

Veenderij

‘Stedelijk’ dorps wonen aan het water in Veenendaal



Beeldkwaliteitsplan Eiland L, Het Hart

1 juni 2018

Nadere uitwerking beeldkwaliteit Eiland L (Het Hart)

2.1 Een 'stedelijk' dorps beeld

Het Hart van Veenderij ligt centraal in het plangebied en grenst aan Buurtstede, dat aan deze zijde een stedelijk karakter heeft. Hierop wordt aangesloten in Veenderij door in Het Hart van Veenderij een 'stedelijk' dorps beeld te creëren. De afbeeldingen hiernaast laten zien welke karakteristieken passen bij een 'stedelijk' dorps beeld in Veenendaal en hoe deze karakteristieken vertaald zouden kunnen worden naar een eigentijds beeld voor het centrum van Veenderij.

Kenmerkend voor Het Hart van Veenderij is de ligging aan het water. Het water kent hier een stevige begrenzing in de vorm van een kade, zoals die ook in vroegere tijden in het centrum van Veenendaal terug te vinden was. De straatprofielen zijn smal en hebben een overwegend stengig karakter. Een kleine privézone voor de woning waar bijvoorbeeld een bankje kan staan (trottoirtuintje) maakt de overgang van de woning naar de straat. De identiteit van Eiland L (Het Hart) is 'stedelijk dorps'. Hierbij passen bijvoorbeeld de termen als 'utilitair' of 'robuust'. Andere kernwoorden zijn variatie, kleinstedelijkheid, compacte bebouwing en hogere dichtheid. Specifieke invulling van deze identiteit en daardoor samenhang en verschil op gebouwniveau zal plaatsvinden in werkgroepverband tussen architecten en supervisor.

Het centrum van een dorp kent in de regel een wat hogere dichtheid en de gebouwen zijn dan ook vaak tegen elkaar aan geplaatst. De gebouwen kunnen variëren in onder andere breedte, goothoogte, nokrichting, gevelindeling, materialisatie en kleur, waardoor een levendig en afwisselend gevelbeeld ontstaat. Samenhang wordt bereikt doordat de woningen min of meer in één rooilijn liggen (kleine wisselingen zijn wenselijk) en de kleurstelling en materialisering van de gebouwen op elkaar is afgestemd; overwegend baksteen in diverse beige/bruinige tinten van licht tot donker. Daarnaast hebben de gebouwen meestal een duidelijke gevelbeëindiging. Dit kan onder meer bereikt worden door de goot duidelijk vorm te geven, een herkenbare daklijst te maken of de kap terugliggend achter de gevel te situeren.



Kades en gebouwen direct aan de straat bepalen het straatbeeld. De openbare ruimte heeft een stengig karakter.



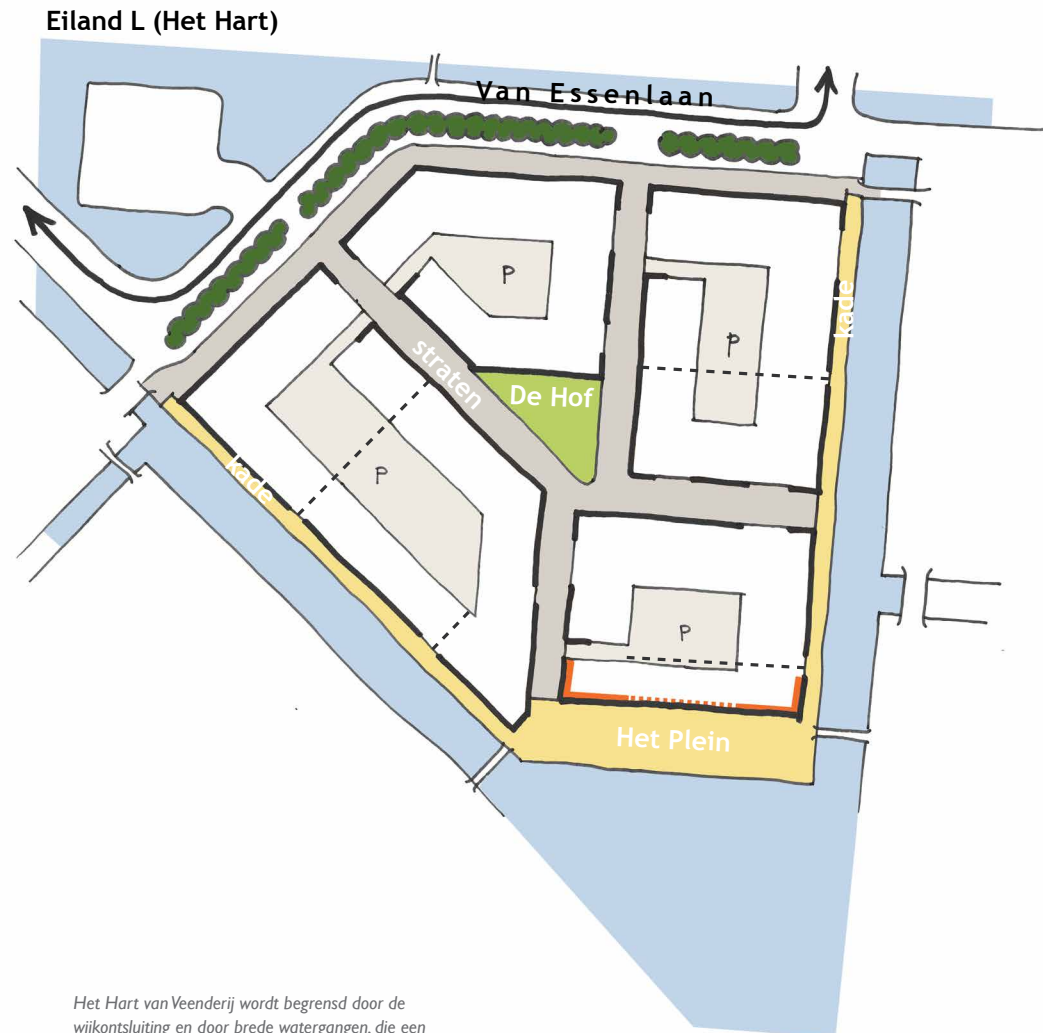
Grotere en kleinere gebouwen staan tegen elkaar aan en zorgen voor een gevarieerd beeld.



Variatie in kapvorm, goothoogte, materiaal, gevelindeling en een duidelijke gevel beëindiging zijn kenmerkend voor een 'stedelijk' dorps beeld.



2.2 Het Hart van Veenderij



Het Hart van Veenderij wordt begrensd door de wijkontsluiting en door brede watergangen, die een openbaar karakter hebben. Auto's zijn grotendeels uit het zicht door de parkeerhoven binnen in de bouwblokken.

