



Woongebied Heerenweide

Gemeente Opmeer
Beeldkwaliteitsplan

ВЯО
Ruimte | om *in* te leven

Opdrachtgever(s): gemeente Opmeer
Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan Heerenweide
Datum: januari 2010
Contactpersoon opdrachtgever(s): dhr. Klaver, dhr. Waardenburg
Projectteam BRO: Piet Zuidhof, René Blom, Femke Bergisch

BRO

BRO Amsterdam
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
E amsterdam@bro.nl

INHOUDS- OPGAVE

Inhoudsopgave

	pag.nr.
1. Inleiding	1
Deel A: planopzet	
2. Verkavelingsplan	5
Deel B: Criteria	
3. Thema Wonen	9
4. Thema Openbare ruimte	23
5. Thema Water	33
Bijlages	39



INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Heerenweide te Opmeer wordt ontwikkeld tot een nieuwe woningbouwlocatie, waarbinnen ruimte is voor ca. 350 woningen. Het accent zal in de eerstkomende jaren liggen op specifieke doelgroepen (starters en ouderen), conform het vastgestelde woningbouwbeleid van de gemeente. Op basis van de huidige planning wordt een looptijd van 10 jaar aangehouden, waarbinnen het totale programma moet worden gerealiseerd.

Voor Heerenweide zijn of worden naast dit beeldkwaliteitsplan een verkavelingsplan en een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt. Het plangebied is weergegeven op de kaart hiernaast.

1.2 Globale probleemstelling

Voor de ontwikkeling van Heerenweide worden een aantal plannen opgesteld die allen een aandeel hebben in de realisatie van dit woongebied. Het bestemmingsplan zorgt daarbij voor het juridisch planologisch kader, het verkavelingsplan voor het ruimtelijke kader. Omdat de gemeentelijke welstandsnota niet voor dit gebied is opgesteld, dient dit beeldkwaliteitsplan als het belangrijke kaderdocument. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in Heerenweide.

Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan, in tegenstelling tot de welstandsnota, eveneens worden gebruikt als kaderdocument voor die gebieden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zowel op het private perceel als in het openbare gebied. Het kan dienen als inspiratiekader voor het inrichtingsplan.

DOEL

1.3 Doel

De ontwikkeling van Heerenweide zal gefaseerd, maar gestaag in de komende jaren plaatsvinden. Om sturing te geven aan de ruimtelijke beeldkwaliteit van het plan hanteert de gemeente Opmeer dit beeldkwaliteitsplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan waardoor er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woongebied, dat weliswaar bestaat uit een aantal deelgebieden, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Globaal kunnen er drie gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitsplan onderscheiden worden:

Deel A: toelichting:

1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject vormen een referentiekader.

Deel B: criteria:

3. als toetsingskader; voor de welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

1.4 Reikwijdte

Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op de gehele ontwikkeling van Heerenweide en geldt voor de alle woningtypen, alsmede de daartoe behorende (ontsluitings)wegen en openbare ruimte.

1.5 Wettelijk kader

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in deel B 'criteria'; de redelijke eisen van welstand waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen en vormt daarmee het zogenaamde welstandskader dat voor Heerenweide de basis zal vormen voor de welstandsbeoordeling. De nieuwe Woningwet (staatsblad 2001) geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft tot doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken is.

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering zoals voor Heerenweide kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

In zo'n beeldkwaliteitsplan worden specifieke toetsingscriteria voor deze gebieden of voor onderdelen daarvan gegeven, waardoor het beeldkwaliteitsplan de basis vormt voor welstandstoetsing bij bouw-aanvragen in de betreffende gebieden. Een beeldkwaliteitsplan treedt daarmee in de plaats van de welstandsnota en moet worden beschouwd als een zelfstandige nota.

De mogelijkheid bestaat natuurlijk ook om een beeldkwaliteitsplan

vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; dit ligt voor de hand als het betreffende beeldkwaliteitsplan alleen een verdere concretisering van het beleid inhoudt dat in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er feitelijke sprake van een partiële herziening van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij de periodieke herziening van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota. Er kunnen moverende redenen zijn om hiervan af te wijken; bijvoorbeeld omdat de specifieke kwaliteiten een nadrukkelijker bescherming behoeven. In dergelijke gevallen wordt in de welstandsnota een verwijzing naar het betreffende beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van Heerenweide vormt de huidige planvisie die is vastgelegd in onder meer het bestemmingsplan, en het verkavelingsplan het uitgangspunt van het welstandsbeleid. In dit beeldkwaliteitsplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

1.6 Leeswijzer

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan omvat, naast deze inleiding, twee delen. In deel B worden de criteria voor toetsing van bouwplannen in het kader van welstand gegeven. Deel A omvat de toelichting op deze criteria.

In Deel A wordt in hoofdstuk 2 de hoofdlijnen van de totale ontwikkeling van Heerenweide besproken. Dit hoofdstuk is een samenvatting van de belangrijkste onderliggende beleidsstukken het bestemmingsplan en verkavelingsplan met dien verstande dat alleen die elementen worden samengevat die relevant zijn voor dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan tevens een verfijning van de inrichting van de openbare ruimte opgenomen.

Deel B geeft het juridisch toetsingskader. De navolgende hoofdstukken 3, 4 en 5 geven vervolgens de verschillende toetsingcriteria. In deze hoofdstukken wordt nader in gegaan op de specifieke kwalitatieve richtlijnen en geeft daarmee de visie over de beeldkwaliteit. In een aantal paragrafen wordt uiteengezet welke beleidsmatige uitgangspunten maatgevend zullen zijn voor het bouwen in en inrichten van Heerenweide.

Ten slotte is er een bijlage opgenomen. Deze geeft een omschrijving van de meest gebruikte begrippen.



Het lange lijnen model



Het verkavelingsplan van Heerenweide

VERKAVELINGS- LING

2.1 Inleiding

In de een verkavelingsplan worden de hoofdlijnen van een verkaveling vastgelegd, dat wil zeggen de infrastructuur, de kavels en de locatie van de woningen op de kavels.

Het verkavelingsplan voor Heerenweide is gelijktijdig ontwikkeld met het aan de noordzijde gelegen bedrijventerrein de Veken 4. Voor de ontsluiting van beide gebieden is een extra afslag van de tussengelegen AC de Graafweg voorzien.

2.2 Plangrenzen

Het plan Heerenweide is gelegen in de gemeente Opmeer, ten oosten van de kern Opmeer.

Het plangebied wordt ingesloten door de provinciale weg (N241) AC de Graafweg aan de noordzijde, de achterzijde van de woningen van het dorp Spanbroek (Spanbroekerweg) aan de zuidzijde, de woonwijk Wijde Klaver Oost aan de westzijde en het open buitengebied van Opmeer aan de oostzijde.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich het kassenbedrijf Romein. Hier dient een straal van 50m rondom vrij te blijven van bebouwing.

De provinciale weg is naast een fysieke grens ook een akoestische barrière. Extra voorzieningen (dove gevels) zijn niet noodzakelijk, de geluidsbelasting beperkt zich tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB. Een binnenmilieu van 33dB dient wel te zijn gewaarborgd.

2.3 Hoofdozet

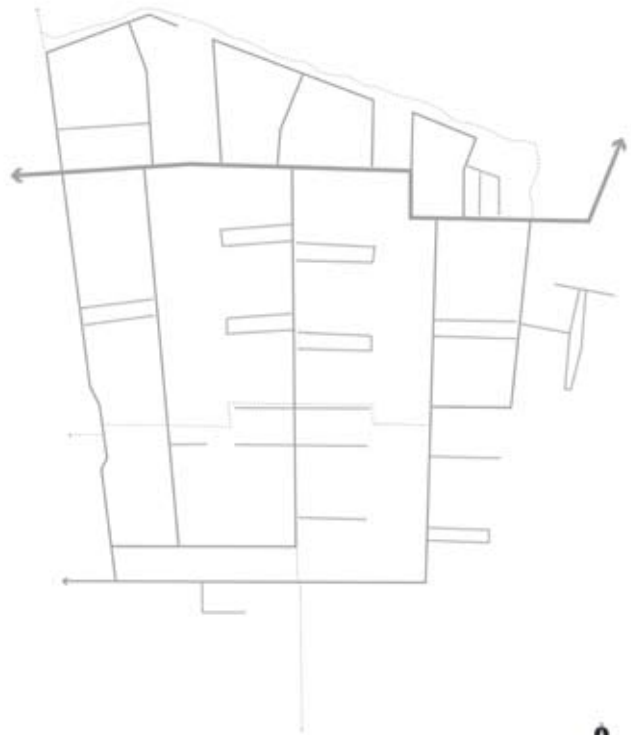
Het verkavelingsplan is ontworpen volgens een 'lange lijnen model' (zie afbeelding). In dit model wordt uitgegaan van de historische verkaveling van het gebied (een slagenlandschap). Het gebied wordt gevormd door stroken groen, noord-zuid gericht. Deze stroken worden in het verkavelingsplan van elkaar gescheiden door brede watergangen van 10m breed.

