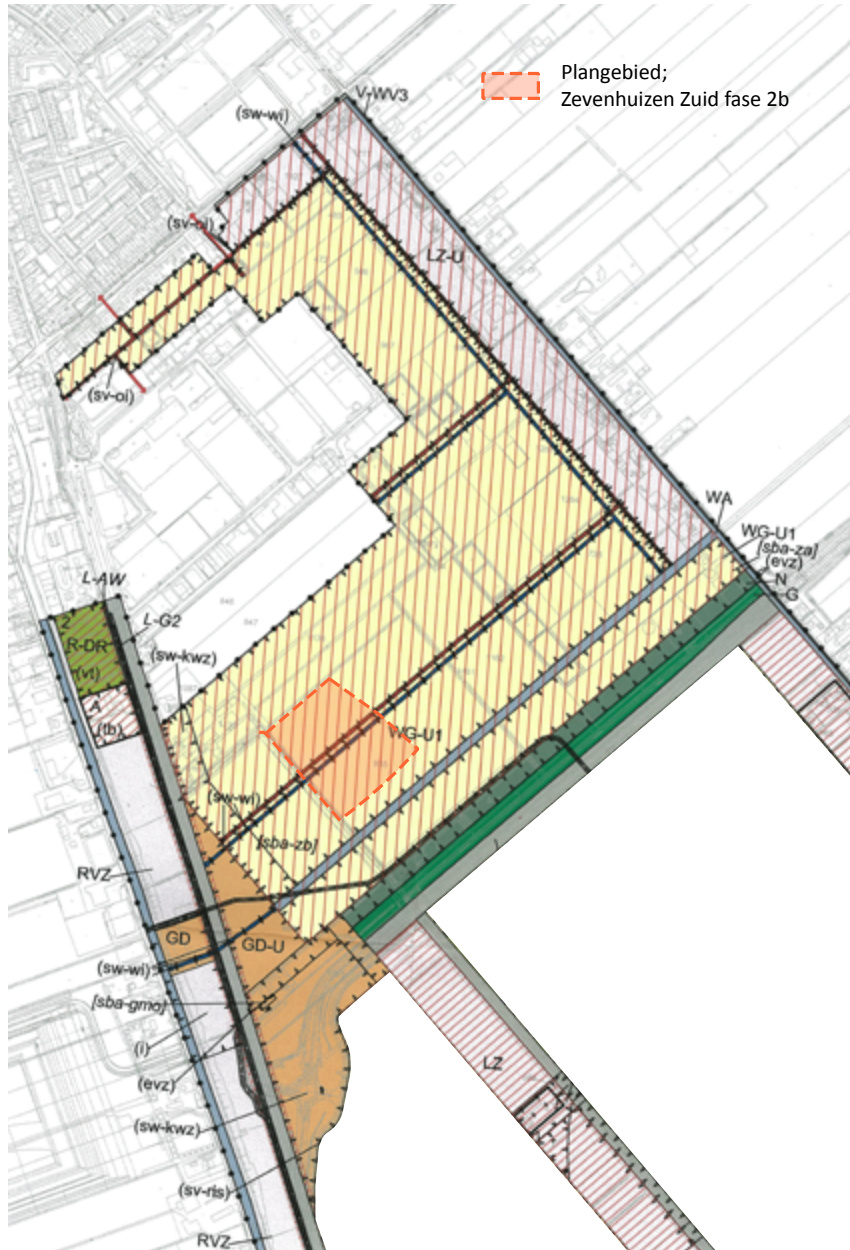


Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen Zuid - fase 2b

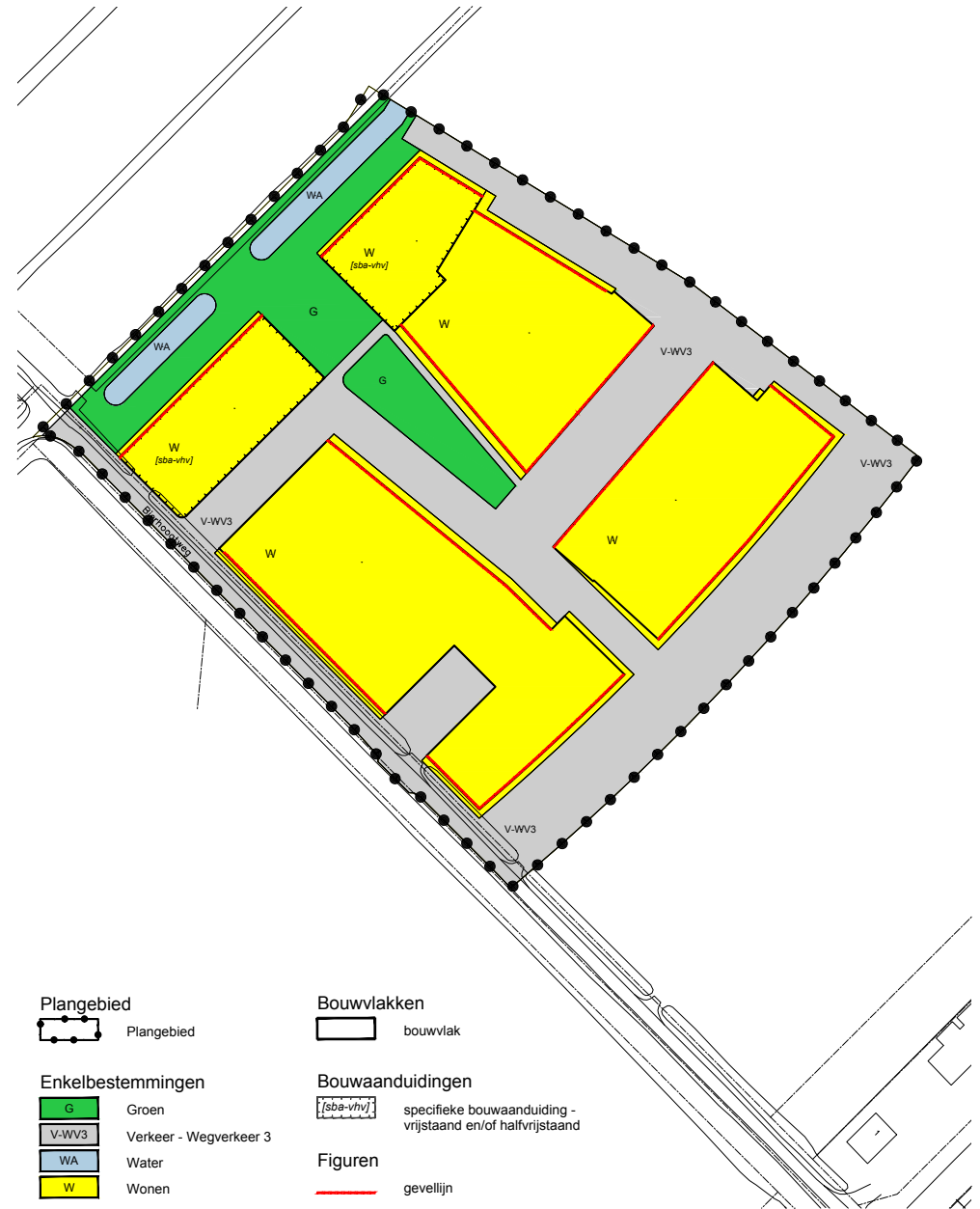




Inhoudsopgave	1
1 Context	5
1.1 Bestemmingsplan.....	5
1.1.1 Bestaande situatie.....	5
1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.1.3 Planbeschrijving.....	5
1.1.4 Welstand.....	5
1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid.....	7
1.3 Het plangebied fase 2b.....	7
2 Structuur	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.2 De ontsluiting van het plangebied.....	9
2.3 Parkeren.....	9
3 Plangebied	11
3.1 Het stedenbouwkundige plan.....	11
3.2 Architectuur.....	11
3.3 Erfafscheidingen.....	13
3.4 Relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid.....	13



