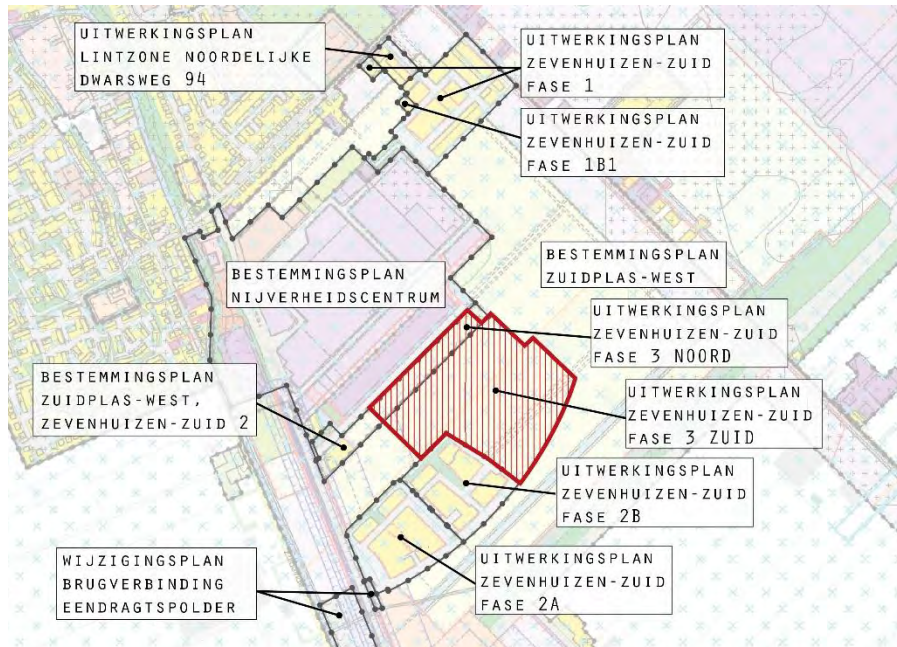


Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Zuid, Fase 3





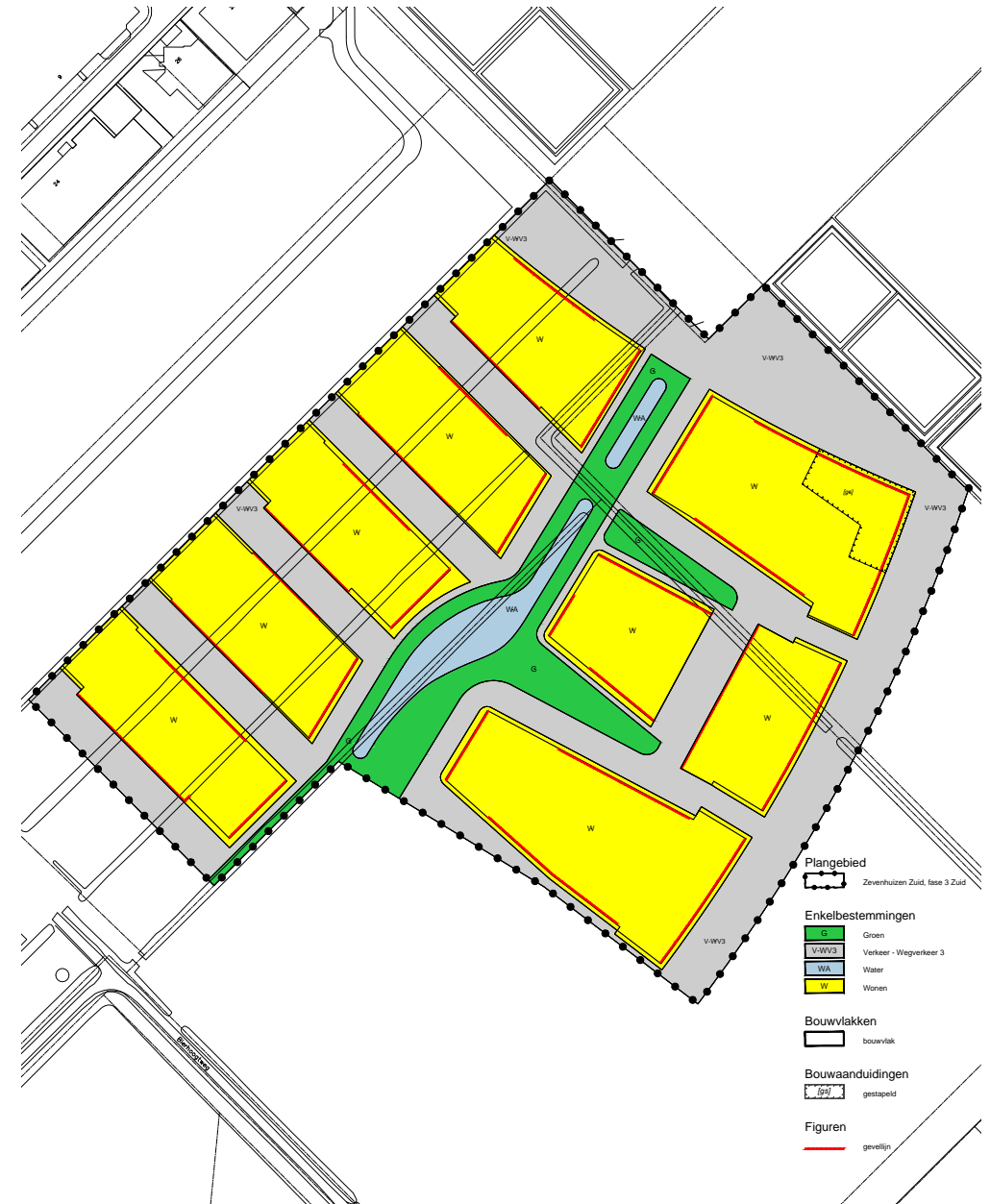
Inhoudsopgave	1
1 Context	5
1.1 Bestemmingsplan.....	5
1.1.1 Bestaande situatie.....	5
1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.1.3 Planbeschrijving.....	5
1.1.4 Welstand.....	5
1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid.....	7
1.3 Het plangebied fase 2b.....	7
2 Structuur	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	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 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid.....	13
3.4 Erfafscheidingen.....	13
3.5 Inrichting openbare ruimte.....	15
3.5.1 Speelvoorzieningen.....	15
3.5.2 Groen.....	17



