

GEMEENTE ZEDERIK

# Meerkerk – De Weide beeldkwaliteitplan



21 augustus 2008  
K3 architectuur en planning B.V., Arnhem  
466w--beeldkwaliteitplan04

**0. INHOUDSOPGAVE**

<b>1. Inleiding</b>	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Status	4
<b>2. Beeldkwaliteit</b>	5
2.1. De appartementen	5
2.2. Wonen aan het Water	8
2.3. Wonen aan het Groen	12
<b>3. Criteria voor de openbare ruimte en erfafscheidingen</b>	15
3.1. Inrichting openbare ruimte	15
3.2. Erfafscheidingen	18

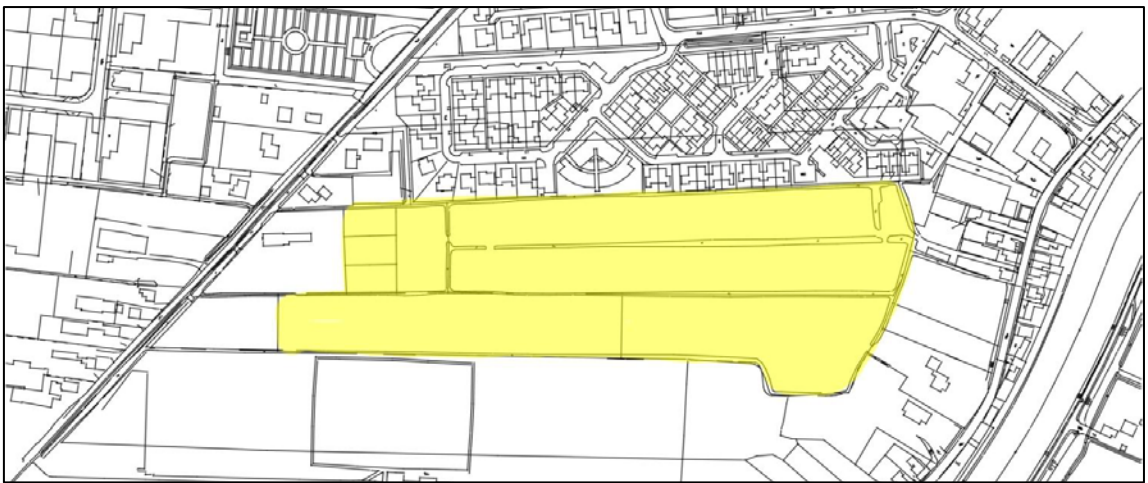
## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Aan de zuidoostkant van Meerkerk is een nieuw woongebied in ontwikkeling. Dorp en Dorp en de gemeente Zederik willen hier gezamenlijk een nieuwe wijk realiseren, waarmee Meerkerk met 166 woningen wordt uitgebreid.

### 1.2. Plangebied

Het plangebied grenst in het noorden aan de achterzijde van de kavels aan de Kastanjehof en de Lindenstraat. De achterzijde van de kavels aan de Bazeldijk liggen aan de oostzijde van het plangebied. In het zuiden grenst het gebied aan de sportvelden. Aan de westzijde grenst de locatie aan de Burggraaf. De bruto oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5,2 hectare.



*Plangebied De Weide*





*Panoramaopname van het plangebied*

### **1.3. Status**

Dit beeldkwaliteitplan bevat criteria voor het ontwerpen van de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is geschreven als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zullen worden vastgesteld en vormen daardoor het gemeentelijk toetsingskader voor de uitwerking in architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

## 2. BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteitscriteria voor De Weide streven naar een samenhangende en streekeigen uitstraling van de wijk met een afwisselende, eenduidige architectuur in natuurlijke materialen en met een heldere detaillering.

Belangrijk is dat de massa- en gevelcomposities evenwichtig zijn, de aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn en overige bouwkundige voorzieningen (zoals trafo's) zoveel mogelijk geïntegreerd moeten worden in de architectuur.

De woonbebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, rijenwoningen, beneden-/bovenwoningen en appartementen. Voor iedere woningtypologie zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

### 2.1. De appartementen



De appartementen vormen het grootschalige bebouwingselement in De Weide. Ze vormen een stedenbouwkundig ensemble met enkele bebouwingsaccenten en hebben een hoogwaardige architectonische uitwerking. Het parkeren vindt voor een groot deel plaats in een half verdiepte parkeerkelder onder het complex.

