



# Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Molenblik

Gemeente Medemblik, Zeeman Vastgoed en BPD  
29 januari 2024

# Inhoudsopgave

	pagina:
1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig plan	7
3. Beeldkwaliteitsplan	27

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan  
Molenblik

in opdracht van: BPD, Zeeman Vastgoed en gemeente Medemblik

29 januari 2024

2420-400



# 1. Inleiding



Luchtfoto met aanduiding plangebied  
(bron: google earth)

De gemeente Medemblik, BPD en Zeeman Vastgoed willen op de locatie Molenblik woningbouw realiseren. Daarvoor hebben zij een stedenbouwkundig plan laten opstellen door bureau Vollmer & Partners.

De locatie Molenblik ligt in de Brakepolder, direct ten zuiden van Schepenwijk II. Het nieuwe woongebied is gelegen tussen de boezemsloot van de Brakepolder en de erven langs de Brakeweg. Aan de zuidzijde grenst het aan de open polder en aan de noordoostzijde aan een weide die doorkruist wordt door een hoogspanningslijn en om die reden onbebouwd moet blijven.

De afgelopen jaren heeft intensieve afstemming plaats gevonden met de gemeente en is het plan voorgelegd aan de Provincie en de commissie ARO. Dit heeft geleid tot goedkeuring van de

beoogde planontwikkeling. In het kader van de participatie zijn twee informatiemomenten georganiseerd. De eerste vond plaats eind 2019 en heeft richting gegeven aan de stedenbouwkundige uitwerking. Begin 2021 vond een tweede participatiemoment plaats waarbij het verder uitgewerkte plan gepresenteerd is op een website en van gedacht kon worden gewisseld via een online platform. Deze afstemming heeft geleid tot een verdere verfijning van het stedenbouwkundig plan. Het resultaat vindt u in het volgende hoofdstuk.

De beoogde kwaliteiten zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat opgenomen is in het laatste hoofdstuk van dit rapport. In het beeldkwaliteitsplan zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor zowel de uitwerking van de architectuur als van het openbaar gebied en de landschappelijke inpassing.



Foto's plangebied

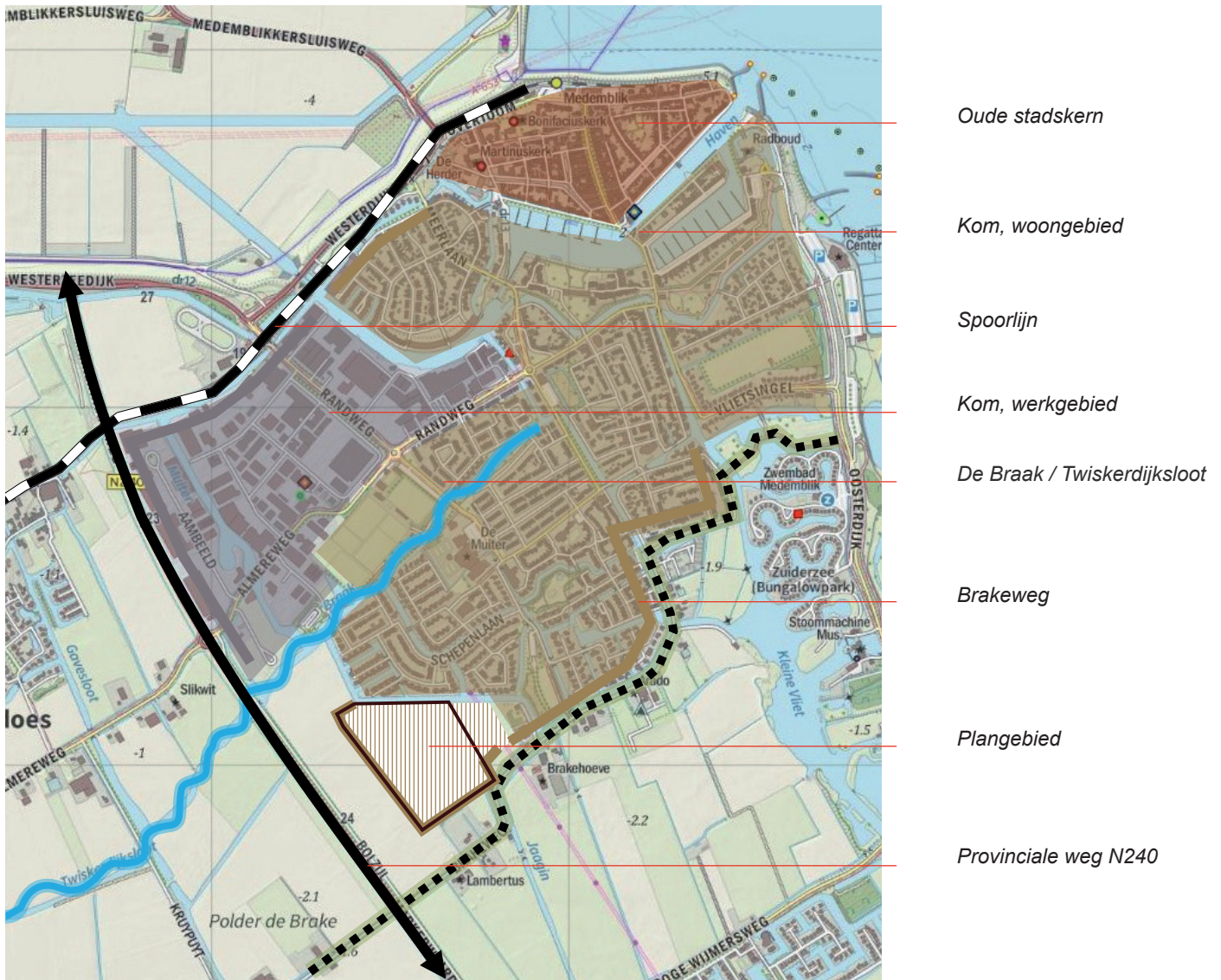
Voorafgaand aan de planvorming zijn de pijlers van de nieuwe wijk vastgelegd, die vertaald zijn in het voorliggende plan.

Molenblik is:

- > **Een waterrijk woonmilieu**  
waar je lekker een rondje kunt te varen
- > **Heerlijk gelegen in de polder**  
met weidse vergezichten aan de rand en veel watergangen in het hart
- > **Natuurinclusief**  
met aantrekkelijk groen, rietoevers en natuurinclusief bouwen
- > **Vanzelfsprekend duurzaam**  
met bijna energie neutrale woningen
- > **Een fijne plek om te wonen**  
met een gevarieerd aanbod aan woningen, ook voor jong en oud



## 2. Stedenbouwkundig plan



Vlekkenplan woongebied

## 2.1 Uitbreiding van de kern

Molenblik staat al vele jaren op kaart als een beoogde nieuwbouwoontwikkeling. Het is als zodanig aangeduid in de vigerende structuurvisie Medemblik en veelvuldig benoemd bij de realisatie van Schepenwijk II.

In ruimtelijk en functioneel opzicht vormt structuurvisie Medemblik ook een logische stadsuitbreiding. Op hoofdlijnen heeft de stad zich ontwikkeld tussen het spoor, de Brakeweg en het IJsselmeer. De randen zijn daarmee aan de noord-, oost- en westzijde helder gedefinieerd. De realisatie van structuurvisie Medemblik is een logische vervolgstap in de afronding van de kern.

De nieuwe woonwijk zal optimaal aangehaakt worden op het netwerk van langzaam verkeersverbindingen. De locatie is gunstig gelegen bij verschillende routes:

Het fietspad langs de Braak aan de westzijde van de locatie; Het pad over de Brakeweg aan de oostzijde van de locatie; De route via Schepenwijk II, over de Schepenlaan, aan de noordzijde van de locatie. Om wandelen en fietsen te stimuleren worden deze verbindingen zo goed mogelijk benut. Daartoe worden meerdere brugverbindingen gemaakt.



Structuurkaart landschappelijke inpassing

## 2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern, op de overgang tussen stad en landschap. De ontwikkeling van dit gebied maakt het mogelijk om de stad verder te verankeren in de karakteristieke landelijke omgeving. De structuur van het omliggende landschap wordt met name bepaald door de historische watergangen, landwegen en lintbebouwing. Ze dooraderen stad en landschap en verbinden deze met elkaar. De harde stedelijke elementen als de provinciale weg N240 en de spoorlijn doorsnijden het landschap, maar voegen zich wel binnen het kenmerkende haakse patroon van het polderlandschap.

Het plangebied grenst aan enkele van de historische structuurlijnen. In het ontwerp van Molenblik wordt op deze lijnen aansluiting gezocht om zo het gebied te verankeren in zijn omgeving. Het gaat daarbij zowel om verbindingen over land,

met name bij de aansluiting op de Brakeweg aan de oostzijde, als om verbindingen over het water, zoals bij de aansluiting op de boezem en de Braak aan de westzijde.

De huidige zuidrand van Medemblik kent reeds enkele waterrijke woonwijken. Deze zijn concentrisch van opzet en dooraderd met bevaarbaar water. Molenblik zal eveneens een sterke relatie met het water aangaan, maar in zijn structuur aansluiting zoeken op de rechtlijnige, opstreckende verkaveling van Polder de Brake, waar de relatie met het landschap verder wordt versterkt. Door toevoeging van streekeigen groenelementen als rietkragen, bomenrijen en dijkes met wandelpaden wordt deze verankering verder onderstreept.



Waterstructuur

## 2.3 Bouwstenen

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een aantal heldere bouwstenen. Deze zijn:

- realiseren waterrijk wonen met bevaarbaar water;
- zorgen voor een heldere aansluiting op de landschappelijke kwaliteiten van de Brakepolder;
- het realiseren van een nieuw erf op de aansluiting naar de Brakeweg;
- een groen woonmilieu langs de boezem, als zachte overgang naar Schepenwijk II;
- het realiseren van natuurlijk groen.

### 2.3.1 Bevaarbaar water

Molenblik wordt een waterrijk woonmilieu. Een groot deel van het water in het nieuwe woongebied wordt bevaarbaar. Het water dooradert de wijk en staat in open verbinding met de randsloot en de Braak. De nieuwe woonwijk wordt daartoe nagenoeg op hetzelfde niveau gebracht als Schepenwijk II. In de wijk komen bruggen en doorvaarbare duikers.

De boezem zelf is onderdeel van het vaarrouthenetwerk West-Friesland Oost. Aan de westkant kun je verder varen over de Braak naar de Twiskdijkersloot, langs de Brakeweg naar de Kleine en Grote Vliet.



*Aansluiting op de polderstructuur van de Brakepolder*

## 2.3.2 Aansluiting op de Brakepolder

Het ontwerp doet recht aan de bijzondere ligging in de Brakepolder. De kenmerkende polderstructuur met de opstreckende verkaveling en langerekte sloten vormen de basis voor het plan. Daarbij is een doorzicht open gehouden naar de kop van de polder, waar nu een boerderij staat en ooit een poldermolen. De overgang naar het open landschap wordt eveneens met veel zorg vormgegeven, waardoor de passant op de Markerwaardweg (N240) een mooi aanzicht geboden wordt. Er komt een groene kade met daarachter een kleinschalig woonmilieu. Over de groene kade loopt een wandelpad, waar je heerlijk kunt uitwaaien.



