemmingsplan definitief geldt, wordt dus een uitgebreide en zorgvuldige procedure gevolgd. Het bestemmingsplan is te beschouwen als een afsprakenkader tussen de overheid en haar burgers. Daarin is bepaald welke bouwwerken in ruimtelijke zin zijn toegestaan en welke functies en bestemmingen binnen het bestemmingsplangebied mogen voorkomen en onder welke condities dat kan gebeuren.

Bestemmingsplannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden zijn dikwijls globaal van opzet. Het zijn globale plannen om te kunnen sturen op hoofdlijnen en om soepel en flexibel te kunnen inspelen op gewenste ontwikkelingen, ook al kan men niet helemaal voorzien hoe die er precies uit gaan zien. Een bestemmingsplan dient dan ook periodiek te worden herzien. Het is logisch dat ruimtelijke plannen niet eindeloos gelden; plannen kunnen immers een decennium later ontwikkelingen uitsluiten die dan juist erg gewenst of hard nodig blijken te zijn.

Het bestemmingsplan voor Kersenweide is een globaal bestemmingsplan. Deze planvorm is bewust gekozen om al tijdens de planperiode flexibel op planinitiatieven van samenwerkende marktpartijen te kunnen inspelen.
Er wordt al enige jaren gewerkt aan de Omgevingswet. Vooralsnog staat inwerking treding gepland op 1 januari 2024. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet het ontwerp-bestemmingsplan Kersenweide ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Voor beroep tegen een bestemmingsplan geldt het oude recht, tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.
Als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege. Het bestemmingsplan zal onderdeel uit maken van het ‘tijdelijke deel’ van het omgevingsplan. Na verloop van tijd zal de gemeente de regels uit het bestemmingsplan Kersenweide (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) omzetten naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Dit kwaliteitsinstrumentarium is een beleidsstuk met een stedenbouwkundige inhoud en geeft inzicht in de beoogde kwaliteit. De relatie tot het bestemmingsplan moet zeer zorgvuldig gelegd worden, omdat het bestemmingsplan een juridisch-bindend document is. Het kwaliteitsinstrumentarium op zichzelf is geen direct juridisch-bindend document. Na vaststelling door de gemeenteraad is het aan te merken als een uitbreiding van de gemeentelijke welstandsnota. De Welstandsnota volgt uit artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Het vormt daarmee een toetsingskader voor de realisatie. Voor de beoordeling van bouwplannen biedt het de toetsingselementen voor het gemeentelijk welstandstoezicht.

Het kwaliteitsinstrumentarium heeft het karakter van een nadere uitwerking van het Integraal Programma van Eisen. Het wordt opgenomen als een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven in welke richting het bestemmingsplan zal worden ontwikkeld.

2.4 Maatvoering

De in deze nota opgenomen maatvoering van profielen en bebouwing is niet bedoeld als dwingende normstelling, maar eerder als richtinggevend en illustratief voor de verdere uitwerking van het plan. Uitzonderingen vormen minimale maatvoeringen die wel als voorschrift dienen te worden gehanteerd. De maatvoeringen, omschrijvingen en referentiebeelden ondersteunen en visualiseren het voor ogen staande beeld. Alternatieve oplossingen of varianten worden hiermee niet uitgesloten.

3. PROCESKWALITEIT

3 PROCESKWALITEIT

3.1 Inleiding begrip proceskwaliteit

Om te bepalen hoe de kwaliteit van een stedenbouwkundig proces kan worden beïnvloed of gestuurd, is het essentieel om te weten dat zij in de eerste plaats tot stand komt binnen het kader van afspraken. Daarbij gaat het zowel om de afspraken tussen rijk c.q. provincie en gemeente, als om de afspraken en contracten tussen gemeente en marktpartijen. Tegen de achtergrond van deze afspraken en binnen de signatuur van de uitvoeringsorganisatie zullen de verschillende contractpartijen zo veel mogelijk hun eigen doelstellingen proberen waar te maken.

Het (bij)sturen van kwaliteit is alleen mogelijk onder de volgende condities:

- de kwaliteit dient te worden afgestemd op de kwaliteitsdoelstellingen van deelnemende partijen en zij moet passen binnen de randvoorwaarden die bestaande contracten impliceren;
- als de kwaliteit wel van deze doelstellingen afwijkt, zijn dwangmiddelen (‘instrumenten’) noodzakelijk;
- instemming met de werking van de communicerende vaten: het stimuleren van één kwaliteit gaat vaak ten koste gaat van andere kwaliteiten.

Om adequaat te kunnen bijsturen is begrip van de doelstellingen, de condities en het mechaniek waaronder de kwaliteit tot stand komt essentieel.

3.1.1 Marktkwaliteit en publieke kwaliteit

Een gezamenlijke kwaliteitsdoelstelling van publieke en private partijen moet altijd worden bezien in het licht van de achterliggende doelstellingen. Een analyse van die achterliggende doelstellingen leert dat publieke partijen in beginsel een autonome kwaliteitsdoelstelling hebben. Het doel is de kwaliteit zélf, ten behoeve van collectief en individu. In veel gevallen staan tegenover investeringen in publieke kwaliteit geen direct aanwijsbare opbrengsten. Private partijen hebben in beginsel geen autonome kwaliteitsdoelstelling. De kwaliteitsdoelstelling is een afgeleide van andere doelstellingen, zoals continuïteit van het bedrijf, beperking van het verkooprisico en maximalisering van winst. Dit leidt ertoe dat de kwaliteitsbegrippen van publiek en privaat niet per definitie samenvallen.

Wanneer bij de ontwikkeling gestreefd wordt naar samenwerking is het, met deze conclusie in het achterhoofd, duidelijk dat er veel aandacht moet worden besteed aan de onderlinge afspraken over regie, organisatie, rolverdeling en verantwoordelijkheden binnen het planproces.

3.1.2 Proceskwaliteit en bewaking

De realisatie van Kersenweide gaat nog zo´n acht tot tien jaar in beslag nemen. Daarom zijn zorg en aandacht voor de voortgang ervan zeer belangrijk. Voortschrijdend inzicht zal er altijd toe leiden dat onderdelen van het plan, op een zeker moment, opnieuw ter discussie gesteld worden en wellicht aangepast of bijgesteld moeten worden. Wat kan en zal er allemaal niet veranderen in de loop van de tijd? Zal het plan daarom wijzigen en hoe dan wel? Dit zijn voor de hand liggende problemen en vragen, die een gedegen bewaking van de uitgangspunten van het plan en van het realisatieproces rechtvaardigen.

Om te voorkomen dat plannen door de waan van de dag uitgewerkt of ad hoc gewijzigd worden, is een systematische bewaking van de verdere planvorming en uitvoering van het grootste belang. De in dit document verwoorde systematiek en het bijbehorende instrumentarium zijn opgesteld, om op langere termijn het goede antwoord te kunnen geven op gewijzigde omstandigheden en/of veranderende inzichten. De basis van die systematiek is gelegen in het maken van afspraken. Dat zijn afspraken tussen de samenwerkende partners over procedures, regels en vormen van organisatie.

In dit document wordt hoofdzakelijk ingegaan op de vraag: hoe dient de kwaliteit te worden bewaakt? De beschrijving van de afspraken in dit document is vooral bedoeld als een eenvoudige uitleg aan iedereen die geïnteresseerd is in de ontwikkeling van Kersenweide. De samenwerkende partners (gemeente, instanties en ontwikkelende marktpartijen) sluiten onderling ook nog formele overeenkomsten, waarin eventueel aanvullende verder uitgewerkte afspraken en ambities worden omschreven en vastgelegd.

De beeldkwaliteit wordt getoetst door een kwaliteitsteam. Voor de leden van het kwaliteitsteam wordt een gedragsprotocol uitgewerkt, waarin de intenties van de begeleiding worden aangegeven.

Onderwerpen waar in dit kader afspraken over gemaakt moeten worden zijn:
- de stappen van masterplan tot aan de realisatie (definities en productomschrijving);
- ontwikkelingsstrategie;
- uitvoeringsorganisatie;
- stedenbouwkundige supervisie en welstandstoetsing;
- architectenselectie;
- duurzaam bouwen toetsing;
- overdracht openbare ruimte naar beheerafdeling;
- bestuurlijke besluitvorming;
- communicatie en participatie (van en met belanghebbenden en belangstellenden);
- marketing en promotie.

Deze onderwerpen worden hieronder nader toegelicht.

3.2 Van masterplan tot realisatie

Het traject van een bouwinitiatief tot het daadwerkelijk bouwen van bijvoorbeeld een woning, is onder te verdelen in een aantal fasen, te weten:
- initiatief;
- programma van eisen;
- schetsontwerp;
- voorlopig ontwerp;
- definitief ontwerp;
- omgevingsvergunning;
- bestekfase;
- uitvoering.

De allereerste fase is het initiatief waarin het idee tot de bouw van de woning wordt verwoord. Er is nog geen vastomlijnd plan, maar wel een beeld van wat men wil realiseren. Voordat een architect aan het werk kan gaan, dient de initiatiefnemer een programma van eisen (pve) op te stellen waaraan het toekomstige gebouw of complex moet voldoen. Dat pve bevat naast technische eisen en randvoorwaarden vaak ook de eerste ideeën over de verschijningsvorm en het beeld dat daarbij past (schetsontwerp). De volgende fase is de fase van het voorlopig ontwerp waarbij op basis van het pve en een schetsontwerp een eerste opzet wordt gemaakt. Nadat overeenstemming is bereikt over dit voorlopig ontwerp wordt deze uitgewerkt in een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp vormt veelal de basis voor de aanvraag en de behandeling van de omgevingsvergunning. Op basis van het definitief ontwerp worden de plannen verder uitgewerkt in een bestek dat wordt aanbesteed.

Na afgifte van de omgevingsvergunning en de gunning van het bestek start de uitvoering.

In Kersenweide kan dit proces van toepassing zijn op één woning als het gaat om een particulier initiatief, maar het zal in de regel vooral van toepassing zijn op een groter aantal woningen die een ontwikkelaar in een deelplan wil gaan realiseren. In het laatste geval zal dit proces er op onderdelen net iets anders uitzien, bijvoorbeeld omdat een moment van verkoop van woningen moet worden ingepast, of omdat het hierbij veelal gaat om grotere aantallen woningen in verschillende omvang, grootte en prijs.

3.3 Ontwikkelingsstrategie

De gemeente heeft in het plangebied van Kersenweide maar een beperkte grondpositie van zo'n 10% van het ontwikkelgebied. Om de ontwikkeling van Kersenweide mogelijk te maken is medewerking van de andere grondeigenaren nodig. Gezien het feit dat de andere grondeigenaren professionele marktpartijen zijn, ligt een vorm van samenwerking voor de hand. Uitgangspunt is een samenwerkingsmodel waarin zowel gemeente als partijen zich comfortabel bij voelen. In een eerdere fase is de keuze gemaakt voor een bouwclaimmodel waarin de gemeente de door de marktpartijen ingebrachte gronden bouwrijp maakt en de aanleg van de openbare ruimte en realisatie van infrastructurele werken op zich neemt en de marktpartijen de opstal-/vastgoedontwikkeling en de vastgoedexploitatie voeren. Het betreft een gebruikelijke rolverdeling die partijen past.
De gemeente kan regie voeren op de doelen en kaders van de integrale ontwikkeling via de aanleg van de openbare ruimte en voorkomt daarmee eigendomsplanologie en marktpartijen krijgen naar rato van hun eigendom een deel van de vastgoedontwikkeling. Uitgangspunt in deze keuze was niet een traditionele bouwclaim met grondbankfinanciering door de gemeente bij de start van de ontwikkeling, maar een koppeling tussen het betaalmoment van de inbrengwaarde en de uitname waarde van uitgeefbare kavels. Deze afspraken zijn eerder verwoord in de met de betrokken grondeigenaren/marktpartijen ondertekende raamovereenkomst.
Deze reeds gemaakte afspraken komen feitelijk op neer dat de gemeente een regisserende rol is toebedeeld om het planproces aan te sturen en zorg te dragen voor een voor alle belanghebbende

partijen realistisch en haalbaar plan voor Kersenweide. Die vervolgens de basis wordt voor de te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken marktpartijen en de gemeente voor wat betreft de uitwerking van de ontwikkelstrategie.

Bij de feitelijke realisatie van het plangebied zal er eveneens sprake zijn van een duidelijke scheiding in rollen. De gemeente zal zorgdragen voor het in exploitatie brengen van de gronden en daarmee verantwoordelijk zijn voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.
De samenwerkende marktpartijen, waarmee de gemeente reeds afspraken heeft gemaakt, zullen verantwoordelijk zijn voor het tijdig afnemen van de bouwrijp gemaakte kavels en de verdere vastgoedontwikkeling.

Nadere afspraken tussen gemeente en samenwerkende marktpartijen zullen worden vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

3.4 Supervisie stedenbouw en landschap

Het planproces van Kersenweide en de discussie over de organisatie rond de kwaliteitsbewaking levert een interessante paradox op. Enerzijds wordt in het kader van het stedenbouwkundig concept gestreefd naar een invulling die passend bij Odijk en dorps is, waarbij Kersenweide omschreven is als een uitbreiding die passend is bij de maat en schaal van Odijk. De nieuwe wijk mag echter geen kopie vormen van Odijk. Anderzijds dient de wijk wel typisch Odijks te zijn. Een uitdagende opgave die uiteindelijk vertaald is in het masterplan.

Deze paradox vraagt om een ontwerp waarin de abstracte begrippen uit het stedenbouwkundig plan worden gerespecteerd, zonder dat de uitwerking rommelig en ongeorganiseerd of eentonig en eenvormig wordt. Om deze uitersten te voorkomen, dient een stedenbouwkundige supervisor te worden aangesteld. Een coördinerende stedenbouwkundige die bruggen slaat tussen stedenbouw, landschap, architectuur en welstand.
Voorgesteld wordt om voor de ontwikkeling van Kersenweide een Supervisieteam op te richten bestaande uit:

- coördinerende stedenbouwkundige (supervisor)
- welstandsgedelegeerde (met mandaat van de welstandscommissie/welstandskamer)
- onafhankelijke architect (die gedurende ontwikkeling niet mag praktiseren in het gebied)
- plantoetser omgevingsvergunning
- project-/procesmanager

Het supervisieteam beoordeelt, onder leiding van de supervisor alle plannen en concepten en adviseert de project-/procesmanager (c.q. projectleiding) over de voortgang. De supervisor bereidt discussies voor en bewaakt het niveau daarvan.

3.5 Architectenselectie

In het kader van dit kwaliteitsinstrumentarium wordt een kader gecreëerd, waarin ook de ruimtelijke en architectonische kwaliteit kan worden gewaarborgd. Belangrijk hierbij is het bereiken van overeenstemming over de keuze van de architecten.

Zowel via de gemeente als op aangeven van de marktpartijen zullen enkele architectenbureaus worden voorgesteld. Hieruit wordt in samenspraak met het kwaliteitsthema een shortlist opgesteld waaruit de partij die verantwoordelijk is voor de opstalontwikkeling kiest. De feitelijke keuze voor een architectenbureau ligt derhalve bij de partij die verantwoordelijk is voor de opstalontwikkeling.
Hierbij gaat het vooral om een selectie van bureaus die qua vakmanschap, ervaring en signatuur passen bij de opgave die in het masterplan is gesteld, en die passen in de beeldvorming die partijen hebben. Tevens moeten de bureaus passen binnen het risicoprofiel van de opdrachtgevende partijen.
Hierbij kunnen de volgende algemene criteria worden gehanteerd:

- vermogen om inspirerend en vernieuwend te ontwerpen;
- aantoonbare capaciteit beschikbaar;
- deskundigheid met betrekking tot de verschillende aspecten van duurzaam bouwen,
- deskundigheid met betrekking tot bouwfysica en bouwkosten,
- affiniteit met het begrip ‘consumentgericht en individueel bouwen’;
- aantoonbare ervaring en affiniteit met ‘dorpse’ aspecten zoals uitbreidbaarheid, variatie, kleine series et cetera;
- adequate bureauorganisatie in relatie tot de werkwijze, gericht op inbreng van consumenten en met inachtneming van de tijd die er voor staat;
- bereidheid om onder supervisie te werken (zowel van de stedenbouwkundige supervisor als van de welstandscommissie);
- geen lid van projectorganisatie (kernteam,

stuurgroep) of welstandscommissie;
- ingeschreven bij het Bureau Architectenregister als bouwkundig architect;
- voldoen aan algemene regeling (SR of DNR).

In deze selectiekeuze gaat het zowel om de deskundigheid, capaciteit, ervaring en de kwaliteit van het bureau of de architect zelf, als om de benaderingswijze van de opgave, de attitude ten aanzien van het vakgebied en de signatuur.

De keuze om een 'unieke' (in de zin van onderscheidende) invulling aan deze nieuwe woningbouwlocatie mee te geven vraagt om een eigentijdse, specifieke en overtuigende ontwerpbenadering met veel oog voor zorgvuldige consistente detaillering en die niet per definitie vernieuwend hoeft te zijn (met vernieuwend wordt bedoeld niet traditioneel). In Kersenweide wordt een beeld van eenheid in verscheidenheid nagestreefd. Deze verscheidenheid kan bereikt worden door een goede verdeling van de architectuuropgaven. Bij de gewenste dorpse mix aan typologieën en stijlen past ook een mix van architecten. In overleg met partijen die verantwoordelijk zijn voor de opstalontwikkeling zullen nadere afspraken worden gemaakt over hoeveel architectenbureaus worden ingezet en in welke mix dat gebeurt.

3.6 Welstandstoetsing (Supervisieteam)

Binnen de Nederlandse ruimtelijke ordening wordt kwaliteitsbewaking altijd ingezet ter advisering en nooit ter beslissing. Doorgaans nemen particulieren, overheden of combinaties daarvan het initiatief om in de gebouwde omgeving te investeren.
Na dit initiatief volgt planvorming, resulterend in een uitwerkingsplan. Uiteindelijk leidt dat tot een aanvraag van een omgevingsvergunning, waarover het college van burgemeester en wethouders, op basis van een advies van de Welstandscommissie, beslist.

De gemeente Bunnik heeft, in samenwerking met stichting MooiSticht, een Welstandscommissie (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).
In maart 2012 is de Welstandsnota Bunnik geëvalueerd en geactualiseerd. Deze gemeentelijke welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan omgevingsvergunningaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. (citaat uit Welstandsnota Bunnik; BRO, maart 2013, p. 13).

Welstandstoezicht is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. De welstandsnota is gebaseerd op de lokale karakteristieken in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.
De welstandsnota van de gemeente Bunnik (maart 2012) is opgesteld voor de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleinere bouwopgaven in bestaand stedelijk- en buitengebied (beheergebieden).
Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, de welstandsnota. (citaat uit Welstandsnota Bunnik; BRO, maart 2013, p. 14).

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat Kersenweide, als grootschalige ontwikkeling, om die reden niet in eerder genoemde welstandsnota is opgenomen en dat hiervoor het Kwaliteitsinstrumentarium (als onderdeel van het Masterplan Kersenweide) als welstandsnota zal fungeren. De welstandsaspecten waar Kersenweide derhalve aan getoetst wordt zijn opgenomen in de hoofdstukken 'Beeldkwaliteit bebouwing' (hfd. 4) en 'Beeldkwaliteit buitenruimte' (hfd. 5) van onderhavig document (Kwaliteitsinstrumentarium Kersenweide).

3.7 Toetsing Duurzaam bouwen

Op het gebied van duurzaamheid zijn er verschillende eisen en ambities benoemd in het Masterplan, die Bunnik in Kersenweide wil realiseren. Bij elke fase in de ontwikkeling van Kersenweide wordt op de thema's onderzocht of er nieuwe wet en regelgeving is die leiden tot aanscherping van ambities. In het IPvE (2021) zijn voor een vijftal duurzaamheidsthema's voorwaarden en ambities voor Kersenweide geformuleerd en vastgesteld. Aansluitend is in 2022 het Convenant Duurzame Nieuwbouw van de provincie Utrecht door het college vastgesteld. Anno 2023 is het streven voor Kersenweide om de vastgestelde ambities uit het IPvE uit te voeren en samen met de marktpartijen te onderzoeken

waar we in de uitvoering kunnen aansluiten op de ambities van het Convenant.
Gemeente en ontwikkelende partijen zullen werkafspraken maken m.b.t. de toepasbaarheid van de ambities die in dit hoofdstuk zijn geformuleerd.

De gemeente vraagt de ontwikkelende partijen aan te onderzoeken hoe zij het gewenste ambitieniveau kunnen bereiken. Via rapportages worden de plannen voor de ontwikkeling uitgewerkt; o.a. de BENG (Bijna Energied Neutrale Gebouwen), MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) berekeningen en het massapercentage aan hout of biobased materialen. Deze worden aangeleverd en door de gemeente getoetst of deze voldoen aan het gewenste ambitie niveau, conform IPvE en waar mogelijk de normen van het Convenant Duurzame Woningbouw.

Wanneer het gewenste niveau niet bereikt kan worden om bijvoorbeeld technische of financiële redenen, kan afgeweken worden, mits de noodzaak tot afwijken goed is onderbouwd. Bij financiële redenen kan bijvoorbeeld onderzocht worden of de maatregelen met een eenvoudige terugverdientijd wel kunnen worden meegenomen. De gemeente kan vervolgens ook bepalen hoe zij wil omgaan met bepaalde uitkomsten en welke rol zij daarin wil nemen.

3.8 Bestuurlijke besluitvorming

De gemeenteraad van Bunnik is in de eerste plaats, totdat er sprake is van eventuele samenwerkingsverbanden of prestatieafspraken, bestuurlijk opdrachtgever van het project. De taak van de gemeenteraad is het nemen van beslissingen met betrekking tot de aangeleverde plannen. Onderdelen van deze taak kan zij delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Het college van burgemeester en wethouders vormt het dagelijks bestuur en is daarmee uitvoerend opdrachtgever met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Kersenweide. Voor de feitelijke realisatie van de locatie zullen nadere afspraken worden gemaakt met de ontwikkelende marktpartijen en zal de huidige projectorganisatie worden uitgebreid en verder geprofessionaliseerd.

3.9 Communicatie, participatie en marketing

Doel communicatie
De overall communicatiedoelstelling voor de gebiedsontwikkeling Kersenweide is enerzijds draagvlak en vertrouwen creëren en anderzijds betrekken en verbinden en zo bijdragen aan een soepele ontwikkeling. Dit willen we bereiken door de volgende tactische doelstellingen te realiseren:

- De deskundigheid van de gemeente en de verschillende marktpartijen tonen door zoveel mogelijk de overwegingen, proceskeuzes en behaalde successen te delen.
- Raadsleden van de juiste inhoudelijke informatie voorzien voor een gedegen bestuurlijke besluitvorming.
- Belanghebbenden en direct betrokkenen waar mogelijk betrekken bij het ontwerpproces en terugkoppelen wat er met hun input wordt gedaan.
- Belangstellenden informeren/op de hoogte houden. Het kanaliseren van vragen. Zorgen dat men weet waar en tot wie ze zich kunnen wenden en zo onrust voorkomen.
- Positieve attitude/motiveren. Het is een langdurig project. Het is belangrijk dat ook de projectleden gemotiveerd blijven.

