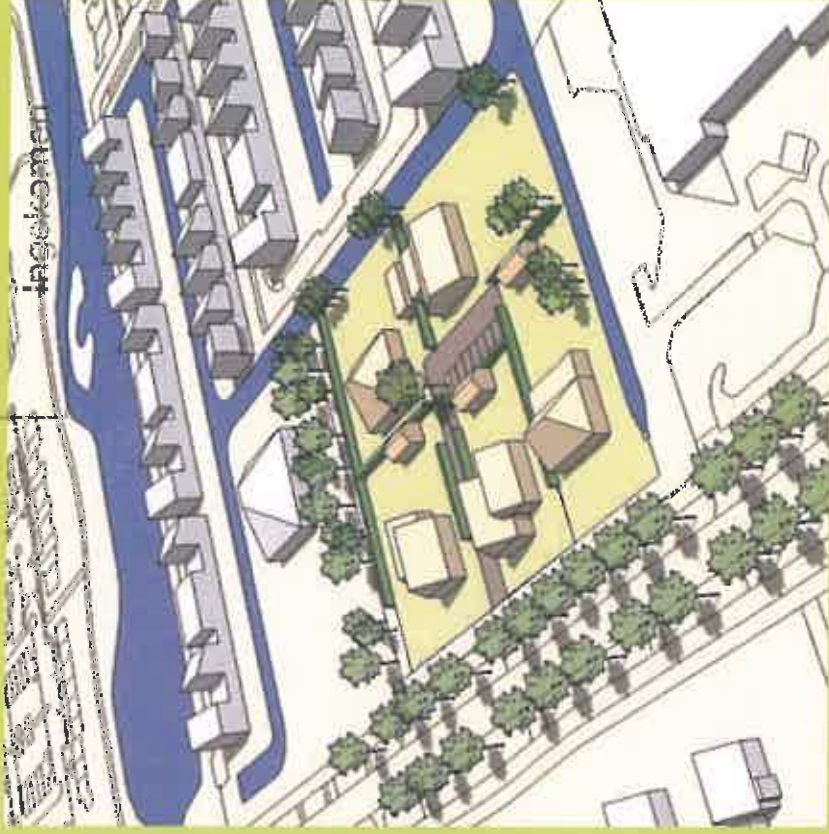


- 5 JUL 2011



Middenweg 30 Heerhugowaard

WZNH

adviescommissies voor
natuurlijke kwaliteit

Commissie Heerhugowaard

Mens de commissie, Akkoord
als voorzitter

- PL**
- Akkoord op hoofdlijnen
 - Niet akkoord, tenzij.....
 - Niet akkoord, maar overleg
 - Niet akkoord, advies
 - Aanhouden

Dossier 110002 Datum 7 4 JULI 2011

Stedenbouwkundig Plan en

Beeldkwaliteitsplan

INHOUDSOPGAVE

I	Inleiding	5
	Inleiding	5
	De relatie tussen Heerhugowaard en de Middenweg	
II	Uitgangspunten	7
	Plangebied en omgeving	11
	Situering mbt archeologische kaart Heerhugowaard	13
	Bestemmingsplan	
III	Visie	15
	Omgeving bestaand	17
	Planvisie	
IV	Het stedenbouwkundig plan	21
	Stedenbouwkundige structuur	23
	Planontwerp	
V	Beeldkwaliteit van de woningen	25
	Beeldkwaliteit woningen	25
	Beeldkwaliteit aanbouwen en bijgebouwen	
VI	Beeldkwaliteit van de openbare ruimte	27
	Inleiding	29
	Sfeer openbare ruimte	



Luchtfoto van Heerhugowaard

I INLEIDING

Inleiding

In dit document wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie Middenweg 30 te Heerhugowaard uiteengezet. Op basis van een onderzoek naar de cultuurhistorische ontwikkeling van de stad en de actuele landschappelijke setting is een ontwikkelingsvisie opgezet. Voor het stedenbouwkundig plan is in deze visie de inspiratie gevonden voor een "landelijk" ontwerp. Om de landelijke steer van dit plan te waarborgen is een beeldkwaliteit gedefinieerd. Zowel voor de woningen als de openbare ruimte zijn per onderdeel argumenten en richtlijnen gegeven.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan moet gezien worden als een referentiekader voor de verdere uitwerking en invulling op het gebied van de bebouwing en inrichting. Een beeldkwaliteitsplan is geen zaak van voorschriften en voorwaarden. Er worden aanknopingspunten geboden, die dienen ter inspiratie van het ontwerp van bebouwing en inrichting.

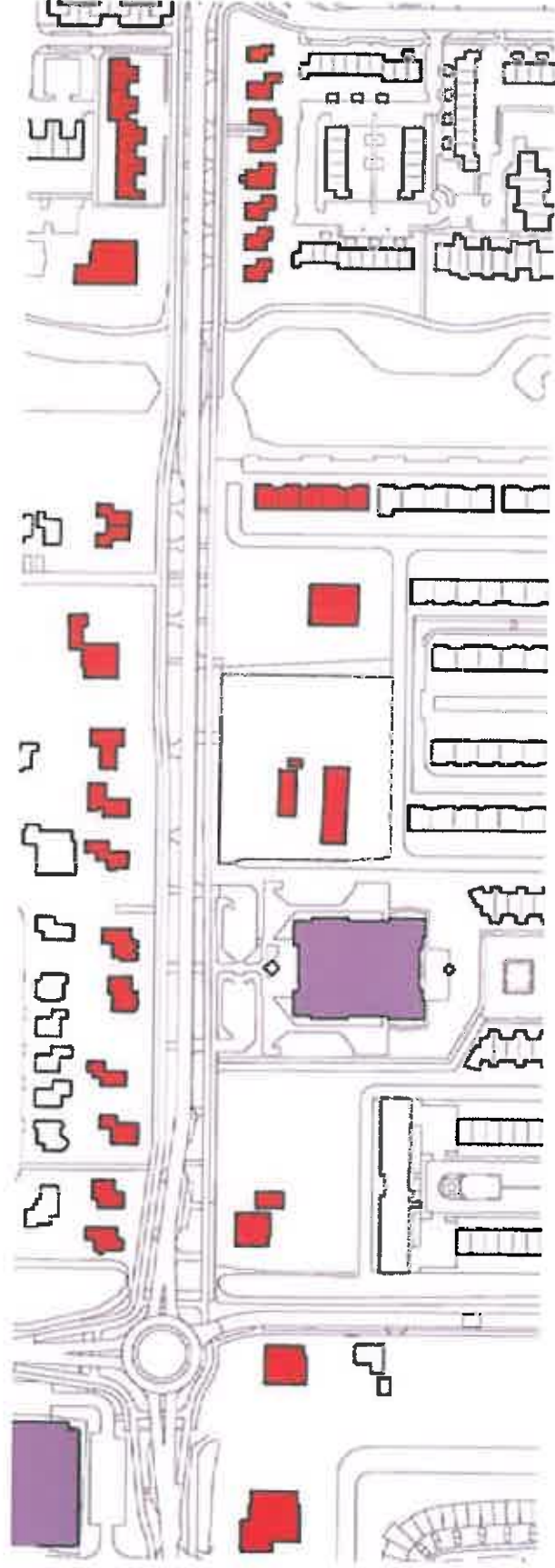
Het beeldkwaliteitsplan is bij uitstek beeldvormend voor het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitsplan heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke invalshoek, waarbij de hoofdopzet en vormgeving van de gebouwde omgeving worden belicht en een visuele invalshoek, waarbij een richtlijn met betrekking tot architectonische verschijningsvorm en inrichting van de openbare ruimte wordt weergegeven.