Overzicht geldende plannen. In rood het plangebied van de uitwerkingsplannen fase 3



Ligging en begrenzing van het plangebied van de uitwerkingsplannen Fase 3 Noord en Zuid



Uitsnede uitwerkingsplan "Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid"

1 Context

1.1 Bestemmingsplan

1.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied is het bestemmingsplan “Zuidplas West, Zevenhuizen–Zuid 2” en het bestemmingsplan “Zuidplas West” van kracht. Hiervoor is het uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Noord” en uitwerkingsplan “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid” gemaakt. Zie afbeeldingen op pagina 4. Deze uitwerkingsplannen maken de realisatie van nieuwe woningen op deze locatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk. 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 van het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum” (zie afbeeldingen op pagina 4). Direct ten zuidoosten grenst het plangebied aan het uitwerkingsplangebied van “Zevenhuizen-Zuid, Fase 3 Zuid”. Voorts ligt de N219 ten zuidoosten en de Zuidplasweg ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend bij de gemeente als Zevenhuizen sectie E 1786 en 1854. Het plan sluit aan op fase 2a en 2b.

1.1.3 Planbeschrijving

Met dit uitwerkingsplan wordt de vierde fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt. De eerste fase, “Zevenrozenhof”, sloot direct aan bij de kern Zevenhuizen. Met fase 2A werd de stap naar de andere zijde van het Nijverheidscentrum gemaakt. Fase 2A ligt direct aan de Zuidplasweg en vormt daarmee niet alleen de hoofdentree van de nieuwe wijk, maar van heel Zevenhuizen. Ten noorden van Fase 2A ligt het plangebied van Fase 2B. Volgend op Fase 2B wordt met het onderhavig uitwerkingsplan de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid in noordelijke richting voltooid. Het gebied wordt ontsloten door de Koning Willem-Alexanderlaan en de Van Oranje-Nassaulaan die beide uitkomen op de Zuidplasweg. De recreatieve uitloopmogelijkheden van Zevenhuizen-Zuid zijn vanwege de nieuwe “Koningsbrug” over de ringvaart, die een verbinding maakt met “De Eendragtspolder”, uitstekend te noemen.

Met Fase 3 van Zevenhuizen-Zuid wordt de hoofdontsluiting vanaf de rotonde verder doorgetrokken. De hoofdontsluiting is inmiddels gedoopt tot “Van Oranje-Nassaulaan”. De Koning Willem-Alexanderlaan is de tweede hoofdontsluitingsroute door Zevenhuizen-Zuid.