Strategie en middelenmix
Om de tactische doelstellingen te realiseren worden naast strategische keuzes een combinatie van middelen ingezet. Deze middelenmix bestaat uit bestaande en te ontwikkelen middelen. Bij de inzet van de middelen is niet alleen timing, maar ook de juiste tone-of-voice belangrijk. We sluiten met de formulering en verpakking van de informatie zo goed mogelijk aan bij de behoefte en wensen van de doelgroep. Naast een positief en enthousiaste formulering kiezen we ook voor een proactieve communicatiestrategie, waarbij we zelf de regie houden.
Bij reactieve communicatie is er vaak sprake van

een defensieve insteek waarbij je keuzes aan het verdedigen bent. Hieronder een greep uit de in te zetten middelen:

- Website Kersenweide, (www.kersenweideodijk.nl) is onze basismiddel om alle geïnteresseerden en belangstellenden structureel en periodiek aangesloten te houden over de ontwikkelingen.
- Gemeentepagina. Deze wordt ingezet om een breder bereik te realiseren in geval van mijlpalen en bijzondere aankondigingen.
- Pop-up expositie. Hiermee willen we een stukje beleving aan de totale communicatiemix toevoegen. Ondersteunt het positieve gevoel en enthousiasme rondom de ontwikkelingen.
- Informatie/themabijeenkomsten voor zowel omwonenden, medewerkers als raadsleden. Een effectieve en persoonlijke manier om inhoudelijk de diepte in te gaan en de desbetreffende groep te betrekken.
- Workshops en excursies, zijn geschikte vormen om informeel contact te leggen, de verbinding aan te gaan en eerstehands te horen wat er leeft.
- Nieuwsbrieven, zijn een laagdrempelige manier om periodiek informatie te delen.
- Online onderzoek. Waar mogelijk tunen we in op de wensen en behoeften van onze doelgroep door middel van een enquête, poll. De uitkomsten verwerken we in de inzet van middelen en/of boodschap.
- De lokale pers, benaderen we om het belang en de zichtbaarheid van de boodschap te vergroten. De geloofwaardigheid en het vertrouwen wordt ook vergroot als anderen helpen om je boodschap te delen. De keerzijde is dat je geen regie meer hebt over de berichtgeving.

Door het effectief en tijdig inzetten, wordt communicatie niet alleen een strategisch, maar tegelijk een consistente factor in de beleidsvoorbereiding/ -ontwikkeling en de uitvoering van de (deel)plannen.

Marketingcommunicatie

De rol van communicatie verandert mee met de verschillende fases van het project. In de ontwerp- en ontwikkelfase is communicatie meer gericht op draagvlak creëren, betrekken en verbinden van belanghebbenden en belangstellenden. In aanloop naar de bouwfase wijzigt de communicatie in marketingcommunicatie en focust de aandacht op de promotie en verkoop van de woningen in Kersenweide. De gekozen aanpak zal t.z.t. worden uitgewerkt in een marketingcommunicatieplan. De volgende onderdelen zullen in het plan worden meegenomen:

- De vijf ‘gebiedsgroepen’: huidige bewoners in (of grenzend aan) het plangebied, bewoners van ‘t Burgje, inwoners van Odijk, de gemeente Bunnik en de regio. Per gebied kunnen de communicatiemiddelen verschillen.
- De in te zetten middelen. Dit dient een mix van bestaande, nieuw te ontwikkelen middelen en social media te zijn.
- De 6 sterke punten van Kersenweide oftewel het onderscheidend vermogen: (1) De fiets centraal en de nabijheid van openbaar vervoer, (2) dorps woonmilieu, (3) nabijheid van recreatieve mogelijkheden in het landschap en (4) het individueel en consumentgericht bouwen. Maar ook focussen op (5) de archeologische vindplaatsen en (6) de duurzaamheidsambitie van een zelfvoorzienende wijk (smart grid, circulair wonen).

Promotie en marketing van deze unieke aspecten zal met grote zorg gebeuren. Negatieve gevoelens over onveiligheid, drukte, lawaai, stank et cetera mogen uiteraard niet worden opgeroepen. Belangrijk is dat de campagne positieve gevoelens oproept over bijvoorbeeld eigen identiteit, geborgenheid, individualiteit, duurzaamheid, status en statigheid van bebouwing.
Bij het te ontwikkelen marketingconcept moet voorts rekening worden gehouden met het feit dat een substantieel deel van het aantal belangstellenden momenteel reeds in de gemeente Bunnik woont en/ of heeft gewoond.

4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING



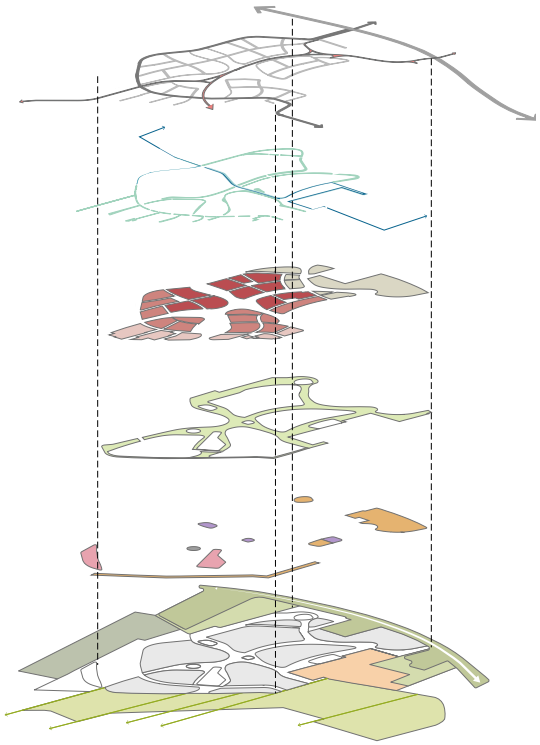


4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing weergegeven in ordening, bebouwingsdichtheid, architectuurstijl, sfeerbeelden, detaillering en verbijzonderingen, materialen en kleur.

Alvorens invulling te kunnen geven aan de beeldkwaliteit worden eerst de beeldkwaliteitsaspecten van het plan als geheel behandeld. Hieruit volgt een opdeling in deelgebieden, hiërarchie in oriëntatie, duiding van zoeklocaties voor appartementen en voorzieningen. Daarna wordt de beeldkwaliteit per deelgebied behandeld.

Het masterplan is opgebouwd uit structuurlagen. Context en structuur vormen de basis. Daarna volgt de ordening van de bebouwing, de massa van de onderdelen, de architectuur het materiaal en de kleur. Ten behoeve van de ontwikkeling van het masterplan is een referentieplan gemaakt waarmee het laadvermogen, de samenhang en de differentiatie van woonmilieus is onderzocht. Het referentieplan wordt gebruikt bij het behandelen van principes wat betreft ordening en beeldkwaliteit. Het referentieplan wordt benut om richting te geven aan de uitwerking maar is geen blauwdruk. Er is een verdere stedenbouwkundige verdieping c.q. verfijning nodig bij de nadere uitwerking van de deelgebieden.



4.1 Algemene aspecten beeldkwaliteit bebouwing

4.1.1 Stedenbouwkundige aspecten

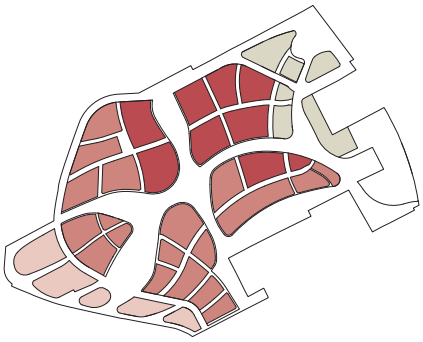
Woonsferen
Het stedenbouwkundigplan onderscheidt vier woonsferen. Dit zijn: de entreezone, een centrumdorpse zone, een dorpse zone en een landelijk-dorpse zone.
De dorpse zones variëren in dichtheid van circa 38 won./ha. in het centrumdorpse deel, circa 30 won./ha. in het dorpse deel tot circa 18 won./ha. in het landelijk-dorpse deel.
De entreezone heeft een mix van woonprogramma, een school (IKC) en een boerderij. Hierdoor is de woningdichtheid hier niet relevant. In de entreezone is de afwijkende ordening, het programma en het aandeel groen onderscheidend. De parkeerbehoefte houdt gelijke tred met het programma. In het entreegebied wordt geconcentreerd in de randen geparkeerd, in het centrumdorpse voornamelijk in binnenhoven, in het dorpse deel in hoven of pockets en op eigen kavel en in het landelijk-dorpse deel wordt voornamelijk op eigen kavel of op in een parkeerpocket geparkeerd.

Oriëntatie bebouwing
Wat betreft oriëntatie van bebouwing is er een hiërarchie op planniveau. In afnemende hiërarchie is dat: de singel, de lanen en de straten en erven. Solitaire bebouwing in het groen heeft een alzijdige representativiteit.

Woningen
Woningen zijn niet hoger dan twee bouwlagen (met een kap). Woningen op de eerste lijn aan de westelijke landschapsrand (de buitenste rand) staan kappen niet hoger aan dan op anderhalve bouwlaag en hebben zadeldaken met een hellingshoek van circa 45 graden.
De bebouwingspercentages van kavels zijn voor:
- Rug-aan-rug woningen: maximaal 70%
- Nultrede woningen: maximaal 60%
- rijwoningen: maximaal 55%
- twee aaneengeschakelde woningen: maximaal 40%
- vrijstaande woningen: maximaal 30%

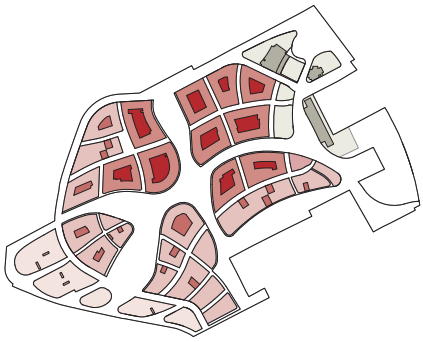
Vrijstaande woningen en vrijstaande twee aaneengeschakelde woningen (2^1 kap) hebben een bebouwingsafstand van tenminste 1,5 m tot de zijdelingse erfgrens. Dit is niet van toepassing bij geschakelde 2^1 kapwoningen.

Appartementen
In het masterplan zijn de zoeklocaties voor appartementengebouwen en voorzieningen aangegeven. Appartementen liggen op logische plekken zoals op hoeken van bouwblokken, aan buurtparkjes en plekken in de landschapsstructuur. De entreezone is vanwege de goede bereikbaarheid voor automobilisten en fietsers de zoeklocatie voor voorzieningen. Aanvullend is centraal aan de groenstructuur en de Vlowijkerwetering een zoekplek opgenomen voor een horecavoorziening. Appartementen zijn niet hoger dan vier lagen en hebben een kap



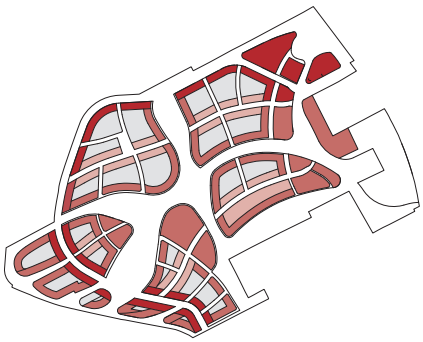
Woonsfeer en dichtheid

- centrum dorps
- dorps landelijk
- landelijk
- entreegebied



Parkeren

- parkeren binnenhof dubbele strips
- parkeren binnenhof enkele strip
- parkeren in pockets
- parkeren in de randen



Hiërarchie oriëntatie

- singel
- park
- lanen



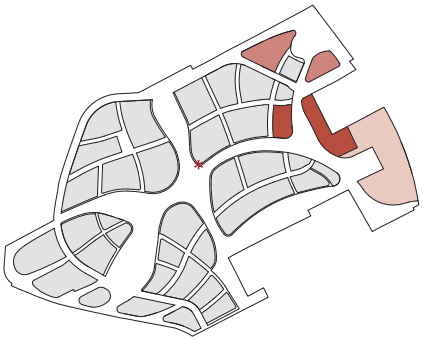
Appartementen

- zoeklocatie appartementen
- zoeklocatie alzijdige appartementen
- zoeklocatie aan buurtpark (mogelijk langs 1 wand)



Buurtparken

- locatie buurtparken



Voorzieningen

- zoeklocatie voorzieningen
- zoeklocatie ouderenzorg
- zoeklocatie voor horeca voorziening

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1.2 Algemene aspecten architectuur

In het IPvE is de opgave voor Kersenweide geformuleerd. Er is behoefte aan een structuur, sfeer en architectuur die aansluit bij het bestaande Odijk. In Odijk staan een paar prachtige oude witte pandjes, hoeves en een kerkje. De doorsnee bebouwing bestaat uit vooral seriematig bebouwing met een hoge mate van repetitie. De architectuur is vrij schraal en niet karakteristiek.
Recent is buurtschap ‘t Burgje ontwikkeld. Het buurtschap ‘t Burgje heeft meer architectonische kwaliteit dan de doorsnee huizen in Odijk. De beeldkwaliteit is te bestempelen als ‘geslaagd traditioneel dorps’. ‘t Burgje is echter geen afspiegeling van het gemiddelde segment in Odijk. Er staan vooral duurdere woningen. De verkenning leidt tot de conclusie dat er geen typisch Odijkse stijl is en dat ook het gewenste dorpse karakter niet overtuigend aanwezig is. De ambitie voor Kersenweide is een overtuigender dorpse sfeer te bereiken met een zachte overgang in het landelijk gebied. Veel recent ontwikkelde plannen met een dorpse missie vallen terug op een beproefde vrij traditionele architectuurstijl. In Kersenweide is behoefte aan vernieuwende eigentijdse sfeervolle architectuur met een beeld van ‘eenheid in verscheidenheid’.
Het ontwikkelen van een dorpse informele sfeer begint bij het kiezen van een juiste (kleine)maat, ordening en variatie van bouwvolumes. Er is zo min mogelijk repetitie. De beoogde dorpse sfeer kan bereikt worden door variatie in: verspringende rooi-, dak- en gootlijnen en variatie in de gevelopeningen en verbijzonderingen voordeuren, buitenlampen, voortuinjes, Delftse stoepen, bankjes of bloempotten, type huisnummers en schoorstenen. Privéruimten grenzend aan het openbaar gebied behoren onderdeel te zijn van het ontwerp. De bewoner moet verleid worden om de voorruimte als onderdeel van de woning te beschouwen en te gebruiken. Individueel ingerichte buitenruimten leiden tot diversiteit, individuele identiteit en een informele sfeer in het straatbeeld. Met eigentijdse sfeervolle architectuur wordt een zekere mate van abstractie in vormgeving compositie en detaillering bedoeld zonder dat dit tot een kille afstandelijke sfeer leidt. De combinatie van abstractie en sfeervol kan bereikt worden door te zorgen voor: plastiek, bijvoorbeeld terugliggende of naar voren springende geveldelen, materialisering, denk aan de textuur, kleurnuances, verbijzondering van gevelvlakken (bijvoorbeeld het plaatselijk naar voren trekken van strekken) en het bij de woning betrekken van de buitenruimte. In een tijd met hoge bouwkosten hoge duurzaamheidsambities en het inzetten van conceptwoningen vergt deze opgave deze maximale creativiteit en flexibiliteit van zowel opdrachtgever als architect.
Architecten en ontwikkelaars worden uitgedaagd om hier vol voor te gaan. Er is ruimte voor innovatie en voortschrijdend inzicht mits het resultaat bijdraagt aan de beoogde dorpse kwaliteit. Zoals beschreven (zie 3.4) toetst het Supervisieteam of ontwerpen passen in de geest van dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan biedt ook ruimte aan een aantal beeldkwaliteit afwijkende ontwerpvoorstellen mits de ontwerpen voorzien in aanvullende kwaliteit. Het betreft 10% van de woningen, gespreid over het volledige plangebied. Het is aan het Supervisieteam (kwaliteitsteam) om te beoordelen of de locaties en de afwijkende ontwerpvoorstellen aanvullende kwaliteit hebben. Voor afwijkende ontwerpen gelden dezelfde uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid. Een groot deel van de bebouwing zal projectmatig ontwikkeld worden. Voor vrije kavels zijn specifieke kavelpaspoorten van toepassing. Deze kavelpaspoorten worden gebaseerd op onderhavig Kwaliteitsinstrumentarium.

Dit hoofdstuk over de beeldkwaliteit van de bebouwing (hfd. 4) zet de koers uit wat betreft de gewenste beeldkwaliteit in Kersenweide. Deze beeldkwaliteit is niet in beton gegoten. Het kan zijn dat tijdens de ontwikkeling van de ontwerpen voortschrijdend inzicht ontstaat die aanleiding geeft om op onderdelen af te wijken. In dat geval is het aan de architect / ontwerper om afwijkingen te motiveren en het Supervisieteam te overtuigen van de passende kwaliteit van het ontwerp in de geest van de in dit hoofdstuk opgenomen kwaliteitskaders en -richtlijnen.

In § 4.2 wordt de beeldkwaliteit van elk van de deelgebieden/woonvelden op eenzelfde manier behandeld.

- in het gekaderde deel (linker pagina) worden de beeldkwaliteitsregels op overzichtelijke wijze kernachtig samengevat.
- De tekst geeft een nadere toelichting op: de beoogde beeldkwaliteit, de achterliggende gedachte, eventuele oplossingsrichtingen en flexibiliteit.
- De referentiebeelden op de rechter pagina geven invulling aan de beoogde ambitie en zijn bedoeld als inspiratie. De beelden zijn niet bedoeld als de enige oplossingsrichting.




historie




recente bebouwing ‘t Burgje

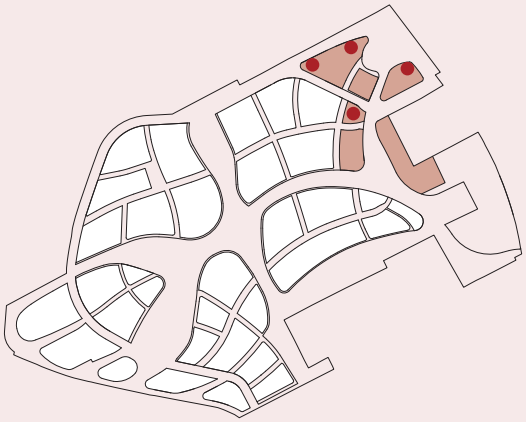


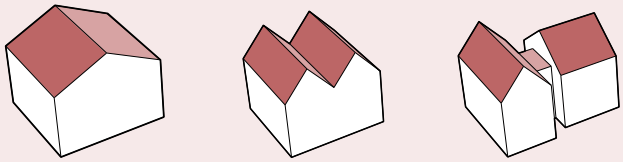


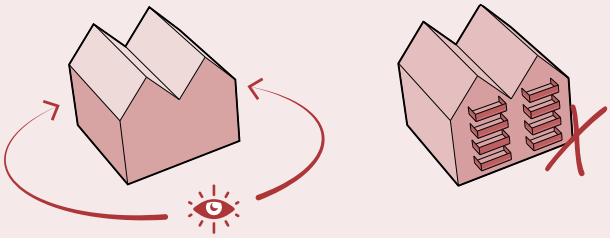


het overheersende beeld

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING







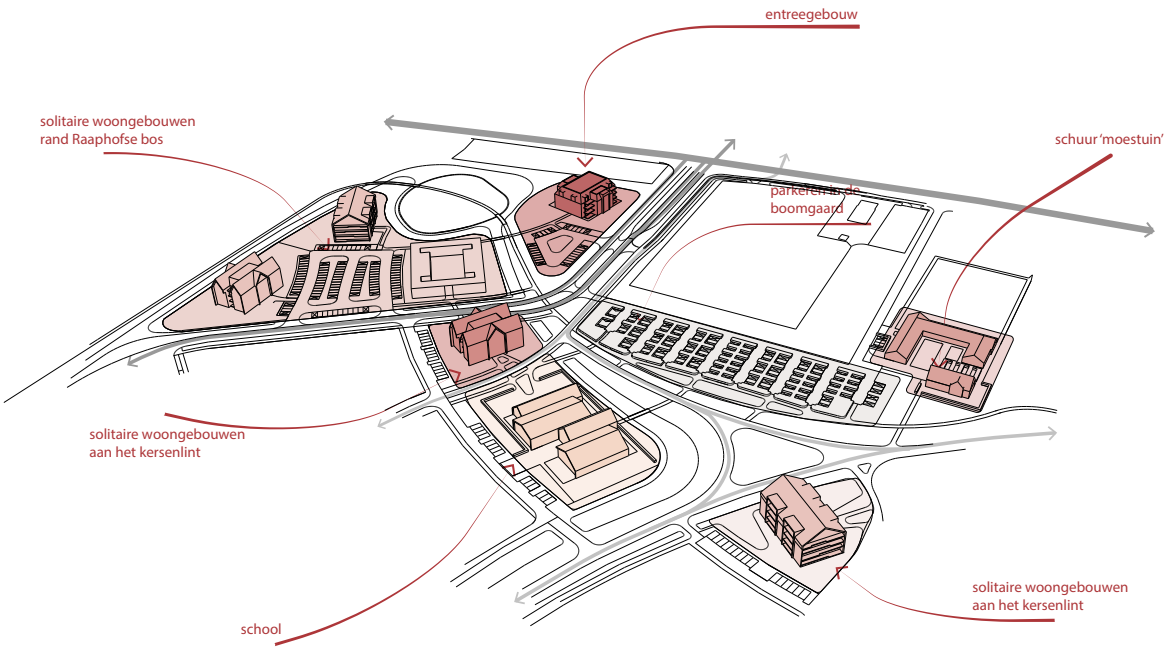
Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	Max. 4 lagen
Dak	:	Kap(pen)
Balkons	:	Integreren in volume
Gevelmateriaal	:	genuanceerd metselwerk, hout
Kleur	:	naturel hout, leemkleurig metselwerk. entreegebouwen genuanceerd wit of wit geschilderd metselwerk (minerale verf)
Dak	:	Pannen, metaal, leien, riet
Berging	:	Inpandig
PV panelen	:	dak en panelen in zelfde kleur, integrale dakcompositie, uitbreidingsmogelijkheden meeontwerpen (zie ook 4.3.6 Daken en installaties)
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht
Representatief	:	Alzijdig

4.2 Beeldkwaliteiten woonvelden

4.2.1 Beeldkwaliteit 'Entreezone'

Appartementen

De entreezone ligt als een groene schakel tussen Odijk en Kersenweide. Het is de entree van Kersenweide met kersenboomgaarden, een archeologisch monument, het kersen-/ fruitlint en de centrale parkstrook met de doorgaande fietsverbinding. In de entreezone staan appartementengebouwen, een school met kinderdagverblijf en een multifunctioneel boerenhof of schuurbebouwing voor stadslandbouw en een horeca voorziening. Aan de hoofdontsluiting staat een alzijdig representatief voornaam gebouw met de uitstraling van een eigentijds landhuis. Diagonaal tegenover dit landhuis staat nog een voornaam appartementengebouw. Deze gebouwen vormen met de bestaande kersenboomgaard samen de hoofdentree van Kersenweide. De entreegebouwen zijn representatieve appartementengebouwen en kunnen licht van kleur zijn (licht genuanceerd van kleur of geschilderd met een minerale verf). Alle appartementengebouwen hebben kappen en zijn alzijdig representatief en het landschap reikt tot aan de gevel. De gebouwen openen zich met de buitenruimten naar de omgeving. Balkons maken integraal deel uit van de gebouwvolumes en dragen bij aan de plastiek van de gebouwen. De buitenruimten kunnen ook bestaan uit meerdere beukmaten en uitkragende vloervelden (balkoncontructie) die een tweede huid vormen (bijvoorbeeld in de vorm van lamellen). Bergingen worden in het hoofdvolume meegenomen.
Het ensemble bestaat verder uit grondgebonden woningen die met veranda's aan het groen, de openbare ruimte, liggen. Het ensamble vormt een geheel. Van de architect wordt verwacht dat hij/zij motiveerd op welke wijze het ensamble een eenheid vormt.