Heerhugowaard

Het huidige Heerhugowaard is ontstaan als agglomeratie tussen de dorpen Zuid, De Noord en 't Kruis, waarbij in eerste instantie Zuid als eigen kern verdween en geheel opging in Heerhugowaard, wat begon als een lintdorp langs de Middenweg, met uitlopers langs onder andere de Hondeweg (thans Van Veenweg). 't Kruis is vanaf uitbreiding in de jaren 90 van de twintigste eeuw steeds meer onderdeel van Heerhugowaard. De Noord is voor groot gedeelte nog een eigen dorp, alleen het zuiden is opgegaan in de stad. Ook andere buurtschappen worden langzaam steeds meer opgenomen in de stad.



Locatie "Middenweg 30 Heerhugowaard"



Structuur Middenweg

II UITGANGSPUNTEN

Plangebied en omgeving

Ligging plangebied

De bestaande locatie aan Middenweg 30 is gelegen aan de zuidzijde van Heerhugowaard in de Zuidwijk/Huygenhoek. In Heerhugowaard volgen de meeste wijken het patroon van drooglegging, waardoor de stad een sterk orthogonale opzet heeft. Binnen de vierkanten zijn de "jaarringen" van de wijken goed af te lezen.

De Middenweg is een van oorsprong belangrijke hoofdstraat van noord tot zuid Heerhugowaard, maar in huidige situatie onderbroken wordt door de Middenwaard. Het zuidelijk deel van de Middenweg loopt door in het Carré van de Stad van de Zon.

Stad van de Zon is een nieuw stedelijk gebied aan de zuidkant van de gemeente Heerhugowaard, grenzend aan de gemeente Alkmaar. Op circa 118 hectare grond worden momenteel ruim 2950 woningen en tal van voorzieningen gerealiseerd.

De Middenweg is één van de belangrijkste historische lijnen in de gemeente, en van oudsher een belangrijke ontginningsbasis. Langs de weg is relatief nog veel historische bebouwing bewaard gebleven. De Middenweg kenmerkt zich als bebouwingslint door een grote mate van functiemenging en diversiteit van bebouwing. De bebouwing is in de loop van de tijd, maar ook dichtert naar het centrumgebied toe, steeds dichtert geworden. Er is een duidelijke groenstructuur aanwezig, maar het profiel is van zuid naar noord niet continu.

Ter hoogte van de Stad van de Zon heeft de Middenweg een sterk landelijk karakter met een statige laanbeplanting en historische boerderijen op ruime groene kavels. Ter hoogte van Butterhuizen krijgt de Middenweg een suburbaan karakter. De tweezijdige lintbebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande kleine woonhuizen met een zadel- of mansardedak, grotere notabelenwoningen met schuren, en agrarische bebouwing (stolpen).

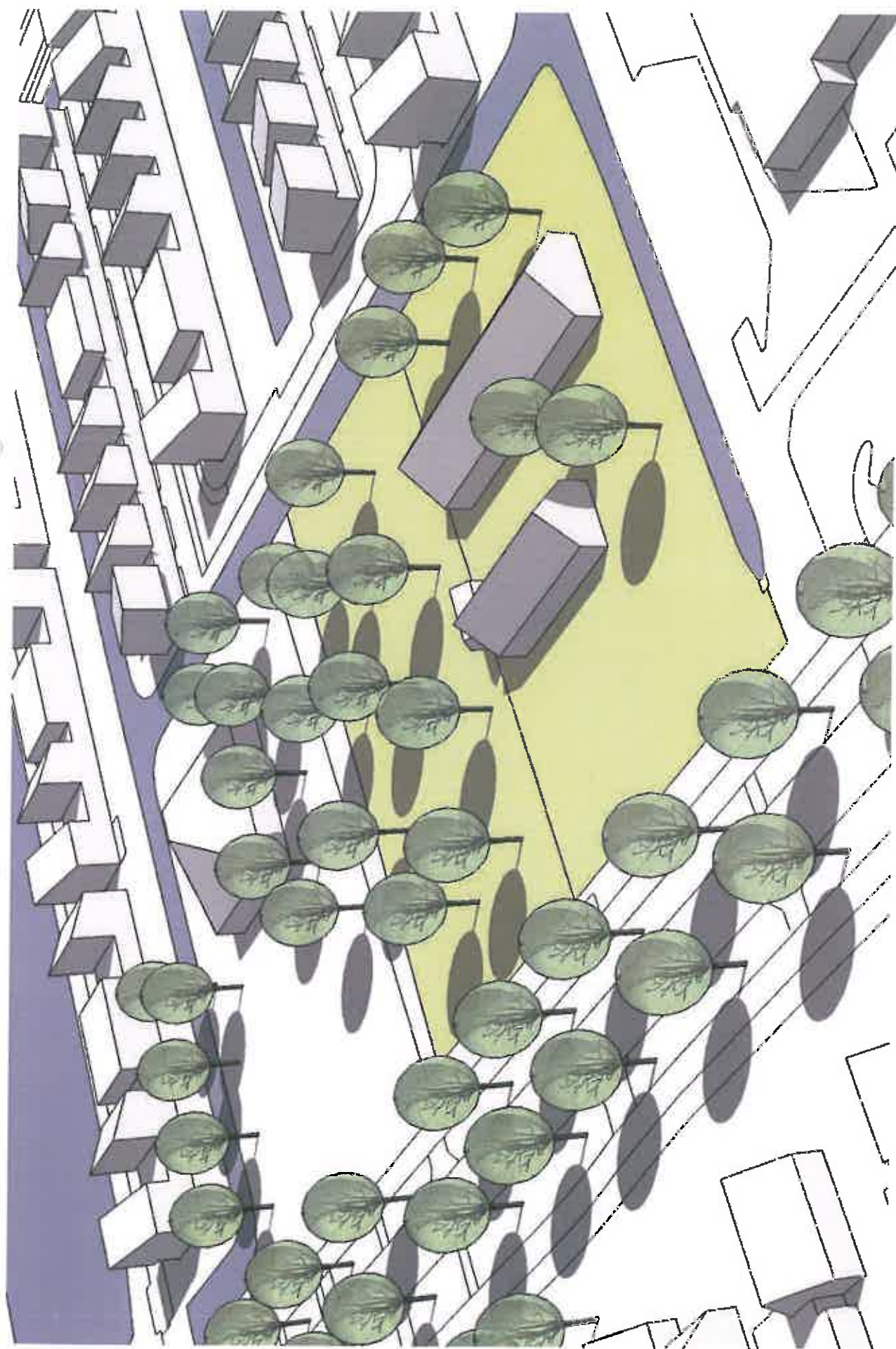
Er is voornamelijk bebouwing met lage goot gesitueerd (1 laag + kap) met verscheidenheid en eigen karakter in de verschijningsvorm, zorgvuldig gedetailleerd. De verspringende bebouwingsgrenzen zijn karakteristiek voor lintbebouwing. Ook zijn hierbij karakteristieke open doorzichten naar het plandschap aanwezig.