*Aansluiting op het lint*

### 2.3.3 Een nieuw erf

De Brakeweg heeft een heel eigen sfeer als oude lintstructuur. Op de overgang tussen het nieuwbouwgebied en het lint wordt een nieuw erf gerealiseerd. Dit wordt zodanig ingepast en vormgegeven dat het past in het lint en daar een mooie nieuwe bijdrage aan zal leveren. Het biedt kans voor een onderscheidend woonmilieu. Onderzocht kan worden of er animo is voor een CPO project.

Iets verderop bevindt zich ook een beeldbepalende stolpboerderij. Met de realisatie van een nieuwe stolp wordt aangesloten op de karakteristieken van het oude lint.

Het nieuwe erf wordt voor langzaam verkeer ontsloten via de Brakeweg. Om het smalle dijkje niet verder te belasten, loopt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de nieuwe woonwijk.

### 2.3.4 Zicht op de molen

Aan de Brakeweg bevindt zich de "Watermotor de Brakepolder". Deze molen is onderscheidend en zegt iets over de cultuurhistorie van dit gebied. De molen is klein, maar al wel zichtbaar vanuit het woongebied. De karakteristieke molen vormt een markeringspunt langs de Brakeweg.



Aansluiting op Schepenwijk II met een kreekzone



Groenstructuur

## 2.3.5 Kreekzone

Schepenwijk II is gebouwd tot aan de boezem van de Brakepolder. Aan de watergang zijn woningen gerealiseerd met een tuin aan het water. Tevens zijn enkele bevaarbare insteken gerealiseerd, waardoor het woongebied verbonden is met het open water. Het nieuwe woongebied zal uiteraard een deel van het uitzicht belemmeren, maar stelt daar wel een mooie kwaliteit tegenover.

Ten zuiden van de boezem wordt een natuurlijk ingerichte groenstrook gerealiseerd met veel ruimte voor groen en oeverplanten. In deze groenstrook worden terraswoningen gesitueerd. Tevens komen er bruggen voor langzaam verkeer.

## 2.3.6 Natuurlijk groen

Het nieuwe woongebied krijgt groene randen met veel rietkragen, natuurlijke oevers en groen begroeide dijkjes. Hier en daar wordt een ruime speel- en zitplek aan het water gerealiseerd. Tevens komen er mooie wandelpaden en worden er speelaanleidingen in het groen gerealiseerd. De groenvoorzieningen bestaan grotendeels uit inheemse bomen en planten. De natuurwaarde is hoog vanwege natuurlijke oevermilieus, kruidenrijke taluds langs de dijkjes, bloeiende bermen en inheemse beplanting.



Stedenbouwkundig plan Molenblik

Legenda

- |   |   |
|---|---|
|  plangebied                  |  natuurlijke oever/ecorol    |
|  uitgeefbaar                 |  groen                       |
|  bebouwing                   |  struweel                    |
|  wegen                       |  hagen of heesters           |
|  parkeerplaats openbaar      |  bomen                       |
|  parkeerplaats eigen terrein |  afvalcontainers ondergronds |
|  fietspaden                  |  duiker                      |
|  voetpaden                   |  doorvaarbare duiker         |
|  erf/inritten                |  zichtlijn                   |
|  private stoep               |  calamiteitenontsluiting     |
|  doorvaarbaar water          |  paaltje (uitneembaar)       |
|  overig water                |   |



*Impressie aansluiting op de boezem  
(Molenblik links van het water)*

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Molenblik is opgebouwd rond een heldere structuur waarin water, ontsluiting en woongebieden zorgvuldig met elkaar in verband zijn gebracht. De bouwstenen die in de vorige paragraaf zijn benoemd, komen samen in het plan. Het ontwerp doet zo recht aan de bijzondere ligging in de Brakepolder. De kenmerkende polderstructuur met de opstreckende verkaveling en langgerekte sloten vormt de basis voor het plan. Daarbij is een doorzicht open gehouden naar de kop van de polder, waar nu een boerderij staat en ooit een poldermolen. Dit doorzicht is als een groene as vormgegeven. Iets ten noorden daarvan bevindt zich een tweede tweede groene as die het woongebied dooradert.

Schuin tegenover de locatie bevindt zich de "Watermotor de Brakepolder". De kleine maar markante molen vormt een oriëntatiepunt langs de Brakeweg en is zichtbaar vanuit de woonwijk.

Molenblik wordt een waterrijk woonmilieu. Het water is bevaarbaar en dooradert de wijk en staat in open verbinding met de Braak. Het nieuwe woongebied krijgt groene randen met natuurlijk ingerichte oevers en groen begroeide dijkjes. Tevens komen er mooie wandelpaden en worden er speelaanleidingen in het groen gerealiseerd.

De aansluitingen op de omgeving worden op verschillende manieren gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied liggen de woningen in een karakteristiek milieu met natuurlijke oeverbeplanting. Aan de oostkant vormt de waterstructuur de overgang naar het naastgelegen agrarische perceel. In de zuidoosthoek wordt de aansluiting op het lint van de Brakeweg gemaakt door het realiseren van een nieuw erf. Dit wordt zodanig ingepast en vormgegeven dat het past in het lint. Het dijklichaam aan de zuid- en westrand van de wijk vormt de overgang naar de polder.



*Impressies Molenblik*



Ontsluiting

## 2.5 Ontsluiting

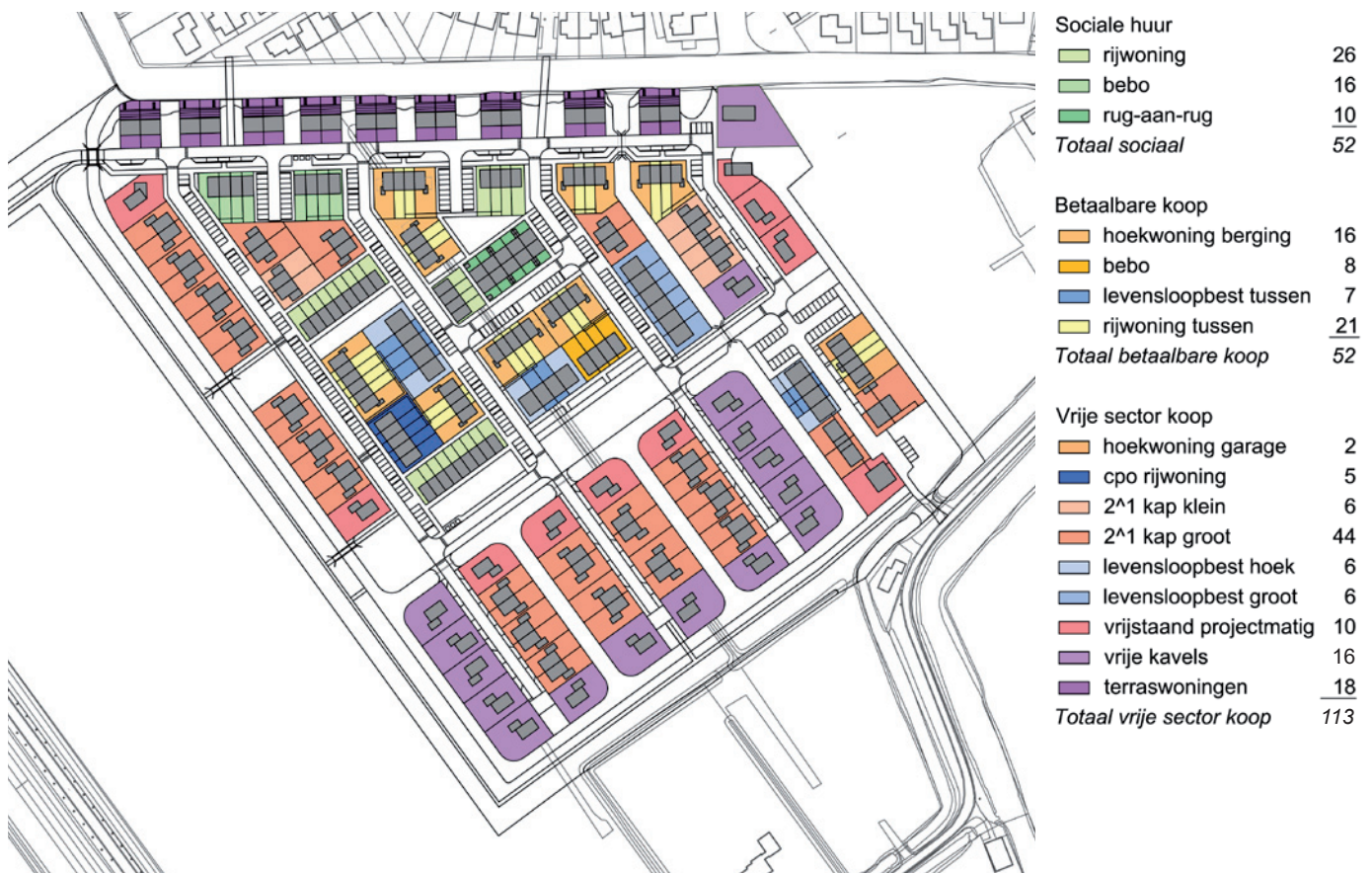
De wijk zal worden ontsloten via de Schootsveld. Deze zal worden verlengd en voorzien van een nieuwe brugaansluiting. Het reeds bestaande deel van de weg wordt opgewaardeerd tot de aansluiting met de Almereweg.

De woonwijk zelf krijgt een ringvormige ontsluitingsweg. Een tweede aansluiting voor calamiteitenverkeer wordt gemaakt met een brugverbinding richting Schepenwijk II, aansluitend op het Boegbeeld.

Voor voetgangers en fietsers wordt de wijk goed verbonden met zijn omgeving. Er komt een aansluiting op de Brakeweg, op het Boegbeeld en de Patrijspoort. Daarmee zijn zowel het centrum, het station, de woonomgeving en de omliggende plaatsen goed bereikbaar gemaakt.

Omdat de wijk zelf ingericht zal worden voor 30 km/uur, kan de fietser over de rijbaan en hoeven er geen aparte fietspaden of fietsstroken te komen.

Langs de west- en zuidrand van de wijk komt een recreatief wandelpad, bijvoorbeeld uitgewerkt als halfverhard pad over het dijkje. Daarmee wordt een mooi ommetje geboden aan de toekomstige bewoners van de Molenblik en de omwonenden.



Woonprogramma

## 2.6 Woonprogramma

Medemblik is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, waardoor er een grote vraag is naar extra woningen. Een van de aantrekkelijke punten is wonen aan het water. Een belangrijke kracht van het plan is de aantakking op het bestaande vaar netwerk van Medemblik. Hierdoor grenzen veel woningen direct aan het water. Zo zijn er onder meer wooneilanden aan de zuidkant van het plan, terraswoningen aan de noordzijde en het boerenerf met zijn specifieke inrichting.