Uitsnede bestemmingsplan "Zuidplas West"



Uitsnede uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid; fase 2b"

1 Context

1.1 Bestemmingsplan

1.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied is het bestemmingsplan “Zuidplas – West” van kracht. Hier is een uitwerkingsplan voor gemaakt die de realisatie van nieuwe woningen op deze locatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk maakt. Zie de verbeelding hiervan op pagina 4. In de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Zuidplas West is in artikel 17.5.2 onder k opgenomen dat het college bij de uitwerking “de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neerlegt in beeldkwaliteitsregels”

1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum”. Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg en fase 2a aan de zuidwestzijde en de toekomstige hoofdroute door Zevenhuizen-Zuid, de Van Oranje-Nassaulaan, aan de zuidoostzijde. Verder ten zuidoosten van het plangebied is de N219 gelegen. Het betrokken kavel is kadastraal bekend onder het nummer E 935 en is in eigendom van “Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Ii Beheer B.V.” (GOM). De toekomstige hoofdroute die dit plangebied begrenst, doorsnijdt dit kavel. Het overige deel van dit kavels behoort tot een latere fase.

1.1.3 Planbeschrijving

Met dit uitwerkingsplan wordt een derde fase, vanaf nu fase 2b genoemd, van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt. Dit plan valt onder het project “Koningskwartier” wat net als de voorgaande tweede fase, formeel fase 2a genoemd, een gedeeltelijke uitwerking is van Zevenhuizen-Zuid. De eerste fase, “Zevenrozenhof”, sloot direct aan bij de kern Zevenhuizen. Fase 2a is wat beeld, ligging en planopzet een voorloper op deze fase en heeft een eigen modern dorps karakter. Fase 2b sluit wat beeld betreft hierop aan. Dit plan ligt aan de Bierhoogtweg, wat deels hernoemd gaat worden naar Lakeienoever, én aan de toekomstige hoofdontsluiting van Zevenhuizen-Zuid, de Van Oranje-Nassaulaan. Deze laan zal middels een nieuw aan te leggen rotonde worden aangesloten op de Zuidplaspolder. Deze rotonde zal aan de andere zijde het recreatiegebied Eendragtspolder ontsluiten. Hiervoor zal in 2016 een nieuwe brug over de Ringvaart worden opgeleverd. De recreatieve uitloopmogelijkheden van Zevenhuizen-Zuid zijn hiermee uitstekend te noemen. De opzet van het uitwerkingsplan is dusdanig flexibel dat binnen de uitgeefbare delen geschoven kan worden met woningtypen. De openbare ruimte staat vast.

Ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de Bierhoogtweg en het creëren van voldoende waterberging zal de sloot hierlangs bij de ontwikkeling van fase 2b worden verbreed. De bestaande sloot heeft nu nog vrij steile hellingen. Minimaal de helft hiervan krijgt een flauwer talud (1:3) om zodoende natuurvriendelijke oevers te realiseren waardoor men het water beter kan ervaren. Centraal in dit plan ligt een groene wigvormige ruimte waarlangs aan één zijde een weg loopt en aan de andere zijde een woonpad met daaraan grenzend rijwoningen. Deze ruimte, ook “groene kamer” genoemd, moet tevens een ruimtelijke verbinding vormen tussen deze fase en de nog in de toekomst te ontwikkelen fase aan de noordzijde hiervan, tegen het “Nijverheidscentrum” aan. Aan de noordwestzijde worden vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Voornaamste reden om de kavels van deze woningen niet tot aan het water uit te geven is de groene ruimte openbaar toegankelijk te houden. De woningen zijn met de voorzijde naar het water / voetpad gericht om zo de groene ruimte, die ontstaat tussen de voorgevels van deze woningen en de voorgevels van woningen in de aangrenzende toekomstige fase ten noorden van deze fase, een “gezicht” te geven. De woningen aan de zijde van de Bierhoogtweg richten zich op de verbrede watergang hierlangs.