#### *situering*

- De voorgevels liggen op één lijn op minimaal 2 meter van de openbare weg of het trottoir.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de eindwoningen aan de straatzijde is minimaal 2 meter.
- Extra aandacht moet worden besteed aan de aansluiting met het openbare terrein om het hoogteverschil tussen het gebouw en straatniveau op een natuurlijke manier op te vangen.

#### *hoofdvorm*

- De hoofdbouwmassa van de appartementen wordt gebouwd in drie lagen met kap en heeft een maximale goothoogte van 11,5 meter en nokhoogte van 14,5 meter.
- Onder de appartementen wordt half verdiept geparkeerd, zodat de parkeerverdieping natuurlijk geventileerd wordt. Er wordt 1 parkeerplaats per woning in de half verdiepte parkeergarage gerealiseerd.

- De appartementen hebben diepe benedenwoningen en minder diepe bovenwoningen in één laag met kap.
- De woningen hebben langskappen met een hellingshoek tussen de 40 en 55 graden.
- Optionele/toekomstige (nog niet bij de bouw gerealiseerde) dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp.
- Erfafscheidingen en bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een representatief uiterlijk en worden meegenomen in de architectuur of het ontwerp van de openbare ruimte (erfafscheidingsen mogen ook groen zijn).
- Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de opstelplaats voor kliko's.

#### *gevelindeling*

- De woningen en appartementen zijn met hun gevelopeningen gericht naar de openbare ruimte.
- Hoekappartementen hebben een dubbele gerichtheid naar beide openbare zijden.
- De gevels worden ontworpen in een traditionele metselwerkarchitectuur met heldere raam-, en deuropeningen.
- De representatieve hoofdentrees naar de appartementen met trappenhuis en lift vormen stedenbouwkundige accenten.
- De appartementen hebben een ritmische verdeling van de gevels door half inpandige balkons en raampartijen.
- In de architectonische uitwerking moet gestreefd worden naar een parcellering in de gevel die aansluit bij de schaal en maat van de omringende bebouwing.
- De zadelkap heeft redelijk dakoverstek (0,30 - 0,70 meter).

#### *materiaal- en kleurtoepassing*

- De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld handvorm).
- Voor de opbouw en binnenzijde van het complex kan ook gedacht worden aan een houten uitstraling.
- De gevelkleur van de onderlinge woningen wisselt binnen een natuurlijk palet van warme aardetinten van zandkleurig tot donkerbruin (zie pag. 14).
- De kappen worden uitgevoerd in keramische pannen in rood of antraciet.
- De kozijnen zijn van een materiaal met een ambachtelijke uitstraling.

#### *detailering*

- De detailering is verfijnd en sluit aan bij de ambachtelijke, dorpse sfeer van de architectuur.



*impressie gezien vanuit groene binnenruimte*



*impressie gezien vanuit sportveld*





*Referentieprojecten voor appartementencomplex*

## 2.2. Wonen aan het Water

vrijstaande woningen, geschakelde woningen en tweekappers



De woningen hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling en hebben een verspringende voorgevellijn waardoor een gevarieerd en dorps beeld ontstaat.

### *situering*

- De voorgevellijn van de woningen verspringt ten opzicht van het openbaar trottoir met een minimale afstand van 3 meter en een maximale van 5 meter.
- De aan de woning gekoppelde garages liggen op minimaal 10 meter afstand tot de openbare ruimte. Hierdoor is er, buiten de garage, ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De afstand tussen de hoofdbouwmassa en de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2,5 meter (bij de tweekappers alleen aan de garagezijde).
- De woningen zijn vrijstaand of geschakeld door middel van de garages.

### *hoofdvorm*

- De hoofdbouwmassa omvat één tot twee bouwlagen met kap en heeft een maximale goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter, woningen en bouwblokken aan de noordwestelijke watergang gelegen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10,5 meter.
- Er worden zadelkappen en geknikte (mansarde) kappen toegepast. Een alternatief van de zadelkap heeft een knik met 'afhangende' zijvlakken langs de zijgevels.
- Bij de vrijstaande woningen is de kap haaks op de weg gelegen.
- Bij de tweekappers liggen de kappen overwegend parallel aan de weg en soms haaks. Hierdoor ontstaat een gevarieerd kappenbeeld waarbij enkele tweekappers een samengestelde kap hebben.
- De vormgeving van de garage vormt een onderdeel van het architectonisch concept van de woningen.
- Optionele/toekomstige aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.
- Erfafscheidingen en bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte worden meegenomen in de architectuur of het ontwerp van de openbare ruimte (ze mogen ook groen zijn).
- Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de opstelplaats voor kliko's.