Plangebied



Planlocatie



Bestaande Situatie



Uitgangspunt gemeentelijk beleid

Voor de Middenweg is een ruimtelijke visie ontwikkeld, gericht op de continuïteit in het profiel van de Middenweg. Karakteristieke deelgebieden hierin zijn het open landelijke zuidelijke deel ter hoogte van de stad van de zon, een stedelijk midden-deel en een afwisselend landelijk gebied ten noorden van de spoorlijn.

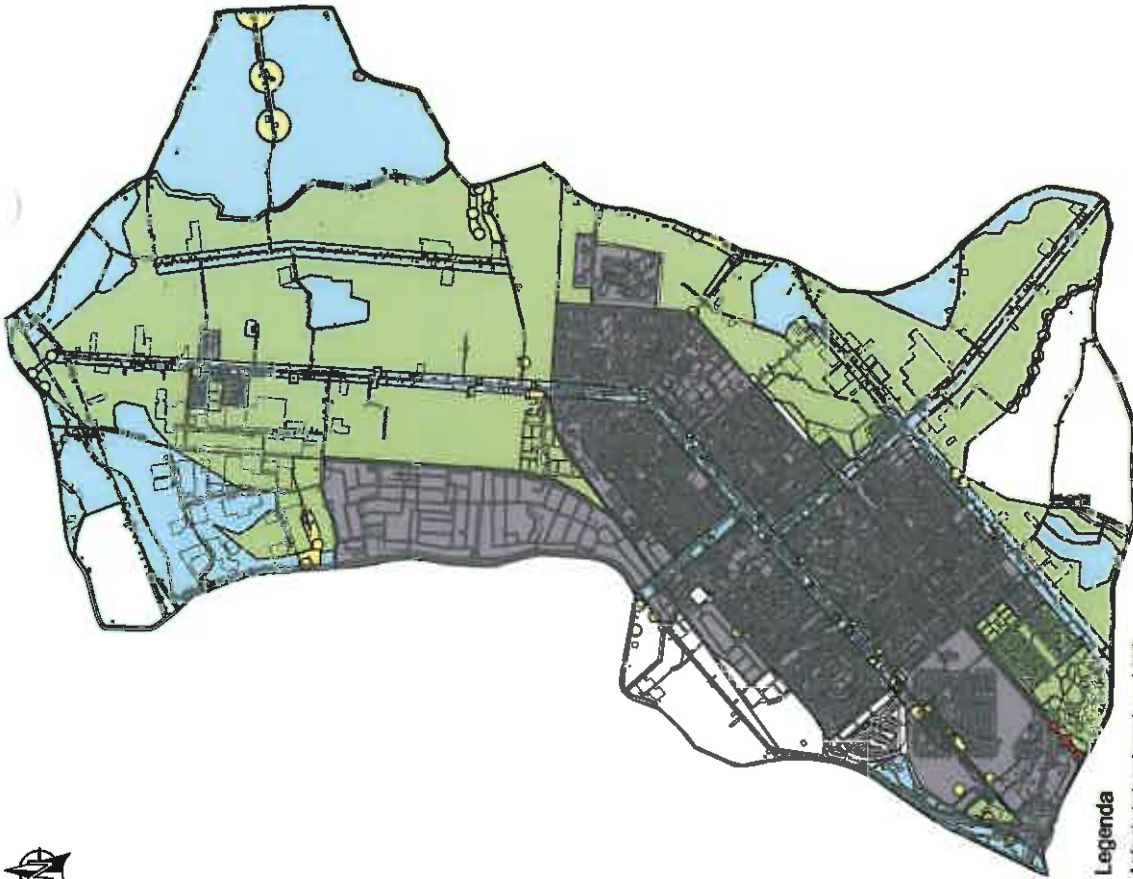
Uitgangspunten voor het beleid zijn het versterken van de ruimtelijke continuïteit van de Middenweg als geheel en het accentueren van de kwaliteiten van de drie deelgebieden, en het accentueren van de bijzondere locaties binnen de drie deelgebieden (Centrumwaard en centrum De Noord). Het beleid is met name gericht op het verbeteren van de samenhang tussen beide zijden van de Middenweg met behoud van de bestaande afwisseling en parcellering.

Het beleid dat door de gemeente ten aanzien van dit soort locaties als Middenweg 30 wordt gevoerd is daarom in algemene zin terughoudend. Dit uitgangspunt wordt nog eens bevestigd in een ontwikkelingsvisie voor de lintstructuren die momenteel is opgesteld. Het belang van de lintstructuren als beeldmerk van Heerhugowaard wordt onderkent en vraagt om een zorgvuldige afweging.

Het toevoegen van nieuwe, extra bouwvolumes in de lintstructuur is in principe niet gewenst en vraagt op momenten dat het aan de orde is om een degelijk onderbouwd plan. Verdichting van de lintstructuur is niet gewenst vanuit de gedachte dat de kwaliteit van onbebouwde ruimte een wezenlijk onderdeel vormt van het specifieke karakter van de Middenweg. Open groene ruimten in de vorm van graslandjes, erven en/of boomgaarden zijn ruimtelijke elementen die van groot belang zijn voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de bebouwde omgeving.

Welstandsniveau

De Middenweg is bijzonder welstandsgebied als drager van de oude structuur van de gemeente. Het welstandsbeleid is met name gericht op het instandhouden en bij nieuwe ontwikkelingen versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing aan weerszijden van de weg, met mogelijkheid tot vernieuwen binnen de bestaande context.



Legenda

Archeologisch onderzoek vereist bij:

- Cat. 1: Alle bodemroeringen
- Cat. 2: Bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm
- Cat. 3: Bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm
- Cat. 4: Bij plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm
- Cat. 5: Bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm
- Cat. 6: Archeologievrij

HEERHUGOWAARD	
Sector: Stadsontwikkeling	Afdeling: SRO
Project: Archeologienota	
Onderwerp: Kaart	
Formaat: A4	Tekeningnummer: 2010-2
Bladnr: 1	Bladtitel: Archeologisch onderzoek 2010

Archeologische kaart Heerhugowaard

Vanuit de archeologienota voor Heerhugowaard, zal volgens de archeologische kaart voor het plan Middenweg 30 een archeologisch onderzoek vereist zijn.