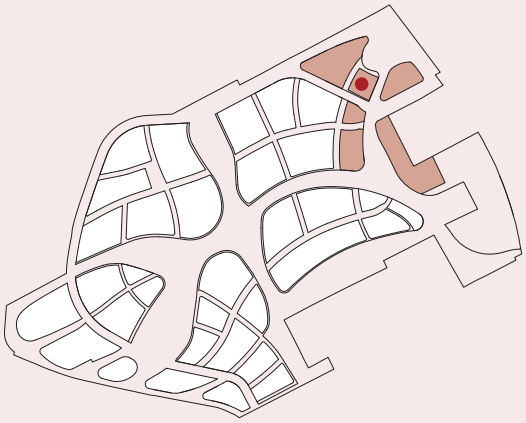


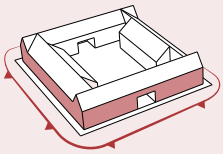
De entreezone

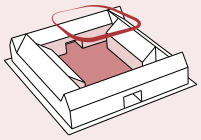


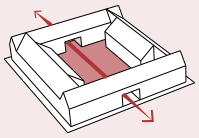
Alzijdig representatieve appartementengebouwen met kappen, geïntegreerde balkons

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING









Hof

Aan de westrand, westelijk van de singel is ruimte voor maximaal twee solitaire bouwvolumes. De bouwvolumes staan in het landschap met het groen tot aan de gevel. Een van de mogelijke gebouwvormen is een hof. Ook bij het hof is plastiek in de vorm van terugliggende geveldelen of een veranda gewenst. Zo ontstaat een zachte maar duidelijke begrenzing van het gebouw in het landschap. Het hof kan met een plat dak maximaal 3 bouwlagen) of met kap (maximaal twee bouwlagen plus een kap) worden uitgevoerd.

Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	2 max 3 bouwlagen
Dak	:	Kap(pen)
Balkons	:	Integreren in volume
Buitenruimte	:	Gebouwd
Gevelmateriaal	:	metselwerk, hout
Kleur	:	Genuanceerd wit, naturel en rood-bruin
Dak	:	Pannen, metaal, leien
Berging	:	In de volumes
PV panelen	:	dak en panelen in zelfde kleur, integrale dakcompositie, uitbreidingsmogelijkheden meeontwerpen (zie ook 4.3.6 Daken en installaties)
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht
Representatief	:	Alzijdig



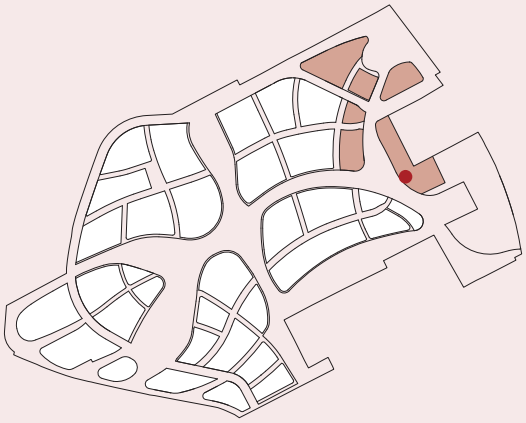


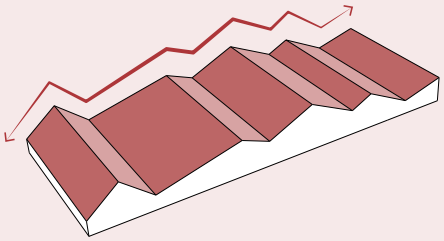


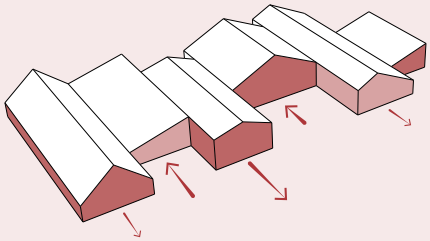


hofbebouwing, sterke gevelcomposities, strakke 'niet kille' architectuur, set-back in gevels, hofsfeer

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING







Integraal Kindcentrum (basisschool)

In het entreegebied is ruimte voor een multifunctionele ruimte (o.a. school en een kinderopvang). Het entreegebied transformeert hier naar een veel informelere sfeer. Er is behoefte aan een gebouw dat bijdraagt aan die informele sfeer. Voor de school geldt het principe ‘alles onder één dak’. Het dak kan bestaan uit een aaneenschakeling van daken. Ook bij de school is het wenselijk om zoveel mogelijk de interactie op te zoeken met de groene omgeving. Dit kan door volumes ten opzichte van elkaar te verschuiven en af en toe een kap door te trekken zodat er overdekte buitenruimtes ontstaan. Door verschuivingen in de plattegrond ontstaan luwe buitenruimtes die bijdragen aan de intimiteit van de school en het kinderdagverblijf. Ontwerp de bijbehorende buiten ruimten en eventuele bijgebouwen mee vanuit het schoolontwerp als geheel.

Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	2 lagen max
Dak	:	Kap(pen), samengesteld
Buitenruimte	:	Omhagen
Gevelmateriaal	:	Genuanceerd metselwerk, hout
Kleur	:	Naturel, rood-bruin
Dak	:	Pannen, metaal, leien
Fietsenberging	:	In stijl meeontwerpen
PV panelen	:	dak en panelen in zelfde kleur, integrale dakcompositie, uitbreidingsmogelijkheden meeontwerpen (zie ook 4.3.6 Daken en installaties)
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht
Representatief	:	Alzijdig



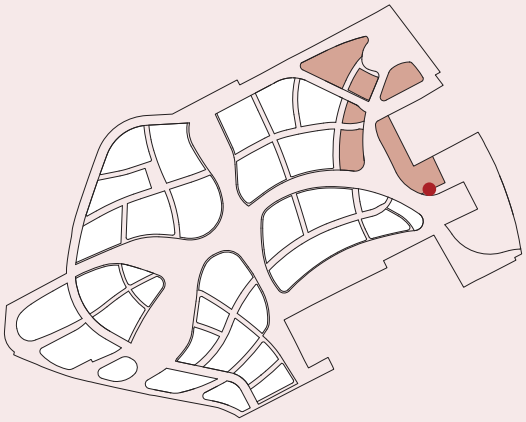


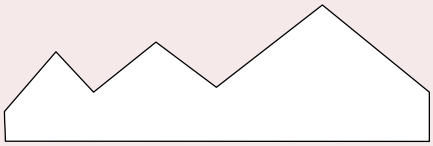


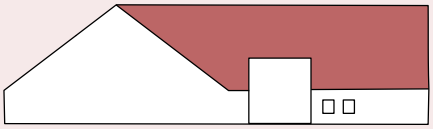


Schoolgebouwen, samengesteld uit geschakelde, verschoven eenheden met kappen, een informele sfeer

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING







Boerderij of schuur

Nog zuidoostelijker gaat de entreezone over in een informele agrarische sfeer. Hierbij past een bebouwing die refereert aan de boerderij. De kap(pen) domineert. Boerderijen hebben grote poorten voor het grote materieel en kleine ramen maar een volledig transparante kopgevel onder een dakoverstek behoort ook tot de mogelijkheden. Een door kappen overdekte buitenruimte draagt bij aan de informele sfeer.

Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	1 laag met kap
Dak	:	Grote kap(pen) circa 45 gr. laag aankappen op max 4,5m
Gevelopeningen:		Grote poorten en kleine ramen
Gevelmateriaal	:	metswelwerk, hout
Kleur	:	Naturel, rood-bruin
Dak	:	Pannen, riet, metaal, leien
Fietsenberging	:	In stijl meeontwerpen
PV panelen	:	dak en panelen in zelfde kleur, integrale dakcompositie, uitbreidingsmogelijkheden meeontwerpen (zie ook 4.3.6 Daken en installaties)
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht
Representatief	:	Alzijdig







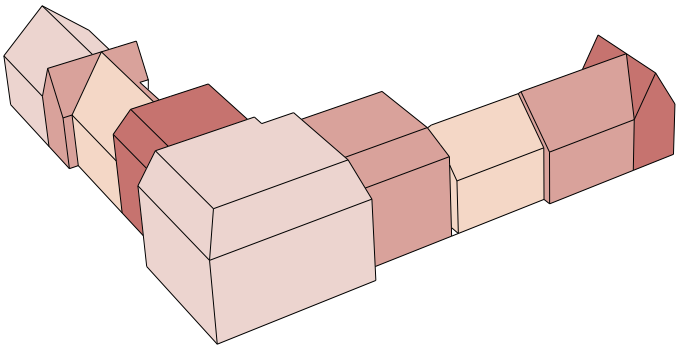



Agrarische sfeer, stoere kloeke massa('s), grote kap of kap(en), grote poorten(openingen) en juist kleine gevelopeningen

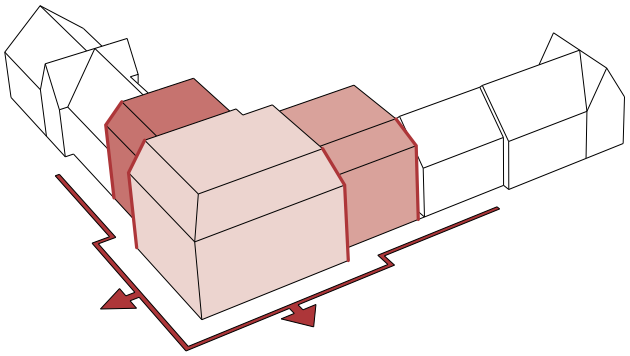
4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

CENTRUM DORPS

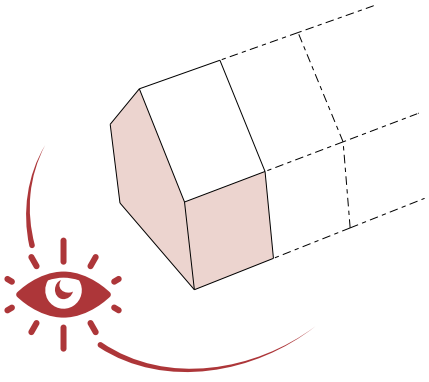
Stedenbouwkundige principes



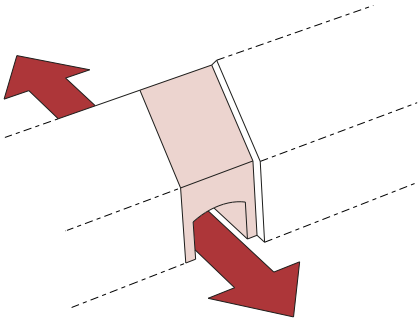
Gevarieerde mix van zoveel mogelijk aaneengesloten dorpse bebouwingseenheden.
d.m.v. variatie in rooilijn kap, kaprichting, gootlijn, nokhoogte en raamdorpelhoogte



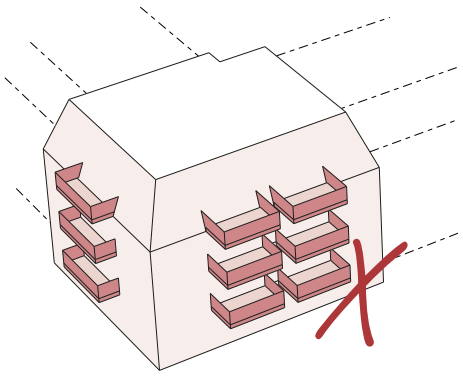
Appartementengebouwen zijn samengesteld uit volumes met een dorpse maat



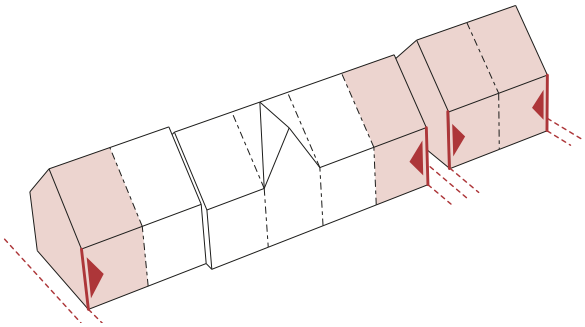
Hoekbebouwing tweezijdig representatief,
met ramen aan beide zijden



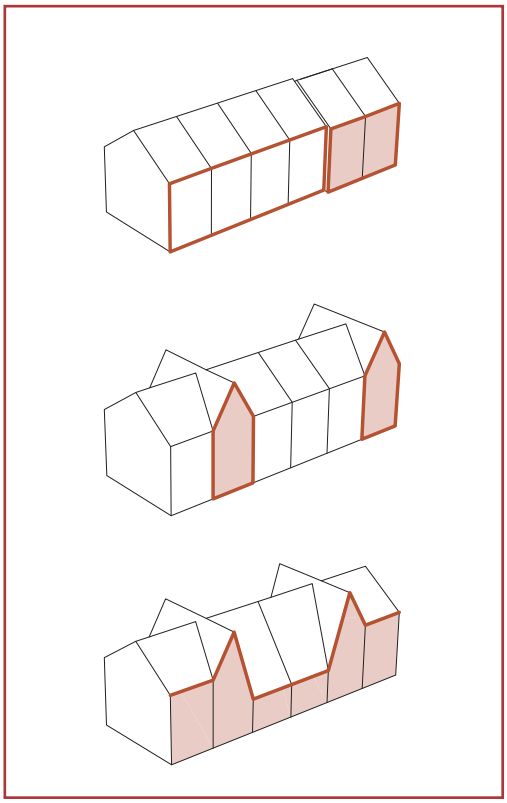
Zoveel mogelijk parkeren in binnenhof, zo min mogelijk parkeren in de straten. Parkeerpoort toepassen i.v.m. continuïteit in gvelbeeld.
Parkeerpoort hoeft geen woning te zijn.



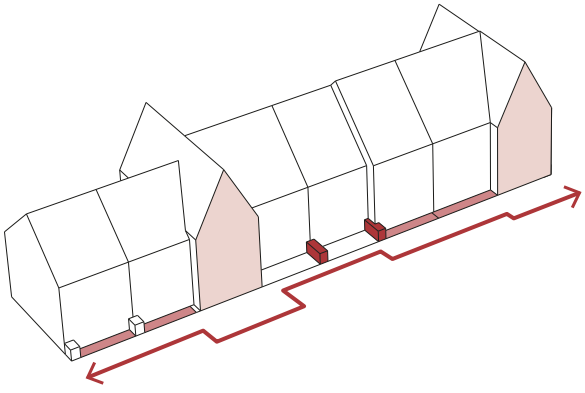
Geen aangehangen balkons.
Balkons intergreren in bouwvolume



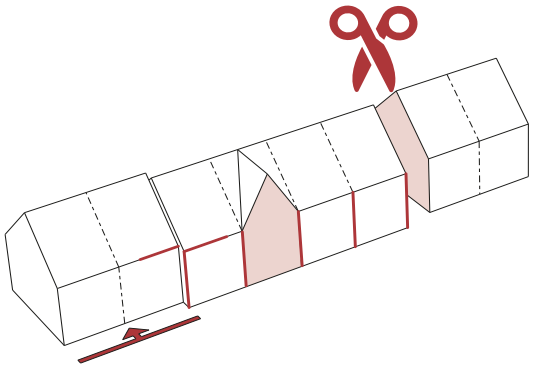
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens is tenminste 1.00m



voorbeelden fragmenteren

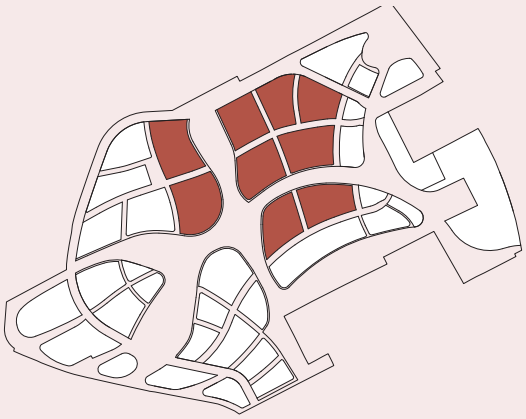


Pas een mix van Delftse stoepen,voortuinen van verschillende diepte en, bebouwing in de rooijlijn toe om een dorps straatbeeld te bereiken.



Een rij geschakelde woningen is niet langer dan 8 beuken. Rijen groter dan 6 fragmenteren in eenheden van maximaal 4 beuken door bijvoorbeeld een verspringing in rooilijn, draaiing van de kap of een verbijzondering in de massa waardoor een dorpse schaal en maat wordt bereikt.

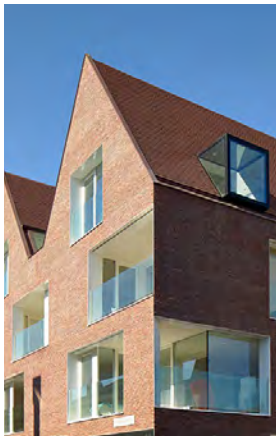
4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	appartementen: 3, 4 bouwlagen en incidenteel ivm differntiatie in massa een accent met 5 bouwlagen. Grondgebonden woningen: maximaal 2 bouwlagen met kap
Dak	:	Kap, grondgebonden woningen overwegend zadeldaken. Incidenteel een plat dak
Balkons	:	Integreren in bouwvolume
Gevelopeningen:		Geen blinde gevels op hoeken
Gevelmateriaal	:	Hout en metselwerk. Natuurlijke duurzame materialen toepassen
Gevelkleur	:	circa 30% genuanceerd wit of wit geschilderd metselwerk (geminerilseerde verf) circa 50% metselwerk ‘ton sur ton’ bruin genuanceerd circa 20% hout naturel/antraciet
Bergingen	:	Meeontwerpen
Overgang openbare ruimte	:	Meeontwerpen Pannen, leien, metaal
Dak materiaal	:	Antraciet, niet glazend
PV panelen	:	PV panelen in kleur dak, integreren in dak en/of in dakcompositie, inclusief uitbreidmogelijkheid
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht

4.2.2 Beeldkwaliteit ‘Centrum dorps’

De centrumdorpse bebouwing bestaat uit een mix van appartementen, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De bebouwing vormt blokken met binnenhoven. In het centrum bestaan de blokken uit zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing. Om de dorpse sfeer te bereiken is het cruciaal om de maat van bouwvolumes nauwlettend in het oog te houden en aaneengesloten gevels te onderbreken met een overtuigend terugliggende gevel, een lage kap of een vrijstaande woning of tweekapper. Het is vooral de afwisseling die belangrijk is zonder dat het blok als geheel uiteenvalt. Situeer appartementen op de aangegeven hoeken. Appartementen zijn zeer geschikt om de hoeken van een bouwblok te sluiten. Ook voor appartementen geldt de dorpse maat. Een appartementengebouw heeft een maximale gemiddelde hoogte van 4 bouwlagen en een maximum van 5 bouwlagen. Fragmenteer de volumes tot dorpse proporties en benut de gevelsprongen bijvoorbeeld voor het realiseren van buitenruimten. Integreer balkons in de gebouwvolumes zodat er plastiek ontstaat. Vermijd het beeld van een volume met aangehangen ‘bakjes’ (balkons). Half inpandige balkons zijn wel toegestaan. In het centrumdorpse straatbeeld is de lengte van rijen en de voorruimte van de woning erg belangrijk. Te lange rijen aaneengesloten woningen kunnen daarom gefragmenteerd worden. Hiervoor zijn verschillende opties, bijvoorbeeld door een verschuiving in de rooilijn van het bouwvolume Perceleren met een andere kleur gevel of gevelsteen volstaat niet. Het dorpse karakter kan worden versterkt door in het ontwerpvoorstel aandacht te besteden aan de voordeur, de buitenverlichting, het huisnummer, verbijzonderingen in de gevel en de inrichting van de voorruimte mee. Betrek de voorruimten in het straatbeeld in de ontwerpopgave. Dit betekent dat bij de behandeling van een ontwerp in het Supervisieteam de relatie met het gehele straatbeeld deel uitmaakt van het ontwerp.
Het beoogde dorpse beeld is rijk aan variatie. Toch is er ook behoefte aan samenhang. Daarom geldt er een beperking van materiaal en kleurgebruik.







keimwit

rood- bruine steenkleuren

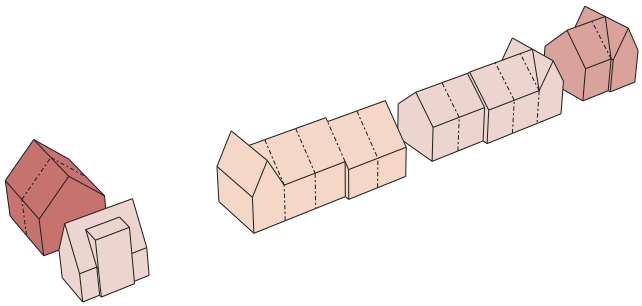


Dorpse schaal en maat appartementen, in bouwvolume geïntegreerde balkons, eigentijdse abstrakte, niet kille architectuur, verbijzondering en in gevel, overgangen openbare ruimte

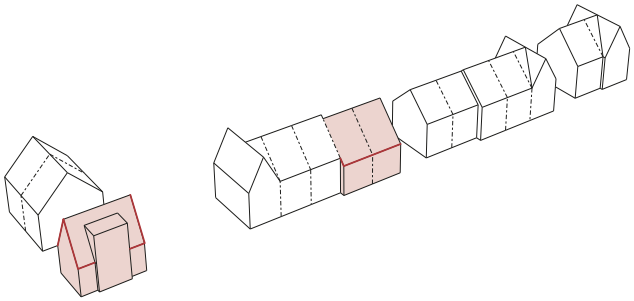
4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