### *gevelindeling*

- De gevels worden ontworpen in een traditionele metselwerkarchitectuur met heldere raam-, en deuropeningen. verspreid over het plangebied kunnen enige gevels voorkomen met een houten uitstraling.
- De kap heeft een redelijk dakoverstek (0,30 - 0,70 meter).

### *materiaal- en kleurtoepassing*

- De woningen zijn met hun gevelopeningen gericht naar de openbare ruimte.
- De stenen gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld handvorm).
- De gevelkleur van de onderlinge woningen wisselt binnen een natuurlijk palet van warme aardetinten van zandkleurig tot donkerbruin (zie pag. 14).
- Verspreid over het plangebied kunnen enige gestucte of gekeimde gevels voorkomen in een lichte gevelkleur of met een houtachtige uitstraling in een donkere kleur (antraciet, zwart, donkergroen, donkerbruin).
- De kleur van de gemetselde garages sluit aan bij het architectonische concept van de woning.
- De kap wordt uitgevoerd in keramische pannen in rood of antraciet, willekeurig verspreid. Verspreid over het plangebied kunnen enige rietgedekte woningen voorkomen.
- De kozijnen zijn van hout of een ander materiaal met een ambachtelijke uitstraling.

### *detailering*

- De detailering is verfijnd en sluit aan bij de ambachtelijke, dorpse sfeer van de architectuur.



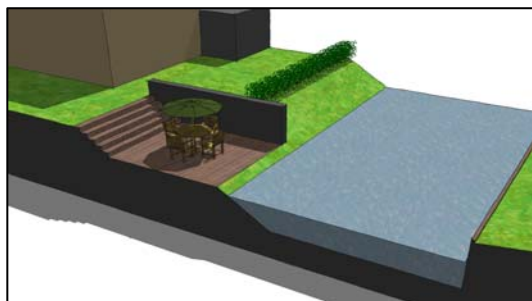


*Referentieprojecten voor de woningen aan het water*



*Voorbeelden van een aangekapte garage en een platgedekte garage*



*De waterkanten*

*Groene afscheidingen op achtererven langs het water. Gesloten, houten afscheidingen zeer sporadisch toepassen.*

### 2.3. Wonen aan het Groen

rijenwoningen, beneden-/bovenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen



#### *situering*

- De voorgevels van de woningen liggen zoveel mogelijk in één lijn op minimaal 2 meter van het openbaar trottoir.
- De aan de woning gekoppelde garages liggen op minimaal 10 meter afstand tot de openbare ruimte. Hierdoor is er, buiten de garage, ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De afstand tussen de hoofdbouwmassa en de zijdelingse perceelsgrens is aan garagezijde minimaal 2,5 meter.

#### *hoofdvorm*

- De hoofdbouwmassa heeft een maximale goothoogte van 7 meter en nokhoogte van 11,5 meter.
- De zadelkappen liggen parallel aan de weg. Hierdoor ontstaat een samenhangend kappenbeeld.
- De hellingshoek van de kappen ligt tussen de 40 en 55 graden.
- Optionele/toekomstige aanbouwen, opbouwen en dakkapellen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Tevens worden in het ontwerp criteria meegegeven voor overige toevoegingen.
- Erfafscheidingen en bijgebouwen die grenzen aan de openbare ruimte worden meegenomen in de architectuur of het ontwerp van de openbare ruimte (ze mogen ook groen zijn).
- Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de opstelplaats voor kliko's.

#### *gevelindeling*

- De woningen zijn met hun gevelopeningen gericht naar de openbare ruimte.
- De gevels worden ontworpen in een traditionele metselwerkarchitectuur met eenvoudige raam-, en deuropeningen.
- De zadelkap heeft redelijk dakoverstek (0,30 - 0,70 meter).

#### *materiaal- en kleurtoepassing*

- De gevels zijn uitgevoerd in baksteen met een structuur (bijvoorbeeld handvorm).