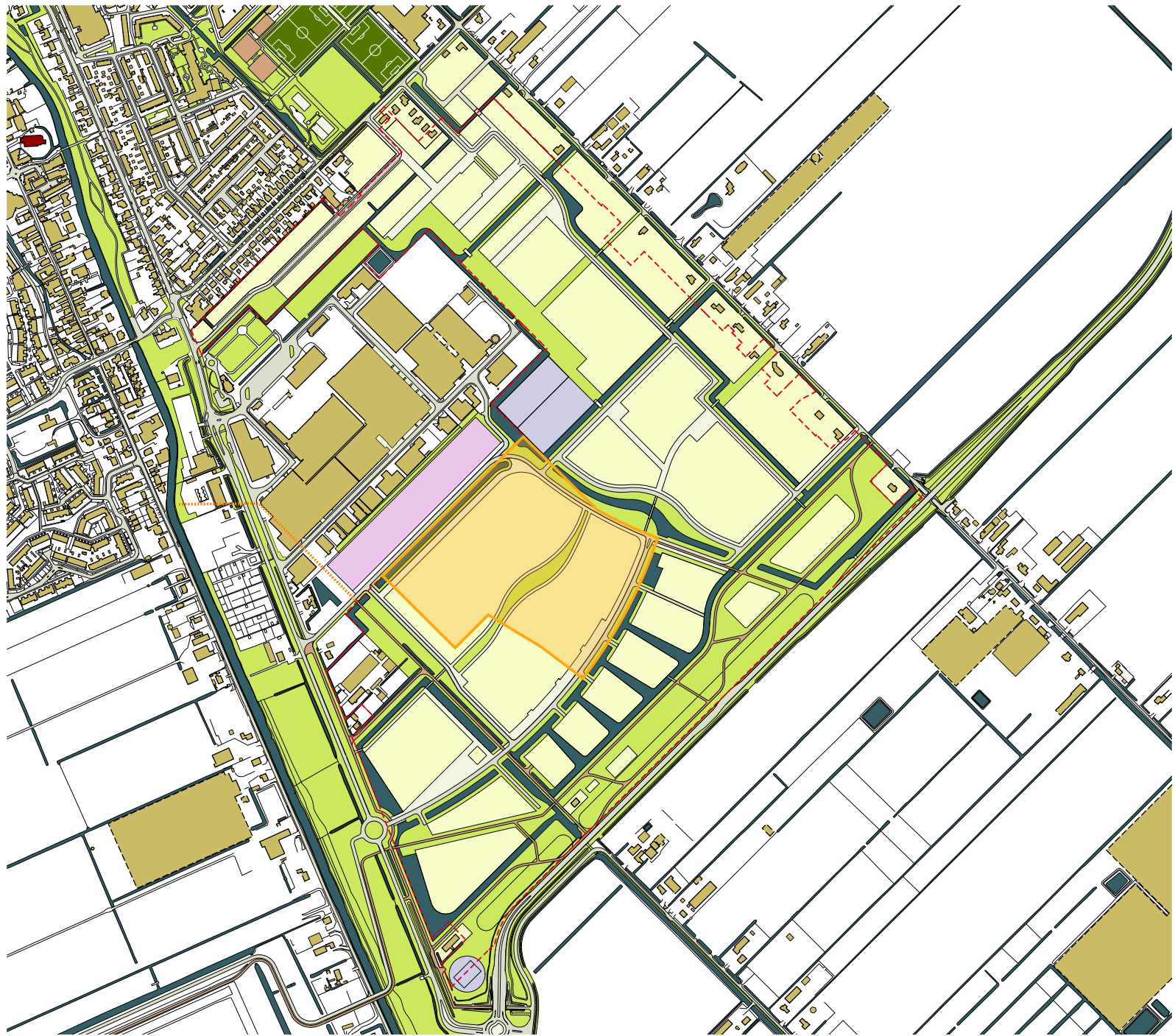
Deze straat is reeds aangelegd en zal in de toekomst een directe aansluiting op de Zuidplasweg krijgen.