DORPS

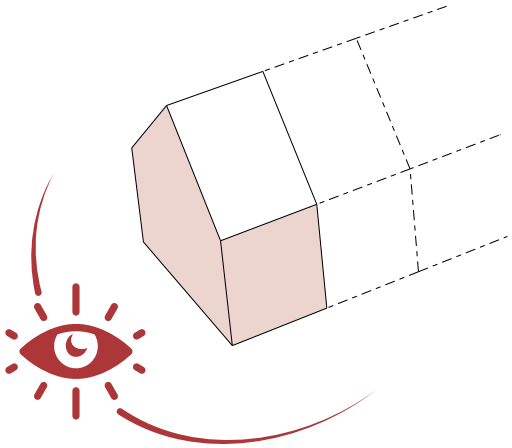
Stedenbouwkundige principes



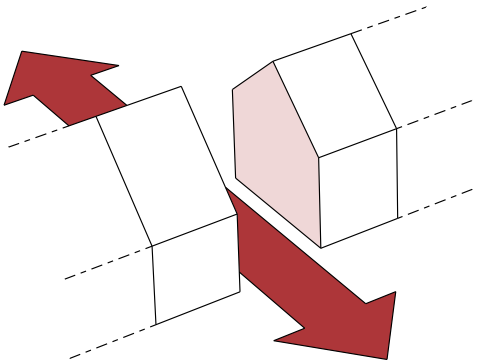
Gevarieerde mix van verschillende bebouwingseenheden.
bijvoorbeeld door variatie in rooilijn, kap, kaprichting, gootlijn, nokhoogte en raamdorpelhoogte



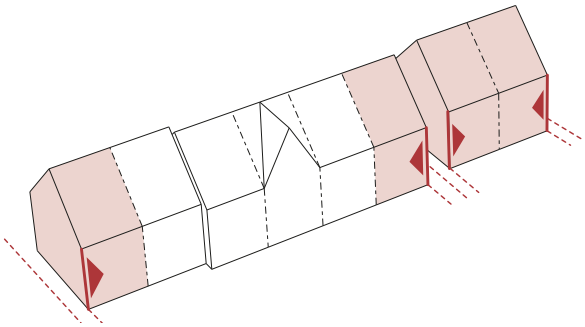
Incidenteel laag aankappen



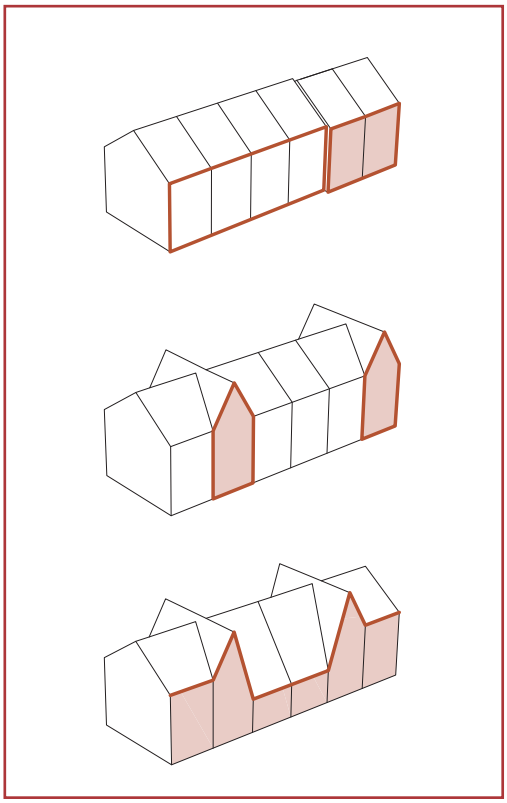
Bebouwing in stroken. Hoekbebouwing tweezijdig representatief, met ramen aan beide zijden



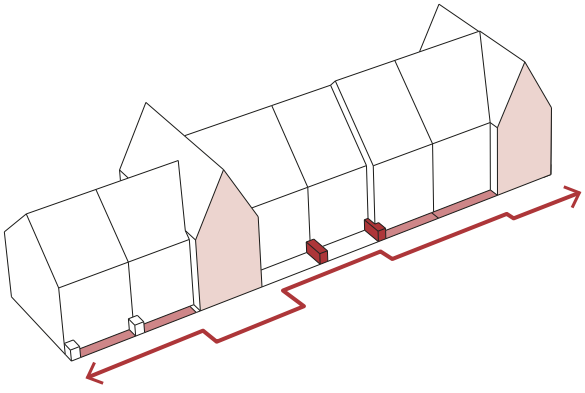
Parkeerplaatsen, zoveel mogelijk in pockets en/ of op eigen terrein. Zo min mogelijk in de straten. Geen poorten, entree eventueel markeren met boom



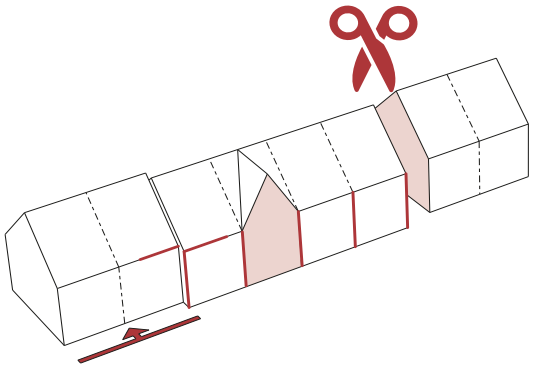
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens is tenminste 1.00m



voorbeelden fragmenteren

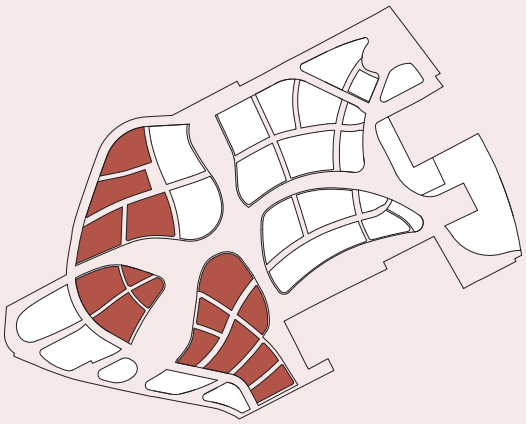


Overwegend voortuintjes met hagen toepassen op erfgrenzen openbaar gebied



Een rij geschakelde woningen is niet langer dan 8 beuken. Rijen groter dan 6 fragmenteren in eenheden van maximaal 4 beuken door bijvoorbeeld een verspringing in rooilijn, draaiing van de kap of een verbijzondering in de massa waardoor een dorpse schaal en maat wordt bereikt.

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	Grondgebonden: maximaal 2 bouwlagen met kap Rug-aan-rug woningen 1 laag met kap
Dak		Kappen, grondgebonden woningen overwegend zadeldaken. Incidenteel een plat dak. Appartementen kunnen worden uitgevoerd met plat dak
Balkons	:	Intergreren in bouwvolume
Gevelopeningen:		Geen blinde gevels op hoeken
Gevelmateriaal	:	Hout en metselwerk. Natuurlijke duurzame materialen toepassen
Gevelkleur	:	circa 40% metselwerk blond genuanceerd (geen geel) circa 30% metselwerk ‘ton sur ton’ blond-bruin genuanceerd circa 30% hout naturel/antraciet
Bergingen	:	Meeontwerpen
Overgang openbare ruimte	:	Meeontwerpen. Bij appartementen landschap tot aan de gevel
Dak materiaal	:	Pannen, leien, metaal
PV panelen	:	dak en panelen in zelfde kleur, integrale dakcompositie, uitbreidingsmogelijkheden meeontwerpen (zie ook 4.3.6 Daken en installaties)
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht

4.2.3 Beeldkwaliteit ‘Dorps’

Voor dorpse bebouwing gelden nagenoeg dezelfde principes en ontwerpopgaven als voor centrum dorps. Van centrumdorps naar dorps is een gradueel verschil. Er zijn in het dorpse deel geen appartementen op hoeken van blokken, er zijn meer voortuinen, er zijn naast blokken ook stroken met kavels en het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen is groter. Het dorpse deel oogt groener en omdat er geen appartementen zijn en er meer op eigen kavel geparkeerd wordt is de parkeerdruk in de openbare ruimte lager. Zorg voor mooie overgangen van binnenruimte naar openbare ruimte. Benut de relatie met het park als leidend ontwerpmotief. Zet bijvoorbeeld naturel hout in om en/of veranda’s om een zachte overgang te bereiken. Zet bijvoorbeeld naturel hout in om een zachte overgang te bereiken. Naast de genoemde verschillen met centrum dorps transformeert het aandeel witte gevels naar genuanceerd blond metselwerk en is het aandeel houten gevels groter.













licht blond

blond-bruin

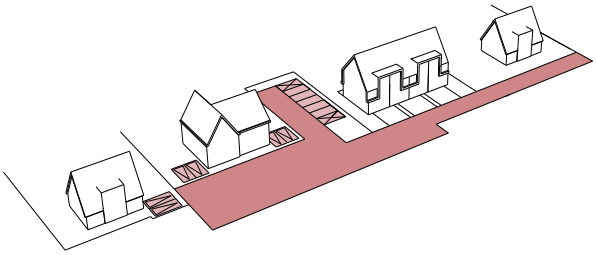
antraciet -zwart



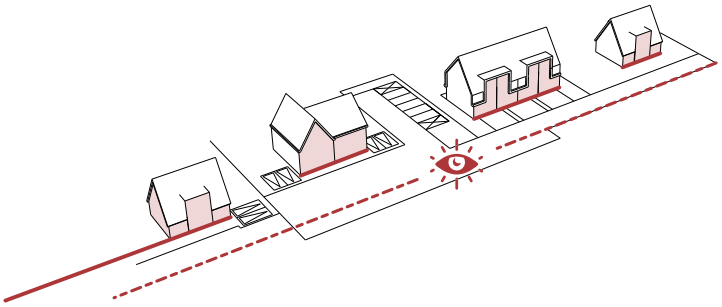
4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

LANDELIJK

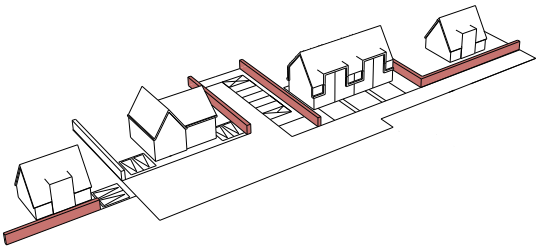
Stedenbouwkundige principes



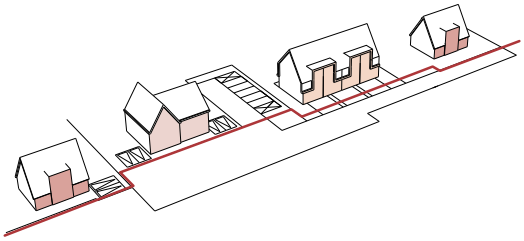
Wonen aan het erf, verharding varieert in breedte. Parkeerplaatsen op eigen terrein of parkeerpockets. Voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld bepalen



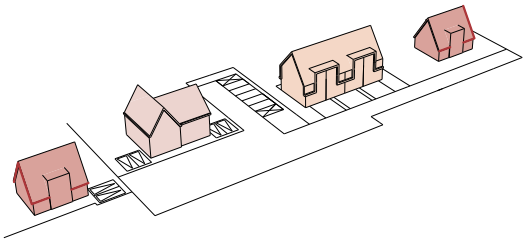
Orthogonaal aansluiten op de bestaande landschapsstructuur. Hoeken tweezijdig representatief (gevelopeningen) aan openbaar gebied.



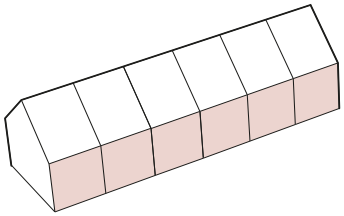
Hagen toepassen op zijdelingse- en achtertuin-erfgrenzen. Variatie in aansluiting erfzijde bijvoorbeeld d.m.v. voortuin zonder haag, met haag, Delftse stoep of in de rooilijn.



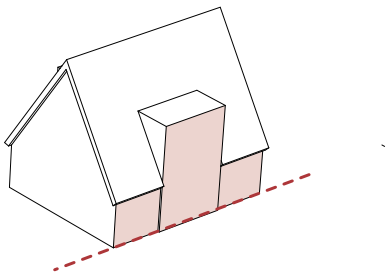
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens is tenminste 1.00m



Variatie in kappen, kaprichting, gootlijn en nokhoogte. aan westelijke landschapszijde gootlijn van maximaal 4,5m. ca 45gr dak.

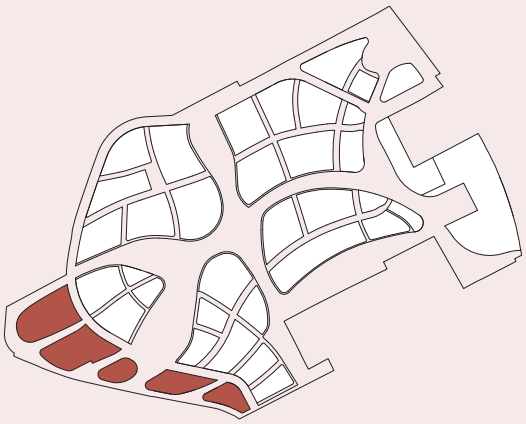


Een rij geschakelde woningen is niet langer dan 6 beuken.



Woningen staan incidenteel in de rooilijn. Hierdoor wordt het erf kracht bijgezet

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Architectuurstijl	:	Eigentijds, abstractie in stijl en detaillering, sfeervol in plastiek, materiaalgebruik en verbijzonderingen
Massa	:	Grondgebonden woningen 2 bouwlagen met kap. Aan open landschap max 1,5 bouwlaag met kap (zadeldak) (dakhelling 40-50gr)
Gevelopeningen:		Grote of juist hele kleine gevelopeningen. Geen blinde gevels op hoeken
Gevelmateriaal	:	hout en metselwerk. Natuurlijke duurzame materialen toepassen
Gevelkleur	:	circa 30% blond genuanceerd circa 30% metselwerk ‘ton sur ton’ zacht blondbruin genuanceerd circa 40% hout naturel/antraciet
Bergingen	:	Meeontwerpen
Overgang openbare ruimte	:	Hagen toepassen op kavelgrenzen aan openbaar groen
Dak	:	Kap(pen) landschapszijde uitvoeren als zadeldak met dakhelling 40-50gr)
Dak materiaal	:	Pannen, leien, metaal, riet (geen geglazuurde pannen)
PV panelen	:	dak en panelen in zelfde kleur (met uitzondering van rieten daken), integrale dakcompositie, uitbreidingsmogelijkheden meeontwerpen (zie ook 4.3.6 Daken en installaties)
Installaties	:	Zoveel mogelijk uit het zicht

4.2.4 Beeldkwaliteit ‘Landelijk dorps’

De westelijke rand van Kersenweide grenst aan het agrarische landschap. De rand bestaat uit een reeks individuele erven met informele meer landelijke sfeer. Het is de bedoeling dat Kersenweide een zachte landing maakt in het landschap. Daarom is de woningdichtheid in de randzone het laagst, is het aandeel vrijstaande, en twee-onder-een-kap woningen het grootst en voegt een groenstructuur van windsingels zich in de structuur van het landschap. Het streven is een dorps silhouet met een deels in begroeiing verscholen laag aankappende, niet aaneengesloten bebouwing met variatie in kaprichting. Om de aanwezigheid van de bebouwing zoveel mogelijk te verzachten worden er in de buitenste rand geen lichte materialen toegepast. Een rieten kap voegt zich gemakkelijker dan een kap van geglazuurde dakpannen. Zoek in de randzone naar kenmerken die passen bij het agrarische, het landelijke zoals de schuur, het toepassen van grote gevelopeningen in combinatie met juist kleine ramen, stoere elementen zoals grote schuifdeuren en kleine details. Transformeer deze details tot eigentijdse meer abstracte architectuur. Het aantal woningen aan een erf is zeer beperkt. Het zijn kleine clusters. Een erf heeft een gemeenschappelijke erfverharding. Maak deze collectieve ruimte onderdeel van de ontwerpvisie. Richt de aansluiting met de erfverharding bewust in en motiveer wat daarvan de toegevoegde waarde is. Zorg op elke erf voor een veilige omgeving waar spelen en verblijven prioriteit heeft. Wijs voor ieder erf een coördinerend architect aan ten behoeve van de afstemming en inrichting van de erfruimte. Voor de afstemming tussen de erven onderling is een rol weggelegd voor het Supervisieteam. De rand wordt doorkruist door de centrale parkstrook en op twee locaties een doorgaand fietspad (richting A12 en richting Houten). Komend vanuit het westen vormt de opening in de rand de landelijke (hoofd)entree van Kersenweide. Dit geeft aanleiding om aan de noordzijde van de parkstrook een erf te verbijzonderen door een wat meer formele ordening met op de kop een wat statige configuratie.










donker blond

naturel kleuren

antraciet -zwart



Landelijke woningtypes met kappen, zachte kleuren of zwart (schuur), grote en juist kleine gevelopeningen.

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.3 Aanvullende algemene aspecten bebouwing

4.3.1 Detaillering bebouwing

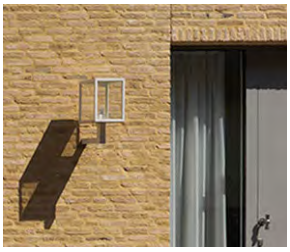
Kwaliteit ontstaat voor een belangrijk deel door zorgvuldig te detailleren. Motiveer de keuze voor de detaillering in de entreezone, de centrumdorpse sfeer, de dorpse sfeer en de landelijk-dorpse sfeer. Zorg voor verfijnde consistente detaillering en materiaalaansluitingen. Motiveer keuzes voor verbijzonderingen in gevelbekleding en metselwerk(voegen). Laat je inspireren door kenmerken zoals bijvoorbeeld in de landelijk dorpse sfeer door juist grote gevelopeningen met rol- of schuifdeuren in contrast met kleine gevelopeningen, luiken, watertonnen etc toe te passen.















- Aandacht voor ontmoetingen materialen en gevelelementen
- Aandacht voor kozijnansluitingen
- Slanke randdetails
- eigentijdse vertaling sfeerelementen

4.3.2 Uitsluitingen

Het is de ambitie om van Kersenweide een eigentijds dorp te maken. Om de uitdaging te prikkelen en te voorkomen dat Kersenweide een verzameling wordt van woningontwerpen die overal te vinden zijn is er een aantal uitsluitingen opgenomen. De verzameling uitsluitingen is niet compleet. Deze pargraaf heeft tot doel om richting te geven aan hetgeen niet gewenst is. Niet gewenst zijn onder andere, traditionele notariswoning typologieën, sheddaken, lessenaarsdaken, boerderettes, (brede)boeiboorden, grove detaillering, felle kleuren.











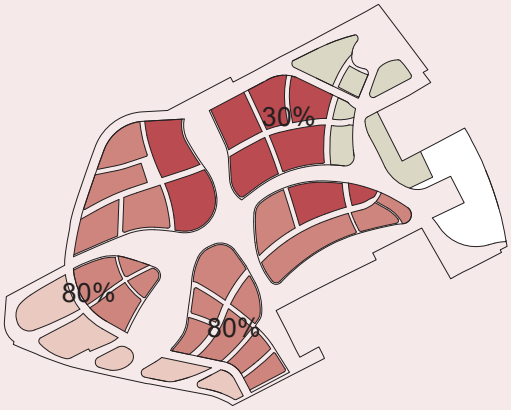








4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING



Ruimte voor het huis mee-ontwerpen ten behoeve van een levendige dorpse sfeer in de openbare ruimte. er wordt gestreeft naar een afwisseling in:

- Delftse stoepen
- Geveltuinen
- Voortuintjes zonder haag
- Voortuintjes met haag
- Plantenbakken
- Zitelementen
- Centrumdorps : circa 30% voortuinen
- Dorps: circa 80% voortuinen
- Landelijk dorps: circa 80% voortuinen
- Hoge hagen met pergola's toepassen
- Bij achter- en zijtuinen aan openbaar groen

4.3.3 Overgang privé openbaar

In een dorpse sfeer is aandacht nodig voor de overgangen tussen het privé kavel en het openbaargebied. Het gaat hierbij niet alleen om de overgang van het individuele kavel maar ook om de samenhang in het straat- of landschapsbeeld. Er zijn woningen zonder voortuin, woningen met een Delftse stoep, woningen met een ondiepe voortuin en woningen met een diepe voortuin. Ontwerp een overgang die bijdraagt aan informeel beeld(gebruik) van de voorzijde van de woning. Dit kan bijvoorbeeld door te werken met terugliggende geveldelen, een bijzondere entree, speciale verharding, een zitje/bankje, een bloembak als onderdeel van de woning, een luifel, tuin met een heester of boom, lage hagen, een geveltuintje, een rekje voor klimplanten, huisnummer, buitenverlichting, etc.

Hoekkavels die grenzen aan het openbaargebied hebben twee zijden aan het openbaar gebied. Voor beide zijden zijn ontwerpvoorstellen nodig. Een hoekwoning biedt mogelijkheden voor een zij-entree of een serre. Ontwerp ook de overgang ter plaatse van zijgarages/kamers. Voorkom blinde doodse gevels. Zijtuinen en achtertuinen, grenzend aan openbaar gebied, kunnen omhaagd worden met een hogere haag, een haag gecombineerd met een laag muurtje, een hekwerk met klimop of een haag gecombineerd met een te laten begroeien pergola.

Veel woningen grenzen aan een binnenhof. Binnenhoven zijn ook verblijfsruimten voor bewoners en onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. De overgangen met binnenhoven verdienen daarom eveneens aandacht in het ontwerp. Zorg voor groene afscheidingen op kavelgrenzen aan openbaar toegankelijk gebied. Waarborg dat de begroeiing altijd aan de aan de zichtzijde van het openbaar gebied staat. Houd daarom voldoende afstand tussen bergingen en de kavelgrens en doe voorstellen voor een integraal ontwerp van de overgang met het binnenhof.

In de uitwerking van de deelgebieden zal met een ecoloog een selectie gemaakt worden van doelsoorten en bijbehorende vegetatie. Op basis van deze selectie zal een lijst worden opgesteld van toe te passen haagtypen. In 5.1.5 wordt nader ingegaan op het toepassen van hagen.

De overgangen zijn onderdeel van de ontwerpopgave. Ontwerpvoorstellen voor de overgangen zijn een onderdeel bij de beoordeling van de ontwerpkwaliteit door het Supervisieteam.













4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.3.4 Groene gevels

Verticaal groen is in opmars. Groene gevels dragen vrijwel altijd bij aan de kwaliteit en een informele sfeer van de omgeving, de biodiversiteit, en het verminderen van opwarming op warme dagen. Architecten worden uitgedaagd om gevelgroen in een vroeg stadium te betrekken in het maken van ontwerpvoorstellen. Denk na over voorzieningen en geschikte plantsoorten. Voorzieningen kunnen bestaan uit voorzieningen in de gevel maar ook in bijvoorbeeld een gevelbrede plantenbak als onderdeel van de gevel. Voorzieningen bieden geen garantie voor de realisatie van groen maar prikkelen toekomstige bewoners wel tot vergroening.