- De gevelkleur van de onderlinge woningen wisselt binnen een natuurlijk pallet van rood en bruin (zie pag. 14). De kleur van de gemetselde garages sluit aan bij het architectonische concept van de woning.
- De kappen worden uitgevoerd in keramische pannen in rood of antraciet.
- De kozijnen zijn van een materiaal met een ambachtelijke uitstraling.

#### *detailering*

- De detailering is verfijnd en sluit aan bij de ambachtelijke, dorpse sfeer van de architectuur.



*Referentieprojecten van rijenwoningen waar de lengte wordt gebroken door een verspringende kapvorm.*

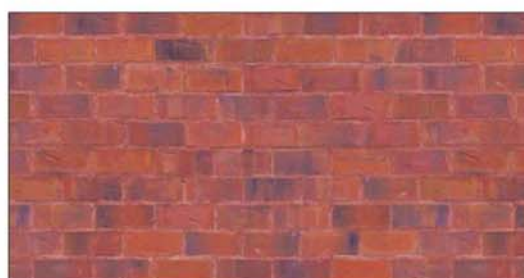


*Referentieprojecten met meeontworpen bijgebouwen en erfafscheidingen.*





*Referentieprojecten met meeontworpen hoekaccenten en eindgevelaccenten.*



*kleurpalet metselwerk.*

### 3. CRITERIA VOOR DE OPENBARE RUIMTE EN ERFAFSCHIEDINGEN

#### 3.1. Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de dorps- en landelijke sfeer van de omgeving. Het bestaande waterbeloop in het gebied wordt versterkt en uitgebreid waardoor het water voor een belangrijk deel zal bijdragen aan de sfeer van het nieuwe woongebied. Gras en bomen vormen de bindende elementen tussen de verschillende ruimten. Bomen met kleurrijke bloei in lente en herfst verlevendigen de wijk.

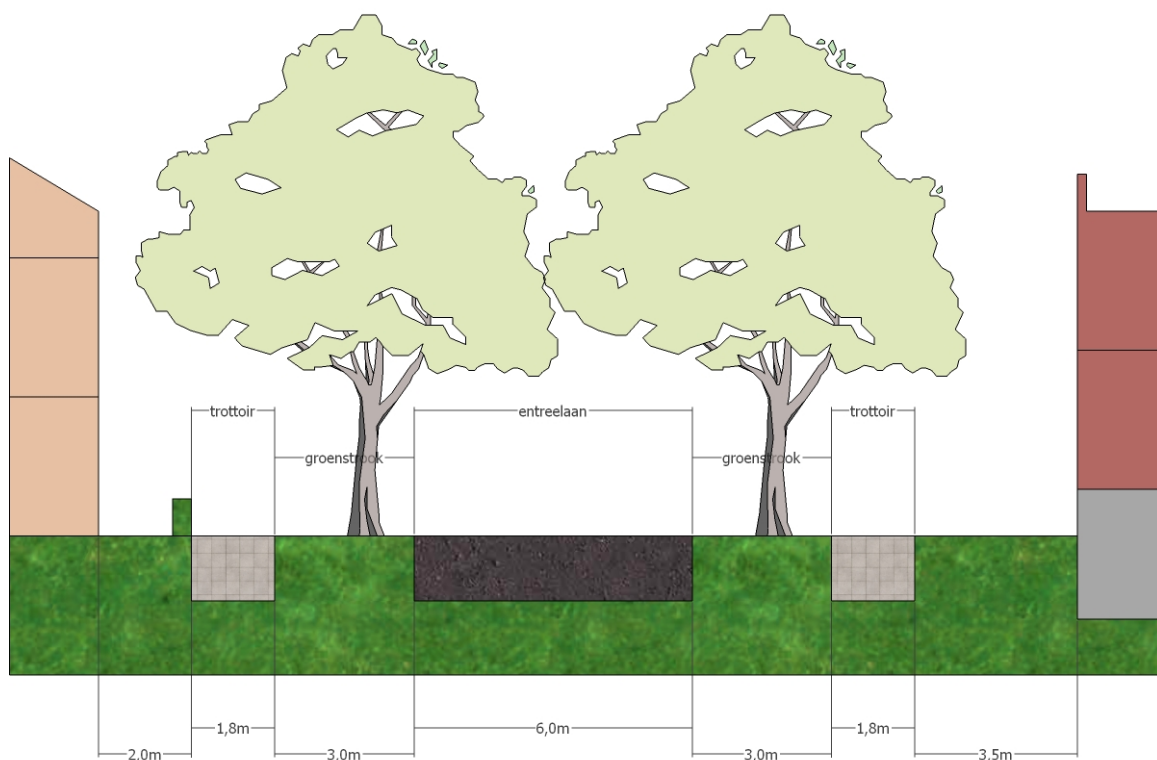
De inrichting van de wegprofielen is ontspannen met een informele overgang tussen de rijbaan en de eventuele parkeervakken en trottoirs. Er wordt zoveel mogelijk met natuurlijke materialen gewerkt.