Op deze wijze ontstaan drie grotere rechtlijnige eilanden. Aan de oostzijde worden één eiland gecreëerd met een afwijkende vorm om zo de overgang naar het open buitengebied te maken.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied afgesloten met een 'gouden randje'. Hier is een oostwestelijke watergang gelegen, waaraan een aantal zeer ruime kavels met vrijstaande bebouwing en tweekappers is geplaatst. De achterzijde van de woningen aan de Spanbroekerweg sluiten hier aan op de achterzijde van deze kavels.

Op wijkniveau is een strakke structuur aanwezig door de belijning van het water en de infrastructuur, op kavelniveau is een grote diversiteit aanwezig doordat een variatie aan woningen is voorzien. Dat wil zeggen dat verschillende soorten woningen door elkaar geplaatst zijn. Hierdoor ontstaat een wijk die niet onderverdeeld is in kleinere buurtschappen met uitsluitend één woningtype. Rijtjeswoningen staan naast vrijstaande woningen, tweekappers staan naast appartementen.

Ook de locatie van de woningen is zeer divers. Woningen die met de



Wegen (autoverkeer en langzaam verkeer)



Water en groen



voorkant, achterkant of zijkant aan het water grenzen, woningen die met de voorkant of zijkant aan groen grenzen en woningen die met de voorkant of zijkant aan een straat grenzen. Daarbij is ook sprake van een wisselende rooilijn.

2.3.1 Infrastructuur - wegen

De infrastructuur van Heerenweide loopt op verschillende manieren in de noord-zuid richting over de eilanden; centraal of aan de waterzijde. Deze wegen wordt vervolgens verbonden door enkele oost-west-verbindingen. Het afwijkende eiland aan de oostzijde worden ontsloten met een hofje en een ringontsluiting.

Voor autoverkeer zijn drie externe verbindingen gelegd; twee verbindingen met de Wijde Klaver Oost en één verbinding met de provinciale weg aan de noordzijde.

De hoofdontsluitingsroute loopt van de provinciale weg aan de noordoostzijde van het plangebied westelijk richting de noordelijke aansluiting met de Wijde Klaver Oost.

Voor het langzame verkeer in de wijk zijn enkele doorsteken gemaakt naar het water vanaf de wegen. Ook is bij de grotere bouwblokken een achterom gecreëerd. Verder zijn twee extra langzaamverkeersverbindingen gemaakt met de Wijde Klaver Oost en één langzaamverkeersverbinding met Spanbroek.

2.3.2 Infrastructuur - water en groen

De waterstructuur in de wijk vormt de basis voor de infrastructuur van de wegen. Vier noordzuid gerichte watergangen scheiden de verschillende delen van de wijk. Aan de zuidzijde en aan de noordzijde worden de watergangen verbonden door een oostwestelijke watergang.

De groenstructuur in Heerenweide bestaat uit twee horizontale groene assen; een as die de overgang bij de provinciale weg vormt en een as midden in de wijk, die de verschillende eilanden met elkaar verbindt.

Haaks hierop staat de kleinschaligere groenstructuur die wordt gevormd door de bomenstructuur aan de noordzuidelijke wegen. Langs deze structuur zijn enkele doorsteken naar het water gemaakt door middel van kleine groenstroken (mogelijke speelplekken), die zo een doorzicht op het water vanaf de wegen geven.

De bomen langs de wegen staan verspreid de wegen afgewisseld door langsparkeervakken. Hierdoor worden de lange lanen doorbroken en ontstaat een afwisselend straatbeeld.



Wonen aan het water of groen
oranje: rijenwoningen
paars: tweekappers
geel: vrijstaande woningen of patiowoningen

W O N E N

Deel B: GEBIEDSCRITERIA

3.1 Gebiedscriteria

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandsc commissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand. Daarom bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Opmeer ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van Heerenweide samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn per woongebied / woonsfeer specifieke welstandscriteria geformuleerd.

3.1.1 Deelgebieden

Vanwege de verschillende typologie van de woningen die verspreid zijn over het gehele plangebied, zijn nauwelijks verschillende deelgebieden aan te wijzen. Een onderscheid kan gemaakt worden tussen *Wonen aan het water of groen* (woningen op de grote eilanden), *Wonen aan de rand* (rijenwoningen en appartementen) en *Wonen op het eiland* (woningen op het kleine eiland).

Per woningtype is vervolgens een beschrijving gegeven van de verschillende kenmerken van de beeldkwaliteit.

3.1.2 Bouwenvelop

Vanwege de grote verscheidenheid aan woningen binnen een deelgebied is een onderscheid gemaakt tussen rijenwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en patiowoningen. Voor elke woningtypologie is een zogenaamde 'bouwenvelop' samengesteld. In deze

bouwenvelop worden de richtlijnen voor de bebouwing van het kavel vastgelegd. De afstanden van de hoofd- en bijgebouwen tot de kavelgrenzen, de bebouwingsvrije zone, de kapvormen en de kaprichtingen.

Voor alle woningen geldt dat geen blinde gevels zijn toegestaan grenzend aan de openbare ruimte. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar het ontwerp van hoekwoningen; deze dienen tweezijdig geïntendeerd te zijn.

In de bouwenvelop worden alleen uitspraken gedaan over de bebouwing op het kavel. De richtlijnen voor erfafscheidingen en oevers zijn hierin niet meegenomen, behalve de hoogtes hiervan. In het hoofdstuk Openbare ruimte wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van erfafscheidingen, in het hoofdstuk Water wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de oevers.

Bij de verschillende bouwenveloppen zijn enkele beelden geplaatst die kunnen dienen als referentiekader voor de architectuur van de woningen. Dit zijn slechts voorbeelden en geen voorschriften, deze kunnen dienen als inspiratie voor de architect van de woningen.

3.1.2 Rooilijnen

Voor alle woningtypen van *Wonen aan het water of groen* (met uitzondering van de patiowoningen) bestaat de mogelijkheid van een wisselende rooilijn. Dit houdt in dat alle voorgevelrooilijnen minimaal 3m en maximaal 5m vanaf de voorste kavelgrens liggen. Er kunnen maximaal drie woningen naast elkaar gelegen zijn met een gelijke voorgevelrooilijn. De daarnaast gelegen woning heeft een rooilijn die minimaal 1m verschilt met deze drie woningen. Bijvoorbeeld: na drie woningen met een voortuin van 3m diep volgt dus een woning met een voortuin van minimaal 4m diep.