Artikel 4

Vrijstaande woningen -W(v)-

Doelstellingenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Vrijstaande woningen -W(v)-" zijn bestemd voor:
 - a. vrijstaande woningen;
 - b. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "praktijkruimte toegestaan" een kantoor of praktijkruimte.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. per bebouwingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
 - c. de woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, waarbij de afstand van de woning tot enige perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
 - d. de hoogte van enig gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - e. de goothoogte van enig gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - f. Indien op de kaart de aanduiding "beeldbepalend pand" is aangegeven mogen de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande hoogte, goothoogte en kapvorm van gebouwen niet worden gewijzigd.
4. Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en de op de kaart met de aanduiding "erf" aangegeven gronden worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - bijgebouwen min. 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
 - de bijgebouwen bij een op de kaart aangeduid "beeldbepalend pand" achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
 - b. de bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd; in afwijking daarvan mogen binnen de gronden, welke behoren tot een op de kaart aangeduid "beeldbepalend pand" uitsluitend vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;

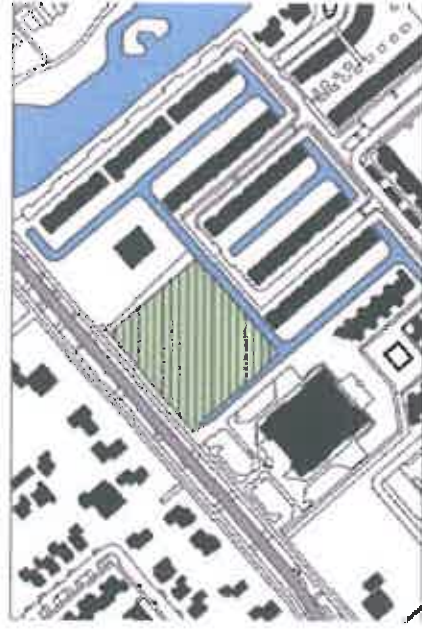
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan eenderde deel van de op de kaart met "erf" aangegeven gronden, met per woning een maximum van 40 m², indien de hiervoor bedoelde erven een oppervlakte hebben van meer dan 120 m², mag 10% van de meerwaarde worden bebouwd tot een oppervlakte van 60 m²;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2.50 m en de hoogte de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 2.50 m bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd of als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw waaraan het bijgebouw wordt gebouwd of dat met het bijgebouw wordt uitgebreid;
- f. de op de kaart met "tuin" aangeduide gronden mogen, behoudens een erker met een diepte van maximaal 1,5 m en een lengte van maximaal 2/3 van de gevellengte of een entree met een diepte van maximaal 1 m en een lengte van maximaal 1/3 van de gevellengte, niet worden bebouwd; binnen de gronden welke behoren tot een de op de kaart aangeduid "beeldbepalend pand" mogen in afwijking daarvan geen erkers worden gebouwd;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2.50 m bedragen, met uitzondering van:
 - antennes waarvan de hoogte niet meer dan 12 m mag bedragen ;
 - erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de voorgevelbouwsgrens niet hoger dan 1 m en overigens niet hoger dan 2 m mag zijn.

5. Vrijstellingen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 1. lid 1, onder a: voor het splitsen van hoofdgebouwen met een grondoppervlakte van ten minste 100 m² in twee aaneengesloten woningen;
 2. lid 3 onder f: voor het veranderen van de genoemde maatvoeringen en kapvorm, een en ander overeenkomstig de bepalingen in deze voorschriften. De vrijstelling mag slechts worden verleend, indien het een herstel van de cultuurhistorische waarde betreft en/of de cultuurhistorische waarde van de gebouwen niet in onevenredige mate wordt aangetast; voor het realiseren van aangebouwde bijgebouwen, dan wel bijgebouwen als uitbreiding van het hoofdgebouw, indien dit om woontechnische redenen (bruikbaarheid) noodzakelijk is, mits:
 - de hoofdvorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft;
 - de aanbouw of uitbreiding achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. Ten aanzien van de bepalingen onder a2 en a3 geldt tevens dat alvorens een bouwvergunning te verlenen voor de betreffende beeldbepalende panden burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de Werkgroep Monumenten.



Bestemmingsplankaart



Stedenbouwkundige ondergrond

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Middenweg 30b heeft momenteel beleidsmatig als locatie geen bijzondere status. Het gebruik en de bouw mogelijkheden liggen vast in het huidige bestemmingsplan. Afwijkingen ten opzichte van het van het bestemmingsplan zijn alleen mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure en moeten goed worden onderbouwd. En juist die onderbouwing is van groot belang om op deze locatie iets mogelijk te maken. De bouw mogelijkheden worden niet bepaald op grond van de meest ideale verkaveling maar een goede verantwoording van het totaal leidt tot een aantal te realiseren kavels op deze locatie.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Zuidwijk/Huygenhoek". Het perceel heeft de bestemming W(v): vrijstaande woningen.



Foto's locatie en omgeving

III Visie

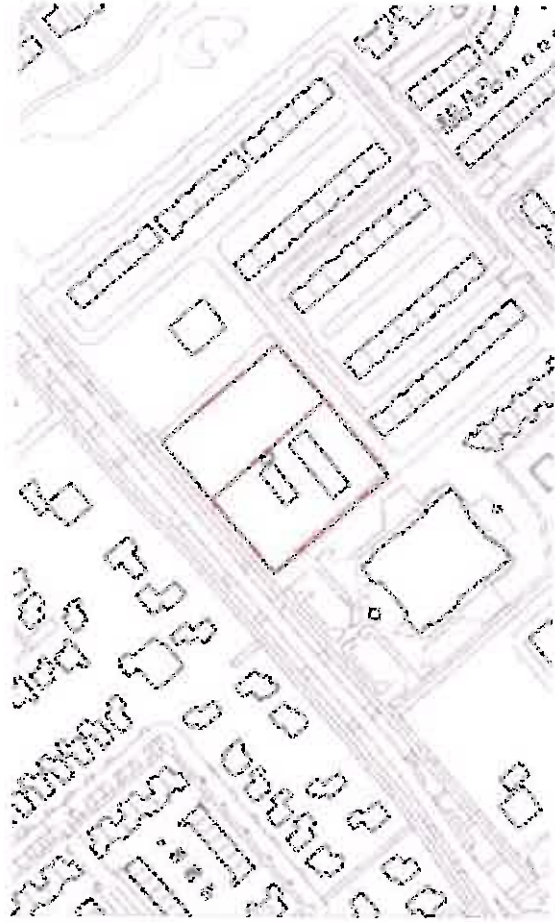
Bestaande omgeving

De locatie Middenweg 30 ligt aan de zuidzijde en bestaat uit een tweetal percelen, direct gelegen naast een perceel met een arthentieke stolpboerderij. Op de locatie bevindt zich momenteel een eenlaagse woning met kap, en een aantal bijgebouwen. Verder wordt het beeld van de locatie voornamelijk bepaald door bomen en dichte begroeiing, en wordt deze gescheiden door een patroon van smalle sloten. Buiten deze sloten wordt de locatie direct omgeven door de recente woningbouwontwikkelingen, bestaande uit grondgebonden woningen met lessenaarkappen.

Doelstelling

Niet de omgeving is leidend maar de locatie zelf omdat die bijzonder is. Want ondanks dat de huidige bebouwing een beperkte uitstraling heeft gaat het hier om een Middenwegkavel die qua omvang en karakter een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het specifieke historische karakter van de lintstructuur. Juist het contrast ten opzichte van de omgeving kan een interessant vertrekpunt zijn. Op zichzelf is het een mooi gegeven dat midden in het bestaande stedelijke gebied van Heerhugowaard een kavel met een dergelijke kwaliteit aanwezig is. Een kwaliteit die het waard is om te behouden en dat zou dan ook het leidende thema moeten zijn op zoek naar een nieuwe invulling.

Duidelijk moet worden gemaakt dat dit voorstel op deze locatie past en aanvullend is op de directe omgeving en de Middenweg. Dat heeft enerzijds te maken met de inhoudelijke kwaliteit van het van het plan zelf maar het is minstens zo belangrijk te beargumenteren waarom de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie te verantwoorden is. Daarbij kan worden gedacht aan een verbetering in de sfeer van het bestemmingsplan doordat de planologische situatie op de plek zelf en naar de omgeving verbeterd maar ook door bestaande bebouwing te slopen in relatie tot datgene wat terugkomt in het plan. Niet onbelangrijk is in dit geval ook hoe het verkeer afgewikkeld wordt.