Ook de verdere inrichting van de openbare ruimte dient afgestemd te zijn op de hoofdopzet en architectuur van de gebouwen (denk aan bankjes, fietsenstalling, bushaltes, afvalbakken, etc).

Voor de volgende deelgebieden zijn criteria voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld.

##### *De entreelanen*

- Het ruime profiel en groene karakter van de lanen is essentieel.
- Aan de entreelanen wordt niet geparkeerd.
- De entreelanen worden begeleid door laanbeplanting met 2<sup>e</sup> orde bomen (bijvoorbeeld) *Prunus avium* 'Plena' een kersenboom met witte bloei in het voorjaar en zonder vrucht die in brede grasbermen worden geplaatst.
- De bestrating bestaat uit donkerrode gebakken klinkers.
- De bruggen hebben een lichte bolling, voor afremming en om notie van het water te nemen.
- Voor gras kan een mengsel gekozen worden.







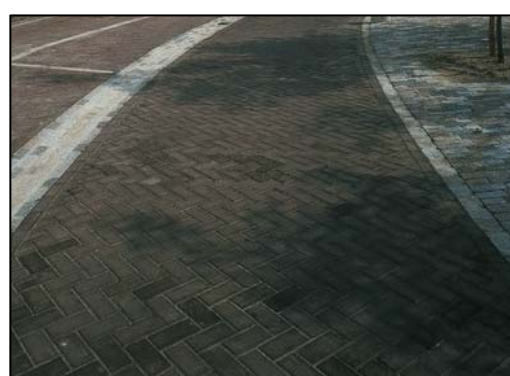
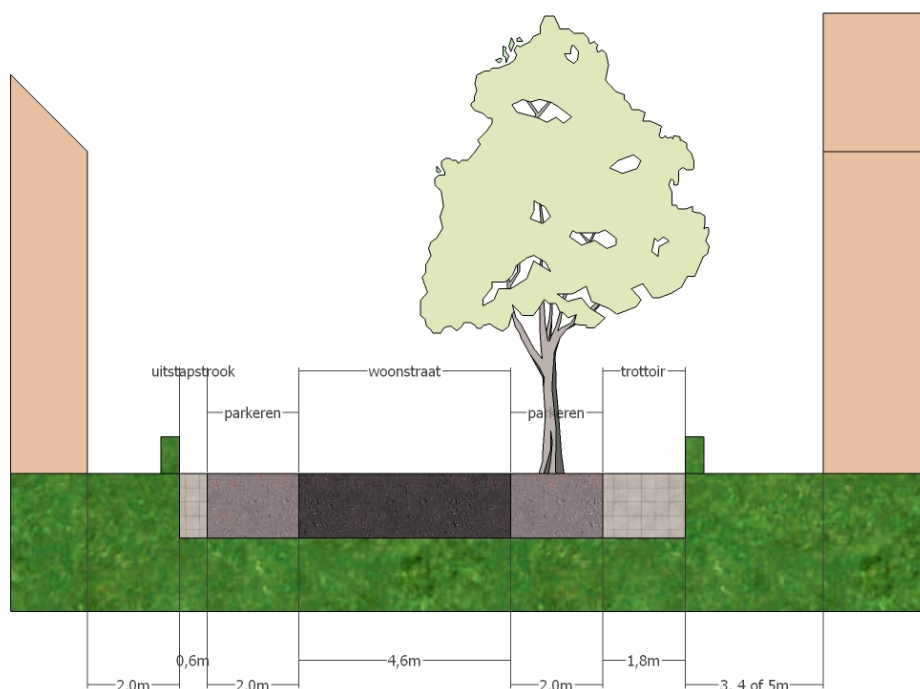
*Laanbeplanting met platanen (links) en een bloeiende Prunus Avium (rechts)*