Referentiebeelden van rijtjeswoningen

3.2 Wonen aan het water of groen

3.2.1 Rijteswoningen

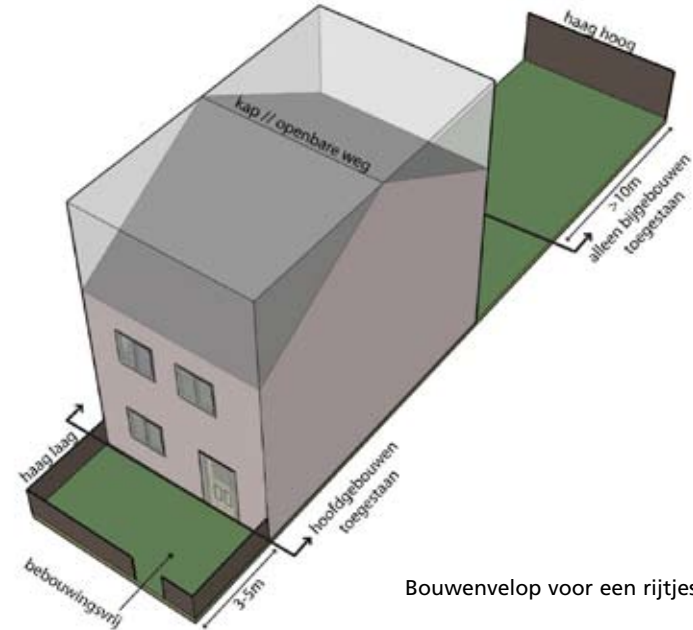
In Heerenweide zijn op verschillende plaatsen rijenwoningen aanwezig. Zij bestaan uit maximaal twee woonlagen plus een kap en hebben bij voorkeur een kavelmaat van ten minste 5,7m x 25m (of 10m x 25m bij een hoekwoning).

Alle woningen hebben een voortuin van ten minste 3m en maximaal 5m diep. Deze zone vanaf de openbare weg is bebouwingsvrij.

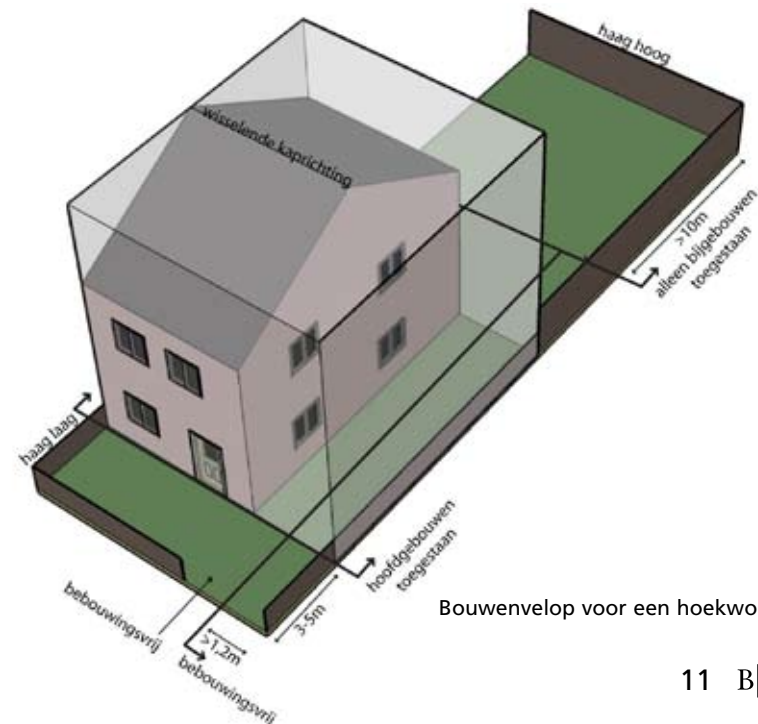
Aan de achterzijde van de woning is de ruimte tot 10m vanaf de kavelgrens gereserveerd voor alleen bijgebouwen. Eventuele aanbouwen van het hoofdgebouw komen niet voorbij deze 10m-grens.

De kapvorm is vrij, de kaprichting van de woningen is evenwijdig aan de openbare weg en/of de voorste kavelgrens. De kap van de hoekwoningen kan gedraaid zijn ten opzichte van deze richting (de kaprichting is vrij). Doordat de rijenwoningen met maximaal 5 stuks geschakeld zijn tot één bouwblok waarbinnen verschillende kaprichtingen mogelijk zijn, ontstaat een afwisselend beeld. De kapvorm is echter binnen een bouwblok gelijk.

Bij een hoekwoning kunnen minstens 5m vanaf de voorgevelrooilijn bijgebouwen of aanbouwen (garages) geplaatst worden. Hierdoor staat de auto naast de woning en niet in de bebouwingsvrije zone. Er ontstaat een groene strook van voortuinen die doorloopt door de hele straat.



Bouwenvelop voor een rijteswoning



Bouwenvelop voor een hoekwoning



Referentiebeelden van tweekappers en vrijstaande woningen

3.2.2 Tweekappers

Ook tweekappers zijn in volop aanwezig in Heerenweide. Dit zijn woningen die per twee gekoppeld zijn door de hoofdbebouwing of door één of twee garages. Zij bestaan uit maximaal twee woonlagen plus een kap hebben bij voorkeur een kavelmaat van ten minste 10m x 25m.

Ook alle tweekappers hebben een voortuin van ten minste 3m en maximaal 5m diep. Dit is de bebouwingsvrije zone.

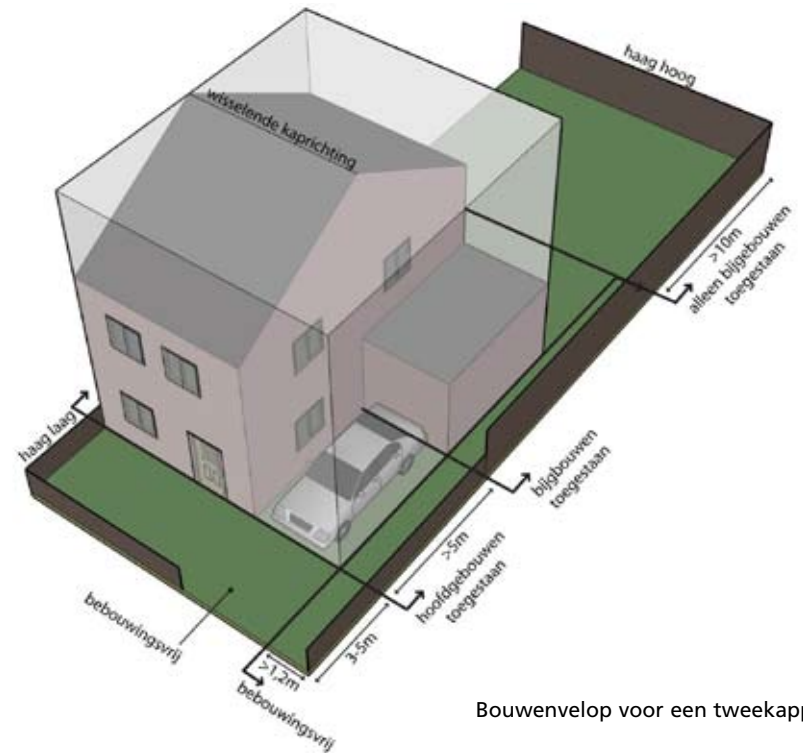
Aan de achterzijde van de woning is de ruimte tot 10m vanaf de kavelgrens gereserveerd voor alleen bijgebouwen. Eventuele aanbouwen van het hoofdgebouw komen niet voorbij deze 10m-grens.

De kapvorm is vrij en de kaprichting van de woningen is wisselend, wat wil zeggen dat deze per woning kan verschillen. De kapvorm binnen een tweekapper is echter wel gelijk. Er kunnen dus geen woningen geschakeld worden die een verschillende kapvorm hebben. Hierdoor ontstaat een samenhangend, doch afwisselend beeld.