Opzet van Het Hart

Het centraal gelegen eiland met de grote waterpartij vormt de kern van Veenderij. Het Hart wordt begrensd door de wijkontsluitingsweg van Veenendaal-oost (Van Essenlaan) en brede watergangen, die in verbinding staan met het omringende landschap. Het Hart is duidelijk zichtbaar, doordat de watergangen aan beide zijdes openbaar zijn. De kade langs het water van Het Hart sluit aan bij een 'stedelijk' dorps beeld. Het maken van doorzichten naar het water draagt bij aan de beleving van Het Hart met omringende waterpartijen. De relatie van de bouwblokken is hier van uiterst belang voor het ervaren van het water en daarmee de kwaliteitsbeleving van Eiland L.

Aan de royale waterpartij ligt Het Plein. Het Plein ligt centraal in Veenderij en is goed bereikbaar middels twee langzaamverkeersbruggen.

De openbare ruimte in Het Hart wordt duidelijk begrensd doordat de bouwblokken (met gesloten hoeken) direct aan de straat staan. Op deze hoeken is eventueel ruimte voor andere functies dan wonen, waardoor er een directere relatie met het maaiveld bewerkstelligd kan worden. Elk bouwblok heeft een onderbreking, zodat de parkeerhoven aan de binnenzijde bereikbaar zijn. De parkeerhoven onttrekken het grootste deel van het parkeren aan het zicht.

De architectuur van de bouwblokken draagt bij aan een 'stedelijk' dorps beeld. Elk bouwblok is opgebouwd uit 'panden'. Elk pand bestaat uit één, twee, drie of vier woningen. Zo ontstaat variatie in schaal en maat. Daarnaast is een pand duidelijk als één geheel vorm gegeven. De 'panden' verschillen in ieder geval van elkaar in dakvorm en de kleur van de gevel. Zo ontstaat een gevarieerd straatbeeld.

Doordat er gewerkt wordt met een kleurenpalet voor Het Hart en de vormgeving en stijl van de verschillende bouwblokken op elkaar zijn afgestemd, zal Het Hart duidelijk als één ensemble herkenbaar zijn. De appartementen zijn in verschillende bouwblokken ondergebracht en vormen een integraal onderdeel van dit 'stedelijk' dorps beeld. In de volgende paragrafen zullen de regels voor de bebouwing en de openbare ruimte om het 'stedelijk' dorps beeld te bereiken in woord en beeld worden toegelicht.

Regel 1: Dorpse, gevarieerde korrelgrootte



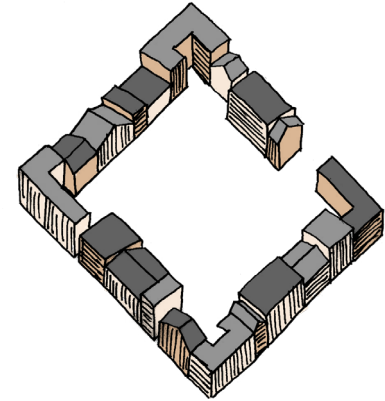
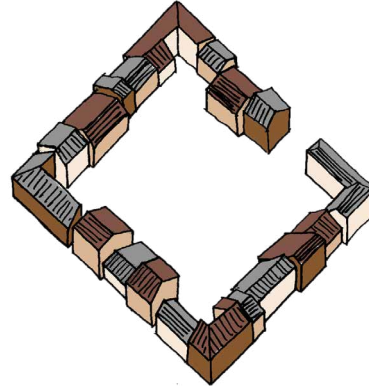
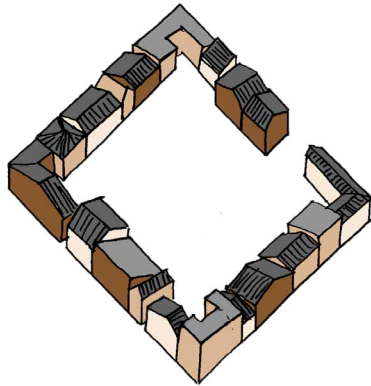
Een bouwblok is opgebouwd uit 'panden'. Elk pand bestaat uit één, twee, drie of vier woningen. De 'panden' variëren daarmee in breedte en maken een afwisselende korrelgrootte.



Regel 2: Panden variëren onderling in dakvorm



Regel 3: minimaal drie tinten uit kleurenpalet



Voorbeeld 1



Voorbeeld 2



Voorbeeld 3

2.3 Uitgangspunten bebouwing

De hoofdopzet

Voor Het Hart zijn drie hoofduitgangspunten opgesteld die in de volgende paragraaf zijn uitgewerkt in een aantal concrete regels. De regels waarborgen met name de variatie, zodat er een 'stedelijk' dorps sfeer ontstaat. De drie hoofduitgangspunten zijn:

1: Dorpse, gevarieerde korrelgrootte

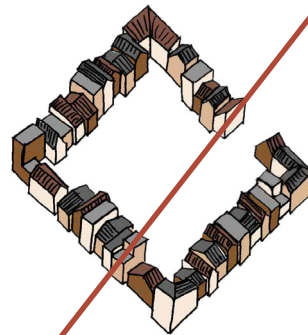
Lange eenvormige rijen woningen passen niet bij een dorps schaal en maat. Een bouwblok is daarom opgebouwd uit 'panden'. Elk pand bestaat uit één, twee, drie of vier woningen. De panden zijn duidelijk als één geheel vormgegeven. De 'panden' variëren daarmee in breedte en maken een afwisselende korrelgrootte. Met dit principe kunnen alle woningen desgewenst dezelfde beukmaat hebben (bijvoorbeeld 5.40 m) en ontstaat er toch een ontspannen en afwisselend beeld.

2: Panden hebben verschillende dakvormen

Tegen elkaar geplaatste panden krijgen een andere dakvorm. Verschillen in dakvorm ontstaan bijvoorbeeld door kappen en platte daken af te wisselen of een andere kaprichting, goot- of nokhoogte toe te passen.

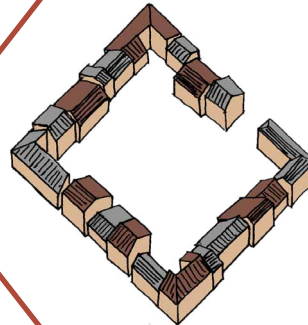
3: Minimaal drie tinten baksteen uit het kleurenpalet

De panden krijgen een eigen tint baksteen uit het kleurenpalet. Er wordt met minimaal drie verschillende tinten baksteen gewerkt die in Het Hart terugkomen. Panden die naast elkaar staan hebben verschillende tinten baksteen.