1.1.4 Welstand

Voor nieuwe projecten worden er, in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding, ruimtelijke kwaliteitseisen opgesteld. Dit gebeurt in de regel in een beeldkwaliteitplan. Inspraak voor dit document wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van de regels van het uitwerkingsplan dat voor dit gebied is opgesteld. Het vaststellen van dit document is een bevoegdheid van het college. Beeldkwaliteitplannen worden uiteindelijk in zijn geheel toegevoegd aan de welstandsnota. Vijf jaar na de oplevering van het project waar het beeldkwaliteitdocument voor is opgesteld kan aangenomen worden dat het plan op eigen benen kan staan. Dat betekent dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit standvastig is geworden. Het gebied waar dit document voor is opgesteld vervalt dan in de onderliggende sturingscategorie.



- - - Integraal plangebied;
masterplan Zevenhuizen Zuid
- Plangebied Zevenhuizen Zuid fase 2b

- Groen
- Water
- Wonen
- Woonwerkkavels
- Gemengde doeleinden
- Verkeer (voetpad)
- Verkeer (rijweg)
- Verkeer (fietspad)

- Kerk
- Bebouwing bestaand
- Sportvelden





Uitsnede plangebied fase 2b

1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid

Voor de ontwikkeling van de woonwijk met voorzieningen en de uitwerking van de bestemmingen is het Masterplan Zevenhuizen Zuid opgesteld door de gemeente Zuidplas in samenwerking met betrokken ontwikkelaars. Er is daarbij besloten om de ontwikkeling van de woonwijk te beginnen aan de rand van het dorp Zevenhuizen bij de hoek van de kruising van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. In het masterplan is een aantal doelen op hoofdlijnen met betrekking tot de beeldkwaliteit omschreven. In het masterplan wordt gewezen op de betekenis van de bebouwing in Zevenhuizen Zuid voor het dorp Zevenhuizen en voor omliggende landschap met lanen en linten en ringvaart. De wijk dient te passen in de schaal en maat van de omgeving. En dus niet de uitstraling hebben van een uitbreidingswijk van een grote stad. De schaal van de wijk dient bescheiden en dorps/ landelijk te zijn.

De grootte van het plangebied Zevenhuizen Zuid vraagt een geleiding om de dorpse schaal te bereiken. Die geleiding wordt in de eerste plaats gemaakt door de landschappelijke en ruimtelijke structuur. In de structuur van de wijk worden verschillende landschappelijke (ruimtelijke) en verschillende bebouwingseenheden onderscheiden. Afhankelijk van de ligging van de woongebieden in de landschappelijke structuur wordt de beeldkwaliteit van de woningclusters nader bepaald. De verschillen in architectuur dragen dan bij tot de oriëntatie en verbinding met de "eigen" plek in de wijk.

1.3 Het plangebied fase 2b

Op de kaart van (uitsnede uit) het masterplan is het plangebied van het beeldkwaliteitplan voor fase 2b van Zevenhuizen Zuid globaal aangeduid. De begrenzing van het beeldkwaliteitplan is onder meer bepaald door de relatie met het juridische uitwerkingsplan voor het plangebied.

Deze fase van Zevenhuizen Zuid, onderdeel van het "Koningskwartier", heeft een specifieke ligging in de toekomstige woonwijk Zevenhuizen Zuid. Fase 2b sluit aan op fase 2a en is wat oriëntatie betreft sterk gericht op de Zuidplasweg, die een rechtstreekse verbinding vormt met het centrum van Zevenhuizen. Door de ligging van dit plan kan ook deze fase als het ware als een op zich zelf staand gebied worden beschouwd met een eigen "dorps" karakter, aansluitend op de inmiddels in aanbouw zijnde naastgelegen fase 2a.

Ruimtelijke structuur, ontsluiting en parkeren



Stedenbouwkundig plan fase 2b; ontsluiting van het plangebied en parkeren

2 Structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen en het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum”. Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg en fase 2a aan de zuidwestzijde en de toekomstige hoofdroute door Zevenhuizen-Zuid, de Van Oranje-Nassaulaan, aan de zuidoostzijde. Verder ten zuidoosten van het plangebied is de N219 gelegen. Het plan ligt deels vrij ten opzicht van het bestaande dorp Zevenhuizen.