Voor het stedenbouwkundig plan is goed onderzocht naar welke woningtypes vraag is. Het woonprogramma sluit hier op aan en dit heeft geleid tot een plan met een grote variatie aan woningtypologieën, waarbij voor veel doelgroepen gepast aanbod gerealiseerd zal worden. Er komen zowel woningen in de koop- als huursector. Woningen voor starters, gezinnen

en 55-plussers. Dit uit zich in een brede programmamix met beneden-bovenwoningen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, 2-onder-1-kap woningen, vrijstaande woningen, vrije kavels en levensloopbestendige woningen. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de brede vraag naar woningen in Medemblik en ontstaat er een gevarieerde wijk.

Het stedenbouwkundig plan maakt de realisatie van circa 220 woningen mogelijk. De woonwijk zal gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij in elke fase aangesloten kan worden bij de actuele woonvraag. De woonwijk is zo opgezet dat binnen elke fase een breed palet van woningen gerealiseerd wordt, zowel sociale huur, betaalbare koop als vrije sector koop. Tevens is de opzet zodanig dat in elke fase voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.



Parkeerkaart

## 2.7 Parkeren

In de woonwijk is voldoende ruimte opgenomen voor het parkeren. Daarbij is de gemeentelijke norm voor het aantal parkeerplaatsen per woningtype gehanteerd, waarvan 0,3 in het openbaar gebied ten behoeve van bezoekers. Het parkeren wordt op eigen terrein en in het openbare gebied opgelost. Bij de woningtypen vrijstaand, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen en enkele hoekwoningen van rijen wordt er zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Voor de overige woningen wordt er in de openbare ruimte geparkeerd.

Daar waar de bouwvormen compacter zijn en de parkeerdruk hoog is, wordt haaksparkeren toegepast. Daar waar de parkeerdruk lager is, zijn de openbare parkeerplaatsen als langsparkerplaatsen in de straat uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig gekeken naar de parkeerverdeling waarbij

ervoor is gezorgd dat er steeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de directe nabijheid van de woning.

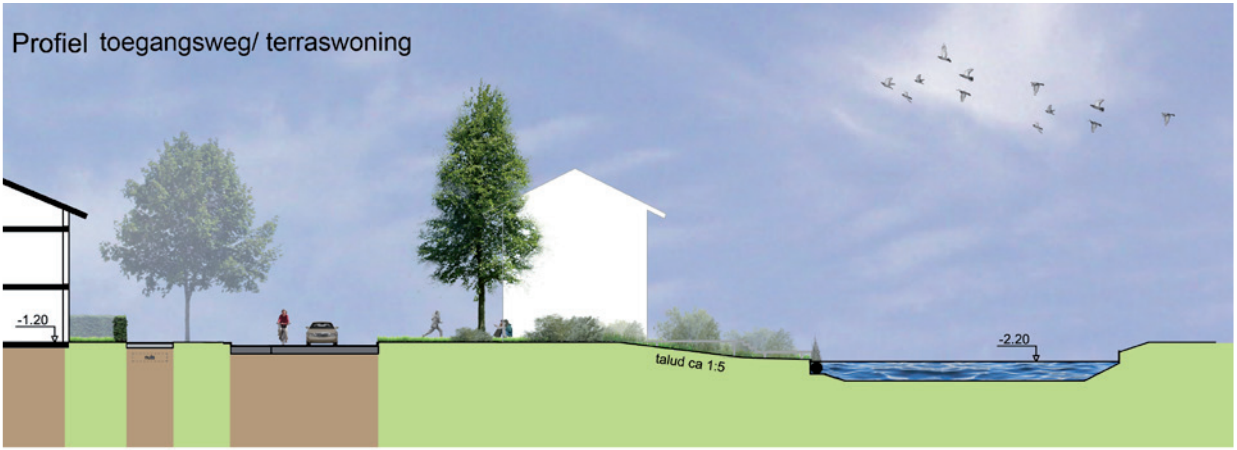
De aanleg van parkeerplaatsen (voor personenauto's, grotere voertuigen en gehandicaptenparkeren) geschiedt overeenkomstig de geldende richtlijnen uit de LIOR en met inachtneming van de geldende normen. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan dient rekening te worden gehouden met het dan geldende beleid van de gemeente voor elektrische laadpalen.



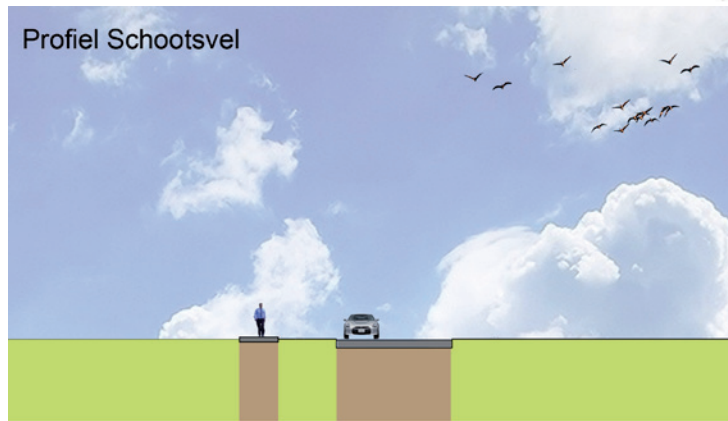
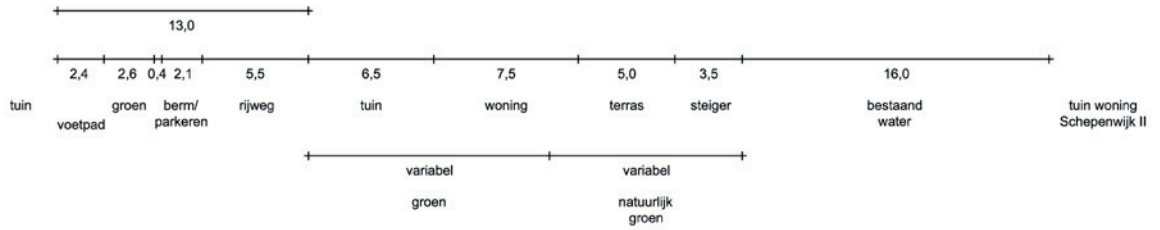
*Referentiebeelden van het waterrijke woongebied*

## 2.8 Profielen

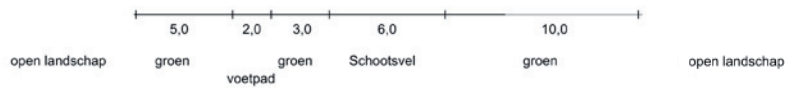
Het stedenbouwkundig plan kent een zorgvuldige ruimtelijke opbouw. Er is daarbij rekening gehouden met het actuele handboek van de gemeente voor de inrichting van het openbare gebied (LIOR). Op de volgende pagina's worden enkele bepalende profielen getoond die de opbouw van de wijk laten zien en de aansluiting op de omgeving. In deze profielen is ook rekening gehouden met de verschillende maaiveldhoogtes en waterpeilen in de omgeving.



A

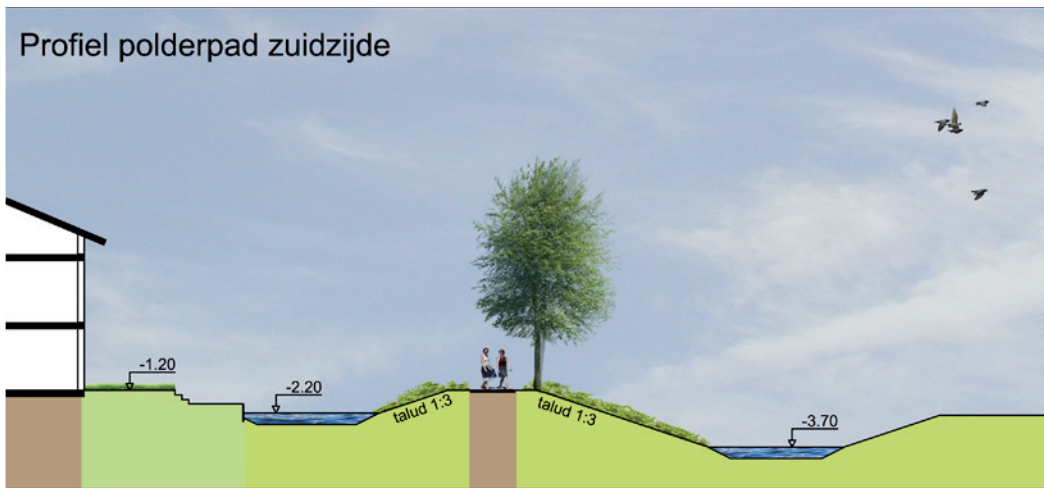
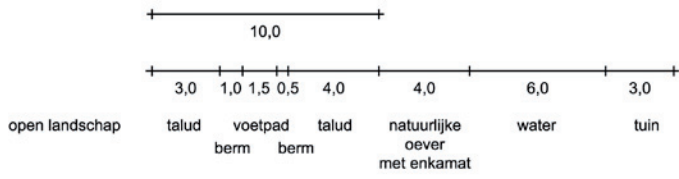