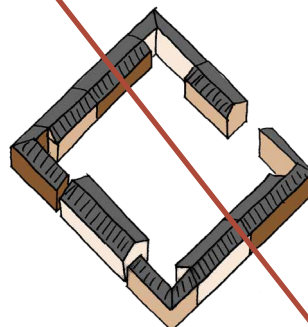
Te grote variatie

Als elke woning een individueel karakter (met een eigen kleurstelling en dakvorm) heeft, ontstaat een te gevarieerd en te weinig samenhangend beeld.



Dezelfde baksteen

Als alle gevels in dezelfde baksteen met dezelfde kleur zijn uitgevoerd, ontstaat er een te monotoon en saai beeld.



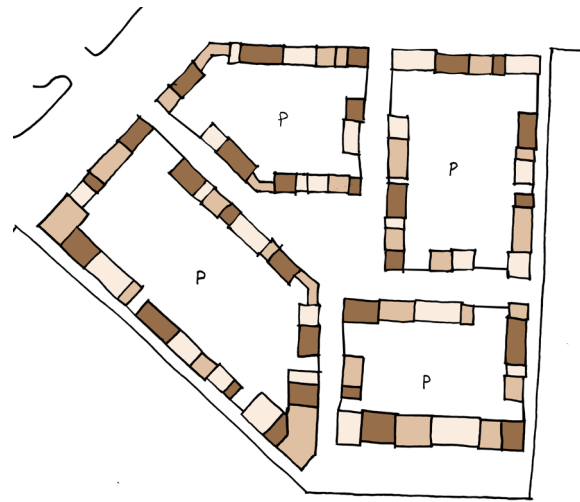
Dezelfde dakvorm

Alleen variëren in kleurstelling van de gevel en grote groepen aaneengeschakelde woningen levert geen 'stedelijk' dorps beeld op.

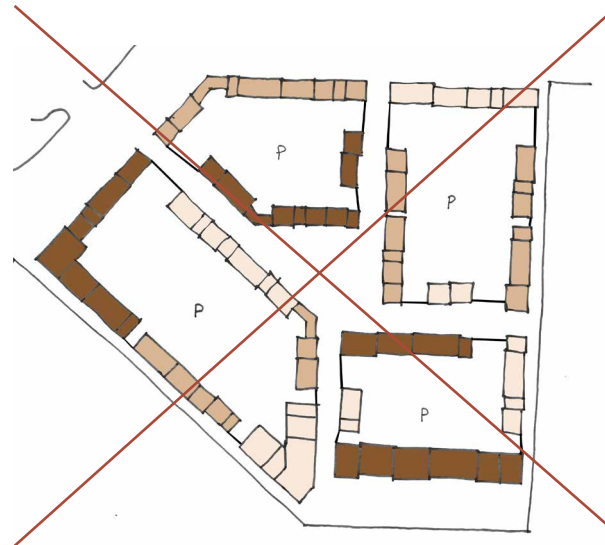
2.4 Regels bebouwing

Dorpse gevarieerde korrelgrootte

- De woningen in Het Hart zijn per één, twee, drie of vier woningen geclusterd tot één pand. De 'panden' hebben zo een variabele breedte en zijn willekeurig over het bouwblok verspreid. Daarmee ontstaat een dorpse korrelgrootte.
- Woningen binnen een pand hebben uiterlijk dezelfde verschijningsvorm.
- Panden die naast elkaar staan variëren in ieder geval in kleurstelling van de gevel en dakvorm. Het is niet toegestaan om exact dezelfde panden naast elkaar te situeren, omdat daarmee een te monotoon beeld ontstaat.
- Indien de panden binnen een bouwblok door meer dan één architect ontworpen worden, zijn deze panden, ten behoeve van een gevarieerd beeld, min of meer willekeurig over het blok verspreid.
- Desgewenst kan elk bouwblok door een andere architect ontworpen worden, mits de stijl en vormgeving op elkaar afgestemd zijn. Het is namelijk gewenst dat Het Hart één consistent (maar wel gevarieerd) beeld vertoont. Voorkomen dient te worden dat de blokken zoveel van elkaar verschillen dat de samenhang binnen Het Hart verloren gaat.
- Als eenmaal een blok ontwikkeld is, dan moeten de volgende blokken daar in sfeer en stijl op aansluiten.



Er is geen vaste interval voor de variatie in grootte van de panden. Deze staan min of meer willekeurig door elkaar heen en verschillen van elkaar in kleur van de gevel en in dakvorm.



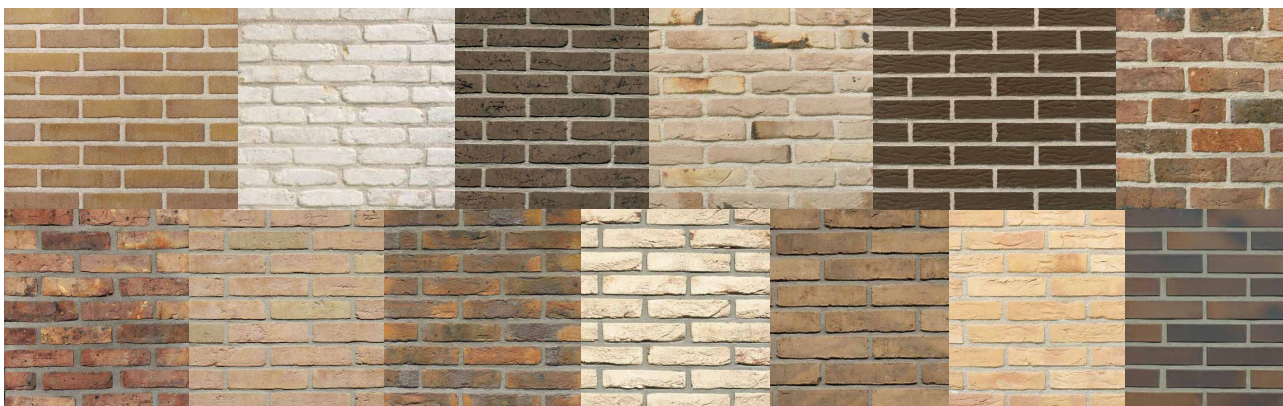
Het is niet toegestaan dat één architect de panden aan één kant van een bouwblok ontwerpt en een andere architect de panden aan de andere kant van hetzelfde bouwblok. De eenheid van een bouwblok valt daarmee uit elkaar.



Er ontstaat aan beide zijden van de straat een gevarieerd maar samenhangend beeld.



Deze stijlen zijn zo verschillend dat het samenhangende beeld binnen Het Hart verloren zou gaan wanneer beide in het straatbeeld aanwezig zouden zijn.



Kleurenpalet Het Hart: tinten crème-wit tot beige en bruin.



Ook gevelvlakken die niet in baksteen uitgevoerd worden, passen binnen de tinten van het kleurenpalet.