Kadastergrens



Middenweg



Stedenbouwkundige structuur

- bebouwingsstructuur Middenweg
- groenstructuur Middenweg
- waterstructuur

loze (vrijstaande) bebouwing

Middenweg

parkeerterrein

schoegebouw

bestaande historische stulp, vijf op groen kniel

bestaande historische stulp, vijf op groen kniel



1. Analyse locatie en omgeving



Foto locatie

Planvisie

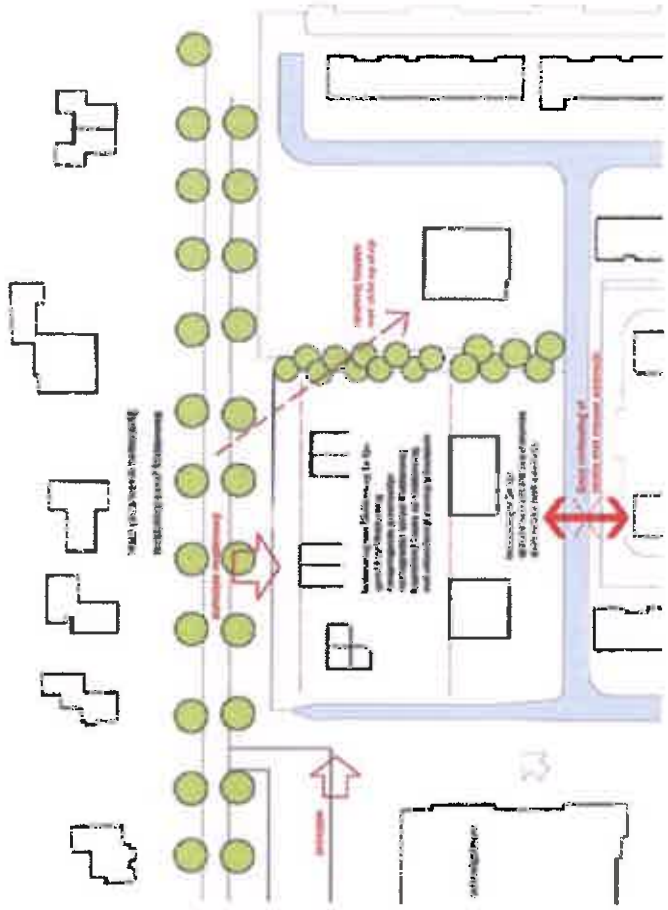
1. Analyse locatie en omgeving

Dit deel van de Middenweg kenmerkt zich door een duidelijk wegprofiel met aan weerszijden gevarieerde voornamelijk losse bebouwing. Het karakter van de noordzijde van de Middenweg bestaat uit vrijstaande woningen met diverse kapvormen. De bebouwing is gericht op de Middenweg en wordt grotendeels ook direct vanaf de Middenweg ontsloten.

Aan de zuidkant van de Middenweg is het bebouwingspatroon minder duidelijk, en zijn de actuele nieuwbouwontwikkelingen van Stad van de Zon beeldbepalend. Het zijn zelfstandige woongebieden, en hebben geen directe relatie met de percelen aan Middenweg 30. Een bijzonder element aan de middenweg is de direct naastgelegen monumentale stolpboerderij, vrijstaand op een open groen kavel, en gescheiden van het perceel door een groenwal. Ook het aan de andere zijde gelegen onderwijsvoorzieningscentrum met het parkeerterrein is in bebouwingschaal een belangrijk onderdeel van het straatbeeld.