- Geveltuinen meeleveren
- Voorsorteren op voorzieningen voor gevelgroen/fruit

4.3.5 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is onderdeel van de ontwerpopgave. Tijdens de uitwerking van deelgebieden zullen in samenwerking met een ecoloog doelsoorten en bijbehorende voorzieningen worden geselecteerd. Voorzieningen kunnen bestaan uit nestkasten, bijenhotels, een bijpassende habitat (vegetatie) en voedsel leverende vegetatie. Behalve het functioneel integreren van passende voorzieningen kan natuurinclusiviteit ook aanleiding zijn voor verbijzondering van het woningontwerp. Dit kan door een speciaal te ontwerpen gevelsteen of bijvoorbeeld een schoorsteen.

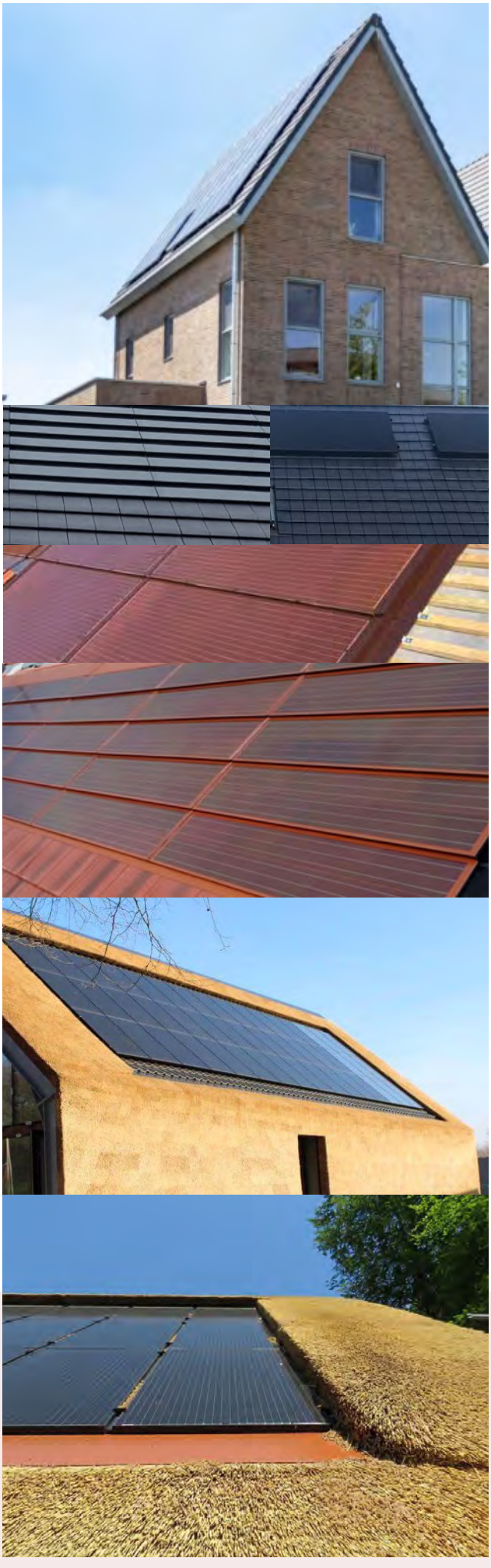


- Met ecoloog doelsoorten vaststellen
- Bijbehorende vegetatie afstemmen
- Voorzieningen nestposities, wind/ zon oriëntatie, hoogte, aanvlieg karakteristieken vastleggen per doelsoort
- Meeontwerpen voorzieningen

4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.3.6 Daken en installaties

Veel woningen zullen aangewezen zijn op pv-panelen op het dak. Zorg bij platte daken dat de pv panelen uit het zicht blijven vanaf het openbaar gebied. Betrek voorzieningen voor het opwekken van elektriciteit of warmte in het ontwerp. Ontwerp een integrale dakcompositie met uitbreidingsmogelijkheden. Onderzoek mogelijkheden om dak en installatie te intergreren. Zorg, met uitzondering van rietenkappen voor panelen in de kleur van de dakbedekking zodat panelen en kap één geheel vormen.



- Ontwerp installaties mee
- Panelen en dak vormen zo veel als mogelijk één geheel. Sluit aan bij de kleur van de dakbedekking tenzij dat niet mogelijk is (riet)
- ontwerp uitbreidingsruimte indien mogelijk mee

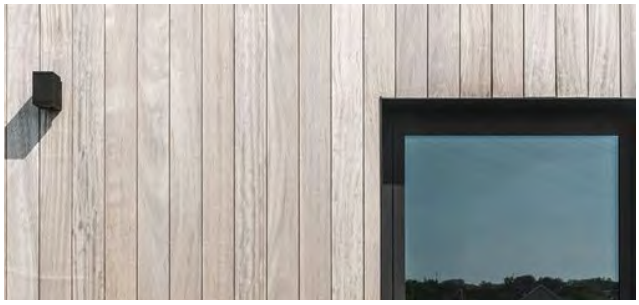
4.3.7 Duurzaam materiaalgebruik

Voor alle bebouwing geldt het streven om duurzame materialen toe te passen. Durzaamheid wordt behandeld in hoofdstuk 4.5 van het tedenbouwkundig plan. Wat beeldkwaliteit betreft is het streven om materialen toe te passen die hun schoonheid behouden, ook na veroudering. Soms wordt deze er zelfs door verhoogd. De materialen die gebruikt worden hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, natuursteen, riet, stro, niet uitlogende materialen et cetera.
Het is ook gewenst om op passende plaatsen groene gevels en/of groene daken toe te passen. Betrek hemelwateropslag en infiltratie op het eigen kavel, indien van toepassing in het ontwerp.













- Pas materialen toe die duurzaam verouderen
- Pas materialen met een geringe milieubelasting
- Pas waar mogelijk waterdoorlatende verharding toe

5. BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

In dit hoofdstuk worden de principes voor de uitwerking van de openbare ruimte in beeld gebracht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van referenties en het benoemen van specifieke plant en boomsoorten. Deze referenties zijn bedoeld als voorbeeld, het zijn geen voorgeschreven soorten of producten. De definitieve inrichting en soortenkeuze vindt plaats tijdens het opstellen van inrichtingsplannen en beplantingsplannen.
In de uitwerking van de deelgebieden zal met een ecoloog een selectie gemaakt worden van doelsoorten en bijbehorende vegetatie.
In dit hoofdstuk worden de verschillende buitenruimten van Kersenweide toegelicht. Achtereenvolgens zijn dit: groenstructuur, archeologische vindplaatsen, waterstructuur, infrastructuur, kunstwerken, speelvoorzieningen en meubilair.

5.1 Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit een aantal onderdelen. Dit zijn: het fruit(kersen)lint, parkbomen en windsingels, bomen langs lanen en straten, bomen, bomen in buurtgroen en binnenhoven, hagen, maaiveld en aansluiting ‘t Burgje. Maar ook bestaande groenelementen maken onderdeel uit van deze groenstructuur, waaronder: te handhaven (hoogstam)boomgaarden, bestaande haag langs ’t Burgje en bomen langs de Vlowijkerwetering.

De bomen in de openbare ruimte dienen van voldoende beschikbare ondergrondse en bovengrondse groei- en ontwikkelruimte te worden voorzien zodat de omloop van 60 jaar en het beoogde eindbeeld kan worden bereikt.














5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

- Mix van meerdere soorten
- Mix in hoogte, enkelstammig/ meerstammig
- Sortering op windgevoeligheid
- Fruitdragende soorten alleen nabij vindplaatsen
- Spreiding in bloeiperiode
- Ecologische betekenis



5.1.1 Het fruitlint

Het fruitlint verbindt alle archeologische vindplaatsen en kapselt ze in. Het fruitlint is aanvankelijk als kersenlint bedacht. Kersenteelt is een kenmerk van het huidige landschap. Door de vindplaatsen uit verschillende tijdslagen te verbinden met een kersen-/fruitlint wordt de huidige tijdslaag verbonden met de historische tijdslagen. Een lint van louter kersen is echter kwetsbaar en ecologisch niet heel interessant. Daarom bestaat het lint uit een rijke diversiteit van fruit. Behalve de diversiteit is er ook een grote verscheidenheid in habitat. Er zijn hoogstam-, laagstam- en meerstammige bomen en heesters. Door de diversiteit is het lint ook een ecologisch lint dat alle delen van Kersenweide met elkaar verbindt.
Het streven is om een lint samen te stellen uit soorten met een spreiding in bloeiperiode en een aantrekkelijk pallet aan bloesemkleuren van diep roze tot wit. Aan de zuidwestrand moeten de te kiezen soorten bestand zijn tegen windbelasting. Langs het Raaphofsepad kan incidenteel een notenboom als verwijzing naar de romeinse import van niet inheemse soorten in het lint staan, mits dit niet ten koste gaat van de continuïteit van het fruitlint.
De beplanting begeleidt een verbindend pad langs de vindplaatsen. In verband met beheer bestaat de beplanting langs het pad uit sierfruit en rond de vindplaatsen uit fruitdragende soorten. Zo ontstaat een lint met ter plaatse van iedere vindplaats een boomgaard. Rijp plukfruit biedt een extra stimulans voor bewoners om de vindplaatsen te bezoeken.



Prunus accolade | *Prunus cerasus* | *Prunus avium* | *Prunus avium 'Plena'* | *Prunus subhirtella 'Autumnalis'* | *Pyrus communis 'Caucasica'*



Prunus serrulata 'Fugenzu' | *Prunus cerasifera nigra* | *Prunus x yedoensis* | *Prunus x subhirtella 'Dahlem'* | *Prunus serrulata "Kanzan'* | *Malus adams*

Parken:
- Klimaatbomen
- Parkbomen van 1e, 2e en 3e grootte
- Gevarieerde vorm
- Mix van inheemse en niet inheemse soorten
- ‘Natte’ soorten (wadi’s)

Windsingels:
- Bomen van de 1e & 2e grootte
- Bomen zijn bestand tegen wind

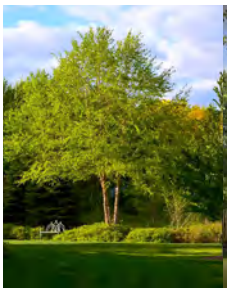
5.1.2 Parkbomen en windsingels

In de parken staan kleine groepen en solitaire bomen. Afhankelijk van de positie komen er in het park bomen van de eerste grootte (hoger dan 15 m). Het zijn zowel inheemse als exotische klimaatbomen. Er wordt naar diversiteit van soort en vorm gestreefd. Afhankelijk van de nadere uitwerking van de terreinhoogten en grondwaterstanden kunnen droge en nattere soorten worden toegepast.

In de landelijk dorpse rand zijn windsingels opgenomen. De windsingels markeren de overgang van de organische bebouwings- en singelstructuur naar de lineaire structuur van het bestaande landschap en vormen coulissen zodat de aanwezigheid van de tussenliggende bebouwing verzacht wordt. Windsingels horen bij boomgaarden. In de rand staan windsingelsoorten van de tweede en de eerste grootte. Gedacht kan worden aan elzen, essen en wilgen met bes- en nootheesters als onderbegroeiing. Het streven is dat de windsingels ook in de winter bijdragen aan een zachte overgang naar het agrarische buitengebied.



Park bomen


Betula nigra


Alnus glutinosa ‘Laciniata’


Salix alba ‘Liempde’


Salix alba ‘Chermesina’

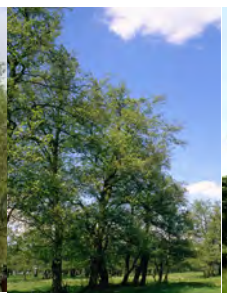

Salix sepulcralis

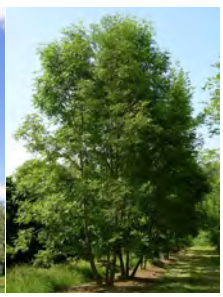

Taxodium distichum

Windsingel bomen


Pterocarya rhoifolia ‘Bokravention’


Salix alba


Alnus glutinosa


Fraxinus excelsior

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Hoofdlaan:
- Klimaatbomen
- Bomen van de 2e grootte
- Mix van meerdere soorten
- Dichte kroon
- Ovaalvormige kroon
- Niet strooizoutgevoelige soorten
- Formele ordening verloopt naar informele ordening

Secundaire lanen:
- Kleinere soorten: 2e grootte
- Transparanter
- Informele ordening



5.1.3 Bomen langs lanen en straten

De hoofdontsluiting bestaat uit een singel die bij de entree van de wijk begint met een 50 km/uur profiel met drie rijen bomen van rond de 15 m hoogte. De singel gaat al snel over in een smaller (30 km/uur) profiel met aan weerszijde bomen. Verder zuidwaarts neemt de verkeersintensiteit af en staan de bomen op onregelmatige afstand van elkaar zodat er een informeler karakter ontstaat. Het is de bedoeling dat de singel een genuanceerde eenheid uitstraalt als basis. Daar past een volle ovaalvormige kroon bij. Om naast eenheid ook een interessant beeld en een ecologisch waardevolle laan te realiseren is uitgegaan van een mix van 4 soorten die enigszins van elkaar verschillen (herfstkleuren) maar verder veel overeenkomsten hebben. In een tijd van steeds extremer wordende vochtigheid en droogte is het wenselijk om zoveel mogelijk te kiezen voor het toepassen van klimaatbomen die zoveel mogelijk bestand zijn tegen wind en strooizout.

In de lanen in de wijk zijn de bermen smaller. Hier worden iets kleinere bomen (8 tot 12 m) in een informele ordening toegepast. Ook hier betreft het klimaatbomen. Er wordt uitgegaan van een mix van 4 soorten. De kronen zijn ovaalvormige om aanrijdrisico met takken te vermijden. Om niet te veel licht weg te nemen worden in de wijklanen ook soorten met een transparantere kroon (bladvorm) toegepast.

In de woonstraten staan twee van de in de wijklanen toegepaste soorten. De bomen staan infomeel geordend.

Om het straatbeeld een zo groen en informeel mogelijk aanzien te geven worden er in tuinen, dieper dan 3 meter, één boom aangeplant. Bij de plaatsing van de boom dient rekening gehouden te worden met de aan te houden afstand tot kabels en leidingen. De bomen op de lijst zijn van verschillende maten, zodat specifiek gekozen kan worden bij een grote of juist een kleine tuin. Daarnaast zijn de bomen geselecteerd op bloei, herfstkleur of groenblijvendheid. Per straat komen bij voorkeur alle typen voor; bloeiend, met herfstkleur en groenblijvend. Daarnaast is per boom aangegeven hoe hoog hij kan worden, zodat een passende soort per tuin kan worden gekozen.

Hoofdlaan



Acer campestre 'Elsrijk' | *Acer freemanii 'Celzam'* | *Carpinus betulus 'Purpurea'* | *Liquidambar styraciflua 'Moraine'*

Secundaire lanen



Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | *Crataegus laevigata 'Plena'* | *Fraxinus ornus 'Louisa lady'* | *Gleditsia triacanthos 'Speczam'*

Buurtpark bomen:
- Klimaatbomen
- Grote 1e grootte
- Karakteristieke onderscheidende soorten
- Dichte kroon
- Brede kroon

Parkeerplaats bomen:
- Kleiner: 2e grootte
- Mix van verschillende soorten

5.1.4 Bomen in buurtgroentjes en parkeerhoven

Buurtgroentjes zijn ideale plaatsen met voldoende ruimte om solitaire bomen van de eerste grootte (15-20 m) toe te passen. De drie buurtparken verkrijgen hun eigen identiteit met een onderscheidende vormboom met een uitgesproken karakter. Ze onderscheiden zich door karakteristieke groei, herfstkleuren en bloei. Het zijn klimaatbomen met een flinke kroon die veel schaduw biedt.

De indeling van parkeerhoven varieert. Er zijn parkeerhoven met boomvakken tussen de parkeerplaatsen en parkeerhoven met een aanvullende groenvoorziening. In de boomvakken tussen parkeerplaatsen passen bomen van de derde grootte. Afhankelijk van de grootte van de aanvullende groenvoorzieningen kunnen er grotere bomen geplant worden. In principe worden zo groot mogelijke bomen geplant om zo groen en schaduwrijk mogelijke parkeerhoven te realiseren. Vruchtdragende soorten worden hier niet toegepast i.v.m. mogelijk overlast.



Bomen in parkeerplaatsen



Quercus rhysophylla 'Maya'

Fraxinus ornus 'Paus Johannes-Paulus II'

Magnolia kobus

Buurtpark bomen



Aesculus hippocas-tanum

Nyssa sylvatica

Liquidambar styraciflua 'Moraine'

Tilia cordata

Platanus orientalis



Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'

Salix sepulcralis

Catalpa bignonioides

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Hagen:
- Strak gesnoeide hagen, alleen waar nodig
- Landschappelijke hagen waar mogelijk (minder beheer)
- Gemengde hagen t.b.v. esthetische en ecologische kwaliteit
- Variatie in bloesem en bessen
- Kavelhagen staan aan de zijde van het openbaar gebied



5.1.5 Hagen

Naast het toepassen van hagen op erfgrenzen (als onderdeel van kavels) zijn er ook hagen die onderdeel zijn van collectieve of openbare ruimtes. De samenstelling van de hagen zal nog nader bepaald worden op basis van advies van een ecoloog. In principe worden er diverse soorten hagen toegepast om zoveel mogelijk diversiteit te creëren voor diersoorten en insecten. Het gaat daarbij om haagsoorten die geschikt zijn om in te schuilen als soorten die nodig zijn voor voedsel voor de dieren en insecten. Een haagbeuk biedt een prima verstopplek maar levert geen voedsel. De bloesem van Hedera in het najaar daarentegen is zeer voedselrijk. Hedra bloeit echter alleen als de haag niet gesnoeid wordt. In het algemeen worden in principe zoveel mogelijk hagen toegepast die uit een mix van heestersoorten bestaan. Er worden waar mogelijk autochtone en landschappelijke (niet strak gesnoeide) bos- en haagplantsoen soorten toegepast. Behalve hagen op erfscheidingen worden er ook hagen met een breedte van tenminste 60cm rond en parkeerterreinen en tussen parkeervakken toegepast.

Gemengde haag

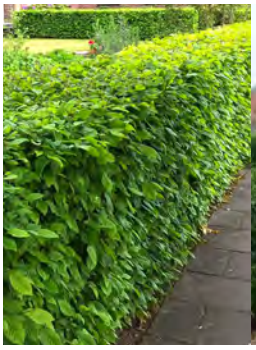


Achterzijde woningen



Landschappelijke haag

Haagsoorten



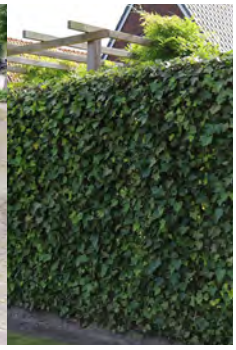
Carpinus betulus



Cornus mas



Ligustrum ovalifolium



Hedera helix



Acer campestre



*Prunus spinosa **



*Rosa canina **

**alleen voor de landschappelijke haag*

Bloemenweidemengsel
- Aangenaam kleurrijk
- Inheemse soorten
- Ecologisch waardevol
- Aantrekkelijk voor insecten
- Weinig onderhoud
- Combineren met fruitlint
- Gemaaide open plekken voor verblijf en activiteit

5.1.6 Maaiveldinrichting

De maaiveldinrichting sluit aan bij het landelijke karakter van de omgeving. Het maaiveld wordt ingezaaid met een bloemenweidemengsel. Een bloemenweide is fraai, oogt natuurlijk, biedt een goede habitat voor insecten en bodemdieren en vergt weinig maaibeheer. Door plaatselijk intensiever te maaien ontstaan verblijfsplekken om te zitten, te spelen of te sporten. Op een aantal plekken kunnen wat hogere grassen en riet worden toegepast. Hogere grassen en riet geven ook in de winter een mooi beeld. Op nattere plekken zal vanzelf een bijbehorende nattere vegetatie ontstaan.



Bestuivers in de (fruit)boomgaard



Bloemrijke bermen



Wadimengsel

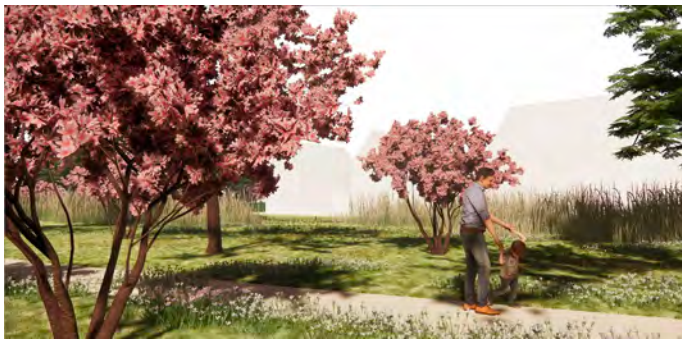


5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE



5.1.7 Aansluiting ‘t Burgje

Er is gezocht naar een vanzelfsprekende aansluiting tussen het orthogonale (rechthoekig) buurtschap ‘t Burgje en het meer organische Kersenweide. Door het fruitlint langs de randen van ‘t Burgje te leiden ontstaat een bemiddelende groene ruimte tussen de twee bebouwingsstructuren. De inrichting van de groene ruimte bestaat uit bloemenweide, natuurlijke oevers langs de Vlowijkerwetering, een meidoornhaag aan de westzijde van ‘t Brugje, het fruitlint en parkbomen. Langs de zuidrand van ‘t Burgje worden hoger opgaande grassen en/of riet toegepast om inkijk in achtertuinen van ‘t Burgje te beperken. In de waterberging aan de noordzijde van ‘t Burgje komt een smalle landtong om stromend water om te leiden. Deze landtong (op hoogwaterpeil) zal vanzelf begroeid raken. In de groene zone liggen ook twee vindplaatsen. De inrichting van deze vindplaatsen wordt behandeld in hoofdstuk 5.2.







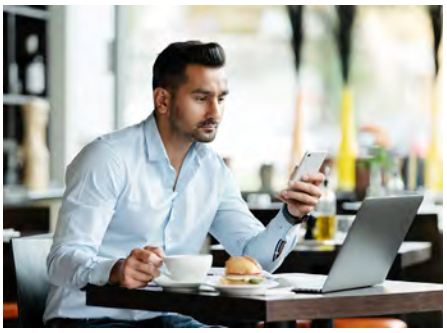
Sociaalmaatschappelijk trefcentrum:
Teelt & oogst
Speelplek
Kinderboerderij
Werkplek
Groene markten
Ontmoeten
(Recreatieve) evenementen
Koffie, thee, een borrel en eten

Sfeer:
Agrarisch, natuurlijk
Informeel ontspannen
georganiseerd

5.1.8 Inrichting trefcentrum 'de Moestuin'

Trefcentrum 'de Moestuin' is een ontmoetingsplek met veel verschillende functies. Dit kunnen zijn: teelt en oogst, groenmarkten, distributie en verkoop van biologische producten, horeca met terras, werkplek, vergaderaccommodatie, fietsreparatieplek, mobiliteitshub, pakketafhaalpunt, speelplek, evenementenplek.
De overheersende sfeer is informeel agrarisch. De teeltplek is rationeel, lineair/orthogonaal van structuur en voegt zich in de huidige landschapsstructuur. Ter plaatse van de bebouwing wordt biobased gebonden halfverharding toegepast. Afscheidingen bestaan uit heesters, leifruit of windsingels van elsen.