B

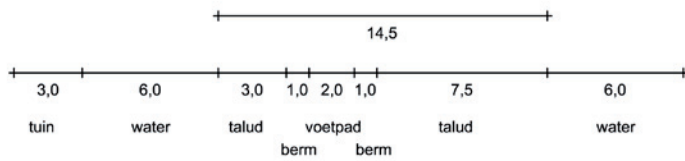


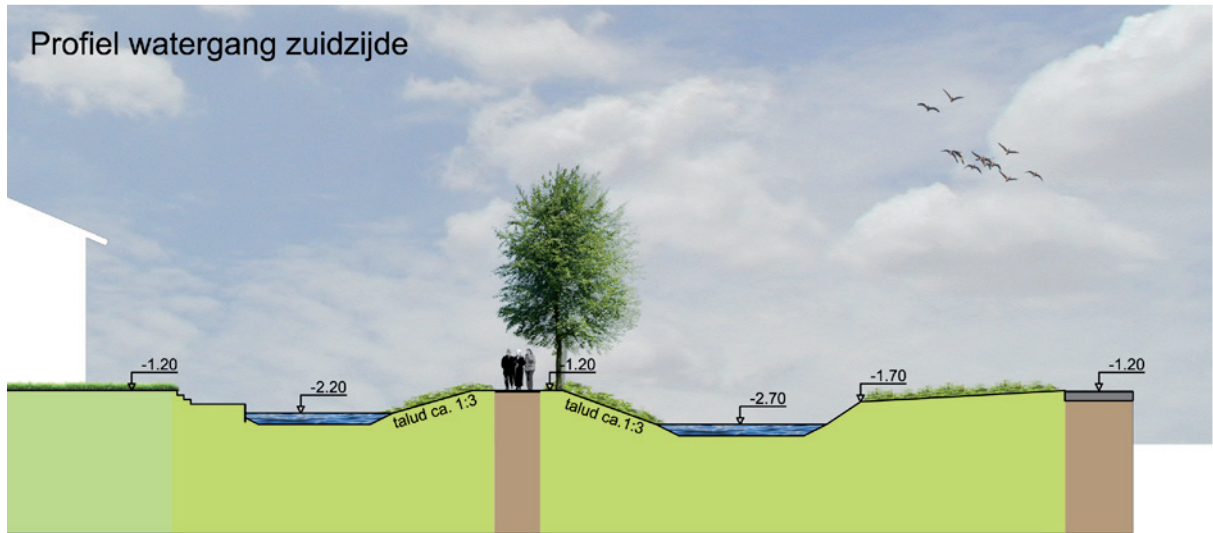


C

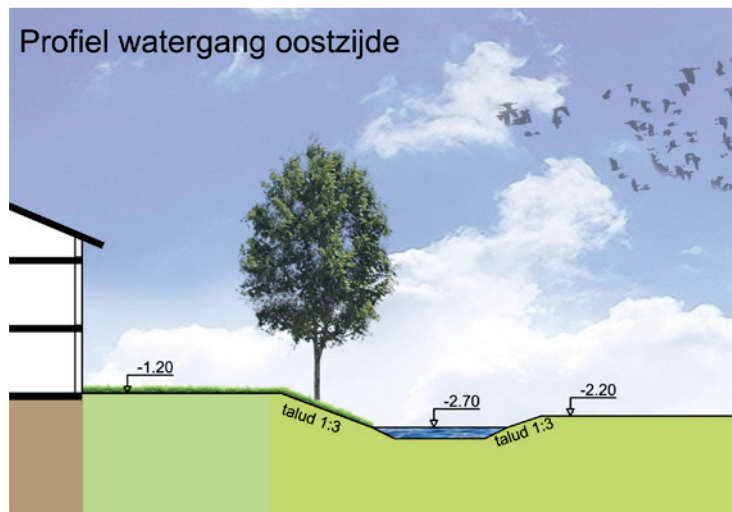
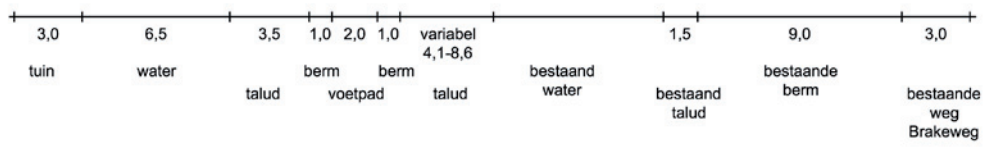


D





E

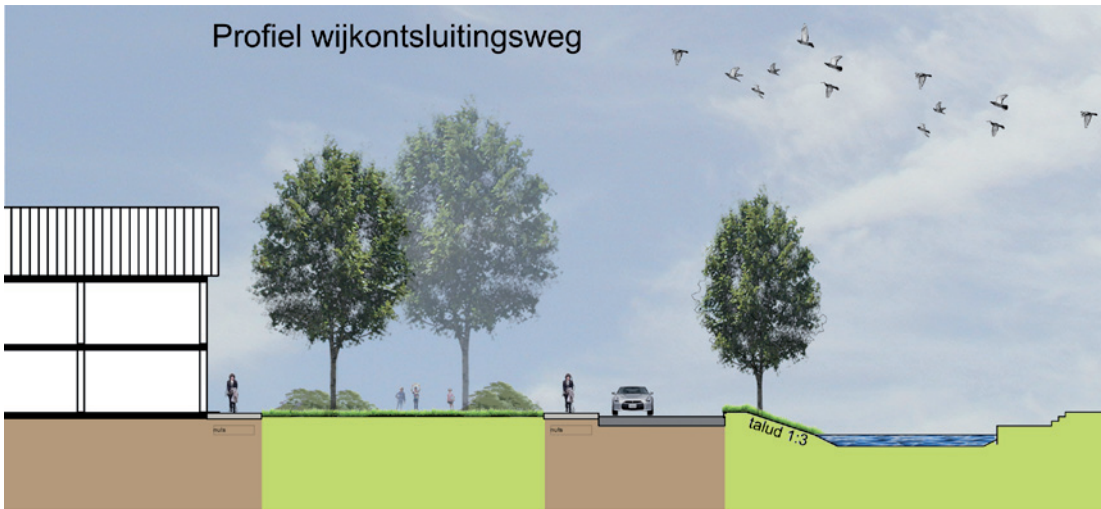
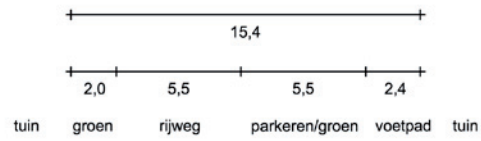


F

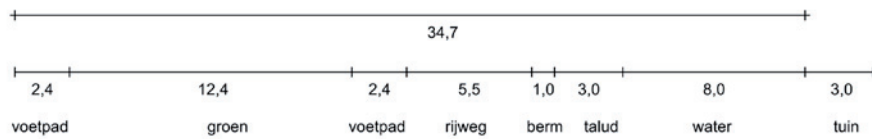




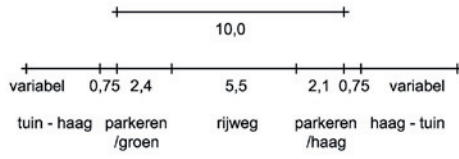
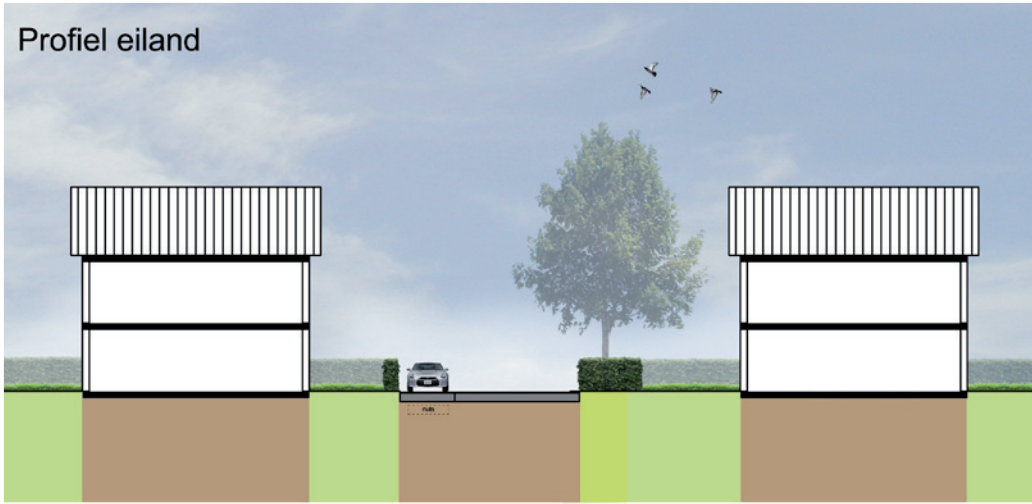
G



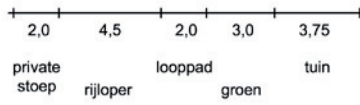
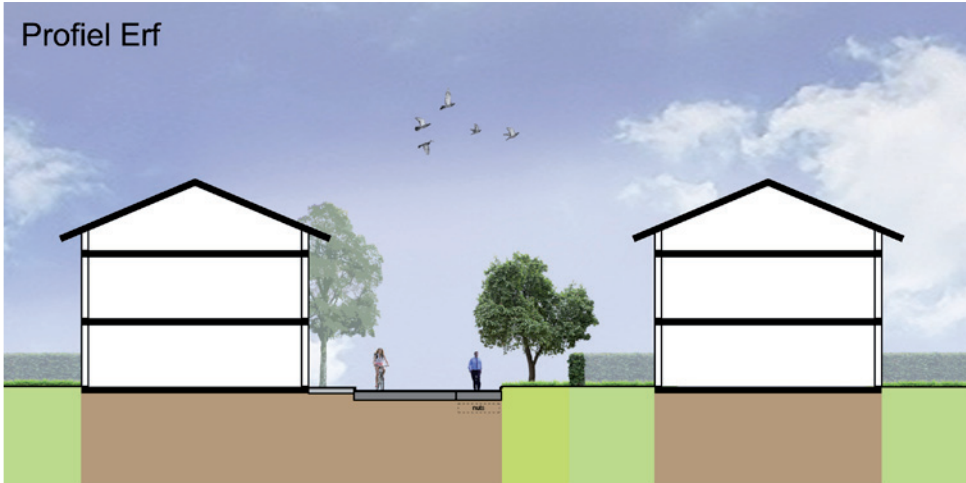
H

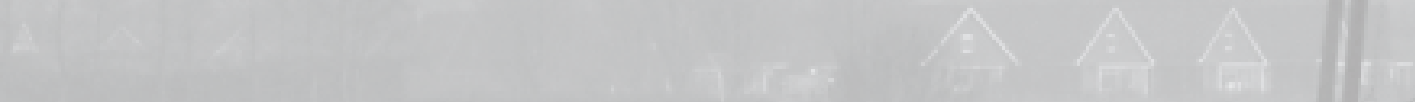


### Profiel eiland



### Profiel Erf





The background of the page is a faded, grayscale photograph. On the left side, the upper portion of a windmill is visible, showing its wooden structure and several large, curved sails. On the right side, the corner of a building with a tiled roof is visible. The overall scene is misty or overcast. A solid red horizontal line runs across the middle of the page, and a solid red bar is at the bottom.

# 3. Beeldkwaliteitsplan



*Uitwaaien op de dijk*



*Spelevaren*



*Spelen en ontspannen*

## 3.1 Inleiding

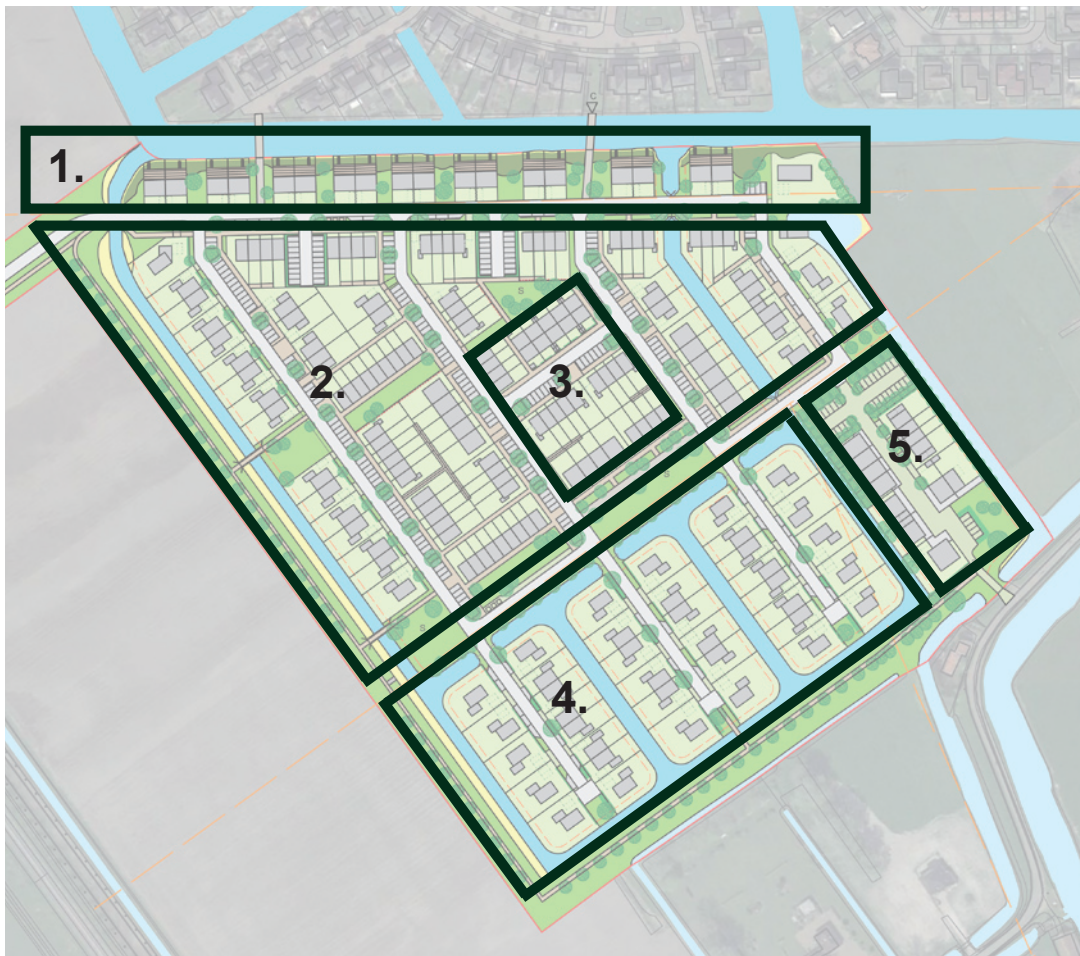
Het stedenbouwkundig plan voor Molenblik biedt een heldere structuur voor de nieuwe woonwijk. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is de samenhang en beoogde sfeer te borgen en verder te versterken door middel van de inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de woningen.