Een rijke zorgvuldige detaillering past goed bij een 'stedelijk' dorps beeld. Denk hierbij aan verbijzondering van de entree, bijzondere goot, daklijst, etcetera.

Kleur- en materiaalgebruik

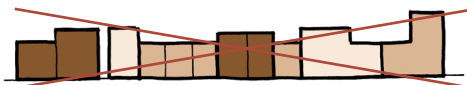
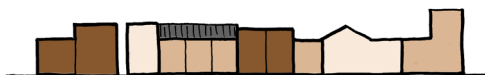
- Voor Het Hart is een gedekt kleurenpalet samengesteld voor de gevels van crème-wit tot beige en bruin, passend bij een stedelijk, dorps beeld. Zie de afbeeldingen hiernaast.
- Het hoofdmateriaal voor de gevel is baksteen. Het is verplicht om voor de gevels minimaal drie tinten baksteen, passend binnen het kleurenpalet te selecteren en deze in alle bouwblokken terug te laten komen. Zo nu en dan kan een pand worden gemaakt in crème-wit keimwerk.
- Indien gevelvlakken in andere materialen worden uitgevoerd, passen de kleuren binnen de tinten van het kleurenpalet.
- Panden die naast elkaar staan hebben nooit dezelfde kleurstelling van de gevel.
- De daken worden uitgevoerd in keramische dakpannen. Architecten die de woningen in Het Hart ontwerpen bepalen samen de kleurstelling van de dakbedekking.
- Kleurstelling van de kozijnen van ramen en deuren en details in de gevels is vrij. Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- De woningen kennen een zorgvuldige rijke detaillering. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan een bijzonder metselverband, een verbijzondering van de entree of een bijzonder vormgegeven dakbeëindiging.

Dakvorm

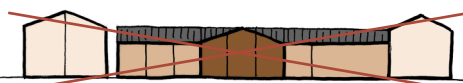
- Zowel platte daken als kappen in alle richtingen zijn toegestaan. Aan elke zijde van een bouwblok dient minimaal twee keer een pand met een kap voor te komen. Aan de langste zijde van het grootste bouwblok, minimaal drie panden met een kap.
- Panden die naast elkaar staan hebben een verschillende 'gevelbeëindiging'. Dit kan onder meer bereikt worden door te variëren met de dakvorm en/of goothoogte en/of nokhoogte.
- Gevels hebben een duidelijke beëindiging, bijvoorbeeld door middel van een daklijst of goot.
- Om de samenhang te vergroten is het toegestaan om eenzelfde dakvorm bij verschillende panden toe te passen, mits deze panden niet naast elkaar staan. Ook moet voorkomen worden dat een regelmatige herhaling of symmetrische opbouw ontstaat (dit ondermijnt een gevarieerd beeld).
- Dakkapellen zijn toegestaan mits meeontworpen in de architectuur van het gebouw.
- Later toegevoegde dakkapellen zijn alleen toegestaan indien uitgevoerd naar het oorspronkelijke ontwerp van de architect, mits niet vergunningvrij.
- Andere posities op het dakvlak en vormgeving anders dan oorspronkelijk ontworpen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan.



De gevels hebben een 'stedelijk' dorps beëindiging, bijvoorbeeld door een terugliggende kap of een duidelijke daklijst.



alleen platte daken



regelmatige herhaling / symmetrische opbouw

Panden die naast elkaar staan hebben een andere dakvorm. Aan elke zijde van een bouwblok komt minimaal twee keer een kap voor.



Variatie in dakvorm en goot- en nokhoogte zorgt voor een gevarieerd beeld.



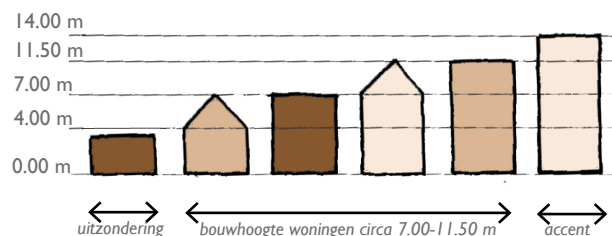
Variatie in dakvorm en een duidelijke beëindiging van de gevel draagt bij aan een 'stedelijk' dorps beeld.



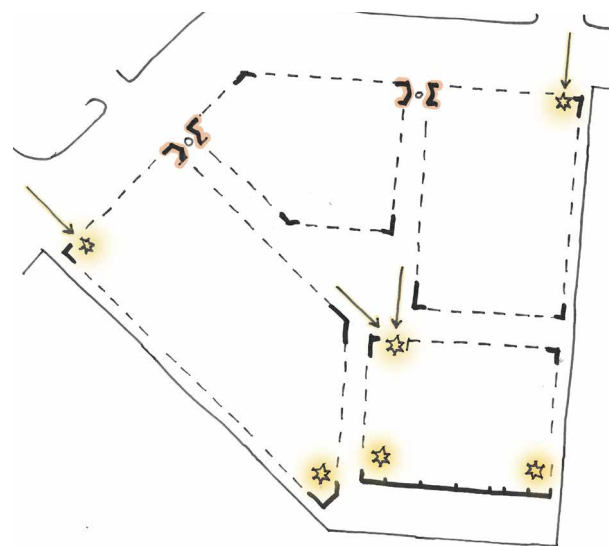
Variatie in bouwhoogtes draagt bij aan een gevarieerd 'stedelijk' dorps beeld.



Lage bebouwing is incidenteel toegestaan.



Bouwhoogtes grondgebonden woningen.



Accentwerking bouwblokken.

Bouwhoogte grondgebonden woningen

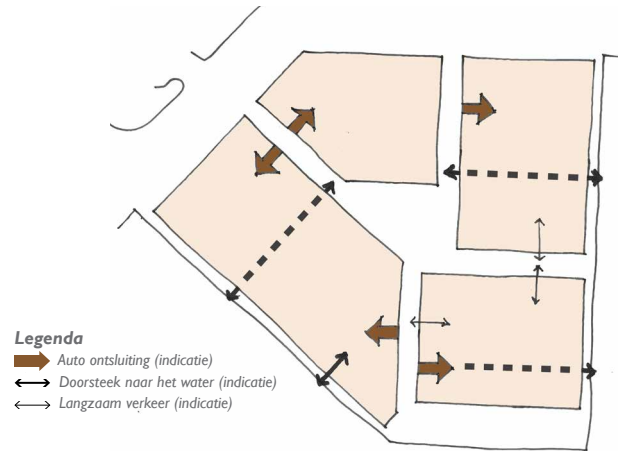
- De minimale bouwhoogte is twee bouwlagen (minimaal 6.00 m), zodat een duidelijk gesloten bouwblok ontstaat.
- De maximale bouwhoogte is drie bouwlagen (maximaal 11.50 m), zodat een stedelijk, dorps beeld ontstaat.
- Incidenteel is één bouwlaag van circa 3.50 m hoogte of een gemetselde tuinmuur van 1.80 m hoog toegestaan (samen maximaal 20% per gevelaanzicht van een bouwblok).
- Voor de grondgebonden woningen geldt dat er incidenteel (maximaal 20% per gevelaanzicht van een bouwblok) vier bouwlagen (maximaal bouwhoogte 14.00 m) zijn toegestaan.
- Uitgezonderd zijn de grondgebonden woningen langs de Van Essenlaan, daar geldt een maximum van 50% per gevelaanzicht van een bouwblok. Ten behoeve van flexibiliteit hebben de woningen aan de Van Essenlaan op de begane grond bij voorkeur een verdiepingshoogte van 4.50 m (maximale bouwhoogte van 15.00 m), zodat andere functies mogelijk zijn, bijvoorbeeld werken aan huis.
- Ten behoeve van een gevarieerd gevelbeeld is variatie in bouwhoogtes verplicht.