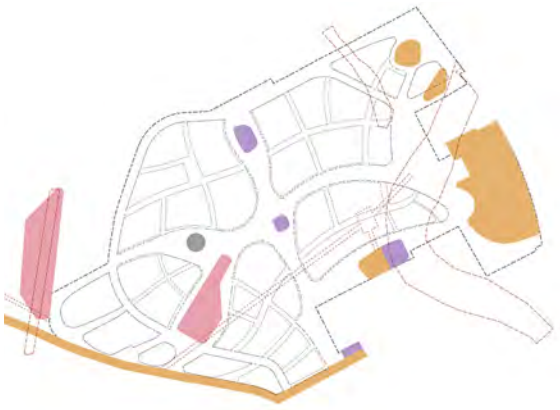







5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Informatie
Iedere vindplaats vertelt een eigen verhaal, gerelateerd aan de kenmerken van hetgeen in de bodem is aangetroffen
Er wordt een object ontworpen dat bij iedere vindplaats informatie geeft over de vindplaats.



Brons tijd
Romeinse tijd
Late middeleeuwen
Ongedateerd
Restgeul
Romeinse greppelsysteem

5.2 Inrichting archeologische vindplaatsen

Er zijn 10 waardevolle archeologische vindplaatsen in het gebied aangetroffen. Hieruit zijn 9 vindplaatsen geselecteerd om in situ te behouden. Iedere vindplaats markeert een plek met sporen uit voorbije perioden. De sporen geven informatie over de datering, de bewoningsgeschiedenis en het landgebruik, maar wat zich precies in de bodem bevindt blijft voor ons verborgen. Het blijven ongekende, verborgen schatten. Er zijn dus weinig concrete aanleidingen om de historie te etaleren. De keuze om ze in situ te behouden betekent dat de bodem ter plaatse niet verstoord mag worden. Het blijven daarom onbebouwde, boomloze plekken.
In het masterplan worden vindplaatsen gezien als bijzondere plaatsen die een in de bodem aangetroffen tijdslaag met bij behorende bewoningsgeschiedenis representeren. Het gaat hierbij uitdrukkelijk niet om letterlijke replica van bijvoorbeeld gebruiksvoorwerpen of bebouwingsstructuren. De periode en bijbehorende cultuur dienen als bron voor inspiratie bij het maken van inrichtingsplannen.
In dit beeldkwaliteitsplan zijn ter inspiratie per vindplaats voorbeeldthema's opgenomen.
Vindplaatsen worden aangeduid met een universeel object of bord met een QR-code en tekstuele informatie over de betreffende vindplaats.
Vindplaatsen worden met elkaar verbonden door een lint. Verbinden is een terugkerend thema. Het vermoeden bestaat dat in de N229 zone ook in de Romeinse tijd, en mogelijk zelfs al in de IJzertijd, een weg heeft gelopen. Verder blijkt het Raaphofsepad een heel oud pad te zijn met voorgangers in de Middeleeuwen, en zijn er greppelsystemen uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen aangetroffen.
Verbinden kan dus, bijvoorbeeld bij de uitwerking van voetgangersbruggen, het lint en bij de inrichting van speelplaatsen als thema ingezet worden.





Bronstijd, vindplaatsen 1 en 1b nerzttingsporen: *bouwen met natuurproducten; levende natuurlijke objecten, kunst, spel, biodiversiteit*



Ongedateerd, vindplaats 9: *de geheime kamer; een oningevulde elzenkamer; een ruimte voor speculatie*



Romeinse tijd, vindplaats 3 bewoning: *Acanthus, motief romeinse zuilen; tuin met zuilmotief uitgevoerd met acanthus planten/bloemen; uitzichtpunt om het motief te overzien*



Romeinse tijd: *vindplaats 4 crematiegrafveld; cirkelvormig motieven; crocus, symbool van hoop; grafschriften*



Romeinse tijd, vindplaats 5 nederzettingterrein: *moestuin thema combineren met het kweken uit de klassieke wereld; het gekweekte nuttigen aan een Romeins triclinium; thema gemeenschap*



Middeleeuwen, vindplaats paal en greppelsporen: *een lusthof met bloemen en geëtaleerde vondsten; de roos als symbool voor geestelijke en vleselijke liefde*



Middeleeuwen, vindplaats 7 een erf met bebouwing: *een omrande tuin met een orthogonaal stelsel van kruidentuinen; verschillende soorten heesters*



Middeleeuwen, vindplaats 7 een orthogonaals greppelstelsel: *een orthogonaal labyrint van verschillende soorten heesters; symbool van spiritueel onderzoek; speelplaats voor kinderen, een habitat voor dieren*

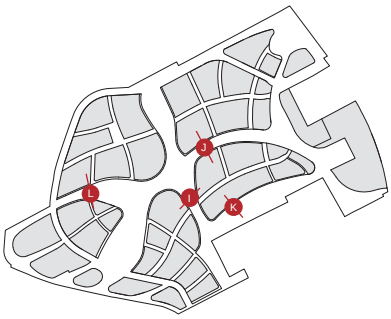
5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

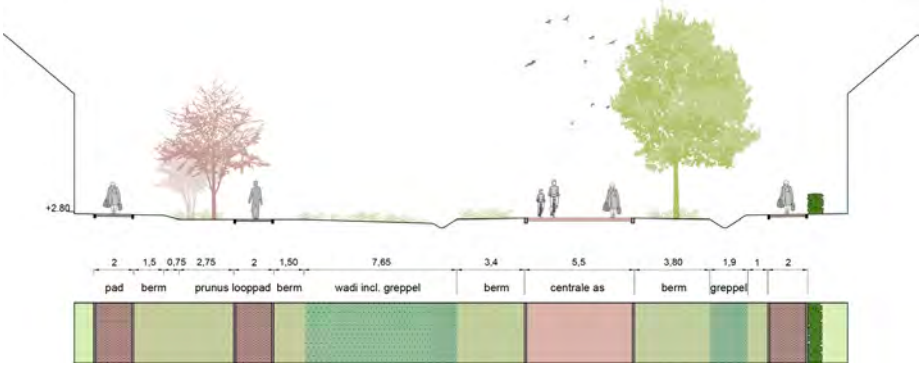
5.3 Waterstructuur

De waterstructuur bestaat uit een stelsel van greppels, wadi's, een extra watergang en de Vlowijkerwetering. De wetering wordt ter plaatse van 't Burgje omgeleid ten behoeve van de waterkwaliteit ter plaatse. Aan de noordzijde tegen het Raaphofsebos wordt een watervoerende sloot toegevoegd. Deze watergang is bedoeld om het Raaphofsebos ontoegankelijk te maken. Het systeem is gericht op het gespreid bufferen en infiltreren van neerslag. Er wordt zo min mogelijk geloosd op de Vlowijkerwetering. Alleen als het systeem infiltratie van al het water niet aan kan, wordt het overschot op de wetering geloosd. Dit gebeurt naar verwachting alleen in geval van intensieve buien (gemiddeld eens per 10 jaar). Hemelwater watert in principe bovengronds af. Om dit te realiseren is een uitgekiend peilenplan nodig. De infiltratie vindt stapsgewijs plaats. Neerslag op verhard oppervlak op de kavels wordt zoveel als mogelijk ter plekke opgeslagen en geïnfiltreerd. Hiervoor worden nog nadere afspraken gemaakt.

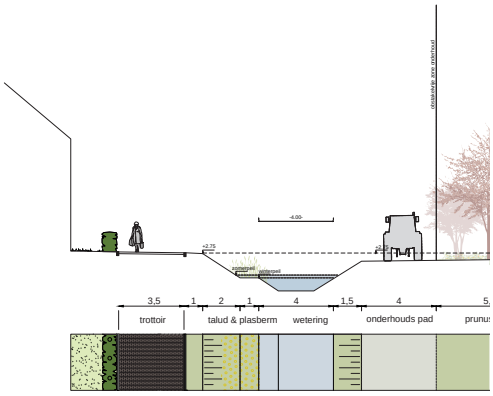


Het overschot watert af naar de openbare weg en naar parkeerhoven. In alle gevallen is het peil van bermen en groenvoorzieningen een paar centimeter lager dan het peil van het verhard oppervlak. Hierdoor vloeit zoveel mogelijk neerslag naar het openbaar groen.
Wegen worden uitgevoerd met molgoten, verlagingen in de straat, die het water opvangen en oppervlakkig afvoeren. Uit nadere berekening moet blijken of wegcunetten worden ingezet ten behoeve van infiltratie. In dat laatste geval zijn op sommige plekken straatkolken nodig die het water opvangen en afvoeren naar infiltratieriolering die onder de weg ligt. Via die riolering infiltreert het water in de grond. Straatkolken liggen in de molgoten en de breedte van deze molgoten komen overeen met de breedte van de kolken.
Parkeerhoven liggen verdiept ten opzichte van woningen en tuinen en worden uitgevoerd met parkeervakken die waterdoorlatend zijn. Hierdoor ontstaat waterbergend- en infiltrerend vermogen in de hoven.
In de groenstructuur zijn wadi's die het opgevangen water plaatselijk afvoeren naar zandhoudende lagen in de bodem. Uit nadere berekeningen zal blijken wat het benodigd oppervlak is en welke diepte er nodig is. Wadi's wateren niet rechtstreeks af op de wetering. Hierdoor ontstaat zoals in de doorsnede te zien is een parkgebied met verschillende maaiveldpeilen.
De huidige Vlowijkerwetering wordt op de waterlijn verbreed tot 4m en uitgevoerd met een natuurlijke oever van 1:5 of taluds van 1:1,5 met een plasberm van tenminste 1m. Langs de oevers zijn (onverharde) onderhoudsstroken opgenomen van 4m breed.





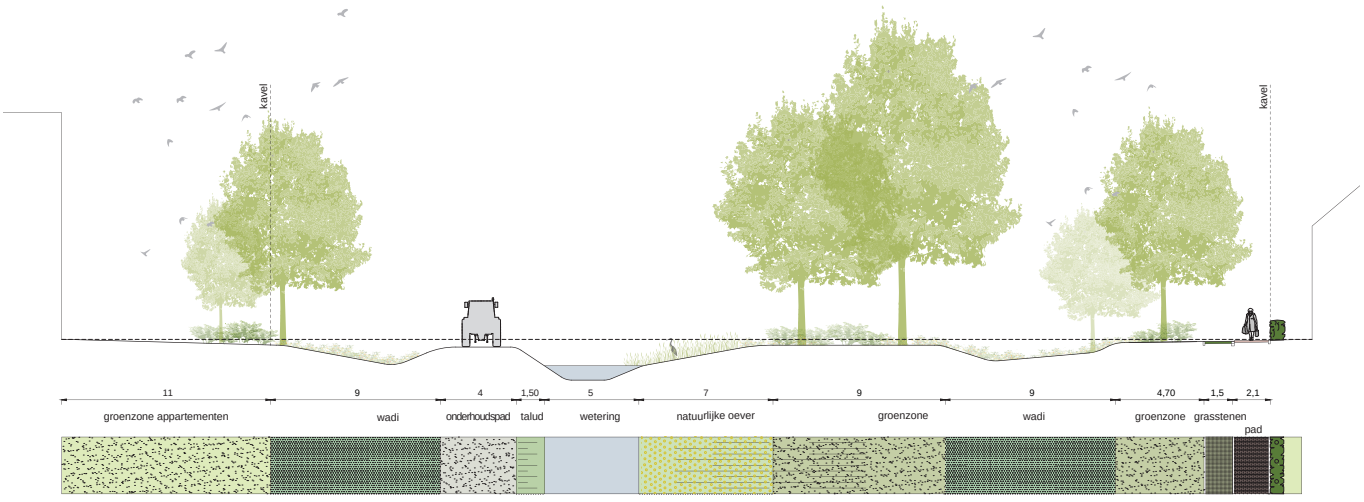
Doorsnede L



Doorsnede K



Doorsnede J



Doorsnede I

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

5.4 Infrastructuur

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit een singel, lanen, woonstraten, éénrichting straten en postbode-paden die toegankelijk zijn voor calamiteiten verkeer. Met uitzondering van aansluiting op de N229 (50 km/uur) geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

Het wegennet is opgebouwd uit drie ‘lagen’:
- een gebiedsontsluitingsweg;
- erftoegangswegen I (wegen);
- erftoegangswegen II (woonstraten).



Tweerichtingsverkeer 5.80m
Tweerichtingsverkeer 4.80m
Eenrichtingsverkeer 3.5m
Voetpaden 2.1m calamiteitenverkeer mogelijk (berm grasbetonsteen)
Erven tenminste 4.80m

5.4.1 Gebiedsontsluitingswegen

De hoofdontsluiting van Kersenweide voor het autoverkeer ligt aan de noordzijde. Nabij de aansluiting van de N229 heeft de weg een verkeerskundige uitstraling van een gebiedsontsluitingsweg.

De gebiedsontsluitingsweg bestaat uit door een berm gescheiden rijbanen voor autoverkeer, een vrijliggende fietspaden aan de zuidzijde (tweerichtingenverkeer) en een trottoir. De rijbanen voor het autoverkeer hebben een breedte van 3,50 meter. De rijbaan is verhard met fluisterasfalt.

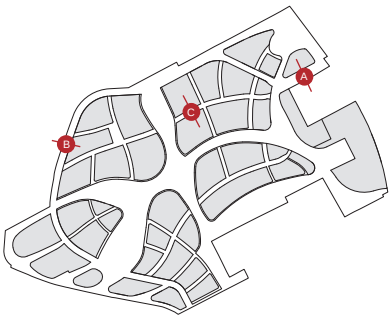
Voor fietsers is er een vrijliggend fietspad met een breedte van 4,0 meter, geschikt voor fietsverkeer in twee richtingen, gescheiden door een onderbroken asmarkering. De verharding van fietspaden bestaat uit rood asfalt. Afhankelijk van de ontsluiting van de bestaande kersenboomgaard kan een deel van het fietspad ingericht worden als fietsstraat.

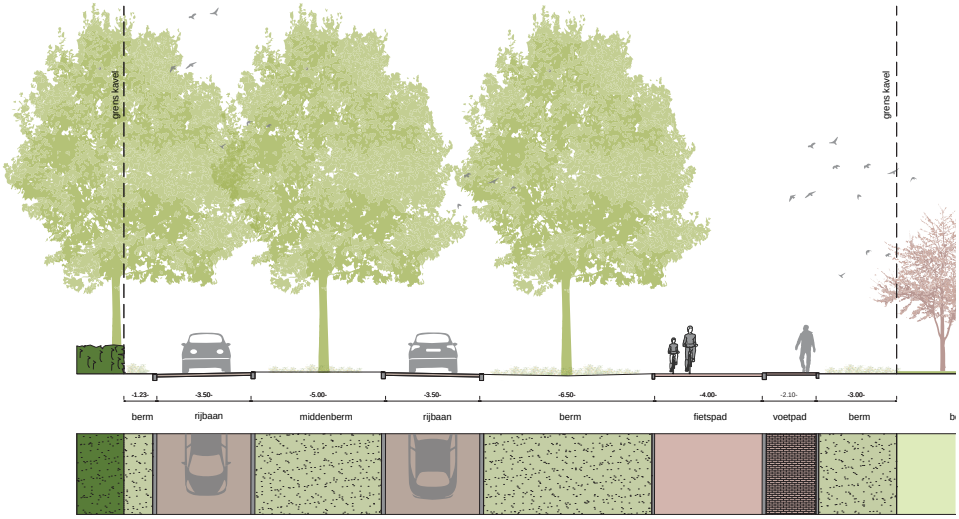
Fietspaden en rijbanen voor autoverkeer worden gescheiden door een berm van minimaal drie meter die met bomen wordt beplant en ook geschikt is voor het plaatsen van wegmeubilair (verkeersborden, lichtmasten et cetera).

Langs de gebiedsontsluitingsweg lopen voetgangers aan één zijde op een trottoir, grenzend aan het vrijliggende fietspad. De breedte van het trottoir is 2,30 meter breed. In het trottoir is ruimte voor plaatsing van wegmeubilair, zoals verkeersborden en lichtmasten.
Zoals in de Gebiedsvisie is aangegeven wordt de overgang van gebiedsontsluitingsweg naar de erftoegangswegen bepaald door de verkeersintensiteit. Op basis van de stedenbouwkundige uitwerking en modelberekeningen is duidelijk dat na de ontsluiting van het eerste bouwveld (school, appartementen en ‘stadsboerderij’) de verkeersintensiteit zodanig laag is dat vanaf dit punt de weg tot het verblijfsgebied behoort (singel).

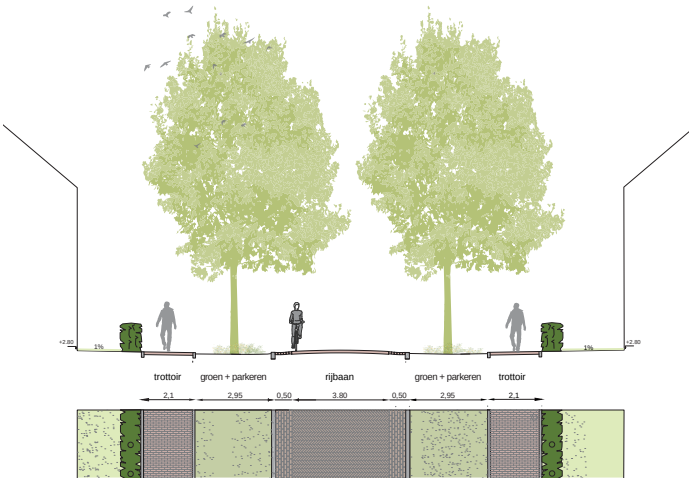
5.4.2 Erftoegangswegen I

De Singel is de erftoegangsweg die verkeer uit de bouwvlekken verzamelt. Deze erftoegangsweg I bestaat in Kersenweide uit een rijbaan met een breedte van 5.80 meter.
De verharding van erftoegangswegen I heeft een verharding van bij voorkeur gebakken klinkers met aan weerszijde een berm en een trottoir aan de zijde van bebouwing.

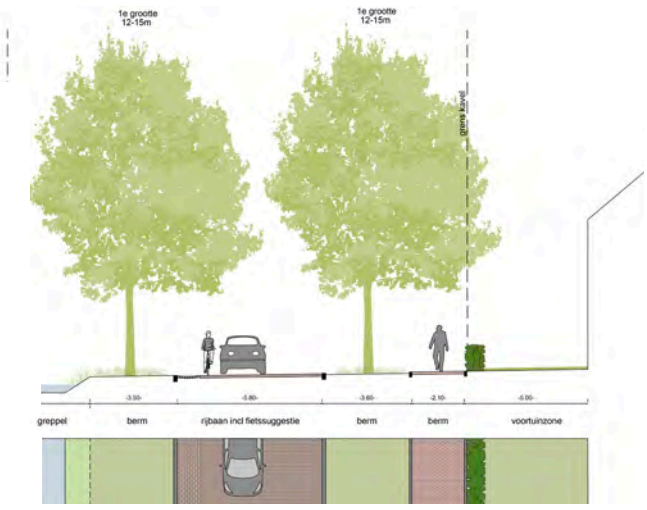




Doorsnede A



Doorsnede C



Doorsnede B

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

5.4.3 Erftoegangswegen II

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen II (woonstraten) die bestaan uit een rijbaan met een totale minimale breedte van 4,80 meter. De erftoegangsweg kan uitgevoerd worden met een aanliggend trottoir of met een vrijliggend trottoir. Trottoirs zijn tenminste 1,80 meter breed. De indeling van rijloper en molgoten is afhankelijk van de afwatering. Het wegmeubilair, zoals verkeersborden en lichtmasten staan in de berm of in het trottoir. De verharding van erftoegangswegen II bestaat uit bij voorkeur gebakken klinkers.

Op de aangegeven locaties wordt langs de parkrand een eenrichtingsrijbaan met een breedte van 3,60 meter toegepast. Wegmeubilair, zoals verkeersborden en lichtmasten staan in de berm.

5.4.4 Postbodepad

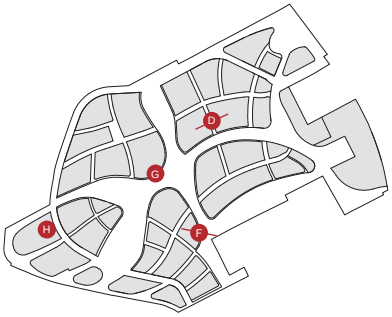
Op aangegeven plaatsen wordt een postbodepad toegepast. Het postbodepad is toegankelijk voor voetgangers en calamiteitenverkeer. Het pad is 1,80 meter breed. De verharding bestaat uit gebakken klinkers. Het pad wordt aan de parkzijde verbreed met grasbetonstenen tot een minimale breedte van 3,50 meter.
De profielen dragen bij aan de landelijke en dorpse sfeer. Bermen liggen iets lager dan de verharding zodat neerslag zoveel mogelijk naar de beplanting vloeit. Er is zoveel mogelijk eenheid in verharding. Alle verharding wordt uitgevoerd in gebakken klinkers met een genuanceerde kleur. Rijlopers worden uitgevoerd in keperverband en molgoten en trottoirs in halfsteensverband. De verharding wordt opgesloten met betonbanden. Betonbanden worden verdiept aangelegd. De afwateringsprincipes, op één oor of tonrond is een afgeleide van de wens op oppervlakkig af te wateren. Het afwateringsprincipe is weergegeven in de verschillende profielen. Postbodepaden zijn 1,80m breed en hebben geen molgoot. De paden zijn verhard met gebakken klinkers in halfsteensverband. Indien er verkeersremmende voorzieningen nodig zijn liggen, in verband met de afwatering in molgoten punaises het meest voor de hand.