In het beeldkwaliteitsplan worden eerst de visie en ambities omschreven van de wijk als samenhangend geheel. Binnen het plan worden vervolgens verschillende deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied wordt aangegeven wat de beoogde sfeer en uitstraling is, met daaropvolgend de regels voor het bouwen. De regels dienen als toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

## 3.2 Karakterschets

Het stedenbouwkundig plan voor Molenblik is opgebouwd rond een heldere structuur waarin water, ontsluiting en woongebieden zorgvuldig met elkaar in verband zijn gebracht. De wijk bestaat uit een samenhangend geheel van grondgebonden woningen in diverse soorten en prijsklassen. Het stedenbouwkundig plan doet recht aan de bijzondere ligging in de Brakepolder. De kenmerkende polderstructuur met de opstreckende verkaveling en langgerekte sloten vormt de basis voor het plan. De sfeer is landelijk en de bebouwing eigentijds. De kleinere korrel van de bebouwing contrasteert met de strakke lange lijnen die in het landschap de boventoon voeren. Geen lange aaneengesloten blokken rijwoningen, maar korte rijblokken, tweekappers en vrijstaande woningen die kleine verspringingen in de rooilijn laten zien. Op aangegeven strategische plekken zijn er accenten met een dwarskap.

## 3.3 Deelgebieden



Deelgebieden

1. Terraswoningen  
2. Singelbuurt

3. Kappenbuurt  
4. Wooneilanden

5. Het nieuwe Erf

In Molenblik woon je in de polder. Het weidse uitzicht is nooit ver weg en op de dijk kun je lekker uitwaaien. Het water is bevaarbaar, dooradert de wijk en staat in open verbinding met de vaarroutes in de regio. Voor spelevaren is in het waterrijke woonmilieu volop gelegenheid. Het nieuwe woongebied krijgt groene randen met natuurlijk ingerichte oevers en groen begroeide dijkjes. Tevens komen er mooie wandelpaden en worden er speelaanleidingen in het groen gerealiseerd. De groene assen bieden ruimte voor ontmoeting en verblijven.

### Inpassing in de omgeving

De wijk voegt zich zorgvuldig in de bestaande omgeving. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een bijzonder overgangsmilieu naar de watergang en Schepenwijk II gerealiseerd, met terraswoningen in een natuurlijke omgeving van groen en oeverbeplanting. In de zuidoosthoek wordt de aansluiting op het lint van de Brakeweg gemaakt door het realiseren van een nieuw erf.

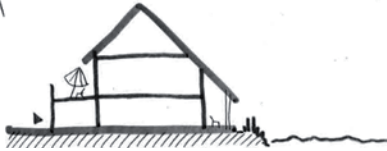
Dit wordt zodanig ingepast en vormgegeven dat het past in het lint. Langs de andere randen van de wijk wordt met dijklichamen en sloten een overgang gemaakt naar de polder.

Binnen de wijk Molenblik worden vijf deelgebieden onderscheiden:

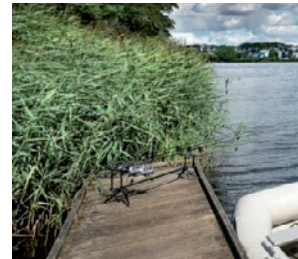
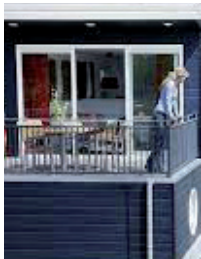
1. Terraswoningen
2. Singelbuurt
3. Kappenbuurt
4. Wooneilanden
5. Het Nieuwe Erf

In paragraaf 3.4 komen deze vijf deelgebieden aan bod. Per deelgebied wordt eerst de sfeer geschetst. Daarna zijn de regels op een rij gezet. Duurzaamheid vormt in alle deelgebieden een belangrijk thema. De overkoepelende randvoorwaarden met betrekking tot de duurzaamheid zijn apart omschreven in paragraaf 3.5. De beoogde kwaliteit van de openbare ruimte komt naar voren in 3.6.

## 3.4.1 Terraswoningen in natuurlijk oeversmilieu



Principe doorsnede waterwoningen (tweekappers)



Referentiebeelden zuidzijde: architectuur, bergruimte en buitenruimte

Referentiebeelden buitenruimte noordzijde



Referentiebeelden noordzijde terraswoningen (tweekappers): architectuur, buitenruimte

Een natuurlijk ingericht oeversmilieu bepaalt de sfeer aan de noordzijde van de wijk. In de ruigtevegetatie van dit landschap zijn terraswoningen gesitueerd. De woningen vormen met elkaar één samenhangend straatbeeld en zijn als één geheel ontworpen. De reeks wordt gevormd door twee-onder-één-kapwoningen (tweekappers) en een vrijstaande woning.

Het landschap versterkt de samenhang en de relatie met het water. Het kadert de woningen en de private buitenruimtes af. De openbare ruimte tussen de woningen vormt een natuurlijke omgeving die het karakter en de sfeer van deze zone bepaalt. Private erfafscheidingen zijn hieraan ondergeschikt. Via deze tussenruimtes worden doorzichten gerealiseerd naar het water van de boezem.

De uitstraling van de woningen past bij de natuurlijke setting, met gevels die zijn uitgevoerd in natuurlijk ogende materialen en kleurenpalet. Gevels maken zachte overgangen naar de omgeving door middel van ruime dakoverstekken en veranda's.

De reeks van geschakelde terraswoningen wordt afgesloten met een vrijstaande terraswoning op een ruim kavel. Deze woning past in vorm en uitstraling bij de reeks, maar kent onderscheidende regels voor het bouwen, de erfafscheiding en de buitenruimte. In de regels wordt daarom een aparte paragraaf gewijd aan de vrijstaande terraswoning.

## 3.4.2 Regels voor de geschakelde Terraswoningen



Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit terraswoningen

### Legenda

— Hagen voorkant laag

• • • Hagen voorkant laag (entrees en parkeren nader in te passen)

— Veranda in natuurlijk oevermilieu

◆ Vrijstaande terraswoning (voor regels zie paragraaf 3.4.3)

### Architectuur

- De maximale bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, passend bij de eigentijdse uitstraling;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, hoekerkers, etc.
- Daken worden uitgevoerd als langskap. Bij de kap aan de noordzijde wordt een ruim overstek gemaakt van minimaal 2,0 m over het terras, zodat hier een veranda aan het water wordt gevormd;
- Maximale goothoogte is 3,0 m aan de noordzijde en 6,0 m aan de zuidzijde;
- Dakranden, boeiboorden en windveren worden strak en zorgvuldig gedetailleerd;
- Bergingen zijn geïntegreerd in het bouwvolume en de maximale breedte van de berging is niet meer dan de helft van de beukmaat, om op de begane grond via gevelopeningen voldoende contact te kunnen maken met de openbare ruimte (geen dichte gevel).

### Buitenruimte en erfafscheiding

- De uitwerking van berging en dakterras is onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning;
- De private buitenruimte bestaat aan de zuidzijde (entreekant) uit dakterrassen, die op de bergingsruimte zijn gesitueerd;
- De private buitenruimte bestaat aan de noordzijde (waterkant) uit veranda's die zijn vormgegeven als vlonders in het natuurlijk oevermilieu. Deze zijn gedeeltelijk overkapt door een ruim dakoverstek. De uitwerking van de veranda's is onderdeel van het architectonisch ontwerp van de tweekappers;
- De oever bestaat uit een natuurzone van 3,5 m breed die is ingericht met natuurlijke en inheemse oeverbeplanting. Het landschap van de oeverzone wordt als één integraal geheel ontworpen (openbaar en privaat);

- Aan de beplantingskeuze van de ruimte tussen de kavels worden randvoorwaarden gesteld voor beheer en om de privacy van de terrassen te waarborgen en verrommeling te voorkomen. Wilgenstruweel is hiervan een goede vertaling: natuurlijke beplanting die voldoende afschermt;
- Per woning kan één meeontworpen aanlegsteiger worden gerealiseerd van maximaal 1,0 m breed, maximaal 0,5 m voorbij de oeverrand en met een trap aflopend tot maximaal 0,5 m boven de waterspiegel.
- Natuurlijke oevers omgeven de vlonders. Private erfafscheidingen zijn hieraan ondergeschikt en vormen een onderdeel van het architectonische ontwerp van de veranda met het terras. Maximale hoogte van de erfafscheiding is 1,2 m;
- Het peil van het water ten opzichte van de aanleghoogte van de woningen is richtinggevend voor de profilering van de tuin;
- Beschoeiingen zijn laag;
- De tuin heeft vanaf de lage beschoeiing een terrasachtige opbouw of een talud naar het tuinniveau.

### Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen en/of hout;
- Het kleurenpalet van de gevel is oker- tot lichtoker en antraciet/zwart, waarbij hout ook in natuurlijke verschijningsvorm kan worden toegepast;
- Toegepast hout in gevels, terrassen en vlonders is harmonisch in kleur en verschijningsvorm;
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen, in riet en/of als vegetatiedak.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.5. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn benoemd in paragraaf 3.6.

## 3.4.3 Regels voor de vrijstaande terraswoning

### Legenda

- ◆ Vrijstaande woning
- Hagen voorkant laag
- Hagen voorkant laag (entrees en parkeren nader in te passen)
- *Private oevers*  
Oevers in het zicht
- Oever met houtwal aan het landschap
- Zone veranda/vlonder
- Natuurlijke oever / ecorol



Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit hoekwoning

### Architectuur

- De maximale bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, passend bij de eigentijdse uitstraling;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, hoekerkers, etc.
- Het dak wordt uitgevoerd als langskap;
- Maximale goothoogte is 3,0 m aan de noordzijde en 6,0 m aan de zuidzijde;
- Dakranden, boeiboorden en windveren worden strak en zorgvuldig gedetailleerd;
- De woning is alzijdig georiënteerd;
- Bergingsruimte is geïntegreerd in het bouwvolume, zoals bij de naastgelegen terraswoningen;
- Eventuele bijgebouwen worden meeontworpen en in samenhang gebracht met de hoofdmassa.

### Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen en/of hout;
- Het kleurenpalet van de gevel is oker- tot lichtoker en antraciet/zwart, waarbij hout ook in natuurlijke verschijningsvorm kan worden toegepast;
- Toegepast hout in gevels, terrassen en vlonders is harmonisch in kleur en verschijningsvorm;
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- De kap is uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen, in riet en/of als vegetatiedak.

Random duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.5. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn benoemd in paragraaf 3.6.

### Buitenruimte en erfafscheiding

#### Hagen (zuidwestzijde)

- Aan de westzijde en aan de zuidzijde tot aan de oeverrand bestaat de erfafscheiding uit hagen.

#### Private oever in het zicht (zuidzijde)

- De tuin aan het water heeft een lage beschoeiing en is uitgevoerd in een duurzaam materiaal;
- De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water;
- Schuttingen langs de oever zijn niet toegestaan;
- Vlonders en steigers zijn niet toegestaan;
- Het peil van het water ten opzichte van de aanleghoogte van de woning is richtinggevend voor de profilering van de tuin.

#### Oever als natuurzone (noordzijde)

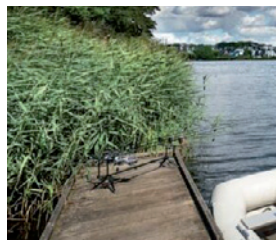
- De oever aan de noordzijde bestaat uit een natuurzone van 3,5 m breed die is ingericht met natuurlijke en inheemse oeverbeplanting. Het landschap van de oeverzone wordt als één integraal geheel ontworpen (openbaar en privaat);
- Aan de beplantingskeuze van de ruimte tussen de kavels worden randvoorwaarden gesteld voor beheer en om de privacy van de terrassen te waarborgen en verrommeling te voorkomen. Wilgenstruweel is hiervan een goede vertaling: natuurlijke beplanting die voldoende afschermt;
- Eén meeontworpen aanleg-steiger kan worden gerealiseerd van maximaal 1,0 m breed, maximaal 0,5 m voorbij de oeverrand en met een trap aflopend tot maximaal 0,5 m boven de waterspiegel;
- Indien aan de noordzijde een terras wordt gerealiseerd, dan is deze vormgegeven als vlonder in het natuurlijk oevermilieu. De uitwerking



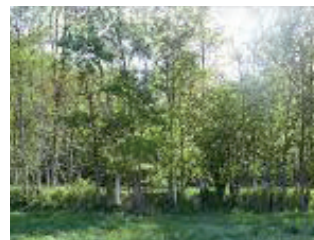
*Referentiebeelden architectuur en buitenruimte*



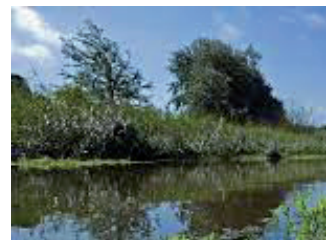
*referentiebeeld oever met wilgenstruweel*



*referentiebeeld vlonder noordzijde*



*referentiebeelden oever met houtwal*



hiervan is onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning en sluit aan op de reeks vlonders van de terraswoningen;

- Natuurlijke oevers omgeven de vlonder. Private erfafscheidingen zijn hieraan ondergeschikt en vormen een onderdeel van het architectonische ontwerp van de veranda met het terras. Maximale hoogte van de erfafscheiding is 1,2 m;
- De keerconstructie van vlonders of terrassen aan het water mag niet meer dan 0,3 m boven het waterpeil uitsteken.

#### **Oever met houtwal (zuidoostzijde)**

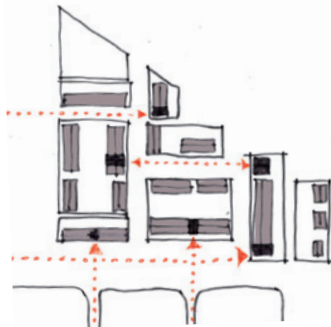
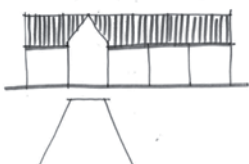
- De tuin aan het water heeft een lage beschoeiing en is uitgevoerd in een duurzaam materiaal;
- De tuin heeft vanaf de lage beschoeiing een terrasachtige opbouw of een talud naar het tuinniveau;
- Het peil van het water ten opzichte van de aanleghoogte van de woning is richtinggevend voor de profilering van de tuin;
- De erfafscheiding wordt gevormd door een houtwal. Schuttingen zijn niet toegestaan.

### 3.4.3 De Singelbuurt



Referentiebeeld uitgewerkte openingen in kopgevels van hoekwoningen

Schema positie dwarskappen



Toepassing dwarskap bij stedenbouwkundige aanleiding



Referentiebeelden architectuur Singelbuurt

De Singelbuurt vormt een samenhangend stedenbouwkundig geheel waarbij de baksteen-gevels en kapvormen voor een samenhangend beeld zorgen. Er is eenheid in verscheidenheid met afwisseling in woningtypes.

Bomenlanen, hagen en groene wateroevers rondom dragen bij aan de sfeer van de Singelbuurt. De bebouwing heeft een traditionele hoofdvorm, maar een eigentijdse uitstraling. De eigentijdse uitstraling komt onder andere tot uiting door toepassing van heldere dakvormen zonder afschuiningen (dus geen wolfseinde) en een ranke detaillering van dakoverstekken. Ook de toepassing van materialen is hedendaags.

De bebouwing sluit in oriëntatie en positionering zorgvuldig aan op de openbare ruimte. Hoekwoningen zijn driezijdig georiënteerd (naar voren, naar achteren en opzij). Zijgevels hebben op de begane grond gevelopeningen die goed

zicht bieden op de openbare ruimte. Deze gevelopeningen zijn op aangewezen plekken aan de groenzones verder uitgewerkt, bijvoorbeeld als erker of mooi omkaderd venster (zie kaart op pag. 34, aanduiding zijgevel met erker).

Samenhang is er door de vormgeving van het dakenlandschap, dat bestaat uit langskappen in gelijke kleurstelling en materiaaltoepassing. Accenten met dwarskappen dragen bij aan een afwisselend straatbeeld. Deze worden toegepast op een enkele plek, daar waar een stedenbouwkundige aanleiding is (zie kaart op pag. 34, aanduiding accenten dwarskappen). Gevelaccenten in afwijkende kleuren versterken deze beeldtaal. Op een aantal beeldbepalende plekken (zie kaart op pag. 34) zorgen markante gebouwen voor een duidelijk herkenningspunt in de wijk. De bebouwing onderscheidt zich hier in bouwhoogte, kapvorm en positie op de kavel of bij het water.



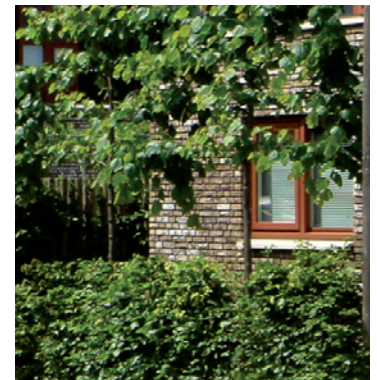
*Referentiebeelden architectuur 'markant gebouw': sprekende kap met overstekken, overwegend wit (ook van toepassing op de special van de wooneilanden en het kaartje op pag.39)*



*Referentiebeelden erfafscheiding als onderdeel van de architectonische uitwerking*



*Referentiebeeld erfafscheiding grenzend aan openbare ruimte*



*Referentiebeelden verbijzondering groene erfafscheiding met leibomen langs de openbare groenzone*

## 3.4.4 Regels voor de Singelbuurt



Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit Singelbuurt

### Legenda



Markant gebouw



Zijgevel aan openbaar gebied



Zijgevel aan openbaar gebied met uitgewerkte openingen in de kopgevel



Accent met een dwarskap

### Afscheidingen



Hagen voorkant hoog



Hagen voorkant laag



Hagen voorkant laag (entrees en parkeren nader in te passen)



Meeontworpen erfafscheiding

### Private oevers



Oevers in het zicht



Overige private oevers aan vaarwater

### Architectuur

- De bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, passend bij de eigentijdse uitstraling;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen, zoals overstekken, veranda's, hoekerkers, etc.
- Daken hebben een heldere vorm en worden overwegend uitgevoerd als zadeldak en langskap (minimale hellingshoek 40 graden). Afschuiningen (zoals een wolfseinde) zijn niet toegestaan;
- Met de toepassing van dwarskappen op een enkele plek wordt het straatbeeld verlevendigd. Dit wordt gedaan in een compositie die reageert op het stratenpatroon en op een manier die de gevellengte van rijwoningen nuanceert (zie kaartbeeld hierboven);

- Dakvlakken hebben ruime overstekken in kop- en langsevels. Minimale maat overstek is 0,5 m;
- Dakoverstekken worden rank uitgewerkt;
- Minimale hoogte van het dakvlak onder de dakkapel is twee dakpannen en boven de dakkapel drie dakpannen;
- Indien toegepast worden boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd.

### Hoeken die grenzen aan openbaar gebied

Voor de uitwerking van de hoekwoningen (zie kaartbeeld hierboven) gelden de volgende uitgangspunten:

- De woningen richten zich op de ontsluitingsstructuur;
- Hoekwoningen hebben een driezijdige oriëntatie. Er is sprake van een open zijgevel met raamopeningen die, in verhouding tot de zijgevel, van voldoende formaat zijn. Eventueel voorziet de kopgevel in een tweede deur of zij-ingang;

- Op aangegeven plekken aan de groenzone zijn openingen in de kopgevel bijzonder uitgewerkt, bijvoorbeeld als erker of als mooi omkaderd venster (zie kaartbeeld op pag. 34);
- Eventuele bijgebouwen worden meeontworpen en in samenhang gebracht met de hoofdmassa door toepassing van een samenbindende plint;
- De positie en oriëntatie van de woning zorgt voor een zorgvuldige aansluiting op het openbaar gebied.

### **Garages en bergingen**

- Garages en bergingen die tegen het woonvolume staan, maken onderdeel uit van het ontwerp van de woning.

### **Kleur en materiaal**

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen;
- De eigentijdse uitstraling van de bebouwing wordt met een hedendaagse toepassing van materialen onderstreept;
- Het kleurenpalet is roodbruin- tot lichtbruin;
- Ter versterking van de beeldtaal en de verbijzonderingen met dwarskappen zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen;
- Accenten in rode pannen zijn mogelijk indien de dakvlakken zo georiënteerd zijn dat toepassing van zonnepanelen op deze vlakken niet voor de hand ligt.