Accentwerking

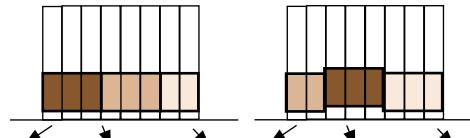
- De hoekpunten van een aantal bouwblokken (aangegeven met een ster) liggen in de zichtlijnen van de ontsluitingsroutes. Deze panden zijn beeldbepalend en dienen zorgvuldig te worden ontworpen met voor- en zijoriëntatie inclusief dorps-stedelijke architectonische markeringen: (dubbel)gedraaide en/of hoge kappen.
- Om de bouwblokken te accentueren is het verplicht om de hoekpunten, aangegeven met een dikkere markering, bebouwd uit te voeren.
- De pandgrootte en kleurstelling van de panden aangrenzend aan de binnenkomst van het eiland, aangegeven met bruine markering, verschillen van elkaar.

Rooilijnen

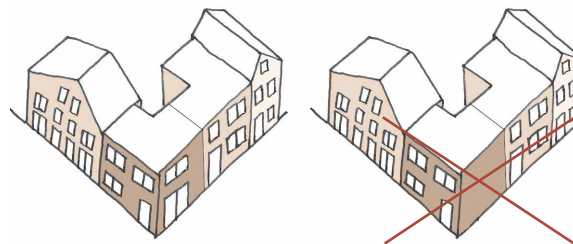
- Voortuinen en erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen zijn niet toegestaan. Het trottoirtuintje bestaat uit een vlakke verharde plintstrook.
- De woningen hebben een 'privé trottoir' van minimaal 0.80 m en maximaal 1.50 m diep. Ten behoeve van het gevarieerde beeld zijn kleine wisselingen in de rooilijn per pand van maximaal 0.40 m toegestaan.
- De onderbrekingen per bouwblok dienen in overleg met supervisor te worden bepaald. Om de parkeerhof aan de binnenzijde voor auto's bereikbaar te maken, zijn maximaal twee inritten toegestaan per bouwblok. De entree en daaraan grenzende tuinmuren zijn mee ontworpen in de architectuur.
- Per bouwblok zijn maximaal drie openingen toegestaan om paden naar de parkeerhof te creëren. Deze openingen zijn architectonisch meeontworpen met zicht op de paden vanuit de tuin en/of de woning.



Het aantal onderbrekingen in de gesloten bouwblokken is beperkt.



De woningen hebben een privé trottoirs van minimaal 0.80 m en maximaal 1.50 m. De rooilijn van de woningen kan maximaal 0.40 m wisselen ten behoeve van het gevarieerde beeld.



Woningen met een overhoekse oriëntatie zijn op beide zijdes georiënteerd.

Oriëntatie

- De voorzijde van de woningen en appartementen is gericht op het openbaar gebied (de buitenzijde van het bouwblok). Eventuele gallerijontsluiting dient aan de achterzijde van het blok te worden ge-positioneerd.
- Woningen met een overhoekse oriëntatie zijn op beide zijdes georiënteerd, waarbij beide zijdes als voorzijde behandeld worden. Gesloten gevels aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan.

Zicht op water

- Naast de openingen naar de parkeerhoven zijn er verplichte openingen of paden die zorgen voor een relatie met het water.
- Er is minimaal één 'doorsteek' van woonstraat tot het water per blok grenzend aan de kade. Deze 'doorsteken' worden bij voorkeur groen ingevuld.



Om de binnenhof te bereiken, zijn kleine openingen in het bouwblok toegestaan. Deze zijn architectonisch meeontworpen.



Kleine trottoirs zorgen voor een soepele overgang tussen openbaar en privé.



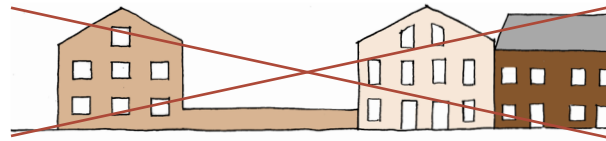
Hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie.



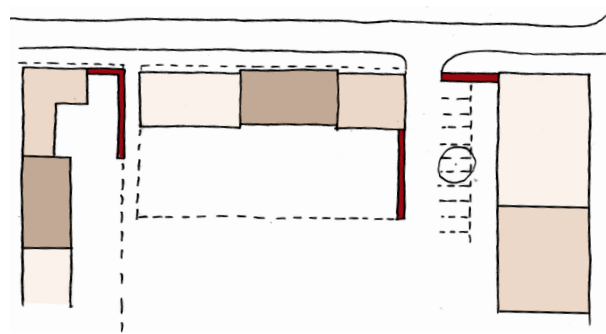
Een voorbeeld waarbij de tuinmuur is meeontworpen met de woning.



De entree naar de binnenhoven is een onderdeel van de stedelijke wand van de straat.



Ontwerp de zichtrelatie tussen openbaar en privé op een zorgvuldige manier mee.



Principe locaties voor meeontworpen tuinmuren.

Wanden van het gesloten bouwblok

- De entree van de binnenhof is onderdeel van de stedelijke wand.
- Indien zij- of achtertuinen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of kade is een gemetselde tuinmuur, mee ontworpen met de architectuur van de woning, verplicht.
- Hiernaast wordt een principe overzicht geschetst met de locaties voor de tuinmuren. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal dit verder worden uitgewerkt.
- Indien geen gesloten bouwblok wordt gerealiseerd, dan kan de lengte van de tuinmuur worden geminimaliseerd door het mogelijk maken van 'atelierwoningen' in de tuin.