2.2 De ontsluiting van het plangebied

Het plangebied, in zijn geheel een 30km/h zone, wordt voor autoverkeer voornamelijk ontsloten vanaf de Zuidplasweg. De hoofdontsluitingsstructuur van de gehele wijk Zevenhuizen Zuid heeft middels een rotonde een aansluiting hierop. Deze rotonde zal aan de andere zijde het recreatiegebied “Eendragtspolder” ontsluiten middels een brug over de ringvaart. Aan de hoofdontsluitingsstructuur zit een secundaire ontsluitingsstructuur die het verkeer van dit deelgebied naar de hoofdontsluitingsstructuur afvoerd.

Het fietsverkeer kan via de Bierhoogtweg deels buiten om het plan verlopen. In het plan is in het midden rondom het wigvormige groen aan één zijde autoverkeer toegestaan.

2.3 Parkeren

Voor fase 2b is de parkeernorm voor “matig stedelijk-gebied” uit de CROW van toepassing. In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat ten behoeve van vrijstaande en halfvrijstaande woningen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Rijwoningen parkeren in het openbaar gebied. Ook het bezoekersparkeren wordt in het openbaar gebied afgewikkeld. In het plangebied komt één parkeercoffin voor. Deze wordt ontsloten via de Bierhoogtweg en is dicht tegen de hoofdontsluiting aan gelegen om zo de verkeersdruk op de Bierhoogtweg beperkt te houden. De centrale wigvormige groenvoorziening is aan één zijde autovrij. Aan de hoofdontsluitingsweg wordt, afwijkend ten opzicht van fase 2a, haaksparkeerplaatsen gerealiseerd om aan de (hoge) parkeernorm te kunnen voldoen. Parkeren in de openbare ruimte wordt zo meer gelijkmatig verdeeld. Om de vijf haaksparkeerplaatsen is ruimte gelaten voor een (eerste orde) boom. Hieronder, in het plantvak, is laagbegroeiing gedacht om het zicht op de geparkeerde auto's te verzachten. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte liggen zoveel mogelijk aan één kant van de weg aan de schaduwzijde. Dit komt ten goede van o.a. de centraal gelegen groene wigvormige ruimte. Deze ligt nu geheel in de zon.

Het Plangebied; ruimtelijke samenhang



Stedenbouwkundig plan fase 2b; ruimtelijke samenhang binnen het plangebied en de omgeving

3 Plangebied

3.1 Het stedenbouwkundige plan

Het plan is opgedeeld in de volgende “themas”:

- Wonen aan een “groene kamer”; Koetsierstuin
- Wonen aan een hoofdstructuur; Van Oranje-Nassaulaan
- Wonen aan het water; Lakeienoever en Lakeienpad

Het plan dient een dorps karakter te krijgen wat beeld betreft. De kleurstelling van de gevels dienen in oranje-rode en donker-rode baksteen te worden uitgevoerd met hier en daar een gevel met een contrasterende (lichtere)kleur. De kleurvariaties worden verdeeld over het gehele plan waarbij het onderlinge verband in stand moet blijven zodat de hierboven beschreven themas ook in de architectuur zichtbaar zijn in het plan.

De ruimtelijke themas zoals hierboven beschreven dienen door de architectuur te worden versterkt. Afwijkingen, zoals contrasterende kleuren of gootverspringen, dienen met zorg te worden toegepast waarbij de keuze voor de woning waarop het wordt toegepast als doel heeft:

- Een seriematigheid te doorbreken en het beeld van een organisch gegroeid plan te versterken.
- Onderlinge samenhang te versterken bijvoorbeeld wanneer er poort werking gewenst is bij een centrale toegang tot bijvoorbeeld een hof (zie rode sterretjes op kaart pagina 12).