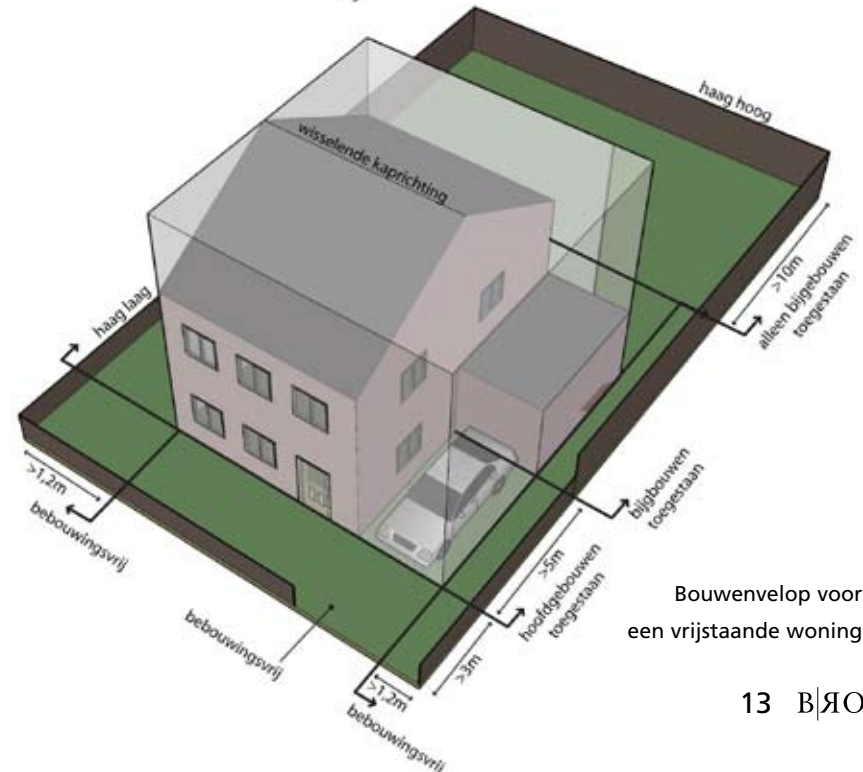
Bij de woning kunnen minstens 5m vanaf de voorgevelrooilijn bijgebouwen of aanbouwen (garages) geplaatst worden. Hierdoor staat de auto naast de woning en niet in de bebouwingsvrije zone. Er ontstaat een groene strook van voortuinen die doorloopt door de hele straat. Naast deze bijgebouwen is een bebouwingsvrije zone van ten minste 1,2m breed.

3.2.3 Vrijstaande woningen

Voor vrijstaande woningen gelden dezelfde richtlijnen als voor tweekappers, met de aanvulling dat aan beide zijden van het kavel een bebouwingsvrije zone van ten minste 1,2m breed in acht wordt genomen en dat de kavelmaten bij voorkeur ten minste 15m x 25m zijn.



Bouwenvelop voor een tweekapper



Bouwenvelop voor een vrijstaande woning



Referentiebeelden van patiowoningen

3.2.3 Patiowoningen

Aan de zuidoostzijde van Heerenweide zijn enkele patiowoningen gelegen. Dit zijn woningen waarvan de buitenruimte aan de binnenzijde van het kavel gelegen is. Deze buitenruimte is aan minstens twee zijden omsloten door binnenruimtes. Zij bestaan uit maximaal twee woonlagen plus een lage kap op maximaal 50% van het bebouwingsvlak. Het overige bebouwingsvlak is bebouwd met maximaal één woonlaag. De patiowoningen hebben bij voorkeur een kavelmaat van ten minste 8m x 22m.

Patiowoningen hebben geen voor- en achtertuin. De voorste kavelgrens is dus tevens de voorgevelrooilijn en de achterste kavelgrens is de achtergevelrooilijn. Het parkeren voor de woningen gebeurt volledig op eigen terrein aan de voorzijde (in/onder de hoofdbebouwing). Bezoekersparkeren is voorzien in de openbare ruimte.

De kapvorm is vrij en de kaprichting van de woningen is wisselend, wat wil zeggen dat deze per woning kan verschillen. De kapvorm is bij alle patiowoningen echter wel gelijk. Hierdoor ontstaat een samenhangend, doch afwisselend beeld.

De patiowoningen worden projectmatig ontwikkeld.



Wonen aan de rand
 rood: appartementen
 oranje: rijenwoningen



Referentiebeelden van appartementen

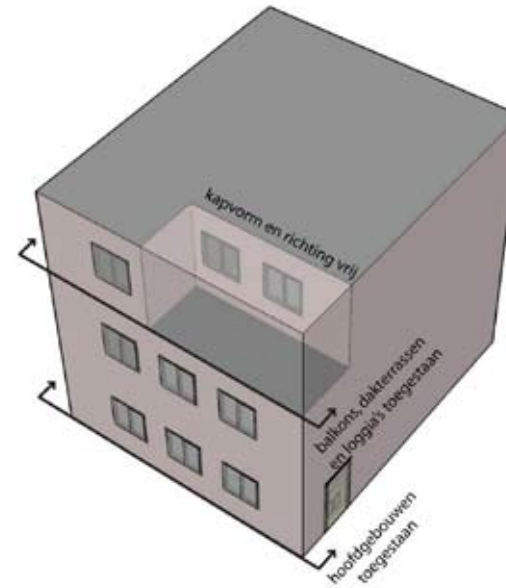
3.3 Wonen aan de rand

3.3.1 Appartementen

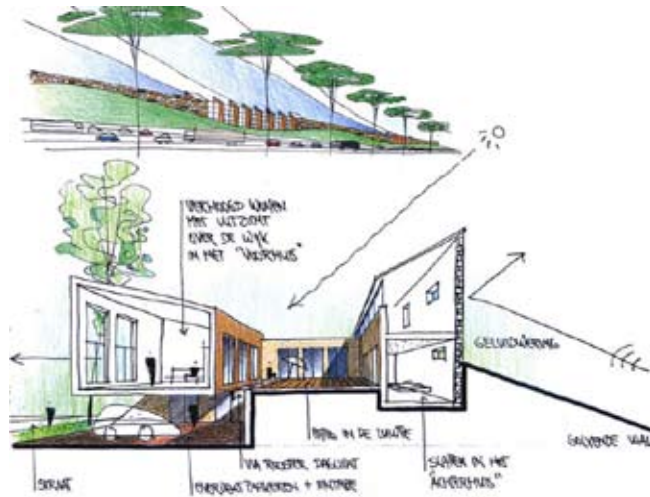
Appartementen zijn te vinden bij de entree van Heerenweide vanaf de AC de Graafweg en op de kruising tussen de oostwestelijke en noordzuidelijke watergang. Zij bestaan uit maximaal drie lagen plus kap (vier woonlagen).

De appartementen hebben geen buitenruimte op het kavel, anders dan galerijen, loggia's, balkons of dakterrassen. Eventueel aanwezige galerijen liggen aan de achterzijde van het bouwblok, dat wil zeggen aan de zuidwestzijde van de appartementen aan de AC de Graafweg.

De appartementen worden projectmatig ontwikkeld en voorzien minimaal in één parkeerplaats per woning op eigen terrein. Dit kan geheel of gedeeltelijk ondergronds plaatsvinden.



Bouwenvelop voor appartementen



Referentiebeelden van rijenwoningen

3.3.2 Rijenwoningen

De grondgebonden woningen die direct grenzen aan de AC de Graafweg zijn de rijenwoningen. Door hun ruimtelijke plaatsing vormen zij een wand voor het achtergelegen woongebied. Zij bestaan uit maximaal drie woonlagen (of 2,5 woonlaag plus kap). De kapvorm en -richting is vrij. De rijenwoningen hebben bij voorkeur een kavelmaat van ten minste 5,7m x 25m.

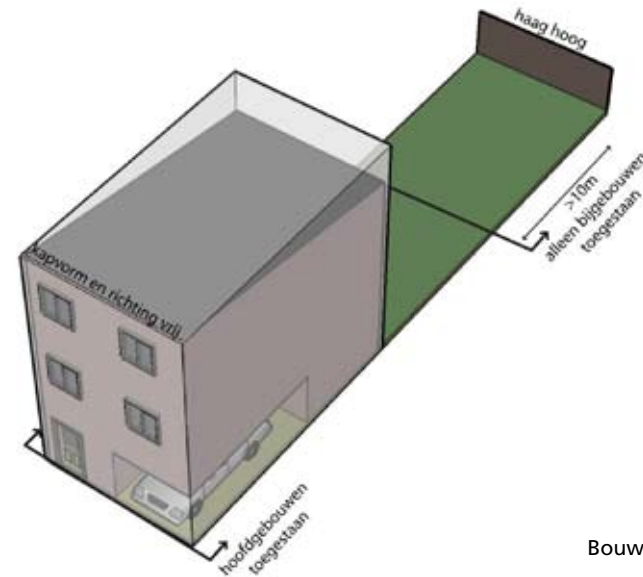
Rijenwoningen hebben geen voortuin. De voorste kavelgrens is dus tevens de voorgevelrooilijn. Het parkeren voor de woningen gebeurt volledig op eigen terrein aan de voorzijde (in/onder de hoofdgebouwing). Bezoekersparkeren is voorzien in de openbare ruimte aan de zijkant van de woningen.