Binnenhof

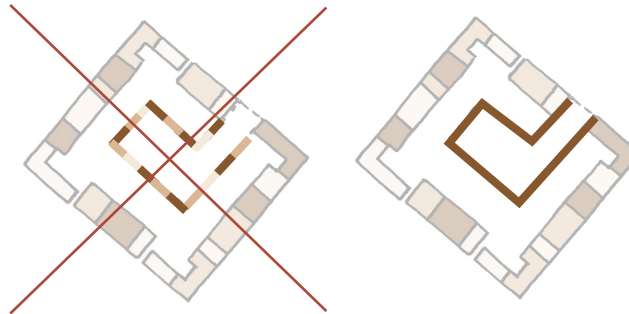
- Het binnengebied wordt groen en onderhoudsvriendelijk uitgevoerd, zodat deze te allen tijde netjes gehouden kan worden.

Bergingen aan de binnenhof

- Bergingen en erfafscheidingen grenzend aan de binnenhof zijn in samenhang ontworpen en vormen een duidelijk onderdeel van de architectonische opgave. Deze elementen dienen duurzaam te zijn en worden standaard bij de woning meegenomen en niet als optie aangeboden.
- De bergingen worden dusdanig uitgevoerd dat deze onderhoudsvriendelijk zijn.
- Indien meerdere architecten woningen ontwerpen in een bouwblok, dan is afstemming van het ontwerp voor erfafscheidingen, carports en bergingen aan de binnenzijde van het bouwblok verplicht.
- De grondgebonden woningen hebben een berging in de achtertuin.
- Voor de kavels die in het stedenbouwkundig plan als zodanig zijn opgenomen is het verplicht een carport op eigen terrein grenzend aan de binnenhof (afmetingen: 5.00 m x 2.50 m) te realiseren.

Erfafscheidingen aan de binnenhof

- Voor de erfafscheidingen die grenzen aan de binnenhof wordt gezocht naar een groene aanvulling in de vorm van een haag of klimplant voor de berging.
- Schuttingen aan de openbare weg zijn niet toegestaan.
- Alle hekwerken in Het Hart zijn eenduidig vormgegeven.



Principe voor eenduidigheid binnenhof, doordat alle erfafscheidingen in samenhang zijn ontworpen en uitgevoerd.



De bergingen aan de binnenzijde van een bouwblok zijn in samenhang vormgegeven en vormen een geheel.



De carports en bergingen aan de binnenzijde van een bouwblok zijn in samenhang vormgegeven en vormen een geheel.



De berging, erfafscheiding en opstelplek van de auto worden geïntegreerd.



Kavels die direct aan de binnenhof grenzen hebben een carport op eigen terrein. De erfafscheidingen die grenzen aan de binnenhoven hebben een groene uitstraling.

2.5 Regels appartementengebouwen

In Het Hart zijn drie appartementengebouwen gesitueerd. Een gebouw ligt aan de fietsstraat parallel aan de Van Essenlaan. De andere twee aan Het Plein. De appartementen zijn duidelijk een onderdeel van een gesloten bouwblok en sluiten op harmonieuze wijze hierop aan. Daarnaast is er de mogelijkheid een publieke functie aan het plein te realiseren.

Dorpse korrelgrootte

- Er dient rekening te worden gehouden met geleding van de verschillende panden op eenzelfde manier als de grondgebonden woningen (dakvorm, nok- en goothoogte, gevelindeling, gevellijn, materialisatie en kleur). Een pand is minimaal één beukbreedte (circa 7.00 m) en maximaal drie beukbreedtes (circa 21.00 m lang).
- Voor de appartementengebouwen geldt een bouwhoogte van vier lagen aan de Van Essenlaan en vier tot vijf lagen aan Het Plein. Bij de vijfde laag ligt een plat dak minimaal 2.00 m terug ten opzichte van de rooilijn.

Bergingen en garages

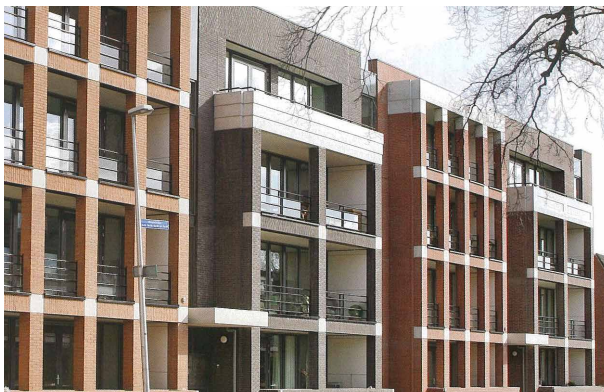
- Per vrije sector appartement wordt minimaal één parkeerplaats in een stallingsgarage op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeerplaats wordt halfverdiept onder het gebouw gerealiseerd in de parkeerplint. Voor het overige wordt verwezen naar de in het Startdocument Opstalontwikkeling opgenomen parkeernormen.
- Bergingen worden binnen het bouwvolume gerealiseerd (bij voorkeur in de halfverdiepte parkeergarage).

Parkeerlaag

- Door een halfverdiepte parkeergarage liggen de appartementen op de begane grond iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld van Het Plein. Hierdoor kan zonder een 'privé trottoir' de privacy van de bewoners worden gewaarborgd.
- De plint steekt maximaal 1.50 m boven maaiveld uit. De plint functioneert als voorkant, is hoogwaardig afgewerkt en heeft een levendige uitstraling. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Buitenruimtes op de begane grond zijn geïntegreerd in het volume.



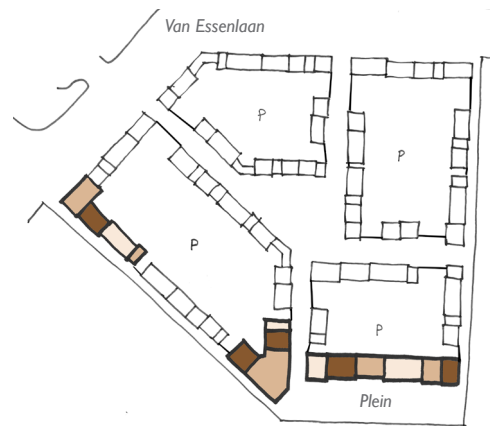
Door verschillende tinten baksteen in de gevel toe te passen sluiten de appartementengebouwen aan bij het 'stedelijk' dorpse beeld.



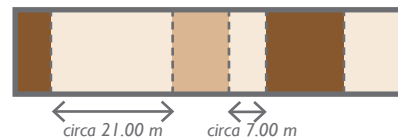
Voorbeeld van parcellering binnen een appartementengebouw.