Minimaal 1 verbijzondering per rijtje. De verbijzonderingen moeten wel worden verdeeld over het geheel, bij voorkeur gecombineerd met een bijvoorbeeld contrasterende gevelsteen / kleur.

Op de kaart (zie de rode sterretjes op kaart pagina 12) is aangegeven wat mogelijk kwetsbare kopgevels zijn. Omdat deze kopgevels in het zicht liggen is het van belang zorgvuldig met het beeld van deze kopgevels om te gaan. Een blinde gevel is hier uitgesloten. Hierbij valt te denken aan erkers, ramen in de kopgevel, mogelijk een entree, of fraai overhoeks metselwerk gecombineerd met een overhoeks kozijn of een meeontworpen plantenbak aan de gevel.

Voor de openbare ruimte zijn de eisen zoals opgesteld in de LIOR van de gemeente Zuidplas van kracht. Het gebied behoort niet tot een centrum of dorpslocatie wat inhoudt dat de inrichting van met name de hoofdontsluitingswegen en woonstraten sober van aard is, aansluitend op de tweede fase (fase 2a). Op de “speciale” / bijzondere plekken in het plan, de groengebieden bijvoorbeeld, is er meer ruimte voor een andere materialisering.

3.2 Architectuur

Algemeen gelden de onderstaande eisen:

- Bij beoogde individuele uitstraling ook differentiëren in goothoogtes, gevellijsten, gevelopeningen (met verschillende borstweringhoogtes, bovenkant kozijnen e.d.)
- Een rijkere detaillering en een rijker en hoogwaardig kleur- en materiaal gebruik zijn op zijn plaats. Denk aan stenen uit het hogere segment, rollagen of hanenkammen boven de gevelopeningen, natuursteen of kunststeen onderdorpels, rollagen of siermetselwerk ter plaatse van de topgevels/gevelpannen, etc.
- Dakkapellen dienen zich te tonen als ondergeschikte toevoegingen aan het dakvlak en aan te sluiten bij de gekozen bouwstijl en architectuur.
- Zijwangen, zeker bij dakkapellen die al in de goot beginnen en dus een groter oppervlak hebben dan gebruikelijk, dienen een verzorgde en hoogwaardige uitstraling te krijgen.
- Installatiepijpen en afvoeren af werken in een matte en donkere gedekte kleur (bv zwartgrijs) en zoveel mogelijk op het achterdakvlak te plaatsen.
- Zonnepanelen (zoveel mogelijk) mee nemen in het ontwerp en zorgvuldig ordenen op het dakvlak.
- Aandacht voor poortwerking ter plaatse van entree richting groene midden. Aanbevolen wordt een symmetrie ter plaatse van de entree. Hierbij valt te denken bijvoorbeeld aan een tuitgevel aan weerszijden op dezelfde afstand van de as van de entree, dezelfde gevelsteen aan weerszijden op dezelfde afstand van de as van de entree.
- Erfafscheidingen conform de kaart op pagina 12.

Voor de themagebieden specifiek geldt:

- Wonen aan de Koetsierstuin:
 - Dakpankleur oranje.
 - Steenkleur rood tot donkerrood. Dezelfde soort aan weerszijden.
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en/of gevelaccenten
 - Garages grenzend aan openbare weg uitvoeren met een kap
- Wonen aan de Van Oranje-Nassaulaan, Lakeienoever en Stalmeesterstuin:
 - Dakplankleur antraciet.
 - Steenkleur oranje-rood
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en / of gevelaccenten.
- Wonen aan de Hofdamestuin:
 - Dakplankleur antraciet en steenkleur oranje-rood tpv rijtjes grenzend aan Stalmeesterstuin.
 - Dakplankleur oranje en steenkleur rood tot donkerrood tpv rijtje grenzend aan Koetsierstuin.
 - Steenkleur hoekwoningen rijtjes is hetzelfde als steenkleur trasraam

Het Plangebied; erfafscheidingen, hoekaccenten en openbare ruimte



3.3 Erfafscheidingen

Het toekomstige beeld van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate mede bepaald door de esthetische kwaliteit van duurzame erfafscheidingen.