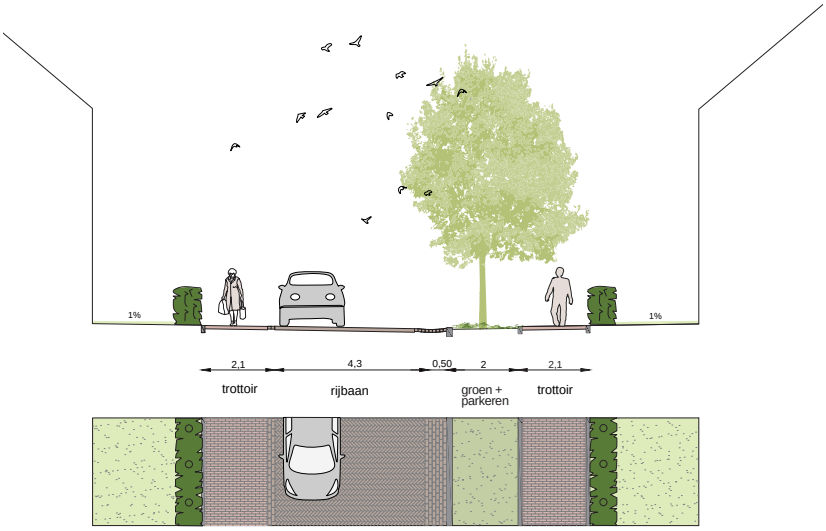
5.4.5 Parkeren

Parkeren vindt op aangegeven plekken plaats in parkeerbinnenhoven, overige parkeerhoven en parkeerpockets (voorzieningen met enkelzijdig haaks parkeren) en in beperkte mate in de bermen langs de weg. Parkeerbinnenhoven, overige parkeerhoven en parkeerpockets worden omrand met hagen van 1 meter hoog. Overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangeduid met een **'P'**.
In verband met de afwatering worden parkeerplaatsen zoveel als mogelijk uitgevoerd in een waterpasserende verharding.

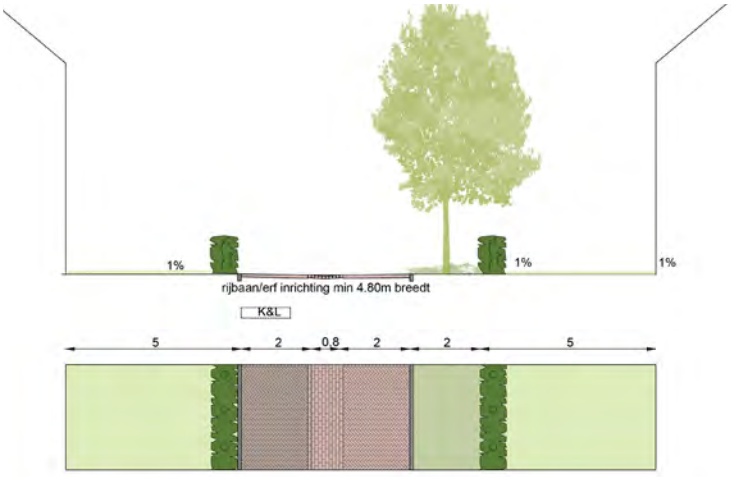
5.4.6 Langzaam verkeer

De infrastructuur voor langzaam verkeer bestaat uit fietspaden naar de stations Bunnik, Houten en Driebergen Zeist, doorgaande fietsroutes in de wijk van west naar oost en de infrastructuur die gedeeld moet worden met gemotoriseerd verkeer. Voetgangers kunnen gebruik maken van alle infrastructuur en het kersen-/fruitlint langs alle vindplaatsen. Fiets- en voetpaden die geen onderdeel zijn van de infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer worden verhard met een waterdoorlatende bio-based gebonden zandkleurige halfverharding.
De centrale, doorgaande verbindingen voor langzaam verkeer hebben een breedte van 5,5m. De verharding is opgedeeld in een strook van 4m voor de fietser en 1,5m voor de voetganger. De tweedeling wordt gemarkeerd door rvs-punaises. In de uitwerking moet nader onderzocht worden of een markering voor slechtzienden wenselijk is. Langs de route wordt straatgericht gewoond.

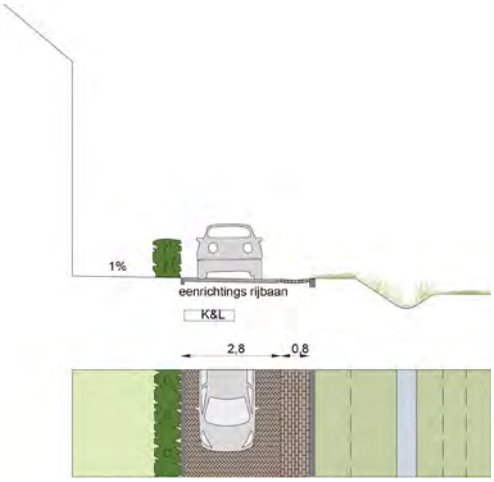




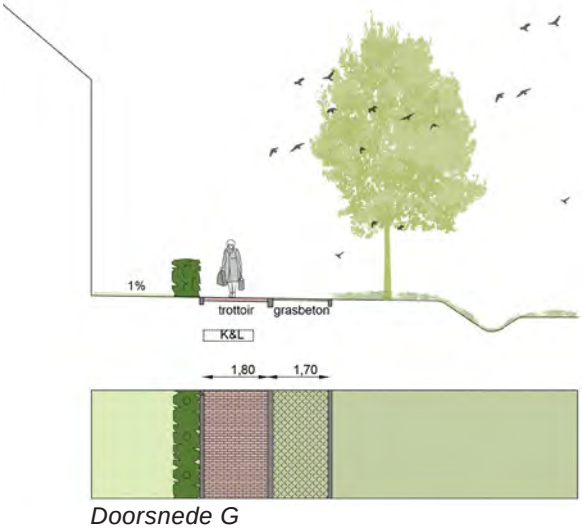
Doorsnede D



Doorsnede H



Doorsnede F



Doorsnede G

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Verkeersbrug en fietsbruggen

Verkeersbrug:	1x
Fietspadbruggen:	3x (Toegankelijk voor nood en hulpdiensten)
Vorm:	vlak met verjongde kanten
Materiaal dek:	composiet, staal, beton
Hekwerk:	verbijzondering thema wetering
Materiaal hek:	staal

Voetpadbruggen

Kersenlint:	7x
Vorm:	vlak
Materiaal dek:	composiet, hout
Hekwerk:	verbijzondering thema cultuurhistorie
Materiaal hek:	staal

5.5 Kunstwerken

De hoeveelheid open water in het plan is vrij gering. Daarom zijn er ook weinig kunstwerken nodig. Het plan telt één verkeersbrug, vijf fietsbruggen, elf voetgangersbruggen, circa dertig (30) duikers en een kruisingsvrije verbinding voor langzaam verkeer met de N229.
De verkeersbrug en de fietsbruggen vormen een familie. De bruggen bestaan uit een vlak, eenvoudig, functioneel brugdek. Om de brugdekken een slank aanzien te geven zijn de randen waar nodig verjongd. Al deze bruggen kruisen de Vlowijkerwetering. De peilniveaus van het maaiveld en de wegen en de hoogten van de benodigde constructies moeten nog worden vastgesteld. Daarom zijn de doorsneden en de impact van de bruggen op het profiel van de Vlowijkerwetering nog niet bekend. In principe tasten de opleggingen zo min mogelijk het profiel van de wetering aan. Verharding van wegen, trottoirs en paden loopt door over de bruggen. Op de bruggen komen speciaal ontworpen hekwerken waarin de aanwezigheid van de Vlowijkerwetering tot uitdrukking wordt gebracht.

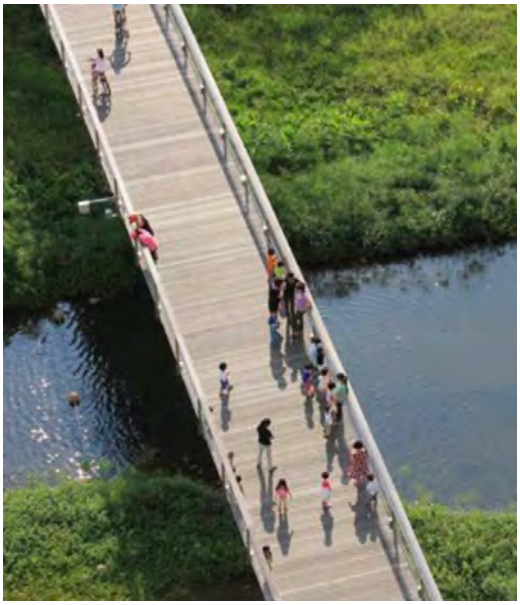
De voetgangersbruggen zijn onderdeel van het lint dat de archeologische vindplaatsen met elkaar verbindt. De bruggen bestaan uit een steigerconstructie met dekplanken en een stalen hekwerk. Het ontwerpthema voor de hekwerken is cultuurhistorie, bijvoorbeeld het thema verbinden.

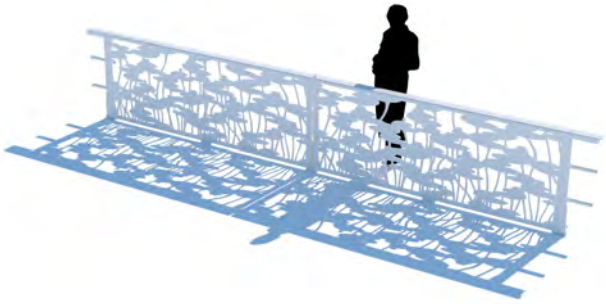
Bij de dimensionering van fiets- en voetgangersbruggen wordt, indien noodzakelijk, rekening gehouden met het gebruik door kleine veeg- en strooiwagens en personenauto's van hulpdiensten als ambulance en politie. Tevens wordt er, indien gebruik gemaakt wordt van maaiboten, voldoende ruimte gehouden voor de doorvaart van (maai)boten. Hierbij wordt de brug ten opzichte van het hoogste streefpeil minimaal 0,30m hoog voor drijvend vuil en minimaal 1,25m hoog en 2,50 m breed voor de (maai)boot. Het waterschap heeft aangegeven vooralsnog geen gebruik te willen maken van maaiboten.

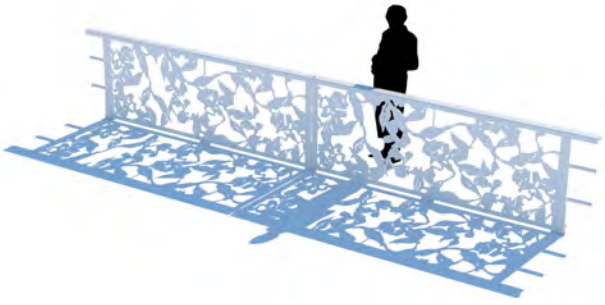
Er zijn veel duikers in het plan. Er is aandacht vereist voor de vormgeving van de uitstroomopeningen. De openingen volgen in principe de taludlijn.

Tot slot ligt er een ontwerpopgave voor de kruisingsvrije verbinding van het langzaam verkeer met de N229.
Goede comfortabele bereikbaarheid met de fiets is een essentieel onderdeel van het mobiliteitsplan van Kersenweide. De kruising bestaat uit een viaduct voor autoverkeer over de verbinding voor fietsers en voetgangers. In verband met beschikbare ruimte aan de centrumzijde is het noodzakelijk om de lengte van de hellingbaan ter plaatse zo kort mogelijk te houden. Aan de westzijde is meer ruimte en kan een langere hellingbaan worden toegepast. Om een zo aangenaam mogelijke verbinding te realiseren is de doorgang tenminste 15m breed en waaieren de wanden uit onder het viaduct. Ook het uit het lood te zetten van de wanden onder de opleggingen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de doorgang. Er is special ontwerpaandacht vereist voor het verlevendigen van de wanden. Bijvoorbeeld door het toepassen van leverkleurige bekleding van langgerekte zachte ton-sur-ton zandkleurige keramische tegels met enkele glimmers en een heldere maar sfeervolle verlichting. Naar verwachting zullen er geluidsschermen nodig zijn op het viaduct. Het scherm moet aan beide zijden representatief zijn. Begroeide schermen zijn het meest kwaliteitvast. Pas daarom aan de centrumzijde vergroening van de schermen toe. Ontwerp aan de wegzijde van het scherm een motief geïnspireerd op de fruitteelt.











5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

5.6 Speelvoorzieningen

Speelplekken behoren veilige speelruimtes te zijn waar kinderen zich vrij voelen om met andere kinderen op te gaan in spel. Ontwerp speelaanleidingen voor de bijpassende leeftijdsgroepen die uitnodigen om te bewegen en te ontmoeten. Speelvoorzieningen zijn vooral bedoeld om de fantasie prikkelen. Daag kinderen uit om zelf creatief invulling te geven aan spel. Voor de speeltuinen worden duurzame elementen voorgesteld die qua kleur een natuurlijke uitstraling hebben, bij voorkeur metaal, steen of hout. Er kunnen ook speeltuinen van levend plantmateriaal worden gemaakt. Alle speeltoestellen en ondergronden moeten voldoen aan het Besluit Veiligheid Attractie- en speeltoestellen.

Voor de jongste kinderen (tot 6 jaar) liggen kleine voorzieningen (circa 300 m2 per stuk) op een afstand van maximaal 100 meter van de woningen.
De grotere speel- of trapvelden (circa 500 m2 per veld) voor kinderen tot 12 jaar liggen op een afstand van maximaal 300 meter van de woning.
Op het niveau van Kersenweide als geheel wordt voor de jeugd van 12 jaar en ouder een multifunctioneel speelterrein gemaakt (circa 1000 m2), gericht op sport en spel en een trapveld van circa 800 m2 ingepast. Dit multifunctioneel speelterrein is bij voorkeur gesitueerd in de nabijheid van de voorzieningen; bijvoorbeeld nabij de school of een stadsboerderij.
Zorg ervoor dat speelplaatsen tot 12 jaar en 12 jaar en ouder van elkaar verschillen zodat er wat te kiezen valt. Speelplekken zijn niet alleen ontmoetingsplekken voor kinderen maar vaak ook voor ouderen. Plaats daarom waar mogelijk ook een bankje en een afvalbak bij de speelplek. Er zijn ook kinderen met een beperking. Kinderen met een beperking spelen meestal onder begeleiding. Ontwikkel op een tenminste drie centrale plekken die goed bereikbaar zijn speelplekken die ook geschikt zijn voor kinderen met een beperking.

Speelvoorzieningen worden contextgerelateerd ontworpen. Er zijn de volgende groepen voorzieningen:

1. Buurtspeelvoorzieningen
   Dit zijn de speelvoorzieningen voor de allerkleinsten. Kleintjes spelen bij voorkeur dicht bij huis onder het toeziend oog van een begeleider. De speelplaatsen liggen in de woonvelden.
2. Parkspelen
   Speelvoorzieningen in de parkzone dit kunnen speelvoorzieningen zijn voor de allerkleinsten en de leeftijdsgroep tot 12 jaar. De locaties zijn minder buurt gebonden daardoor zullen door kinderen uit meerdere buurten benut worden. De speelvoorzieningen in de parkzone hebben een andere context dan de buurtspeelvoorzieningen. Deze speelvoorzieningen kunnen aan het fruit/ kersenlint liggen, in een boomgaard, in de nabijheid van de wetering of juist in en open plek tussen hoge parkbomen. De context is aanleiding om een locatiespecifieke invulling te geven aan de inrichting.
3. Speelplaatsen op vindplaatsen
   Speelvoorzieningen op een archeologische vindplaats hebben eveneens een eigen onderscheidende onzichtbare context. Het betreft hier speelaanleidingen voor de doelgroep 0 tot 12 jaar maar op de grote vindplaats uit de bronstijd is voldoende ruimte voor een speel- of sportaanleiding voor 12 jaar en ouder.
4. Trimroute Kersen-/fruitlint
   Het fruitlint biedt een geschikte route voor fitness met buitensport toestellen. Op een aantal plaatsen kunnen deze toestellen ook onderdeel zijn van een speelplaats.
5. Speelplaats ‘de Moestuin’
   Het trefcentrum/boerderij ‘de Moestuin’ is een zeer geschikte locatie voor een speelplek voor alle doelgroepen die bovendien ook geschikt is voor kinderen met een beperking. Op deze plek kan in de nabijheid van de school en een kinderdagverblijf spelen gecombineerd worden met horeca, stadslandbouw en sociaalmaatschappelijke activiteiten.













5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

5.7 Meubilair

Basismeubilair
Het meubilair heeft afhankelijk van de positie een dorpse/landelijke of agrarische en natuurlijke uitstraling. Op bijzondere plaatsen zoals op een vindplaats, bij trefpunt ‘de Moestuin’ of in de parken is aanleiding om in te spelen op de plaatselijke sfeer.
Voor het zitmeubilair, tafels en fietsnietjes wordt gestreefd naar eenvoud en hout. In woonbuurten worden standaard afvalbakken (in donkergroen) toegepast. In de parken wordt een bij het park horende afvalbak toegepast, bijvoorbeeld met een ronde vorm. Ondergrondse containers, nutskasten en trafokasten hebben een donkergroene kleur.
Indien antiparkeervoorzieningen nodig zijn worden ronde, afgeschuinde houten anti-parkeerpalen toegepast.
Het meubilair is van een hoogwaardige kwaliteit.

Verlichting
Verlichting heeft een tijdloze stijl. Masten zijn conisch rond en hebben een donkere kleur(antraciet).
Kies specifieke en waar nodig dimbare armaturen om lichthinder voor bewoners en vleermuizen zoveel mogelijk te beheersen. Om het onderscheid tussen woonbuurt en parklandschap te versterken wordt in parken een andere, subtieler verlichting toegepast. In het park zal een lager lichtniveau nodig zijn. Onderzoek de mogelijkheid van sensitieve parkverlichting om energie te sparen en lichthinder te beperken.
















6. CIVIELTECHNISCHE KWALITEIT

6 CIVIELTECHNISCHE KWALITEIT

6.1 Inleiding

Naast de ruimtelijke planuitwerking vanuit stedenbouwkundig perspectief, is het ook belangrijk aandacht te hebben voor de civieltechnische eisen die aan de uitwerking van het plangebied gesteld kunnen worden. Hiermee bereiken we dat

1. de kwaliteit van de openbare ruimte niet alleen fraai oogt, maar ook een lange levensduur kent.
2. de openbare ruimte onderhoudbaar blijft, nu en in de toekomst (beheerbewust ontwerpen en beheren).
3. er voldoende budget kan worden aangevraagd om de nieuw openbare ruimte te beheren op het niveau dat tijdens de ontwerpfase is bedacht

Om deze civieltechnische kwaliteit te kunnen waarborgen, is er een Programma van Eisen Openbare Ruimte Kersenweide opgesteld, gebaseerd op de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte)van Bunnik, waarbij zowel aandacht is voor de civieltechnische kwaliteit als ook voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

6.2 Programma van Eisen van de Openbare Ruimte (PvE OR)

Het doel van het PvE OR Kersenweide is om een overzicht te geven van de minimale en ook aanvullende eisen die gelden voor de nieuwe openbare ruimte in Kersenweide. Het toekomstige beheer en onderhoud zijn daarin belangrijke aandachtspunten. De Leidraad moet ervoor zorgen dat ontwerpen voor de openbare ruimte – nu maar ook bij eventuele aanpassingen in de toekomst- worden gerealiseerd met een kwaliteit, waarvoor aanvaardbare, uitvoerbare, maar ook betaalbare beheeroplossingen worden gevonden. Het expliciete doel daarbij is om het aspect van beheer en onderhoud van openbare ruimte al tijdens de planvormingsfase een positie te geven en bespreekbaar te maken, en dit vast te leggen in het ontwikkelproces. Ervaringen die met het beheer en onderhoud zijn opgedaan in de bestaande woongebieden van Bunnik, zijn zoveel mogelijk verwerkt in het PvE. Het nog op te stellen PVE OR Kersenweide zal dan ook gebaseerd zijn en worden op de LIOR Bunnik – die in 2023 wordt geactualiseerd - waarbij projectspecifieke onderdelen maar ook recente ontwikkelingen – denk aan klimaatadaptatie, energietransitie, etc. – zo veel mogelijk zijn meegenomen.

De ontwerpprincipes uit het PvE OR Kersenweide worden meegegeven aan de ontwikkelaars van de deelgebieden van Kersenweide, maar zijn ook bedoeld voor de gemeente Bunnik zelf, die verantwoordelijk is voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte van de Kersenweide. De ontwerpprincipes fungeren als een projectgebonden programma van eisen. Onder ‘projectgebonden’ wordt verstaan dat de eisen (en voorschriften) specifiek gelden voor Kersenweide.

Voor het beschrijven van de kwalitatieve eisen van de openbare ruimte is de kwaliteit van de openbare ruimte bewust in breed perspectief bezien. Dat betekent dat niet alleen de onderhoudstechnische zaken zijn vastgelegd, maar dat ook eisen ten aanzien van de functionaliteit, de beeldkwaliteit, de sociale veiligheid, verkeersveiligheid, duurzaamheid en de klimaatadaptieve waarde van de openbare ruimte zijn bezien. Deze laatste zijn weliswaar geen zaken die primair te maken hebben met alleen het toekomstig beheer en onderhoud. Maar het zijn wel zaken waarmee de beheerder te maken krijgt, vooral als de openbare ruimte onvoldoende is ingericht op deze zaken.

De ontwerpprincipes dienen als vaste bijlage bij de gebruikelijke startnotities bij aanvang van planuitwerkingen. In beginsel mag niet worden afgeweken van de voorschriften die in het PvE zijn opgenomen, tenzij daar vooraf door de gemeente om wordt gevraagd. De ontwerpprincipes zijn opgezet volgens een vaste structuur met kernachtige omschrijvingen, die nader worden onderbouwd en gevisualiseerd met profielen en detailleringen. Dit betreffen zowel voorschriften en eisen uit de stedenbouwkundige fase als uit de inrichtings- en uitvoeringsfase.

6.3 Kwaliteitsaspecten en beheer

In het PvE OR staan de voorschriften en eisen die gelden voor de verschillende objecttypen van de openbare ruimte, centraal. De voorschriften worden afzonderlijk beschreven per objecttype en zijn, naast de inleiding, omschrijving van het proces en benoeming van de van toepassing zijnde normen, richtlijnen en producteisen, inhoudelijk geclusterd in de volgende objecttypen (gebaseerd op de huidige LIOR Bunnik). Dit is een voorlopige indeling, die

tijdens het proces van totstandkoming – parallel aan de actualisatie van de LIOR Bunnik - nog kan worden gewijzigd:

Grondwerken
- Algemeen
- Maatregelen
- Maatvoering
- Materialen

Waterhuishouding
- Algemeen
- Peilen
- Grondwater
- Watergangen
- Oeverbescherming
- Natuurvriendelijke oevers
- Voorwaarden voor particuliere eigendommen langs watergangen

Riolering
- Algemeen
- Situering
- Maatvoering
- Materialen
- Drukriolering/Pompgemaal
- Revisie

Verkeer
- Algemeen
- Gebiedsontsluitingswegen
- Erftoegangswegen
- Drempels en inritten
- Parkeerplaatsen
- Fietspaden
- Voetpaden/trottoirs
- Tijdelijke verkeersmaatregelen
- Diversen maatvoering

Openbare verlichting
- Algemeen
- Materialen
- Achterpadverlichting (uitgeefbaar)

Straatmeubilair en bebording
- Algemeen
- Materiaal

Ondergrond/ Kabels en leidingen
- Algemeen
- Situering
- Maatvoering
- Materialen

Groenvoorzieningen
- Algemeen
- Inrichting in relatie tot bestaande bomen en beplanting
- Inrichting groenvoorzieningen
- Grondwerkzaamheden
- Bomen in verharding
- Leveranties levende materialen
- Boompalen en afrasteringen
- Afwerking beplantingen
- Gazonaanleg
- Beheer en onderhoud groen
- Biodiversiteit

Afvalvoorziening
- Grondgebonden woningen
- Niet-grondgebonden woningen
- Inzamelvoorzieningen bij projecten vanaf 20 woningen

Speelvoorzieningen
- Algemeen
- Situering
- Materialen
- Interactie bewoners

Civiele kunstwerken
- Bruggen
- Duikers

Voor elk van deze objecttypen worden de kwalitatieve eisen omschreven (voor het goed kunnen functioneren van de openbare ruimte en de inrichtingselementen), die in bijlagen nader worden onderbouwd en gevisualiseerd met profieltekeningen en details.