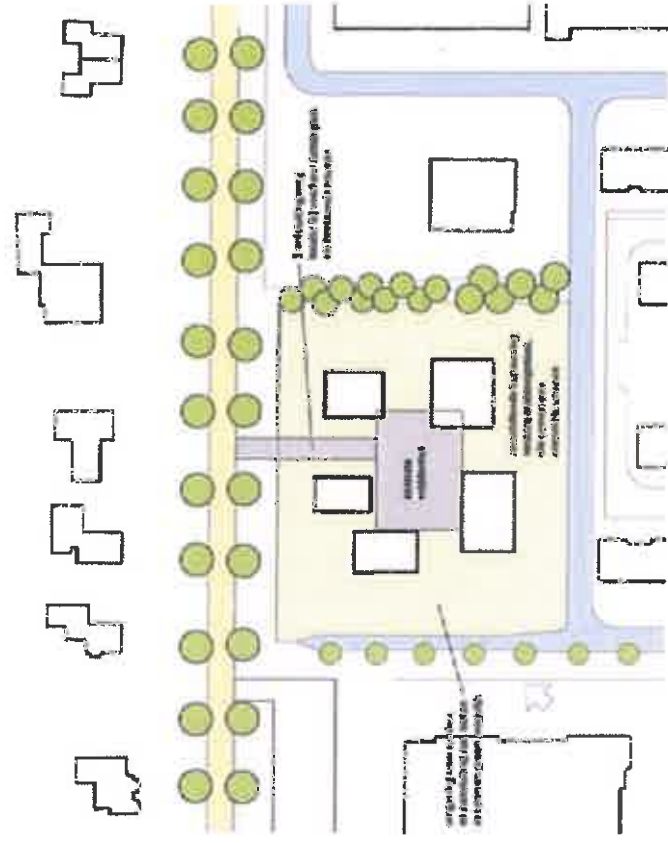
Foto locatie



2. Voorwaarden bebouwing op locatie tot omgeving



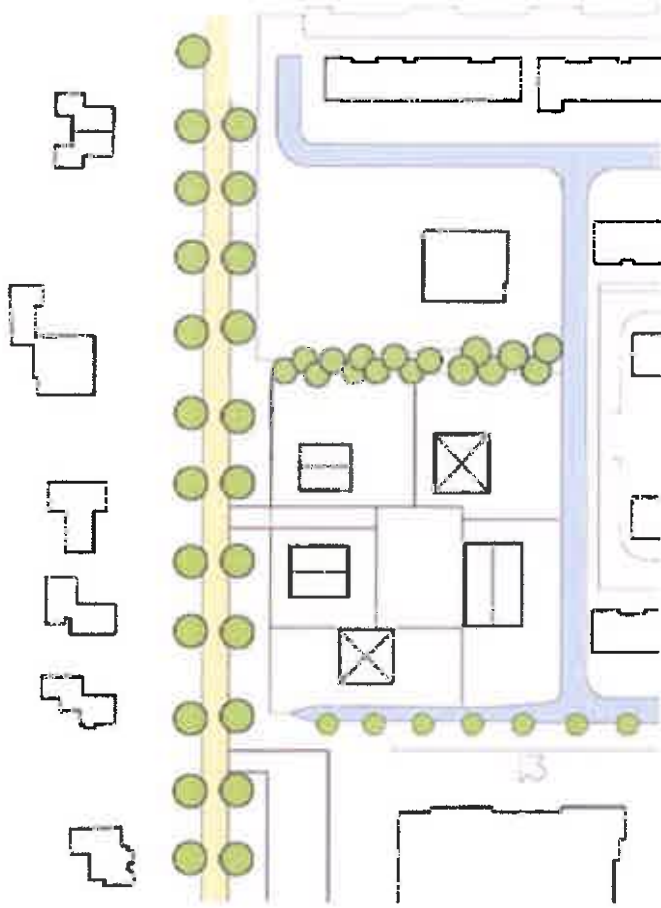
Foto locatie



3. Behouwingsofzet op locatie: onderlinge relatie



Referentiebeeld agrarisch ensemble



4. Basis planconcept naar 5 woningen

2 Voorwaarden bebouwing op de locatie, in relatie tot de directe omgeving

Kijkend naar de inhoud dan is het wenselijk het plan sterker te enten op bestaande kwaliteiten terplekke. Directe zichtzijde vanaf de Middenweg, maar ook vanaf de naastliggende openbare ruimte voor de school, en het beeld van de naastliggende stulp zijn van belang voor de planvorming. In de huidige situatie manifesteert het kavel zich duidelijk als een ruimtelijke eenheid. Het zou sterker zijn dit gegeven juist als uitgangspunt voor ontwikkelingsmogelijkheden te gebruiken. Woningen aan de Middenweg hebben de korrelgrootte van de tegenoverliggende woningen, en zijn met nokrichting en voorgevel gericht naar de straat. Woningen in de zgn. 2e lijn zijn grotere herkenbare bouwvolumes.

3 Bebouwingsofzet op de locatie : onderlinge relatie

In de planvorming zou dat moeten leiden tot een ensemble van gebouwen die zich vanwege de locatie als één manifesteert. Gebouwen die zich als een familie, in samenhang met de totale uitstraling van de locatie manifesteren. Uitgangspunt is te refereren aan een agrarisch ensemble met een duidelijke hiërarchie zowel in de uitstraling als de positionering. Dat vraagt naast aandacht voor de bebouwing ook de nodige aandacht voor de inrichting van de buitenruimte. Het doel is om aan te tonen dat door middel van herontwikkeling de ruimtelijke situatie sterk kan verbeteren doordat een afgewogen invulling wordt voorgesteld die recht doet aan de locatie en daarmee een verrijking betekent in de lintstructuur.

4 Basis planconcept naar stedenbouwkundige opzet voor 5 woningen.

Met deze planopzet dient vanuit de aangegeven stedenbouwkundige thematiek een nieuwe, bijzondere woonsituatie gerealiseerd van 5 gedifferentieerde woningen op percelen met daarbij voldoende parkeerverzorging. Het plan is als ensemble herkenbaar en sluit aan op de schaal en de diversiteit van de huidige Middenweg. Het beeld aan de Middenweg wordt versterkt door de samenhang als op zichzelf staand element. Door deze planopzet gaan zodoende geen waardevolle landschappelijke elementen verloren, en wordt straatbeeld en leefbaarheid eerder verrijkt. Er zal ten zeerste voorkomen moeten worden dat de locatie door het realiseren van een aantal kavels een versnipperd beeld laat zien.



Referentiebeelden typologie woningen met agrarisch karakter

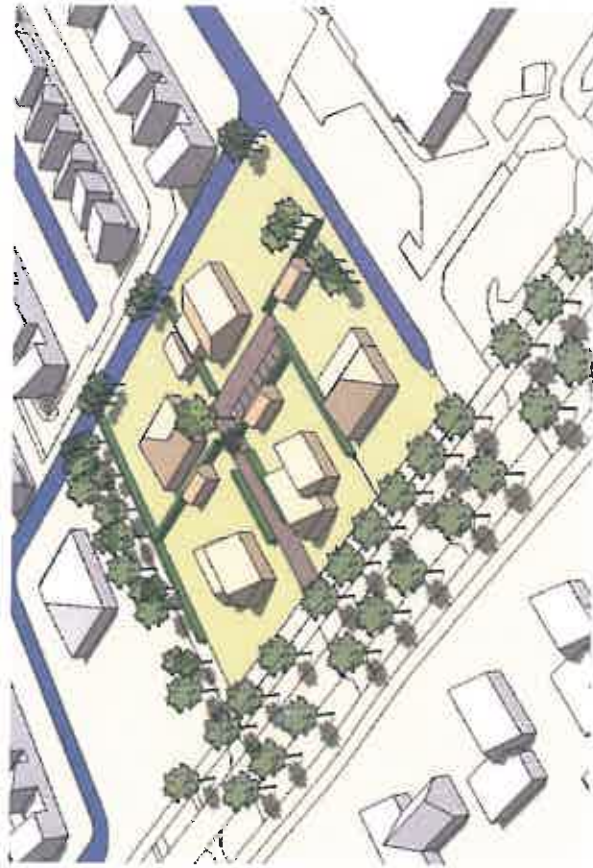
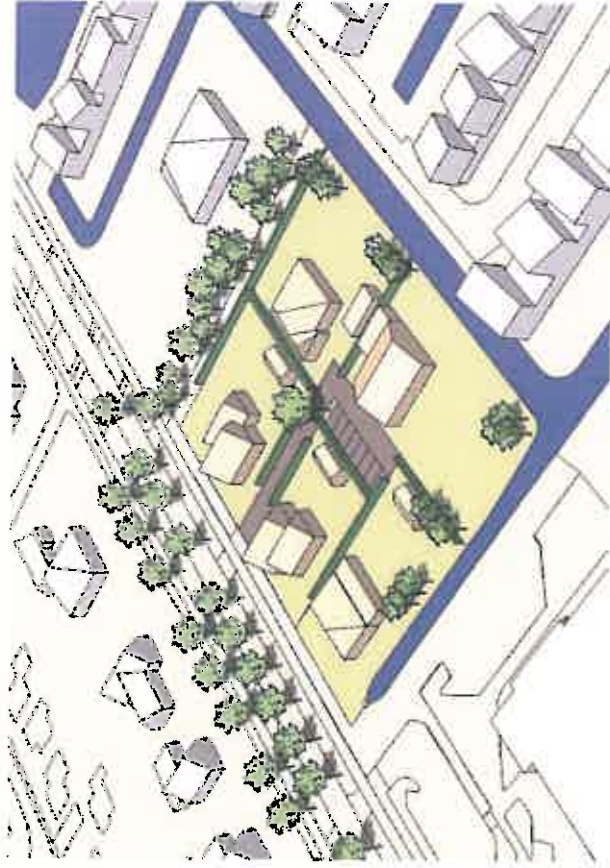


Situatietekening 1:500

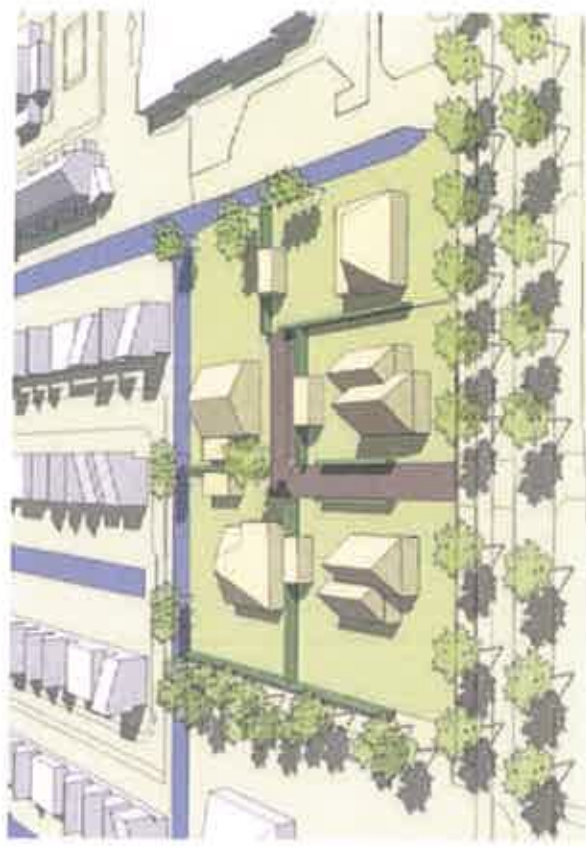
IV HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundige structuur