Plaatsen die bijzondere aandacht behoeven zijn:

1 Aan openbare ruimten gelegen afscherming van de zijtuinen van hoewoningen in relatie tot de voortuingrens van de aanliggende hoekwoningen van het "andere blok".

Er dient gestreefd te worden naar een duurzame groene erfafscheiding van de zijtuinen, op een zodanige wijze geconstrueerd dan deze afscheiding in de toekomst niet wordt vervangen door (houten) schuttingen.

De afscheidingen dienen op een esthetisch verantwoorde wijze aan te sluiten op de woonhuizen en bijgebouwen. Bijgebouwen (schuren en garages) van hoekwoningen welke op de perceelsgrenzen worden gebouwd, dienen uitgevoerd te worden in metselwerk of hout. De aansluiting van de afscherming van de zijdelingse perceelsgrens op de grens van de (eigen) voortuin wordt afgestemd op de voor- en zijgevel van het woonhuis.

2 Naar openbare ruimten gelegen grenzen van de achtertuinen van woningen. Ook hier is sprake van het streven naar een duurzame groene of duurzame bouwkundige oplossing. De detaillering mag niet leiden tot grote verschillen in uitdrukking van de verschillende erfafscheidingen in de toekomst. Er dient gestreefd te worden naar een eenduidig beeld:

- Groene hagen van ca 0,5m hoog op de erfrens aan de voorzijde bij alle woningen
- Rondom de parkeerhoven, tussen de schuurtjes in, gaashekwerk met hedra
- Aan weerszijden van de entree richting de parkeerhoven en op de in het zicht zijnde koppen een muurtje (ca. 0,5m) met daarop hekwerk of een gaashek met hedra.
- Ontworpen erfafscheiding tussen de garages, grenzend aan de openbare weg, in (Koetsierstuin).

3.4 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid

Voor de woonwijk Zevenhuizen Zuid is op 21 april 2011 de "stedenbouwkundige nota van uitgangspunten" vastgesteld.

In die nota zijn de volgende ambities en kernpunten voor de ruimtelijk kwaliteit beschreven:

Ambities:

De ambitie is het maken van een onlosmakelijk met Zevenhuizen verbonden woon, recreatie- en werkgebied die een kwalitatieve verrijking vormt voor het huidige Zevenhuizen. Dit kan door het maken van een stevig raamwerk (de openbare ruimte). Daarbinnen zou optimale variatie moeten worden gerealiseerd (en ook moeten worden toegestaan).

De ambitie is hiermee niet zozeer gericht op het maken van opvallende architectuur (eerder ingetogen en aansluitend op de aanwezige context, wel met extra aandacht voor goede detaillering en materialisering) maar juist op het maken van een goede openbare ruimte met veel bijzondere plekken. De informele groeplekken worden hier met name genoemd als mogelijkheden daartoe en als speelplekken door de hele wijk. Dat is immers een van de grote kwaliteiten van een dorp: speelgelegenheden in de nabijheid.

Kernpunten voor een goede ruimtelijke kwaliteit:

- 1 Doprse afwisseling (variatie en mix, geen grote series) binnen een helder samenhangend geheel;
- 2 Groen straatbeeld door bomen in de straat en hagen rondom tuinen;
- 3 Beslotenheid afgewisseld met lange (zicht-) lijnen;
- 4 Verbinding met het landschap door zichtlijnen (Ringvaart, zuidelijke groenzone);
- 5 Informele schakering van woningen (verspringende rooilijnen daar waar het past);
- 6 Korte woningblokken passend bij de schaal van het dorp;
- 7 Voorkomen van schuttingen aan de kopse kanten;
- 8 Architectuur ondergeschikt aan het geheel;
- 9 Informele speelplekken;
- 10 Duurzame materialisering. Uitgangspunt hiervoor is de LIOR van de gemeente Zuidplas;
- 11 Objectcriteria uit de Welstandsnota