### **Erfafscheiding**

- Langs de voortuin komt een haag van ca. 1,0 m hoog als erfafscheiding (bij hoekwoningen om de hoek gezet tot minimaal 1m achter de voorgevelrooilijn);
- Daar waar zijtuinen grenzen aan het openbare gebied wordt een nette overgang gemaakt. Deze bestaat uit een solide groene afscheiding met een haag of een solide hekwerk van ca. 1,8 m hoog (zie kaartbeeld pag. 34);
- Op een aantal plekken worden voor de erfafscheiding bijzondere maatregelen genomen (zie kaartbeeld op pag. 34):
  - Daar waar zijtuinen grenzen aan de openbare groenzones, is de erfafscheiding onderdeel van het architectonisch ontwerp en versterken leibomen het groene karakter;
  - Daar waar achtertuinen grenzen aan de groene openbare ruimte waaraan ook de entrees van de rug-aan-rugwoningen liggen is de erfafscheiding onderdeel van de architectonische uitwerking van de woningen. De erfafscheiding is maximaal

1,2 m hoog voor minimaal de helft van de breedte van de tuin. Bergingen zijn in deze erfafscheiding geïntegreerd.

### **Private wateroevers**

- Tuinen aan het water hebben een lage beschoeiing;
- De keerconstructie van vlonders of terrassen aan het water mag niet meer dan 0,3 m boven het waterpeil uitsteken;
- De beschoeiing dient te worden uitgevoerd in een duurzaam materiaal;
- Schuttingen langs de oever zijn niet toegestaan;
- Steigers zijn niet toegestaan.

Waar private oevers zich in het zicht bevinden tegenover openbare routes gelden aanvullende uitgangspunten:

- De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water;
- Een vlonder of terras aan het water mag niet uitsteken over het water en is onderdeel van het woningontwerp;
- De oever houdt een groen karakter doordat het vlonder of terras niet breder mag zijn dan de helft van de kavelbreedte;
- De afstand van het vlonder of terras tot de kavelgrens van de aangrenzende woning is minimaal 1,0 m.

### **Markante gebouwen**

- De bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Kappen hebben ruimte overstekken;
- Afwijkende positie op de kavel / bij het water is toegestaan;
- In stijl sluiten de markante gebouwen aan bij de rest van de Singelbuurt;
- Wit voert de boventoon in de gevels;
- Afwijkende materiaaltoepassing voor de kappen is toegestaan, zoals riet of leien.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.5. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn benoemd in paragraaf 3.6.

## 3.4.5 De Kappenbuurt



*Referentiebeelden architectuur Kappenbuurt*



Karakteristieke kappen met lage goot onderstrepen de intiemere sfeer in de Kappenbuurt. Bomenlanen en hagen zorgen voor een groen straatbeeld. Deze sfeer wordt versterkt door zachte overgangen in de gevels, bijvoorbeeld door toepassing van ruime dakoverstekken. De bebouwing is sterk verwant aan de Singelbuurt. De traditionele hoofdvorm heeft een eigentijdse uitstraling door toepassing van heldere dakvormen zonder afschuiningen (dus geen wolfseinde) en een hedendaagse toepassing van materialen (bijvoorbeeld een bijzonder metselwerkverband).

Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen. Het kleurenpalet is oker of roodbruin- tot lichtbruin. Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn zorgvuldig uitgewerkt (zie kaartbeeld op pag. 37).

## 3.4.6 Regels voor de Kappenbuurt



### Legenda

-  Afscheidingen  
Hagen voorkant hoog
-  Hagen voorkant laag
-  Hagen voorkant laag  
(entrees nader in te passen)
-  Zijgevel aan  
openbaar gebied
-  Dwarskap

Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit Kappenbuurt

### Architectuur

- De bouwhoogte is één laag met een kap (maximaal 11,0 m), waarbij een tweede woonlaag en een zolder in de kap kan worden gerealiseerd;
- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, passend bij de eigentijdse uitstraling;
- Gevels maken zachte overgangen, bijvoorbeeld door toepassing van ruime dakoverstekken in kop- en langshevels. Minimale maat overstek is 0,5 m;
- Daken hebben een heldere vorm. Afschuiningen (zoals een wolfseinde) zijn niet toegestaan;
- Maximale goothoogte is 3,5 m;
- Indien toegepast worden dakkapellen en hoekaccenten meeontworpen met de woning;
- Indien toegepast worden boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd;
- De gevels grenzend aan de groenzones vormen met elkaar een ensemble dat de parkruimtes helder omvat;
- Garages en bergingen die grenzen aan het woonvolume, maken onderdeel uit van het ontwerp van de woning.

### Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen;
- Het kleurenpalet is oker of roodbruin- tot lichtbruin;
- De eigentijdse uitstraling van de bebouwing wordt met een hedendaagse toepassing van materialen onderstreept;
- Ramen en deuren op de begane grond worden verbijzonderd met metselwerkdetails;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen.

### Erfafscheiding

- Langs de voortuin komt een haag van ca. 1,0 m hoog als erfafscheiding (bij hoekwoningen om de hoek gezet tot minimaal 1,0 m achter de voorgevelrooilijn);
- Daar waar zijtuinen grenzen aan het openbare gebied wordt zorgvuldig zorggedragen voor een solide groene afscheiding met een haag of een solide hekwerk (van ca. 1,8 m hoog).

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.5. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn benoemd in paragraaf 3.6.

## 3.4.7 Wooneilanden



*Referentiebeeld hoofdrichting kappen en architectuur 2-onder-1-kapwoningen*



*Aanlegplaats bij tuin of vlonder, geen steigers*



*Referentiebeeld hoofdrichting kappen en architectuur vrijstaande woningen*

De drie wooneilanden aan de zuidzijde zijn van elkaar gescheiden met bevaarbare watergangen. Deze watergebonden setting geeft de wooneilanden een eigen karakter. In architectuur wordt aangesloten op de aangrenzende singelbuurt. De bebouwing is niet historiserend en heeft een eigentijdse uitstraling die sterk verwant is aan de Singelbuurt. De hoofdvorm is traditioneel, maar met een eigentijdse uitstraling door toepassing van heldere zadeldakvormen zonder afschuiningen (dus geen wolfseinde), ranke dakbeëindigingen en een hedendaagse toepassing van materialen. De kaprichting wordt bepaald door het woningtype. Twee-onder-een-kapwoningen hebben een langskap waarbij de nokrichting parallel loopt aan de woonstraat. Vrijstaande woningen zijn uitgevoerd met een dwarskap, waarbij de nokrichting haaks staat op de woonstraat.

Daken en gevels worden in een samenhangend kleur- en materiaalpalet uitgevoerd. Gevels zijn gemaakt van baksteen of hout, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen. Het kleurenpalet is roodbruin- tot lichtbruin en antraciet/zwart. Op een aantal beeldbepalende plekken (zie kaart op pag. 39) zorgen markante gebouwen voor een duidelijk herkenningspunt in de wijk. De bebouwing onderscheidt zich hier in bouwhoogte, kapvorm en positie op de kavel of bij het water.

De compacte woonstraten hebben een groene uitstraling dankzij groene hagen en bomen. De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water. Om de landschappelijke uitstraling van de randen van de wijk beeldbepalend te laten zijn vanaf openbaar toegankelijke routes, worden aan private oevers en erfafscheidingen aanvullende eisen gesteld (zie kaartbeeld op pag. 39).

## 3.4.8 Regels voor de Wooneilanden



Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit Wooneilanden

### Legenda

-  Markant gebouw
- Afscheidingen*
-  Hagen voorkant laag
-  Hagen voorkant laag (entrees nader in te passen)
- Private oevers*
-  Oevers in het zicht
-  Overige private oevers aan vaarwater

### Architectuur

- De bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, passend bij de eigentijdse uitstraling;
- Daken van twee-onder-eenkapwoningen zijn uitgevoerd als zadeldak met langskap (minimale hellingshoek 40 graden) en hebben een heldere vorm. Afschuiningen (zoals een wolfseinde) zijn niet toegestaan;
- Daken van vrijstaande woningen zijn uitgevoerd als zadeldak met dwarskap (minimale hellingshoek 40 graden) en hebben een heldere vorm. Afschuiningen (bijv. wolfseinde) zijn niet toegestaan;
- Daken hebben overstekken met ranke beëindigingen. Indien toegepast zijn boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd;
- Garages en bergingen maken onderdeel uit van het ontwerp van de woning.

### Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen of hout, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen. Het kleurenpalet is roodbruin- tot lichtbruin en antraciet/zwart;
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- De eigentijdse uitstraling van de bebouwing wordt met een hedendaagse toepassing van materialen onderstreept;
- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijze/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen.
- Accenten in rode pannen zijn mogelijk bij dakvlakken die zo georiënteerd zijn dat toepassing van zonnepanelen niet voor de hand ligt.

### Erfafscheiding

- Langs de voortuin komt een haag van ca. 1,0 m

hoog als erfafscheiding (bij hoekwoningen om de hoek gezet tot minimaal 1,0 m achter de voorgevelrooilijn).

### Private wateroevers

- Tuinen aan het water hebben een lage beschoeiing, uitgevoerd in een duurzaam materiaal;
- De keerconstructie van vlonderterrassen aan het water mag niet meer dan 0,3 m boven het waterpeil uitsteken;
- Steigers zijn niet toegestaan;
- Schuttingen langs het water zijn niet toegestaan;
- Waar private oevers zich in het zicht bevinden tegenover openbare routes gelden aanvullende uitgangspunten:
  - De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water;
  - Vlonder of terras aan het water is onderdeel van het woningontwerp;
  - De oever houdt een groen karakter doordat de vlonder niet breder mag zijn dan de helft van de kavelbreedte;
  - De afstand van vlonder tot de kavelgrens van de aangrenzende woning is minimaal 1,0 m.

### Markante gebouwen

- De bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Kappen hebben ruimte overstekken;
- Afwijkende positie op de kavel / bij het water is toegestaan;
- Wit voert de boventoon in de gevels;
- Afwijkende materiaaltoepassing voor de kappen is toegestaan, zoals riet of leien.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.5.

De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn benoemd in paragraaf 3.6.

## 3.4.9 Het Nieuwe Erf



*Referentiebeeld sfeer van de erfinrichting*



*Referentiebeelden voor de stolpwoning aan het lint*



*Referentiebeelden erfbebouwing*

Aan de oostzijde komt een nieuw erf aan de Brakeweg, dat als een samenhangende eenheid wordt ontworpen. De opzet is streekeigen met een centraal gelegen onstluiting van het erf. De sfeer is informeel en de uitstraling van de gebouwen is geïnspireerd op karakteristieke erven en agrarische schuren in de omgeving (schuurwoningen). De woningbouw is ontworpen als onderdeel van een collectief boerenerf en wordt uitgevoerd met heldere zadeldakvormen in natuurlijke, niet-glimmende materialen.

De samenhang van het geheel wordt benadrukt doordat het erf met een windsingel is omgeven die deels ook in de achtertuinen is gesitueerd. Het erf is autoluw en wordt uitgevoerd in onderscheidende verharding.

De woning in de zuidwesthoek van het erf vormt een verbijzondering. Deze markante woning aan de Brakeweg heeft de uitstraling van een stolp en wordt uitgevoerd in een karakteristieke, bij het lint passende, architectuur in een streekeigen kleurenpalet.

Het erf is als één geheel ontworpen, inclusief de bebouwing, het landschap en de buitenruimte. Het landschapontwerp besteed daarbij ook aandacht aan de inrichting van de private buitenruimtes (zie kaartbeeld op pag. 41).