*Referentiebeelden voor bruggen – links brug naar de entreelanen en rechts een brug voor langzaam*

### De woonstraten

- Aan enkele woonstraten wordt geparkeerd dwars op de straat, voor het overgrote deel wordt er geparkeerd op de twee langsparkerstroken aan weerszijden van de weg.
- De parkeervakken zijn verhard door middel van klinkers in één donkerdere tint dan de klinkers van de woonstraten.
- Om lange parkeervakken te voorkomen worden regelmatig bomen geplant in de parkeerstroken.
- De parkeerplaatsen worden ruimtelijk van de groene ruimte afgescheiden door een haag van 0,8 meter hoog.



Bestrating met in verschillende kleuren klinkers met voorbeeld van molgoot en rabatstrook verkeer.



### *Groene binnenruimten*

- De binnenruimten worden eenvoudig en functioneel ingericht met gras en fruitbomen.
- De groene binnenruimten worden geschikt gemaakt als speelruimte voor kinderen. Voor gras kan een ravottengras gekozen worden.
- Overal worden dezelfde 3<sup>de</sup> orde bomen gebruikt. Voorkeur gaat uit naar kleine kleurrijke fruitbomen, bijvoorbeeld *Prunus x amygdalo persia* 'Spring Glow', een kersenboom met dieproze bloemen in de lente zonder vruchten. Alternatief is de *Prunus cerasifera* 'Nigra' met lichtroze bloesem, tevens zonder vruchten.
- Aan alle randen van de groene binnenruimten wordt langsgeparkeerd.
- De parkeervakken zijn verhard door middel van betonklinkers in één donkerdere tint dan de klinkers van de woonstraten.
- De parkeerplaatsen worden ruimtelijk van de groene ruimte afgescheiden door een aarden wal van 0,5 meter hoog met begroeiing.
- Om lange parkeervakken te voorkomen worden om de vier à vijf parkeerplaatsen bomen geplant.
- In het oostelijk groengebied zal een speelplek worden opgenomen voor kinderen tussen 3 en 8 jaar.
- In het westelijk groengebied wordt een speelplek opgenomen voor kinderen tussen 8 en 13 jaar.



*Speelveldje met groene afscheiding (aarden wal en haag)*

*speelvoorziening voor kinderen tussen 3 en 8 jaar*



### 3.2. Erfafscheidingen

- De grenzen tussen de voortuinen van de woningen en het openbaar gebied worden door lage hagen gemarkeerd. Deze hebben een maximale hoogte van 0,8 meter.
- Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte worden meegenomen in het architectonisch of landschappelijk ontwerp (kunnen ook groen zijn).
- De erfafscheidingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat een langdurige aanwezigheid van het groen in de wijk gewaarborgd is (dit zou kunnen d.m.v. een bouwkundige drager).
- Tussen achtertuinen en watergangen worden geen opgaande erfafscheidingen en of bijgebouwen geplaatst. Deze oevers worden afgewerkt met afwisselend smalle steigers, rietkragen en natuurlijke beschoeiingen van bijvoorbeeld wilgentenen, bij voorkeur in een alternerend patroon met de overzijde (om inkijk te voorkomen).



*Groene erfafscheidingen (beukenhaag)*



*hekwerk met Hedera begroeid*



*Beukenhagen behouden in de winter hun blad*



*Deels opgemetselde erfafscheidingen met een groene of houten invulling.*



Nota van Aanpassing  
Beeldkwaliteitplan  
Meerkerk – De Weide

16 november 2010

## **Aanleiding**

Het beeldkwaliteitplan voor De Weide bevat criteria voor het ontwerpen van de bebouwing en de uit te geven grond. Het is geschreven als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en vormt daarmee het gemeentelijk toetsingskader voor de uitwerking in architectuur.