De kapvorm van de woningen is vrij. De mogelijkheid bestaat om de woningen vorm te geven met verspringende verdiepingen.

De rijenwoningen vormen een dynamisch geheel, doordat de voorgevelrooilijn maximaal 1m kan verspringen t.o.v. de naastgelegen woning. Daarnaast zijn de rijenwoningen per maximaal 5 woningen geschakeld door middel van een bijgebouw bestaande uit één laag met kap. Hierdoor wordt de grote doorgaande wand in kleinere stukken opgedeeld en ontstaat een variabel geheel. Ook is een verspringing in de dakvlakken mogelijk.

De rijenwoningen worden projectmatig ontwikkeld zodat de uitstraling van Heerenweide naar de AC de Graafweg als een geheel gewaarborgd wordt.

Aan de achterzijde van de woningen is de ruimte tot 10m vanaf de kavelgrens gereserveerd voor alleen bijgebouwen. Eventuele aanbouwen van het hoofdgebouw komen niet voorbij deze 10m-grens.



Bouwenvelop voor een walwoning



Wonen op een eiland



Referentiebeelden van projectmatig ontworpen vrijstaande woningen op een eiland

3.4 Wonen op het eiland

Op het kleinere eiland in Heerenweide zijn vrijstaande woningen en rijtjeswoningen aanwezig. Dit zijn woningen die per twee geschakeld zijn door de bijgebouwen. Zij bestaan allen uit maximaal twee woonlagen plus een kap en hebben bij voorkeur een kavelmaat van 5,7m x 25m (rijtjeswoningen) of 15m x 25m (vrijstaande woningen).

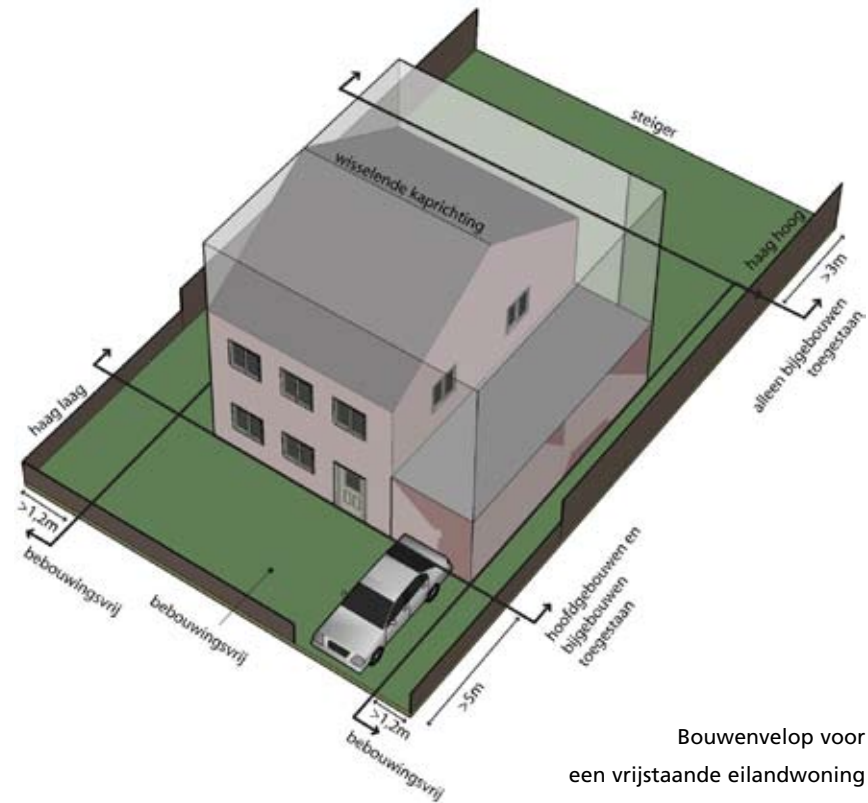
Alle vrijstaande woningen hebben een voortuin van ten minste 6,55m. Dit is de bebouwingsvrije zone. Hier dient minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein per woning gerealiseerd te worden.

De kapvorm is voor alle woningen vrij en de kaprichting van de woningen is wisselend, wat wil zeggen dat deze per woning kan verschillen. De kapvorm binnen de geschakelde woningen is echter wel gelijk. Er kunnen dus geen woningen geschakeld worden die een verschillende kapvorm hebben. Hierdoor ontstaat een samenhangend, doch afwisselend beeld.

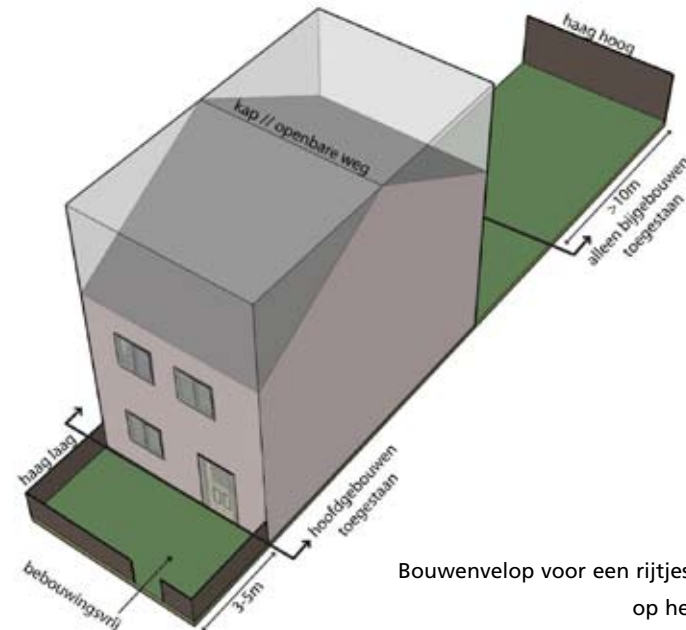
Bij de woning kunnen minstens 6,5m vanaf de voorgevelrooilijn bijgebouwen of aanbouwen (garages) geplaatst worden. Naast deze bijgebouwen is aan beide zijden van het kavel een bebouwingsvrije zone van ten minste 1,2m breed.

Aan de achterzijde van alle woningen is de ruimte tot 3m vanaf de kavelgrens gereserveerd voor alleen bijgebouwen. Eventuele aanbouwen van het hoofdgebouw komen niet voorbij deze 3m-grens.