## 3.4.10 Regels voor het Nieuwe Erf



Randvoorwaardenkaart beeldkwaliteit Het Nieuwe Erf

### Legenda

-  Markant gebouw aan de Brakeweg
-  Voorzijde aan de Brakeweg
-  Ensemble erf
- Afscheidingen*
-  Hagen voorkant hoog
-  Hagen voorkant laag
-  Hagen voorkant laag (entrees nader in te passen)
- Private oevers*
-  Oevers bij het erf
-  Bomenrij rond het erf

### Architectuur

- Het erf vormt een samenhangende eenheid van bebouwing, buitenruimte en landschap;
- De architectuur is geïnspireerd op de agrarische schuren in de omgeving (schuurwoningen) en kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit. De gebouwen hebben een eenvoudige volume-opbouw: een rechthoekig grondvlak en een doorlopende ongedeelde kap;
- De woningen aan de zijde Brakeweg oriënteren zich met hun voorgevel naar de Brakeweg (zie aanduiding op de bovenstaande kaart);
- De bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- Daken worden uitgevoerd als zadeldak met een heldere contourlijn;
- Maximale goothoogte 4,5 m. Goten worden niet omtimmerd;
- Geen toepassing van dakkapellen aan de erfzijde;
- Indien dakkapellen aan de tuinzijde worden toegepast, dan worden ze als een geheel geschakeld en mogen zij het dakvlak niet domineren;
- De dakkapel bevindt zich aan weerskanten op minimaal 1,5 m van de dakrand (horizontaal gemeten).

### Kleur en materiaal erfbouw

- De samenhang wordt onderstreept door een op elkaar aansluitende kleurstelling en materiaalgebruik. Het basis kleurenpalet is antraciet-zwart;
- Daken zijn uitgevoerd in keramische, antraciete pannen of leien;
- Gevels zijn uitgevoerd in natuurlijke, niet-glimmende materialen (bij voorkeur donkere houten delen).

### Bergingen en garages

- Garages en bergingen zijn meeontworpen met de woning(en);
- Garages vallen onder de kap van het hoofdgebouw.

### Markant gebouw

- De woning heeft de uitstraling van een stolp;
- De bouwhoogte is één laag met een kap (maximaal 11,0 m), waarbij een tweede woonlaag en een zolder in de kap kan worden gerealiseerd;
- Maximale goothoogte 3,5 m;
- Het stolpdak wordt uitgevoerd in oranje keramische pannen met witte daklijsten (minimale hellingshoek 45 graden);
- Gevels zijn uitgevoerd in hout in oud groen of oud blauw met witte accenten, mogelijk in combinatie met roodbruine baksteen;
- Het betreft een eenduidig volume zonder uitbouwen of erkers.

### Private wateroevers

- Tuinen aan het water hebben een lage beschoeiing;
- De keerconstructie van vlonderterrassen aan het water mag niet meer dan 0,3 m boven het waterpeil uitsteken;
- De beschoeiing dient te worden uitgevoerd in een duurzaam materiaal;
- De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw aflopende tuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water;
- Een vlonder of een terras aan het water is onderdeel van het woningontwerp, mag niet uitsteken over het water en gaat niet ten koste van bomen langs de oever;
- De oever houdt een groen karakter doordat de vlonder niet breder mag zijn dan de helft van de kavelbreedte;
- De afstand van het vlonder tot de kavelgrens van de aangrenzende woning is minimaal 1,0 m;
- Schuttingen langs het water zijn niet toegestaan.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.5. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn benoemd in paragraaf 3.6.

## 3.5 Duurzaamheid



Referentiebeelden evenwichtige compositie zonnepanelen/collectoren



Onderscheidende, waterpasserende verharding



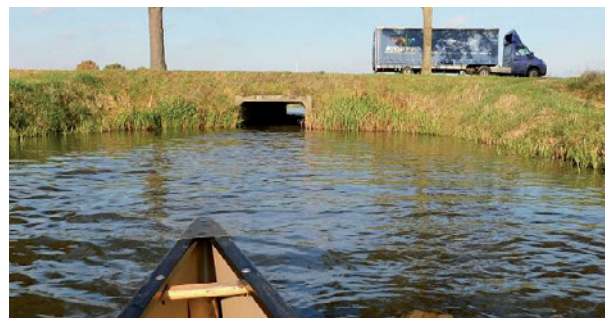
Referentiebeeld toepassing zonnepanelen stolpdak



Verlaagde aanleg beplanting



Referentiebeeld fietsbrug



Referentiebeeld doorvaarbare duiker

Voor het plan gelden duurzame uitgangspunten en worden maatregelen toegepast, waarvan enkele beeldbepalend zijn. Voor alle deelgebieden geldt:

### Materialtoepassing

- Gebouwen zijn zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur hebben door middel van hergebruik of herbestemming;
- Mooie veroudering van de materialen is een uitgangspunt. (Toepassen van materialen die niet snel verbleken, vervuilen of groen uitslaan).

### Waterbuffering en afkoppeling

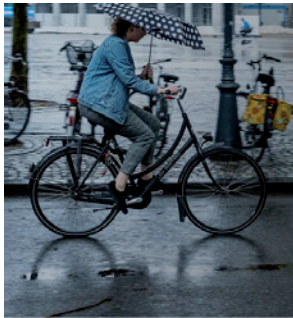
- Regenwater wordt zichtbaar afgekoppeld;
- Waar een HWA riool wordt aangelegd, wordt een infiltrerende buis gemaakt;
- Het 'grote' groen wordt verlaagd aangelegd, zodat hier water bij piekbelasting gebufferd kan worden.

### Verharding

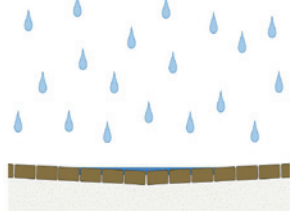
- Op het Nieuwe Erf wordt onderscheidende, waterpasserende verharding toegepast met met ruimte voor gras tussen en langs de verharding;
- Wegen worden grotendeels hol aangelegd. Zo wordt waterbergend vermogen tijdens piekbuien gerealiseerd.

### Installaties

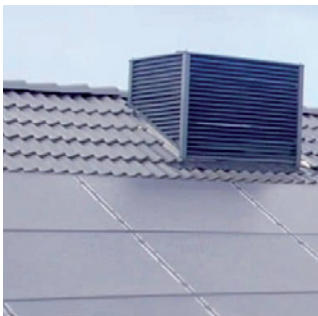
- Daken moeten meervoudig worden gebruikt;
- Zonnecollectoren- en/of panelen moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen en een samenhangend vlak met vier gesloten randen vormen;
- Geen blauwkleurige zonnepanelen en geen metalen/aluminium kaders (All-Black). Toepassing in een gelijke hellingshoek als het dakvlak;
- Nieuwe en toekomstige duurzame



*Referentiebeelden holle wegen*



*Referentiebeelden buitenunits in passende kleurstelling*



voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zonnecellen op leien moeten ook een geheel vormen met het dakvlak in een bij de dakkleur passende kleurstelling, in een evenwichtige compositie en onder een gelijke hellingshoek als het dakvlak;

- Uitzondering op de regel is het dak van de stolpwoning. Toepassing van zonnepanelen kan hier ook in een vlak zonder vier gesloten randen, in een patroon refererend aan "spiegels" bij oorspronkelijke stolpboerderijen;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen, airco's etc. moeten zorgvuldig worden ingepast en in zwart uitgevoerd;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd en onopvallend meeontworpen.



*Referentiebeelden toepassing nestvoorzieningen*



*Referentiebeeld vloermuis-verblijfplaats onder brug*



*Referentiebeeld zwaluwgaten in brug*

### **Natuurinclusieve elementen**

- Elementen zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides, die bijdragen aan de nestmogelijkheden van vogels en vleermuizen (natuurinclusief bouwen), maken deel uit van het ontwerp van woningen;
- De voet- en fietsbruggen worden zo ontworpen dat de oever zo min mogelijk onderbroken worden;
- Bij het ontwerp van bruggen wordt rekening gehouden met verblijfplaatsen en nestmogelijkheden, bijvoorbeeld voor vleermuizen of zwaluwen.

## 3.6 Openbare Ruimte



Referentiebeeld wandelpad over de dijk



Referentiebeelden natuurlijk oevermilieu



Referentiebeeld getoogde brug



Referentiebeelden natuurlijk ingerichte oevers



### 1. Dijklichaam

- Het talud van het dijklichaam aan de westzijde van het plan maakt een natuurlijke oever met oeverbeplanting langs het water en een bloeiende weide op de dijk.

### 2. Natuurlijk oevermilieu

- De groenzone langs het water kent een natuurlijke inrichting met een flauw talud aflopend naar het water;  
- De oeverzone wordt ingericht met natuurlijke vegetatie van (wilgen) struweel en gras, zie uitgewerkt profiel in paragraaf 2.8;  
- De oever bestaat uit een lage beschoeiing, voorzien van een kokosrol voor oevervegetatie (of gelijkwaardig);  
- Bomen als essen, elzen en wilgen worden geplant en zijn losjes gerangschikt in kleine groepjes en als solitair.

### 3. Groenzones

- In de groenzones is ruimte voor ontmoeting en spel;  
- Speelplekken en spelaanleidingen zijn er voor verschillende leeftijden en zijn zo natuurlijk mogelijk uitgewerkt;  
- Speelaanleidingen zijn geïntegreerd in het groen;  
- Taluds worden voor de veiligheid waar nodig voorzien van afscherpende natuurlijke begroeiing of hagen (beperken van hekwerken);  
- Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de zuidwestenwind door beplanting toe te passen die beschutting geeft.

### 4. Het Nieuwe Erf

- Krachtige windsingels langs het achtererf schermen het erf af en benadrukken het erf als een op zichzelf staand geheel;  
- Groene plantvakken en solitaire (fruit)bomen geleiden het erf en versterken de informele sfeer.



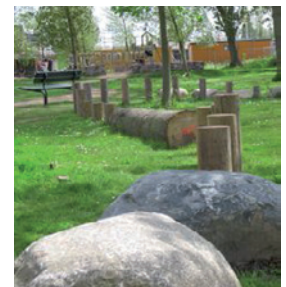
*Referentiebeeld solitaire boom op het voorerf*



*Referentiebeeld parkeren en groenvakken*



*Referentiebeeld windsingel rond het achtererf*



*Referentiebeelden hagen langs voor- en zijtuinen*



*Referentiebeelden natuurlijk ingerichte speelplek*

### **Openbare oevers**

- Openbare oevers worden uitgevoerd met een grastalud met bomen, zie uitgewerkte profielen in paragraaf 2.8.

### **Bruggen**

- De bruggen zijn rank, getoogd en modern van uitstraling;  
 - Kleurtoepassing voor bruggen is wit;  
 - De brugleuningen zijn transparant.

### **Parkeren**

- Parkeerplekken worden groen afgescheiden met hagen of plantvakken, afgewisseld met bomen.

# VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



**adres**

Arnhemseweg 6  
3817 CH Amersfoort

**telefoon**

033 285 1685

**e-mail**

info@vp.nl

**website**

www.vp.nl