Gezocht is naar een stedenbouwkundige opzet, die aansluit bij de oorspronkelijke karakteristiek van dit deel van de Middenweg in Heerhugowaard. De ruimtelijke onderbouw dient ter realisatie van totaal 5 woningen, in een planopzet met uitgangspunten en voorwaarden als in de planvisie zijn omschreven. Het is een plan met diverse woningtypes die met hun situering binnen de locatie en verschillende kapvormen samenhang vormen, en goed aansluiten bij de rest van het straatbeeld. Bewust is gekozen om bij één woningtype aan de Middenweg de kaprichting te draaien, en niet haaks op de Middenweg te richten. Bij de woning die naast de school is gelegen, wordt hiermee aan de Middenweg ingezet op de hoeksituatie. Alle woningen kunnen met één ontsluitingspad voor auto's worden ontsloten, die op vrijwel dezelfde plek ligt als huidige toegang tot de percelen. Ook gevels van de woningen grenzend aan de toegangsweg dienen als voorgevel te worden uitgewerkt.



3d model





Situatietekening 1:500

Planontwerp

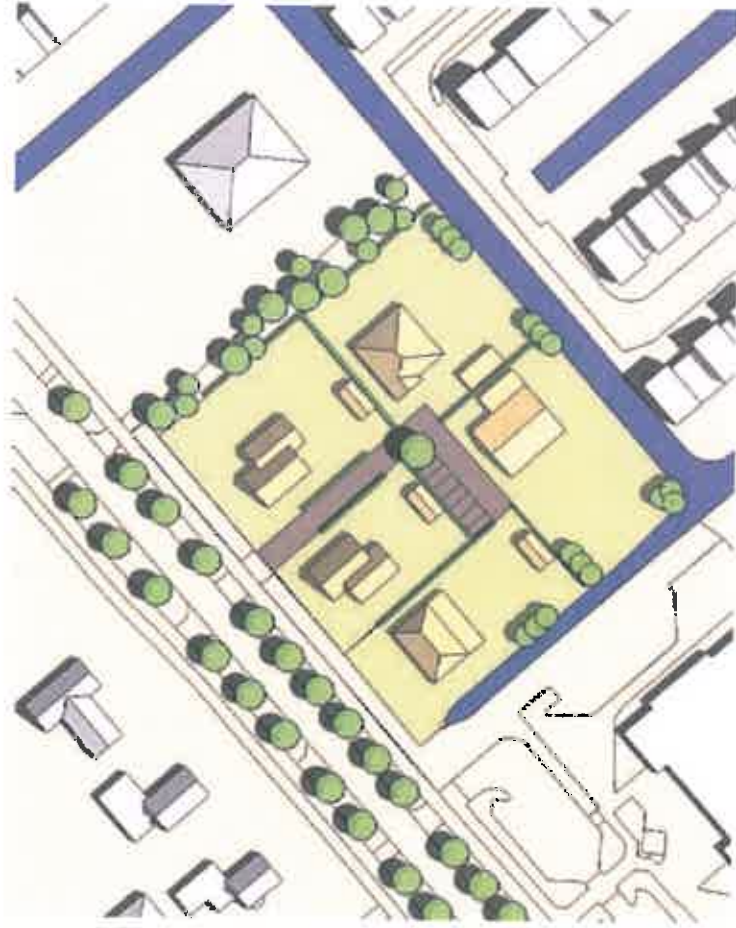
Alle woningen in het plan bestaan uit één bouwlaag met een hoge kap, en dienen per kavel geplaatst te worden binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak. Maatvoering van deze bouwvlakken zijn in de situatie ten opzichte van de erfgrenzen vastgelegd, waarbij de woningen gelegen direct aan de Middenweg met de gevel direct op de daar aangegeven rand geplaatst dienen te worden. Eventuele bijgebouwen op het perceel, dienen ten minste 3 meter achter deze lijn te worden geplaatst.

De 3 woningen die gelegen zijn aan de Middenweg zijn met de entree en voorgevel herkenbaar georiënteerd op de straat, waarbij in architectuur gezocht wordt naar een helder patroon in gevelindeling, welke wordt versterkt door detaillering, kleurgebruik en toepassing van erkers e.d. Bij de woningen aan de Middenweg, die grenzen aan openbare ruimte met parkeerterrein en schoolplein, dient vanwege het "open" karakter aan deze zijde de gevel ook als straatgerichte gevel te worden opgevat.

De woningen in de tweede lijn geplaatst zijn in beeld en vorm aansluitend bij de andere 3 woningen en zijn gericht op de openbare ontsluitingweg. Zij vormen een duidelijk onderdeel van het totaal ensemble, maar zullen in typologie en architectonische uitwerking binnen het geheel bescheiden zijn.

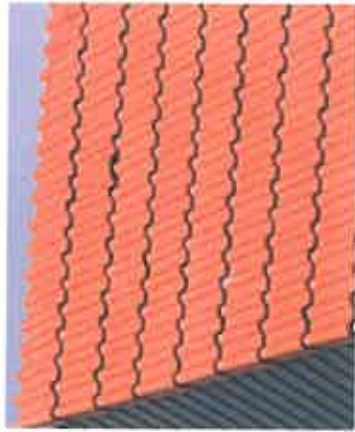
Garages en optionele aanbouwen en bijgebouwen zijn in bouwvorm ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Ook in architectuur en materiaalgebruik zal goede afstemming met het hoofdgebouw plaatsvinden.

De parkeergelegenheid van de woningen wordt gevonden binnen het plangebied. Er is gerekend met een norm van 2 voor de alle woningen, waarbij garages en parkeerplaatsen op eigen terrein ieder als ½ parkeerplaats zijn meegeteld.