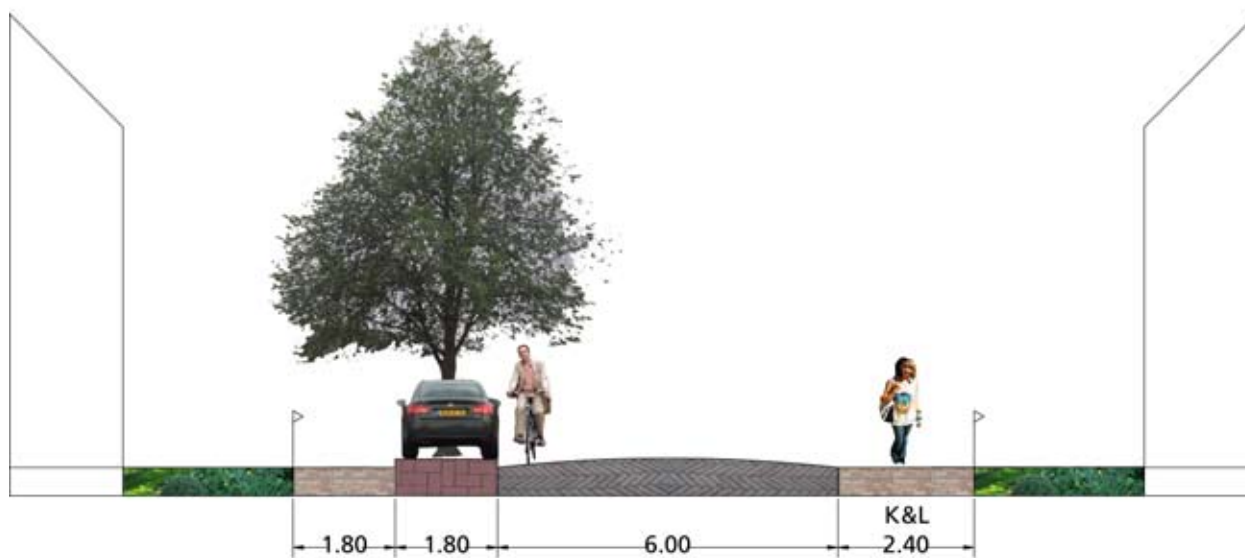
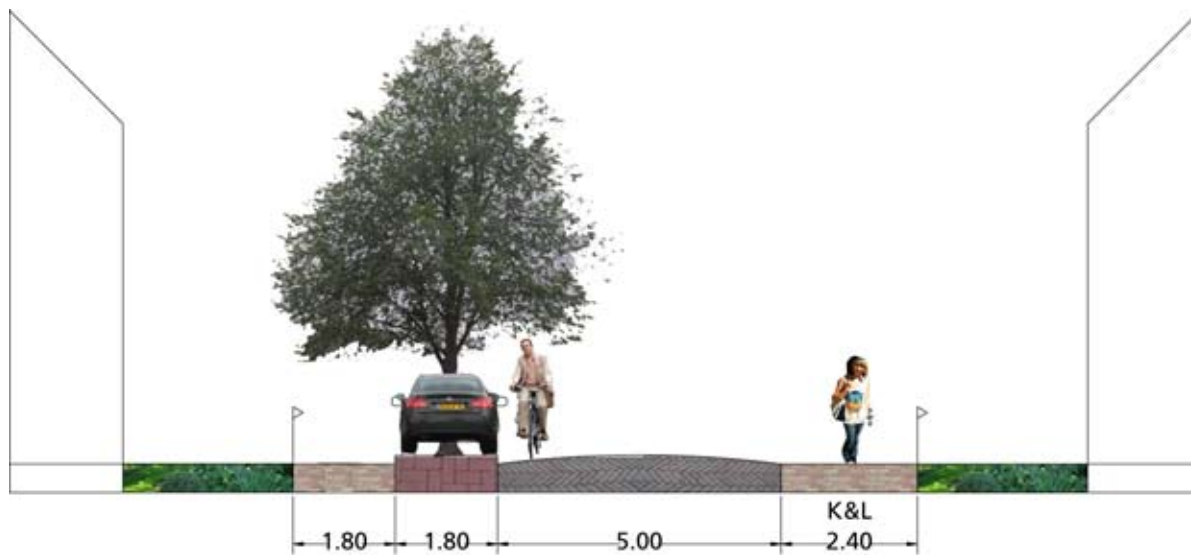
NB: De woningen op het eiland worden projectmatig ontwikkeld, waarbij speciale aandacht uitgaat naar de tweezijdige uitstraling die de woningen hebben, zowel naar de binnenruimte (straat) als naar de buitenzijde (water). De oeverafscheiding van woningen bestaat uit een harde rand, waarbij een steiger aan de woningen gekoppeld is die dienst doet als verlenging van de buitenruimte.



Bouwenvelop voor een vrijstaande eilandwoning



Bouwenvelop voor een rijtjeswoning op het eiland



Wegprofielen van een woonstraat (boven) en een hoofdontsluitingsweg (onder)

OPENBARE RUIIMTE

4.1 Inleiding

Vanwege het dorpse karakter van Heerenweide is gekozen voor relatief smalle wegen binnen ruime profielen. Dit profiel is van toepassing op alle wegen in het gebied, waardoor de wegen net als het water een verbindende constante factor vormen.

Het parkeren vindt waar mogelijk met één of twee parkeerplaatsen per woning plaats op eigen terrein. Voor de appartementen is dit mogelijk in de vorm van een (half) verdiepte parkeerlaag onder de woningen. Daarnaast is in de openbare ruimte 1 parkeerplaats per woning voorzien voor bewoners en bezoekers, in de vorm van langsparkeren aan de wegen.

In totaal is een parkeernorm aangehouden van 2,0 parkeerplaats per woning.

4.2 Rijwegen

Profiel wegen

Het profiel van wegen die de hoofdontsluitingroute vormen heeft een breedte van 12m, andere ontsluitingswegen hebben een breedte van 11m. Naast een smalle rijweg van 5m (6m bij hoofdontsluitingswegen) is aan beide zijden van de weg een openbare strook. Binnen deze strook ligt het trottoir en ook bomen en langsparkeren wordt hierbinnen opgelost. Direct voor de woningen is een trottoir van 2,4m breed gelegen, waaronder ruimte voor kabels en leidingen is. Aan de andere zijde van de rijweg zijn zowel boomvakken als langsparkeervakken gelegen. Deze hebben een breedte van 1,8m, waarnaast een strook van 1,8m trottoir aanwezig is.



Referentiebeelden van straatprofielen zonder hoogteverschillen en een boomvak met hoogteverschil

Waar het profiel van de openbare weg grenst aan water, is bij de woningen ook een trottoir van 2,4m opgenomen. Aan de waterzijde is dit ingevuld met 1,8m langsparkeren / bomen, 0,8m berm en 3,5m talud. Met de aanwezige waterstanden is een helling mogelijk van minimaal 1:3.

De rijwegen aan de zuidzijde van het plangebied (bij het gouden randje) hebben een afwijkend profiel. Hier is naast de rijweg een strook van 1,8m voor langsparkeren / bomen, een berm van 1,75m en 5m talud. Hier is een flauwere helling met natuurlijke oevers mogelijk.

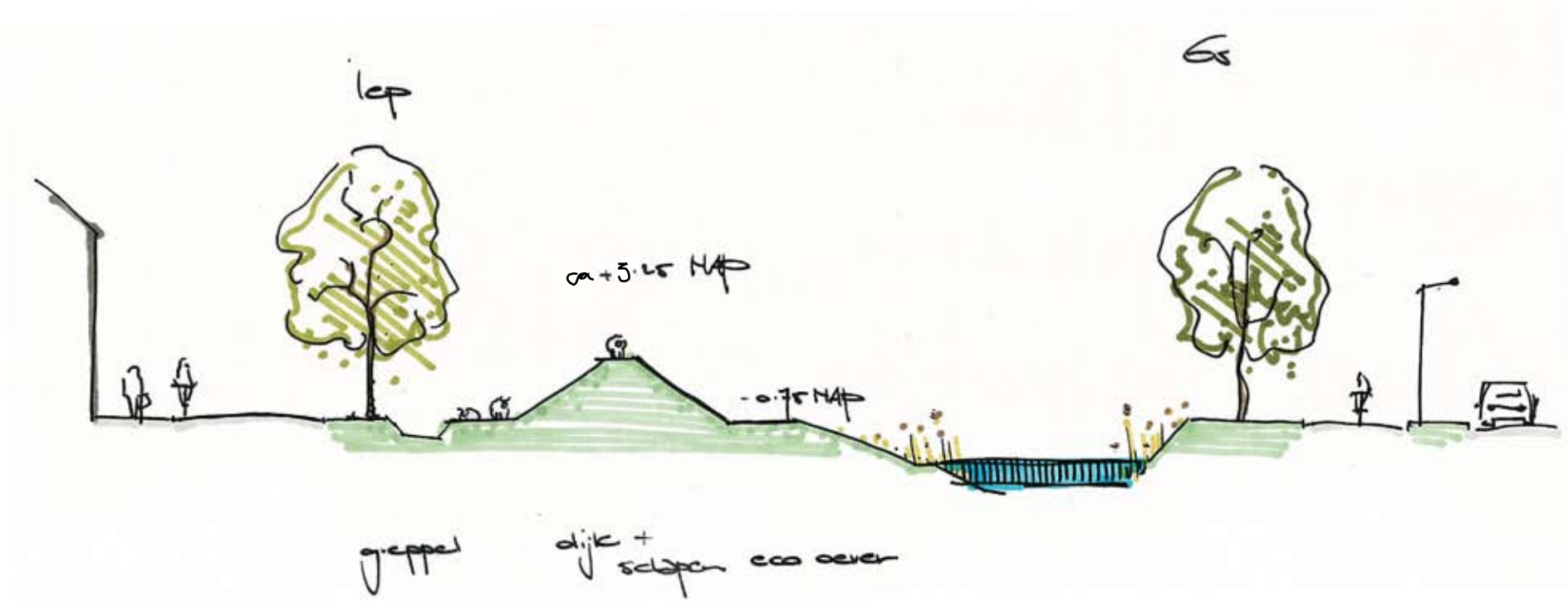
Daarnaast hebben de woonstraten een smaller profiel met wegen met éénrichtingsverkeer. De rijweg is hier 3,5m breed, waarnaast langspaarkeerplaatsen van 1,8m breed en een trottoir van 1,8m breed gelegen zijn.