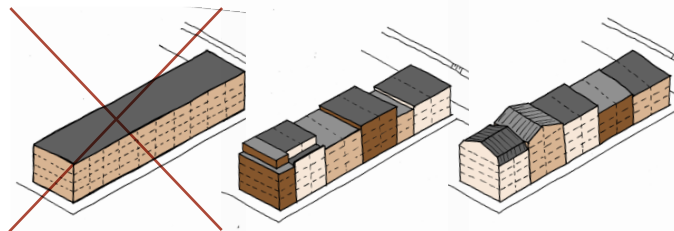
Voorbeeld van de aansluiting van een appartementengebouw met een grondgebonden woning.



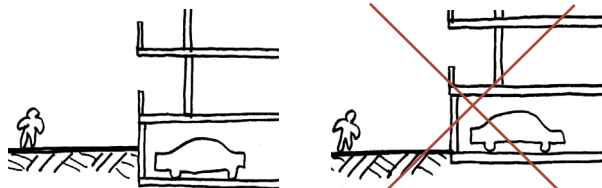
Verspreid over Het Hart zijn drie appartementengebouwen gesitueerd.



De appartementengebouwen aan Het Plein zijn geled in panden van circa 7.00 m tot circa 21.00 m breed.



Ook voor de appartementengebouwen is een geleding in panden van minmaal 1, 2, 3 of 4 beuken verplicht, zodat het gebouw aansluit bij het 'stedelijk' dorpse beeld. De panden verschillen in dakvorm/gevelbeëindiging en kleurstelling van de gevel.



De plint heeft een levendige uitstraling. Blinde gevels (bijvoorbeeld door parkeren op de begane grond) zijn niet toegestaan.

Appartementengebouw aan Het Plein

De ontwikkelpositie aan Het Plein dient wenselijk benut te worden om op deze voor Veenderij zo belangrijke locatie een gebouw te laten ontwikkelen dat vorm geeft aan de gewenste kwaliteit in combinatie met de centrale openbare ruimte aan het water. Daarbij zullen het ontwikkelde verkavelingsplan, het standpunt van de supervisor en de ambitie van de ontwikkelende partij leidraad zijn, om te streven naar een (gedeeltelijke) invulling van de plint met niet-woonfuncties die bijdragen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van het plein voor heel Veenderij.



Voorbeeld van een niet-woonfunctie plint op de begane grond aan Het Plein



Bijzondere indeling passend bij niet-woonfunctie (bijvoorbeeld kinderdagverblijf)

2.6 Regels inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte in Het Hart wordt duidelijk begrensd doordat de bebouwing dicht aan de straat staat dan bij andere eilanden. Karakteristiek voor Het Hart zijn de kade, het water, Het Plein en De Hof.

Water & kade

Water behoort tot de hoofdstructuur van Veenderij. In het algemeen worden er groene oevers toegepast in Veenderij. Langs Het Hart wordt een kadewand aangebracht. Er zijn in Het Hart geen voortuinen aanwezig, maar kleine trottoirs. De openbare ruimte van Het Hart heeft hiermee een 'stedelijk' dorps karakter.

- Het water in Buurtstede en Veenderij is met elkaar verbonden.
- De kade van Het Hart sluit in beeld aan op de kade van Buurtstede en heeft een 'stedelijk' dorps beeld.
- De waterranden van Het Hart zijn openbaar, de kade functioneert daarom als ontmoetingsplek.
- De kade is 5.45 m breed. Dit is inclusief een kademuur van 0.30 m.
- De kade ligt minimaal 1.00 m hoger dan het standaard waterpeil. Op de kademuur wordt een laag hekwerk aangebracht.
- De kademuur bestaat uit gebakken metselstenen.
- De buitenkant van de kade wordt zo nodig voorzien van verlichting in de muur.
- Het verspringen van de rooilijnen van de bebouwing biedt ruimte voor privétrottoirs / -plinten met een bankje.



De openbare kades van metselstenen geven Het Hart een 'stedelijk' dorps beeld.



Een verspringende rooilijn kan plaatselijk ruimte geven aan privétrottoir met een bankje.



Aansluiting wordt gezocht bij de kade van Buurtstede, op een dorpse stedelijke manier



De vlonder en aanlegsteiger van Het Hart zijn plekken om te verblijven en mensen te ontmoeten.

Woonstraten

Het Hart kent vier woonstraten die met elkaar in verbinding staan. Het Hart wordt ontsloten via de parallelweg van de Van Essenlaan.

- Het profiel van de woonstraat is stedelijk en rechtlijnig en heeft aan een kant van de rijloper langspaarkeerplekken.
- De straten hebben een formele uitstraling met een smalle rijbaan.
- In het profiel wordt één basismateriaal van bij voorkeur roodbruine gebakken klinkers toegepast. De financiële afweging of die klinkers daadwerkelijk worden toegepast vindt plaats in het kader van het bestek WRM.
- De rijbaan en het trottoir worden bij voorkeur uitgevoerd in gebakken klinkers.
- Rijbaan is bij voorkeur lager gelegen ten opzichte van de langspaarkeerplekken en de trottoirs.
- De parallelweg van de Van Essenlaan wordt uitgevoerd als fietsstraat.
- Smalle privé-trottoirs / plinten van minimaal 0.80 en maximaal 1.50 m voor de woningen zijn duidelijk onderscheidend van het trottoir. De privé-trottoirs / plinten zijn verhard.



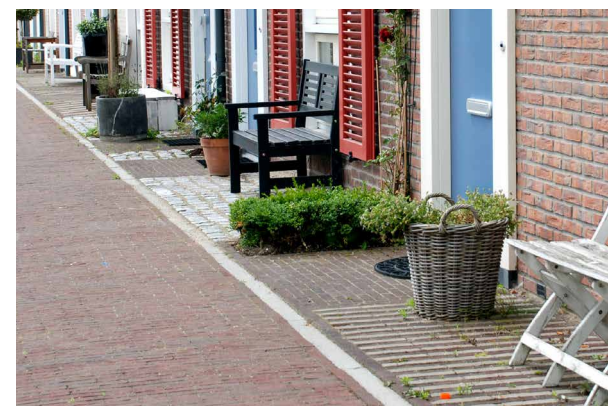
In het profiel wordt één basismateriaal van bij voorkeur gebakken klinkers toegepast.



Langspaarkeerplekken aan een kant van de rijloper op het niveau van het trottoir.



Het straatprofiel is stedelijk en bestaat uit een rijbaan en een verhoogd trottoir.



Het straatprofiel is stedelijk en bestaat uit een rijbaan en een verhoogd trottoir. Het 'privétrottoir' onderscheidt zich duidelijk van het trottoir.



Hagen en bomen verzachten het stenige karakter van de binnenhoven. Daarnaast worden de parkeerplaatsen aangeduid met een subtiële markering.



De gecultiveerde bomen op Het Plein aan het water staan in de (half)verharding.