De beeldkwaliteitscriteria voor De Weide streven naar een samenhangende en streekeigen uitstraling van de wijk met een afwisselende, eenduidige architectuur in natuurlijke materialen en met een heldere detaillering. Belangrijk is dat de massa- en gevelcomposities evenwichtig zijn, de aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn en overige bouwkundige voorzieningen (zoals trafo's) zoveel mogelijk geïntegreerd moeten worden in de architectuur. De woonbebouwing bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, rijenwoningen, beneden-/bovenwoningen en appartementen. Voor iedere woningtypologie zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan voor De Weide is op- en vastgesteld in een periode van economische voorspoed. Nadien is de marktsituatie voor woningen sterk veranderd met sterk teruglopende woningverkoop als gevolg. Om de verdere ontwikkeling van De Weide niet te laten stagneren heeft de ontwikkelaar aangegeven graag meer variatie in de woningtypen aan te willen kunnen bieden. Het betreft dan, voor zover hier van belang, de mogelijkheid om ook vrijstaande woningen met een bouwmassa met één bouwlaag met kap te kunnen realiseren. Het vigerende bestemmingsplan biedt daarvoor ruimte. Het Beeldkwaliteitplan schrijft echter voor dat vrijstaande woningen een bouwmassa van twee bouwlagen met kap moeten hebben.

## **Aanpassen regels beeldkwaliteitplan**

Om ruimte te bieden aan een grotere variatie aan woningtypen zonder afbreuk te doen aan de achterliggende doelstellingen van het beeldkwaliteitplan dienen de regels voor de categorieën 'Wonen aan het Water' (§ 2.2) en 'Wonen aan het Groen' (§ 2.3) als volgt gewijzigd te worden.

### Wonen aan het Water

Voor de woningen die behoren tot de categorie 'Wonen aan het Water' is onder 'hoofdvorm' bepaald dat: "de hoofdbebouwing heeft een bouwmassa van twee bouwlagen met kap". Een bedoeling daarvan is te voorkomen dat de woningen een te beperkte bouwhoogte krijgen waardoor er ongewenste hoogteverschillen tussen de bebouwing ontstaan.

Deze achterliggende bedoeling wordt ook bereikt door beoordeling van de woningontwerpen op grond van de volgende bepalingen hieromtrent:

- De hoofdbebouwing heeft in principe een bouwmassa van twee bouwlagen met kap waarbij de kaphelling bij deze woningen groter is dan 45 graden. Het is echter toegestaan om vrijstaande woningen als één bouwlaag met kap te bouwen waarbij de kaphelling groter dan 50 graden moet worden uitgevoerd.
- Voor het geval dat een vrijstaande woning uitgevoerd wordt met één bouwlaag met kap dient de parallel aan de weg gelegen gevel te worden uitgevoerd als topgevel met een minimale nokhoogte van 9 meter.

Voor het overige blijven de regels en referentiebeelden onveranderd en van toepassing.

### Wonen aan het Groen

Voor de woningen die behoren tot de categorie 'Wonen aan het Groen' is onder 'hoofdvorm' bepaald dat: "de hoofdbebouwing heeft een bouwmassa van twee bouwlagen met kap" en "de hellingshoek van de kappen ligt tussen de 40 en 55 graden". Een bedoeling daarvan is te

voorkomen dat de woningen een te beperkte bouwhoogte krijgen waardoor er ongewenste hoogteverschillen tussen de bebouwing ontstaan.

Deze achterliggende bedoeling wordt ook bereikt door beoordeling van de woningontwerpen op grond van de volgende bepalingen hieromtrent:

- De hoofdbebouwing heeft in principe een bouwmassa van twee bouwlagen met kap waarbij de kaphelling bij deze woningen groter is dan 45°. Het is echter toegestaan om vrijstaande woningen als één bouwlaag met kap te bouwen waarbij de kaphelling groter dan 50° moet worden uitgevoerd.
- Voor het geval dat een vrijstaande woning uitgevoerd wordt met één bouwlaag met kap dient de parallel aan de weg gelegen gevel te worden uitgevoerd als topgevel met een minimale nokhoogte van 9 meter.

Voor het overige blijven de regels en referentiebeelden onveranderd en van toepassing.

### **Onderbouwing**

Wanneer de bepalingen omtrent de bouwmassa voor de woningen aan het water en aan het groen aangepast worden zoals hierboven beschreven, blijft de achterliggende bedoeling van het beeldkwaliteitplan volledig intact. De bebouwing draagt bij aan een samenhangende en streekeigen uitstraling van de wijk met een afwisselende, eenduidige architectuur in natuurlijke materialen en met een heldere detaillering. Ook blijven de massa- en gevelcomposities evenwichtig.