Binnen alle profielen zijn geen hoogteverschillen aanwezig behalve de boomvakken. Deze vormen de belijning van de straat. Overgangen van functies in een weg zijn aangegeven door wisselend materiaalgebruik, bestratingspatronen of gescheiden door molgoten, niet door hoogteverschillen zoals betonbanden.

Spelregels inrichting wegen

Om te voorkomen dat de lange rechtstanden van de wegen in Heerenweide lange (race)banen worden, zijn spelregels opgesteld voor de inrichting betreffende boomvakken en langsparkeren. Door een afwisselend beeld van bomen en parkeerplaatsen ontstaat een kleinschalig beeld met een dynamisch karakter.

- afmeting langspaarkeervakken: 6x1,8m
- afmeting boomvakken: 1,8x1,8m
- parkeervakken en bomen zijn afwisselend geplaatst, er zijn geen parkeervakken zonder boom gekoppeld
- parkeervakken en bomen liggen tegen elkaar aan, geen tussenmaat
- langspaarkeervakken en bomen liggen aan één zijde van de weg
- waar een oostwestelijke groenstrook is gelegen alleen bomen, geen parkeerplaatsen
- inritten zoveel mogelijk combineren (waar mogelijk twee inritten direct naast elkaar)
- inritten zijn 3m breed

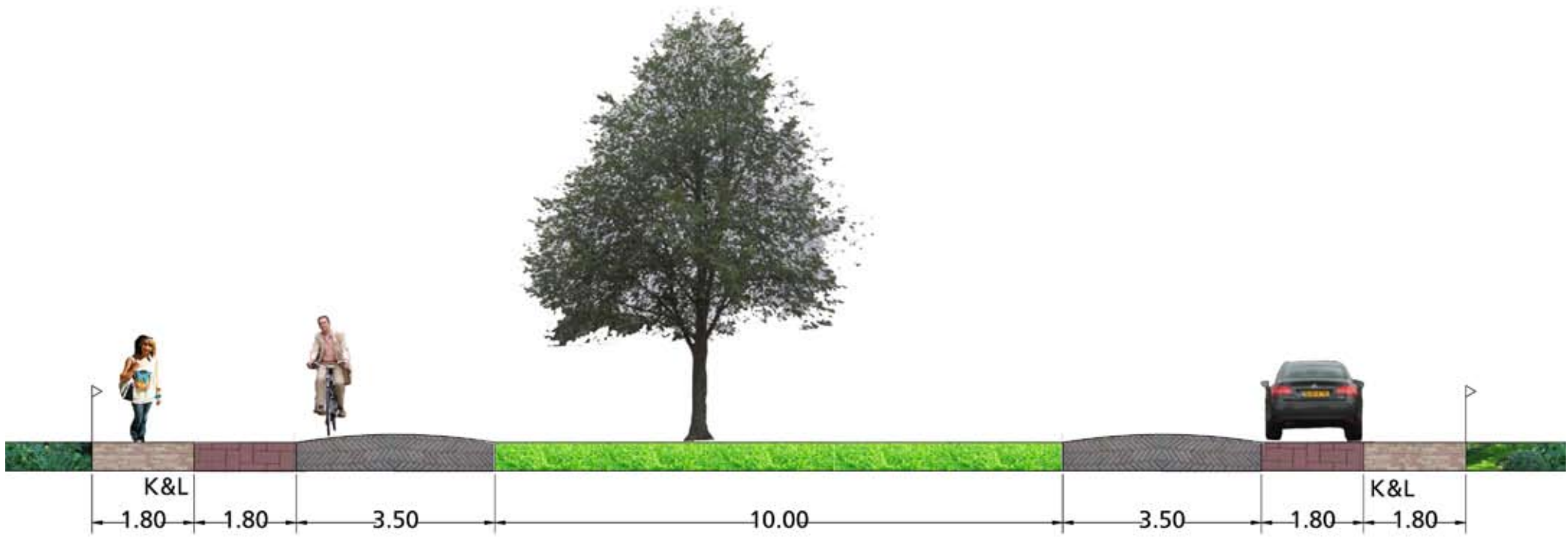


Profiel voor noordelijke groenzone en referentiebeelden beplanting

4.2 Groen- en speelplekken

Door Heerenweide zijn twee groene (oost-west gelegen) assen aanwezig. De meest noordelijk gelegen as vormt de overgang van de rijenwoningen naar de AC de Graafweg. Voor de inrichting wordt gedacht aan een ruig gebied met hoogteverschillen door grondwallen van 2m hoog en extensief beheerd. Er bestaat de mogelijkheid voor een wandelroute door deze groene as door het aanleggen van voetgangersbruggen over de watergangen.

De tweede as ligt midden in het plangebied en verbindt de verschillende eilanddelen van oost naar west. In deze groene as zijn meerdere mogelijkheden voor speeltoestellen aanwezig, er zou gedacht kunnen worden aan een speelroute of een wandelroute.



Profiel van een groen hofje en referentiebeelden van groen- en speelplaatsen

Naast de twee groene assen in de wijk zijn ook enkele kleinere groenstroken ontworpen die de verbinding vormen tussen de wegen en het water. Rondom een groen middengebied ligt een éénrichtingsweg met langsparkeren aan de zijde van de woningen. Daarnaast ligt een trottoir van 1,8m breed en de rijweg is 3,5m breed.

De inrichting van deze groene hofjes dient voldoende aandacht te krijgen en meegenomen te worden binnen de inrichting van heel Heerenweide. De hofjes dienen aangename verblijfsruimtes te zijn met een kleinschalig karakter, passend bij de schaal van de ruimte. De hofjes worden zoveel mogelijk groen ingericht door het plaatsen van enkele bomen of groenstroken. Ook is een open bestrating op de rijweg mogelijk, waarbij het groen door de ondergrond heen komt. Verder zijn de erfafscheidingen groen of een combinatie van hout, metaal of (bak)steen met groen. Mogelijk kan per groenstrook een enkel speeltoestel geplaatst worden. Verder een lage beplanting om het geheel open te houden en het zicht op het water te behouden. Daar waar de parkeerhofjes grenzen aan water is een open afscherming voor het water mogelijk, een lage (natuurlijke) afrastering door bijvoorbeeld lage hagen of schanskorven.

Opgaand groen is langs de wegen geplaatst, om de wegen sterker aan te zetten.

In het plangebied zijn meerdere speelplaatsen aangewezen die voorzien in speelruimte voor alle leeftijdscategoriën. Er zijn 10 speelplaatsen aanwezig tussen 100 en 500 m², daarnaast zijn 2 speelplaatsen aanwezig met een afmeting tussen de 500 en 2000 m² en er is 1 speelplaats aanwezig met een afmeting groter dan 1000 m².



Ontworpen erfafscheidingen



Referentiebeelden van erfafscheidingen

4.3 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen die grenzen aan een openbaar gebied (met uitzondering van erfafscheidingen grenzend aan water), dienen ontworpen erfafscheidingen te zijn, groen van karakter, een combinatie met metaal, hout of baksteen is mogelijk (b.v. een lage bakstenen muur met penanten, waartussen een groene afscheiding is gemaakt).

De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen.

Erfafscheidingen aan de voorzijde en aan de waterzijde zijn laag (max. 1,2m hoog), bestaande uit hagen of baksteen (passend bij de gebruikte steen van de woning).