Referentie beelden woningen





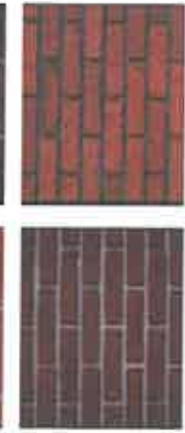
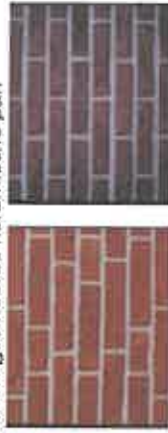
Rode keramische pan



Zwart gesmoorde keramische pan



Detail dakrand houten beschieting



Details rood metselwerk



Detail plint



Detail dakkapel

Richtlijnen vrijstaande woningen:

Bouwhoogte: Hoofdgebouw: goothoogte maximaal 4.00 m boven maaiveld
nokhoogte maximaal 10.50 m boven maaiveld
Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw:
goothoogte maximaal 3.50 m boven maaiveld
nokhoogte of aansluiting op kap hoofdgebouw
maximaal 5.50 m boven maaiveld

Gevels: Vervaardigd in baksteen met eventueel houten beschietingen.
Kleuren baksteen: aardse tinten oranje-rood-donkerrood-bruin-
donkerbruin-antraciet. Lichte baksteen niet toegestaan, tenzij dit
in combinatie is met een contrasterende topgevel in de vorm van
bijvoorbeeld een houten beschieting.
Indien een gevel in lichte kleur wordt gewenst, dient te worden uit-
gegaan van gevelstucwerk of een muurverfsysteem bij voorkeur
Keim. De lichte gevel dient te worden voorzien van een donkere
plint in verband met vervuiling.
Dak: Een hoofdgebouw dient te worden uitgerust met een kap afgedekt
met dakpannen. Dakkapellen dienen als zelfstandige elementen
in het dakvlak te worden uitgewerkt.
Kapvorm: in het dakvlak te worden uitgewerkt.
Kleur: oranje-rood-antraciet (bij voorkeur gesmoord).
Materiaal: keramische dakpannen;

Richtlijnen bijgebouwen
Bijgebouwen dienen binnen het daarvoor aangeven bouwvlak te worden
geplaatst. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bijgebouwen
kunnen afwijkend worden gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdgebouw,
mits een goed ensemble is gewaarborgd.

Bouwhoogte goothoogte maximaal 3.00 m boven maaiveld
nokhoogte maximaal 5.00 m boven maaiveld
Bijgebouwen mogen eventueel plat worden afgedekt.

V BEELDKWALITEIT VAN DE WONINGEN, AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Typologiën

woningen aan Middenweg



Vrijstaande woningen

De woningen moeten een hoofdmassa hebben met individuele kwaliteit, en per individueel pand een eenduidige architectuur. Vanuit de planopzet wordt sterke samenhang wel verlangd. De hoofdvorm van alle woningen is één bouwlaag met kap. Platte daken voor de woning zijn niet toegestaan. Traditionele landelijke agrarische architectuur dient daarbij als referentie te worden beschouwd.

De detaillering van kozijnen, dakgoten, daklijsten, e.d. is sober maar verzorgd en waar vanuit het plan nodig met onderlinge verwantschap. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel dan wel daarop afgestemd.

De woningen zijn altijd uitgerust met een kap, waarbij de richting van de kap wiselend is, zoals op plantekening aangegeven.

De woningen onderscheiden zich van elkaar door in typologie, bouwvolume, kapvorm, geleiding en compositie van de gevel. Naast de verschillen wordt gestreefd naar samenhang, waardoor de buurt als eenheid herkenbaar is. De samenhang wordt bereikt door o.a. een afgestemd palet in kleur- en materiaalgebruik.

De voorkeur ligt bij sterke kapvormen, baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten. De goten hebben een lage aanzet vanaf maximaal 4.00 m boven maai-veld. Bij voorkeur hebben de woningen twee lage goten en een zadelf- of schilddakvorm. Een herkenbaar en levendig geheel is het architectonisch streefbeeld voor de locatie.

Aanbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in afmeting en uitwerking ondergeschikt aan het hoofdegebouw. Zij dienen binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak te worden geplaatst. Ook hierbij dient traditionele landelijke agrarische architectuur als referentie te worden beschouwd. Samenhang tussen onderlinge bebouwing, zoals in hiervoor omschreven stedenbouwkundige visie is geformuleerd, is hierin leidend. De detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdegebouw. Bijgebouwen kunnen afwijkend worden gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdegebouw, mits een goed ensemble is gewaarborgd. Bijgebouwen mogen in dit verband eventueel plat worden afgedekt.



Bestrating



VI BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE

Inleiding

De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en een herkenbaar beeld.

In het beeldkwaliteitsplan worden algemene uitgangspunten van de inrichting van de ontsluitingsweg en gemeenschappelijke ruimte beschreven om sturing te geven aan het gewenste beeld en om een goede afstemming te krijgen tussen bebouwing en de stedenbouwkundige ruimten.

Deze ruimte dient het karakter en de sfeer van het stedenbouwkundige plan te ondersteunen en te versterken.

Zoals in de visie reeds is verwoord, is de ambitie van een dorpse, agrarische sfeer bepalend voor de inrichting van de openbare ruimte.

Een rustige en duurzame inrichting verhoogt de esthetische en ruimtelijke kwaliteit. De gezamenlijke ruimte kenmerkt zich vooral als een ontspannen en informele ruimte. Verschillend gebruik van de openbare ruimte is op het oog niet strak geregisseerd. Er is sprake van verkeersmenging, afwisseling en meervoudig gebruik van de ruimte.





Situatietekening 1:500

Verharding

Erftoegangswegen

De wijk is ontstoten door middel van één erftoegangsweg. Deze weg is ingericht op gemotoriseerd verkeer. Ter ondersteuning van een typische dorps sfeer is uitgegaan van een vlak straatprofiel en gemengd gebruik. De weg wordt dus gebruikt door automobilisten maar ook door voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Het wegprofiel is daarom relatief smal gehouden. Daarnaast is het profiel wisselend ingericht, om een speels en ontspannen straatbeeld te ondersteunen.

De erftoegangswegen zijn verhard met een mengsel van straatstenen hoofdkleur paars, zodat een levendig en typisch dorpsbeeld ontstaat.

Halfverharding

Langs de erftoegangswegen wordt aan een zijde een strook afwijkende verharding toegevoegd afwisselend voor gebruik als parkeeropstelplaats, boomvak of opstelplaats vuilcontainer. Deze strook is gedacht in halfverharding, behalve de boomvakken. Ter plaatse van de boomvakken is uitgegaan van een grondbedekker tot maximaal 50 cm hoog. Deze "groene" verhardingsstrook wordt onderbroken door de opritten naar particulier terrein. Op het openbaar terrein zijn deze toeritten voorgesteld in betonstraatstenen lichtgrijs, zodat een duidelijk contrast ontstaat met het wegprofiel.

Erfafscheidingen

Voor de rooilijn van de woningen, gelegen aan de Middenweg mogen één harde erfafscheidingen worden toegepast. Passend bij het beeld van de Middenweg, mogen erfafscheidingen langs de Middenweg met groen of een haag van maximaal 80 cm. Erfafscheidingen tussen de percelen onderling dienen conform tekening ook door hagen of ander groen te worden gevormd. Voor kavels die met de achterkant of zijkant aan het water grenzen, dient de overgang naar het water met een natuurlijk groen talud te worden gevormd. Eventuele terrassen dienen binnen de rooilijn te blijven.

Groen

Voor de Middenweg is de aanwezigheid van groene ruimten met bomen van eminent belang voor de beleving. De groenstructuur bepaalt voor een belangrijk deel het ontspannen karakter van de ruimte. Een groot deel van het plangebied wordt ingevuld door privegroen.

De woningen staan op een ruime kavel met voor- en achtertuin.

In het openbare gebied is het groen vooral aanwezig in de vorm van bomen, gazons, grasbermen, hagen en walkanten. Het groen heeft niet zozeer een structurerend karakter maar een informeel en ontspannen plek in het straatprofiel. Bewoners zullen bijdragen in dit informele karakter door de individuele oplossingen voor erfafscheiding en -inrichting.