Parkeren achterterreinen

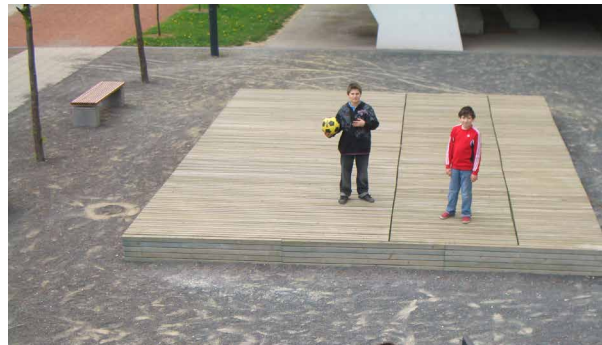
- In Het Hart wordt geclusterd geparkeerd op openbare binnenhoven en haaks langs de parallelweg van de Van Essenlaan.
- De parkeerplaatsen worden ingekleed met hagen.
- Het stenige karakter van de binnenhoven met geclusterde parkeerplaatsen worden verzacht met bomen en hagen.
- De indeling van de parkeerplaatsen is een subtiële markering.

Groen

- Het groen in Het Hart beperkt zich tot De Hof, de bomen op Het Plein en het groen tussen de parkeerplaatsen van de binnenhoven.
- De bomen in Het Hart zijn stedelijke gecultiveerde bomen.
- De bomen op Het Plein staan in de verharding.
- De bomen op De Hof staan in het gazon. Een aantal losse solitaire bomen tussen de parkeervakken staat in de verharding of in een plantvak met lage vakbeplanting of hagen.
- De trottoirtuinen bieden de gelegenheid tot (verticaal) groen tegen de gevels.

Speelplekken

- Het Hart heeft één speelplek voor de leeftijdsgroep van 6-12 jaar op Het Plein en twee speelplekken voor de leeftijdsgroep van 0-6 jaar op De Hof
- De speelplekken bestaan uit speeltoestellen met gedekte kleuren, de hoofdkleur is houtkleurig of antracietgrijs.



Op Het Plein is er ruimte voor spelen en ontmoeting.



's Winters is het tijd voor sleeën en schaatsen.



De trottoirtuinen bieden de mogelijkheid voor (verticaal) groen tegen de gevels.

Straatmeubilair

- De openbare ruimte wordt in Het Hart verlicht met eenduidige gevelarmaturen of paaltoparmaturen.
- De verlichtingsarmatuur heeft een kleinschalig dorps karakter en de mast heeft een ronde of conische vorm.
- De verlichting bestaat uit hoogwaardige karakteristieke armaturen.
- Het straatmeubilair bestaat onder andere uit banken, afvalbakken en (afneembare) afzetpalen. Voor het straatmeubilair wordt uitgegaan van een dorpse uitstraling.
- De vormgeving is decoratief en functioneel.
- In heel Veenderij wordt eenduidig straatmeubilair toegepast.
- Het straatmeubilair bestaat uit hoogwaardig materiaal, de elementen bestaan uit staal en (FSC gekeurd) hout.
- Het straatmeubilair heeft een gedekte kleur, de RAL-kleur is antracietgrijs. Deze kleur voegt zich eenvoudig naar de natuurlijke omgeving en de verschillende gevelstenen.
- De reling van de kade is familie van de hekwerken van de bruggen.
- Putdeksels, elektriciteitskasten, trafo's etcetera worden ingestraat of in de gevel opgelost.



Een armatuur met een kleinschalig en dorps karakter.



Voorbeeld van een gevelarmatuur voor de kade.



Voorbeeld van een bank voor Het Hart, de basismaterialen zijn hout (FSC gekeurd) en staal.



Het Plein fungeert als 'dorpsplein' met zitgelegenheden om elkaar te ontmoeten.



Het Plein is geschikt om ruimte te bieden aan verschillende activiteiten.

Het Plein

In Het Hart zijn twee centrale ontmoetingsplekken namelijk Het Plein aan de royale waterpartij en De Hof. Waar De Hof nadrukkelijk wordt ingericht met groene voorzieningen heeft Het Plein een 'stedelijk' dorpskarakter.

- Het Plein aan het centrale water is een levendige plek en vormt een dorpsplein voor geheel Veenderij, het is een plek waar mensen elkaar ontmoeten.
- De sfeer van Het Plein is 'stedelijk' en Het Plein heeft een multifunctionele inrichting.
- Het Plein is gekoppeld aan een verblijfplek aan het water. Deze plek sluit qua beeld aan op de lange vlonder van deelplan Buurtstede.
- Mogelijkheid aanvullende niet-woonfuncties ten behoeve van de verblijfskwaliteit van Het Plein gewenst in de Plint van het appartementengebouw.
- Het Plein wordt voorzien van bomen en/of boomgroepen.
- Het Plein heeft zitgelegenheden, die gericht zijn op de zon.
- Het Plein trapt af naar het water toe. De hoogte van de kade is hier lager.
- De inrichting van Het Plein maakt spelen voor de leeftijdsgroep van 6-12 jaar mogelijk.
- Aan Het Plein bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opgenomen budget voor 'kunstwerken', dit budget kan wellicht invulling geven aan het beoogde bewonersparticipatieproject.



Aandacht voor het bereikbaar en voelbaar maken van het water.



Er is aandacht voor de overgang van Het Plein / de kade naar het water.

De Hof

Naast Het Plein is ook De Hof een ontmoetingsplek voor Het Hart. De woonstraten in Het Hart kennen een lusstructuur, waarbij in de bocht van de lus ruimte is voor een groene centrale plek, De Hof.

- De Hof is een centrale groene voorziening gericht op het gebruik door de bewoners van Eiland L.
- De sfeer van het De Hof is dorps met natuurlijke elementen.
- De Hof wordt voorzien van bomen en/of boomgroepen.
- De inrichting van De Hof maakt spelen voor de leeftijdsgroep van 0-6 jaar mogelijk op twee speelplekken.
- De Hof wordt afgeschermd met een blokhaag ten behoeve van de veiligheid.
- De Hof heeft zitgelegenheden die gericht zijn op de speelvoorzieningen.
- De Hof wordt beoogd om invulling te geven aan de hand van een bewonersparticipatietraject.



Op De Hof komen twee speelaanleidingen voor de categorie 0-6 jaar.



De sfeer van De Hof is dorps met natuurlijke elementen.



Het groen van De Hof wordt organisch neergezet in clusters.



Een blokhaag en een bankje worden toegevoegd ten behoeve van veilig spelen.



**Amsterdam
Gaasterlandstraat 5
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
T +31 (0)20 421 24 22**

**bert.vanbreugel@inbo.com
joris.vanloenhout@inbo.com**

www.inbo.com