Naast de kwaliteitsaspecten van bovenstaande onderdelen gaat de LIOR, daar waar nodig, ook verder in op het beheer van de openbare ruimte, waarbij bijvoorbeeld methodes en frequenties van onderhoud aan bod komen.
De beoogde kwaliteit van de openbare ruimte is ook afhankelijk van het juiste beheer. Er is in dat opzicht een samenhang tussen beheer en ontwerpkeuzes die gemaakt worden. Gedurende het ontwerpproces wordt er nagedacht over de consequenties van ontwerpkeuzes voor het beheer. Uitgangspunt voor het beheerbudget van Kersenweide is het gemiddelde budget dat ook in de andere woongebieden van de gemeente Bunnik voor het beheer van de openbare ruimte beschikbaar is. Dit geldt ook voor het kwaliteitsniveau van het beheer. Binnen dit project zijn daarom ontwerpkeuzes gemaakt die aansluiten op de realiseerbare kwaliteit.

Om het benodigde beheer dat past bij de gekozen inrichting (en uitstraling) goed regelen zal een separate beheernota voor de openbare ruimte worden opgesteld.

7. CONSUMENT EN KWALITEIT

7 CONSUMENT EN KWALITEIT

7.1 Inleiding

Hoewel als gevolg van het recente woningtekort de nadruk met name ligt op de kwantiteit van de woningproductie, is in de laatste jaren ook de vraag naar kwaliteit sterk toegenomen. In de afgelopen periode van economische groei, koopkrachtstijging en een groeiend aantal tweeverdieners is een steeds groter deel van de bevolking meer geld aan de eigen woning gaan besteden. Deze trend heeft zich, mede vanwege het woningtekort, ook in de afgelopen jaren doorgezet.

Een veel gehoord punt van kritiek is dat het aanbod op de nieuwbouwlocaties niet bij deze kwaliteitsvraag aansluit. Gemeenten en marktpartijen kunnen hier nog beter op inspelen. Er wordt nog te weinig geluisterd naar de individuele wensen en voorkeuren van de consument daar waar het gaat om de woning maar zeker ook de woonomgeving. Er dient meer aandacht te worden besteed aan de verruiming van de keuzevrijheid en het vergroten van de invloed van bewoners op het woonproduct.

De consument heeft meer behoefte aan kwaliteit en wooncomfort. Ook veranderen de wensen aan de woning en woonomgeving als gevolg van ontwikkelingen als flexwerken, thuiswerken, vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens en tweeverdieners. Het is belangrijk dat hier aandacht aan besteed wordt.

7.2 Individueel wonen

Onze maatschappij individualiseert. Eigen identiteit, diversiteit, keuzevrijheid en kwaliteit zijn daarbij trefwoorden. Ook de wijze waarop individualiteit in de woning kan worden gerealiseerd kent verschillende gradaties. Dit hangt enerzijds nauw samen met de financieel-economische positie van een huishouden en daarmee de mogelijkheden om bepaalde wensen te realiseren. Anderzijds zijn er aan de aanbodzijde verschillende mogelijkheden, zoals onder meer:

- individueel ontworpen woningen;
- woningen met een standaardcasco die individueel aanpasbaar zijn;
- woningen met individueel ontworpen gevels;
- woningen met ondergeschikte aanpassingsmogelijkheden in de meeroptie-sfeer.

Wat houdt individualisering op het gebied van woningbouw nu precies in, wat betekent dit voor de woonproducten en in hoeverre wordt hier al invulling aan gegeven?

De veel gehoorde kritiek op nieuwbouwlocaties en de nieuwe ontwikkelingen als reactie hierop onderschrijven de wens c.q. noodzaak tot meer consumentgericht bouwen. Het rijk is hier ook van overtuigd. Naast de rijksoverheid zien ook marktpartijen deze ontwikkelen en zijn er diverse methodes en producten op de markt gebracht die bij hebben gedragen aan het vergroten van de rol van de particulier op de woningmarkt.

De afgelopen jaren zijn er steeds meer concepten van consumentgericht bouwen, al dan niet collectief, op de markt gebracht. Of de noodzaak tot consumentgericht bouwen ook een hoge mate van individueel bouwen met zich mee moet brengen, is de vraag. Welke bouwvormen de voorkeur genieten hangt sterk samen met wat de consument wil en kan. Naarmate er in een duurder prijssegment wordt gebouwd, is individueel opdrachtgeverschap beter bereikbaar. Daarnaast is het de vraag of iedere consument wel op de rompslomp van het bouwen van een eigen huis zit te wachten.

7.3 De consument

In het voorjaar van 2022 is door Springco een woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar de woningbehoeften en woonwensen van de toekomstige bewoners van Kersenweide, alsmede naar doelgroepen onderverdeeld naar leeftijd, inkomenscategorieën, gezinssamenstelling et cetera. Daarnaast is onderzoek gedaan naar leefstijlen, waarbij vooral werd gekeken naar levensbeschouwing, maatschappelijke opvatting et cetera.

Qua leefstijl ligt het zwaartepunt van de ontwikkeling van Kersenweide bij de leefstijlen aqua, blauw, paars en groen.

- ‘Aqua’ kenmerken: respectvol, weloverwogen, ruimdenkend, maatschappelijk betrokken, introvert.
- ‘Blauw’ kenmerken: consciëntieus, correct,

precies, nauwkeurig, status gericht, normatief.
- ‘Paars’ kenmerken: ondernemend, besluitvaardig, carrière gericht, gericht op merken / taken.
- ‘Groen’ kenmerken: stabiel, sociaal rustig, nuchter, serieus, harmonieus, geduldig.

Dat betekent dat vooral aandacht moet worden geschonken aan de kwaliteit van de wijk (openbare ruimte, samenhangende architectuur, landschappelijke beleving, juiste (collectieve) voorzieningen, materialisering). Niet alleen qua realisatie, maar ook qua borging op de lange termijn. Het woningbouwprogramma in Kersenweide is vooral afgestemd op deze vier leefstijlgroepen. Deze onderscheiden 4 leefstijlen zijn ook vertaald naar doelgroepen en deze zijn terug te vinden in het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan.

7.4 Consumentgericht bouwen

De afgelopen jaren is er steeds meer belangstelling voor consumentgericht bouwen. Consumentgericht bouwen onderscheidt zich van seriematige bouw doordat de consument in het bouwproces meer keuzes krijgt dan enkel een keuze uit standaard meer/minderwerk. Consumentgericht bouwen is iets anders dan particulier opdrachtgeverschap. Bij particulier opdrachtgeverschap koopt de consument zelf de (bouw)grond en/of kiest zelf de bouwer en architect.

Bij de verschillende aanbieders van concepten op het gebied van consumentgericht bouwen blijkt dat de praktijk van het consumentgericht bouwen in basis hetzelfde is. Dit komt duidelijk naar voren wanneer bij consumentgericht bouwen wordt gekeken naar het product en het te doorlopen proces.

7.4.1 Product

Er is vrijwel altijd sprake van een vaste bouwmassa (kern) als uitgangspunt. De consument kan in meer of mindere mate keuzes maken uit (vooraf ontworpen) woninguitbreidingen en/of indelingsaanpassingen. De gradatie van consumentgericht bouwen wordt vooral gevormd door het aantal keuzeopties dat de consument wordt geboden.

Wanneer géén sprake is van een vaste bouwmassa, maar er sprake is van een aantal stedenbouwkundige of architectonische randvoorwaarden dan is er, zowel met betrekking tot het proces als de kosten, eigenlijk sprake van particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap is op een seriematige wijze in het middeldure prijssegment niet realistisch. Enerzijds is dit financieel niet realiseerbaar; het honorarium van architect, constructeur en andere adviseurs hangt samen met de aanneemsom van de woning. Anderzijds worden de mogelijkheden van op seriematige wijze individueel bouwen beperkt door de bouw- en regelgeving. De gemeente geeft de uiteindelijke goedkeuring aan een woningbouwplan (bouwvergunning, toezicht, welstandscommissie). De praktijk leert dat iedere planwijziging (steeds) opnieuw moet worden doorgerekend en ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Wanneer het gaat om grote aantallen woningen wordt dit proces veel te bewerkelijk en risicovol (wanneer goedkeuring wordt onthouden kan opnieuw worden begonnen).

De scheidslijn tussen seriematig consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap ligt feitelijk in het niet of wel invloed kunnen uitoefenen op het ontwerp. Vrijwel de enige manier om in het middeldure prijssegment individueler te bouwen is door vooraf de mogelijkheden uit te werken (door de professionals) en vervolgens de consument de keuze te geven. In dit kader kunnen ook de mogelijkheden om qua interieur meer individualiteit te bieden, worden benut. Bijvoorbeeld door uitgebreidere keuzemogelijkheden te bieden in de vorm van deuren, kozijnen en puien. Hoe groter het aantal opties, hoe individueler de woning. Dit vergt een (extra) investering in het ontwerpproces en een iets uitgebreider verkoop- en bouwproces.

7.4.2 Proces

Consumentgericht bouwen vergt een goede voorbereiding. Voordat de ‘markt’ op wordt gegaan, moet precies inzichtelijk zijn wat wel en wat niet kan. Alleen dan kan in één keer duidelijk en concreet worden gecommuniceerd. Hierbij gaat het zowel om de communicatie tussen opdrachtgever, aannemer en architect als om de communicatie met de consument.

De informatie- en communicatietechnologie speelt hierin inmiddels een rol van betekenis. Het helpt de consument om, via computeranimaties, maquettes et cetera, de ruimtelijke en financiële consequenties van bepaalde keuzes te overzien.

7 CONSUMENT EN KWALITEIT

Ook de gemeente moet een principiële keuze maken voor meer individueel bouwen. Dit betekent dat op een aantal punten flexibeler moet worden omgegaan met de huidige regelgeving. Hierbij dient te worden gedacht aan afspraken met welstand en bouw- en woningtoezicht. Door vooraf ook samen met de gemeente de spelregels goed vast te leggen, hoeft hierop tijdens het ontwikkelingsproces niet meer terug te worden gekomen.

7.4.3 Kersenweide

Het woningbouwprogramma van Kersenweide leent zich prima voor de diverse vormen van consumentgericht bouwen. Zowel de voorgestelde financieringscategorieën als bouwvolumes bieden hiervoor een grote mate van differentiatie en mogelijkheden.

Daarbij kan gekozen worden voor een model van consumentgericht bouwen waarin, binnen aangegeven kaders, meer dan voldoende vrijheden en keuzes voor een collectief van consumenten mogelijk zijn; een model van georganiseerde variatie. In het kader van een stedenbouwkundig totaalconcept speelt de beeldregie een hoofdrol voor de ontwikkeling: beeldkwaliteiten per deelplan, beheerplannen, preselectie van architecten, stedenbouwkundige supervisie en begeleiding van individuele bouwers. De ontwikkelende partijen en/ of de gemeente organiseren, indien gekozen wordt voor het format ‘consumentgericht bouwen’, in meer of mindere mate het ontwerp- en bouwproces terwijl de kandidaat-bewoners op momenten kunnen meedenken en kiezen. Er worden meerdere keuzes voorgelegd ten aanzien van gevelindeling, invulling en materialisatie van de woning. De toekomstige bewoners hebben veel zeggenschap over de uitbreiding van het casco, de indeling van de woning en de vormgeving van de gevel. Er is slechts voor bepaalde woningtypen sprake van vrijheid met betrekking tot de situering van de woning op het perceel.

7.5 Particulier opdrachtgeverschap

Al eeuwen worden woningen gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap. In Nederland is de vanzelfsprekendheid van het bouwen van een eigen huis verdwenen.

Particulier opdrachtgeverschap wordt omschreven als: ’een consument of een groep van consumenten, in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk, heeft de volledige juridische zeggenschap over en draagt verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.’

Algemene motieven om particulier opdrachtgeverschap ten uitvoering te brengen, zijn:
- het volgt het rijksbeleid;
- het doet recht aan maatschappelijke ontwikkelingen: mondigheid, een wens naar grote keuzevrijheid en individuele onderscheiding;
- bepaalde doelgroepen kunnen worden vastgehouden of aangetrokken (gezinnen, hogere inkomens);
- individueel maatwerk kan goed zijn voor de duurzaamheid van de wijk: meer invloed op eigen woning en waar mogelijk woonomgeving, groter woongenot, langer dan gemiddelde levensduur, grotere betrokkenheid;
- het bevorderen van diversiteit, identiteit of bijzondere architectuur in de woningbouw;
- locatiespecifieke opgaven kunnen soms worden opgelost met individueel maatwerk;
- er is vraag naar woningen via particulier opdrachtgeverschap.

De plannen voor Kersenweide bieden goede kansen voor particulier opdrachtgeverschap, circa 5% van het woningbouwprogramma bestaat uit vrije kavels. Er kan aansluiting worden gevonden bij begrippen als ‘kleinschalig, individueel, verschillende woonstijlen c.q. woningen door elkaar, gevarieerde woonmilieus’. Particulier opdrachtgeverschap past hier als volgt in:
- lage bebouwingsdichtheid biedt ruimte voor losse bouwkavels;
- gewenste individualiteit en verscheidenheid komen sterk tot uiting in per kavel ontworpen woning;
- door gefaseerd vrije kavels uit te geven, krijgt Kersenweide de kans om als dorp te ontstaan, waardoor net als een dorp verrassende plekjes spontaan kunnen ontstaan;
- doordat onderlinge contacten tussen de particuliere opdrachtgevers ontstaan tijdens het voorbereidings- en bouwproces, zijn er kansen voor het vroegtijdig ontstaan van een sociale gemeenschap.

Naast de meer traditionele vorm van particulier

opdrachtgeverschap bieden de visie en het ambitieniveau voor Kersenweide kansen om meer bijzondere vormen ervan uit te werken, waarmee het plan zich kan onderscheiden in de markt.

Bij het kiezen uit de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap kan gedacht worden aan vormen van collectief opdrachtgeverschap; samen randvoorwaarden opstellen, stimuleren van contact tijdens planontwikkeling en bouw, invloed op de inrichting van de openbare ruimte, samen inrichten van collectieve uitgeefbare ruimte, samen vormgeven aan beheer. Elk van deze ideeën heeft als resultaat dat er contact ontstaat tussen de nieuwe bewoners van de wijk, met als gezamenlijk belang de kwaliteit van hun eigen woonomgeving.

Het ontwikkelen van woningen via particulier opdrachtgeverschap wijkt af van de seriematige projectontwikkeling waar gemeenten de meeste ervaring mee hebben. Cruciaal verschil: het merendeel van de particuliere opdrachtgevers is geen professionele partij in dit vakgebied. Bovendien verschilt de schaal. De ontwikkeling en realisatie van iedere individuele kavel doorloopt een zelfde proces als de reguliere ontwikkeling binnen bouwteamverband voor grotere bouwblokken of zelfs gebieden. Daarom heeft particulier opdrachtgeverschap consequenties voor de rol van de gemeente. Zowel in het ontwikkelings- als in het realisatieproces krijgen de verschillende gemeentelijke diensten te maken met individuele kopers en hun architecten. Dit vraagt om een aangepaste organisatie, specifieke invulling van de fasering en specifieke producten.

Daarnaast is er bijzondere aandacht nodig voor kopersbegeleiding. Particulier opdrachtgeverschap is een succes als de gemeente en kopers tevreden zijn over het proces en het eindresultaat. Om dit te bereiken is het niet alleen van belang de procedures en producten helder te omschrijven, maar ook voor de kopers advisering en begeleiding tijdens de ontwikkeling en realisatie aan te bieden. Kopersbegeleiding is geen specifieke overheidstaak, maar voor de gemeente kunnen de volgende overwegingen als argumentatie worden genoemd om kopersbegeleiding aan te bieden:

- de publiekrechtelijke taken van de gemeente in het kader van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning;
- het belang bij een ordentelijk verloop van het ontwikkel- en realisatieproces;
- service aan de kopers van een kavel of bouwpakket, dit is een ‘selling point’;
- - het ontlasten van de gemeentelijke organisatie;
- het verwachte gebrek aan inhoudelijke kennis bij kopers van: handvatten voor selectie van architect en aannemer, overzicht van diverse verantwoordelijkheden in het ontwerp- en bouwproces, realistisch stappenplan voor het proces van eigenbouw, hulp bij overzichtelijk maken van de kosten, bouwtechnische kennis (in ambities van Kersenweide: duurzaam bouwen, energiezuinige woningen, aanpasbaar bouwen), gemeentelijke procedures, middelen om collectieve opdrachtgevers bij elkaar te brengen.

Deze argumenten leiden enerzijds tot het benoemen van een aanspreekpunt (één loket) bij de gemeente en anderzijds tot inhoudelijke- en procesbegeleiding opdat de kopers zo goed mogelijk gefaciliteerd worden bij hun activiteiten, zij in staat worden gesteld de werkzaamheden waar zij verantwoordelijk voor zijn zo goed mogelijk te verrichten en zij hun rol van opdrachtgever professioneel kunnen vervullen.

Het is een uitdaging om door middel van particulier opdrachtgeverschap op een goede en passende manier woningen te realiseren in Kersenweide. Particulier opdrachtgeverschap is volgend op huidige maatschappelijke ontwikkelingen en voldoet aan een vraag uit de markt, is onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid van het Rijk en de Regio en is onderdeel van de uitgangspunten voor de plannen voor Kersenweide. Implementatie zal bijdragen aan de diversiteit, duurzaamheid en sociale samenhang van de nieuwe wijk.

COLOFON

Het Masterplan Kersenweide is onder leiding van de Stuurgroep Uitvoeringsstrategie opgesteld.
Voor het Masterplan zijn bijdragen opgenomen van bestuurders en ambtenaren van het gemeentelijk apparaat, overheden en instanties, ontwikkelende marktpartijen met grondposities, belanghebbenden en adviserende (externe) bureaus.

De Stuurgroep Uitvoeringsstrategie bestaat uit:

[redacted]
projectwethouder gemeente Bunnik
burgemeester gemeente Bunnik
wethouder gemeente Bunnik
wethouder gemeente Bunnik
gemeentesecretaris gemeente Bunnik
project- en procesmanager Kersenweide

Onderhavig rapport is tot stand gekomen in samenwerking met en op basis van bijdragen van:

[redacted]
stedenbouw en landschapsarchitectuur; Loos van Vliet
stedenbouw en landschapsarchitectuur; Loos van Vliet
verkeer en vervoer; Goudappel
verkeer en vervoer; Goudappel
energie en duurzaamheid; gemeente Bunnik
archeologie; Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU)
ruimtelijke ordening & milieu; Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU)
landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap; gemeenteBunnik
milieu en duurzaamheid; gemeente Bunnik
volkshuisvesting/wonen; gemeente Bunnik
ecologie/flora & fauna onderzoek; Eco-line
ecologie/flora & fauna onderzoek; Laneco landschaps en ecologisch advies
civiele techniek; RoyalHaskoningDHV
adviseur Smart Grid; RoyalHaskoningDHV
water en afwatering; gemeente Bunnik
openbare ruimte; gemeente Bunnik
strategisch adviseur; gemeente Bunnik
gezondheid, sport, subsidies
adviseur voor de leefomgeving; projectleider bestemmingsplan; Bügel Hajema
communicatie & participatie; gemeente Bunnik
planeconomie; Stadkwadraat
planeconomie; Stadkwadraat
afd. mobiliteit; Provincie Utrecht
vertegenwoordiging marktpartijen, Van Wanrooij
vertegenwoordiging marktpartijen, BPD
vertegenwoordiging marktpartijen, Heilijgers/Odijk-West BV
officemanagement; gemeente Bunnik
project assistent; gemeente Bunnik
project- en procesmanager Kersenweide; gemeente Bunnik / Urban Management

BRONNEN

- Integraal Programma van Eisen Odijk-West; Gemeente Bunnik, 15 april 2021
- Gebiedsvisie Kersenweide; Gemeente Bunnik, 18 januari 2022
- Programma van Eisen openbare ruimte gemeente Bunnik 2020, Gemeente Bunnik, maart 2020
- Eindrapportage ecologisch onderzoek Odijk West; Eco-line, november 2021
- Evaluatierapport Odijk, Kersenweide, proefsleuvenonderzoek; BAAC, maart 2022
- Rapportage archeologische proefsleuvenonderzoek ARCHOL, dec. 2021
- Handelingskader Organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) Kromme Rijnstreek, Provincie Utrecht, 3 december 2021
- Laadinfrastructuur elektrisch vervoer bij gebiedsontwikkeling, MRA elektrisch, maart 2019
- Groen Groeit Mee – Opgaven in beeld; Bureau Buiten iov Provincie Utrecht, 11 juni 2021
- Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht, Provincie Utrecht, juni 2021
- Groen Groeit Mee Pact – Provincie Utrecht, 07 februari 2022
- Handboek Bouwen voor de toekomst, Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU), 10 maart 2022
- Convenant Duurzame Woningbouw, Provincie Utrecht, maart 2022
- Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA, mei 2022
- Verslag 1e bewonersavond aansluiting ‘t Burgje-Kersenweide, Gemeente Bunnik, 21 juni 2022
- Woonprogramma Kersenweide; Springco Urban Analytics, 9 september 2022
- Stikstofdepositie als gevolg van woningbouw; Provincie Utrecht, 2 juni 2022
- Verslag 2e bewonersavond aansluiting ‘t Burgje-Kersenweide, Gemeente Bunnik, 27 sept. 2022
- Verkennend (water)bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek plangebied Kersenweide Odijk; (voorlopig definitief rapport); DIBEC b.v., 21 oktober 2022
- Bodemenergieplan Kersenweide, Groenholland Geo-energiesystemen, 13 januari 2023
- Handreiking nieuwe woongebieden – Groen Groeit Mee met betekenis van voordeur tot landschap, Provincie Utrecht, februari 2023
- Haalbaarheidsonderzoek smart grid Kersenweide, Royal HaskoningDHV, 10 maart 2023
- Rapportage ecologisch onderzoek, geactualiseerd jan. 2023, januari 2023
- Bouwrijp maken Kersenweide te Odijk, Royal HaskoningDHV, (notitie) 6 april 2023
- Klimaattoets ontwikkeling Kersenweide, Odijk, Royal HaskoningDHV, 12 april 2023