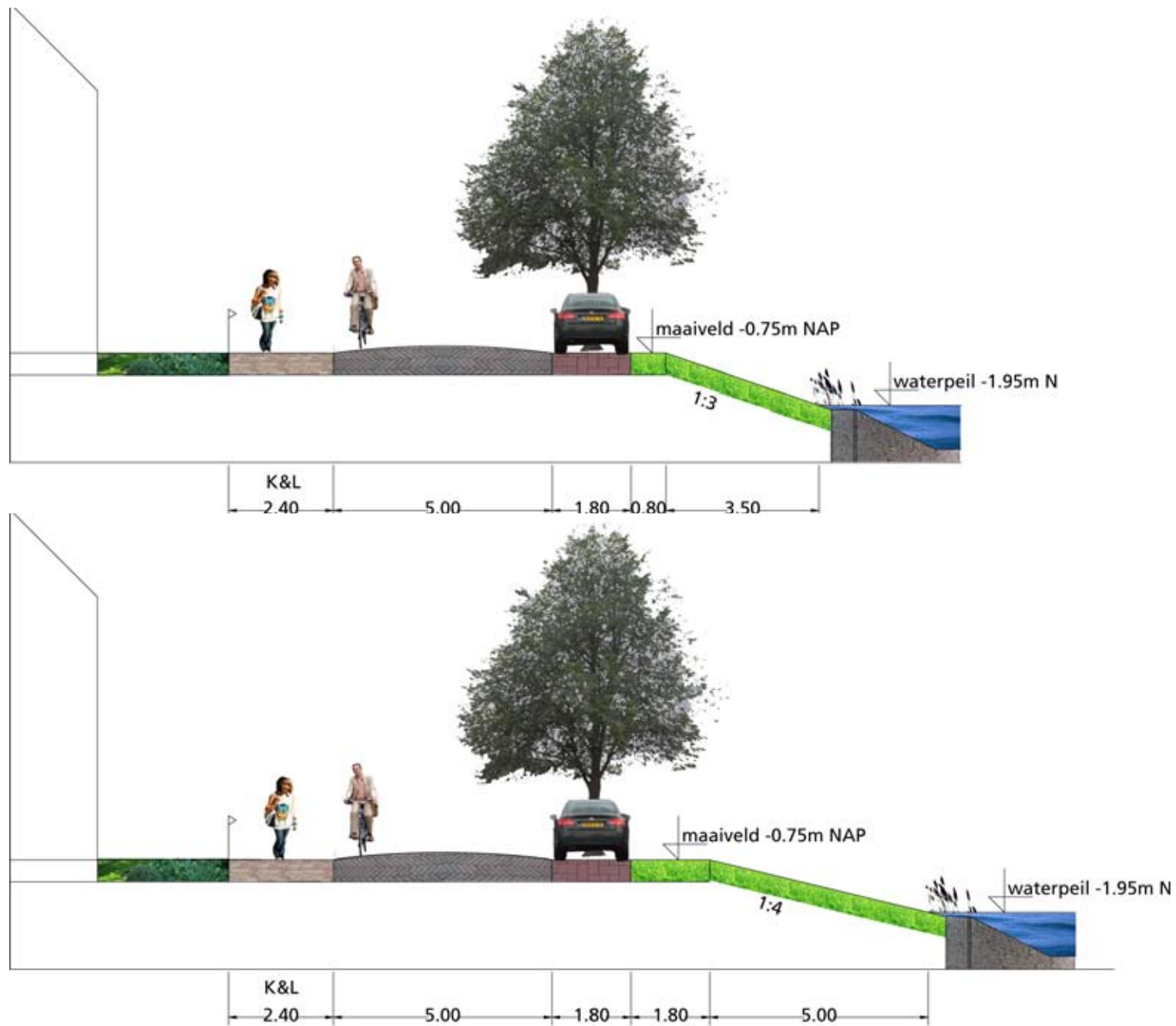


Referentiebeelden van openbare en privé oevers

W W A T E R

5.1 Inleiding

Het water vormt de verbindende factor in Heerenweide. De verschillende wooneilanden worden van elkaar gescheiden maar ook verbonden door het water. Alle noordzuidelijke watergangen hebben een wateroppervlak van 10m breed en hebben een talud van 3,5m. De oostwestelijke watergang aan de zuidzijde heeft een breder talud (5m), om zo meer ruimte te geven aan het 'gouden randje' met woningen geheel aan de zuidzijde van het plangebied. Het water rondom het oostelijke eiland is variabel in breedte, waardoor dit eiland een bijzonder karakter krijgt.



Waterprofielen van een noordzuidelijke watergang (boven) en een oostwestelijke watergang (onder)

5.2 Profielen water

Zoals gezegd hebben alle watergangen een breedte van ten minste 15m. Er geldt een drooglegging van 1.20m, wat betekent dat bij een maaiveldhoogte van -0.75m NAP het waterpeil op -1.95m NAP ligt.

Alle oevers zijn vanwege de valveiligheid uitgevoerd met beschoeiing, wat wil zeggen dat aan de waterzijde een zeer flauw talud in het water is gelegen, waar kinderen die per ongeluk in het water vallen nog kunnen staan.

5.2.1 Oevers openbaar terrein

Alle taluds gelegen aan openbaar gebied vallen onder de openbare ruimte van Heerenweide en hebben een taludmaat van 1:3. Alle oevers op openbaar terrein worden intensief beheerd, met uitzondering van de oevers langs de AC de Graafweg. Deze worden extensief beheerd.

Waar het talud grenst aan een (oostwestelijke) groenstrook is een extra invulling bij de oever in de vorm van een kleine steiger mogelijk als spelaanleiding, visgelegenheid of voor andere recreatieve vormen (zoals schaatsen of privé-bootjes).

5.2.2 Oevers op privé-terrein

Oevers gelegen op privé-terrein vallen binnen de perceelsgrens. Aanleg van de beschoeiing wordt door de gemeente of ontwikkelaar verzorgd, beheer is vervolgens voor de grondeigenaren. De waterlijn is hierbij een vaste lijn, deze mag niet verlegd worden, zowel niet naar de binnenzijde van het perceel, danwel niet naar de buitenzijde. Andere oeverbegrenzing is niet toegestaan en het talud van 1:3 dient in stand te worden gehouden.

Beplanting dient geen opgaande beplanting te zijn en verharding op het kavel dient geminimaliseerd te worden ten behoeve van de waterhuishouding.



Referentiebeelden van elementen aan de waterzijde en bruggen

5.3 Bruggen en duikers

In het plangebied zijn enkele bruggen en duikers aanwezig. Alle langzaam verkeersverbindingen zijn bruggen, (planmatig) ontworpen voor de locatie.

De drie meest noordelijk gelegen auto-overgangen tussen de eilanden en de verbinding met het kleine eiland worden uitgevoerd als bruggen, (planmatig) ontworpen voor de locatie. Daarnaast wordt de zuidelijke verbinding tussen de twee westelijke eilanden als doorschaatsbare duiker uitgevoerd. Hierdoor is het mogelijk om binnen het plangebied twee recreatieve ronden op het water te maken (met bijvoorbeeld de schaats of boot); een grote ronde rondom het middelste grote eiland en een kleinere ronde rondom de het kleinere oostelijke eiland.

Voor alle andere overgangen voor autoverkeer kan worden volstaan met een brede duikerconstructie, waarbij speciale aandacht uitgaat naar het (visuele) contact met het water. Dit houdt in dat eventuele afrastering een open karakter heeft (b.v. een lage bakstenen muur met een stalen hekwerk).

BIJLAGES

Begrippenlijst

Achtergevellijn:

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Achterkant:

De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Bijgebouw:

Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel:

Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Bouwblok:

Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwperceel:

Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Dove gevel:

Een geluidwerende gevel, meestal zonder te openen delen. Een dove gevel wordt toegepast in een situatie waarin de geluidbelasting op die gevel de toegestane ontheffingswaarde te boven gaat.

Erf:

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: Gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.

Achtererf: Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

Zijerf: Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Erfafscheiding:

Bouwwerk of groenvoorziening bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf, de weg / openbaar groen.

Garage:

Berg- en bewaarplaats, stalling voor auto's en (motor)fietsen.

Galerij:

Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gevel:

Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding:

Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Referentiekader:

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Representatief:

In zijn kenmerken een groep of geheel vertegenwoordigend, er een goed beeld, indruk van geven.

Rooilijn:

Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

Slagenlandschap:

Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Stijl:

Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Voorgevellijn:

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn:

Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant:

De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.