Fase 3 (Noord en Zuid) voorziet in circa 260 grondgebonden woningen en “benedenbovenwoningen”. Het plan maakt het mogelijk om verschillende woningtypes te ontwikkelen, zoals benedenbovenwoningen, (geschakelde) twee-onder-een-kap-woningen, twee-onder-een-kapwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen, patio- en nultredewoningen. De benedenbovenwoningen zijn met name geschikt voor starters en senioren. Centraal in het uitwerkingsplangebied is een groen/blauwe long gesitueerd met aan weerszijde daarvan woningen die met hun voorzijde er naar toe gericht zijn. Deze groene/blauwe long is rondom openbaar toegankelijk gebleven. Ten zuidoosten van dit centrale gebied wordt het verkavelingsprincipe van fase 2B met een “groene wig” doorgezet. Aan de andere zijde van het plan is de bebouwingsdichtheid wat hoger. Hier is een traditioneel stratenpatroon gepland, haaks op de Koning Willem-Alexanderlaan. De voormalige Bierhoogteweg (tegenwoordig Lakeienoever) blijft als smalle polderweg herkenbaar in het stedenbouwkundig plan en vervult een rol in het fietsnetwerk door de wijk. In het masterplan van Zevenhuizen Zuid is rekening gehouden met speelvoorzieningen voor alle leeftijden. Dit is weer verder uitwerkt in het stedenbouwkundige plan. Zie pagina 15.

Voor Fase 3 is de parkeernorm voor “matig stedelijk gebied” uit de CROW van toepassing. In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat ten behoeve van tweekappers en vrijstaande woningen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor vrijstaande woningen en (geschakelde) tweekappers dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is tevens vastgelegd in de regels. Het totale plangebied, inclusief de hoofdroutes, wordt ingericht als 30 km/h gebied.

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 als onderdeel van de bestemmingsplanregels. 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 kracht 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 3

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

- Kerk
- Bebouwing bestaand
- Sportvelden





Uitsnede plangebied fase 3

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, linten en ringvaart. De wijk dient te passen in de schaal en maat van de omgeving en dient dus niet de uitstraling te 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 dorps 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 3

Op de kaart van (uitsnede uit) het masterplan is het plangebied van het beeldkwaliteitplan voor fase 3 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. Het gedeelte tussen de groen/blauwe long en de Van Oranje-Nassaulaan sluit stedenbouwkundig aan op fase 2a en 2b en is wat oriëntatie betreft sterk gericht op de Zuidplasweg, die een rechtstreekse verbinding vormt met het centrum van Zevenhuizen. Het gedeelte aan de noordzijde van de groen/blauwe long tegen de Koning Willem-Alexanderlaan aan heeft een meer traditioneel woonstratenpatroon gekenmerkt door groen stroken met bomen aan weerszijden van de weg.

Ruimtelijke structuur, ontsluiting en parkeren



Stedenbouwkundig plan fase 3; 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 toekomstige hoofdroutes door Zevenhuizen-Zuid, de Van Oranje-Nassaulaan aan de zuidoostzijde en de Koning Willem-Alexanderlaan aan de noordoostzijde. Aan de zuidwestzijde wordt fase 3 begrensd door de reeds in aanbouw zijnde fase 2b. Verder ten zuidoosten van het plangebied is de N219 gelegen. Het plan ligt deels vrij ten opzichte van het bestaande dorp Zevenhuizen.

2.2 De ontsluiting van het plangebied

Het plangebied, in zijn geheel ingericht als een 30km/h gebied, 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 afvoert.

Het fietsverkeer kan via de Bierhoogtweg langs de groen/blauwe long dwars door het plan verlopen. Het autoverkeer kan niet de groen/blauwe long doorkruisen wat de recreatieve waarde ervan ten goede komt. Het noorderlijke deel met de woonstraatverkaveling wordt ontsloten via de Koning Willem-Alexanderlaan en het zuidelijke deel van deze fase wordt ontsloten op de Van Oranje-Nassaulaan.

2.3 Parkeren

Voor fase 3 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 woningen en tweekappers ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor geschakelde vrijstaande woningen en geschakelde tweekappers dient 1 parkeerplaats op eigen terrein per woning te worden gerealiseerd. Bij de rijwoningen wordt er geparkeerd in het openbaar gebied. Ook het bezoekersparkeren wordt in het openbaar gebied afgewikkeld. In fase 3 komen zeven parkeerplaatsen voor. Aan de Van Oranje Nassaulaan wordt haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. 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 ruimtes. Deze ligt nu geheel in de zon. In de woonstraten haaks op de Koning Willem-Alexanderlaan is er langsparkeren aan weerszijde van de weg gecombineerd met parkeerplaatsen.

Het Plangebied; ruimtelijke samenhang



Stedenbouwkundig plan fase 3; ruimtelijke samenhang binnen het plangebied en de omgeving

3 Plangebied

3.1 Het stedenbouwkundige plan

De ruimtelijke samenhang tussen stedenbouw en architectuur van het plan is gevat in de themas:

-  Wonen aan een “groene wig”;
Stalmeesterstuin, Grootmeesterstuin, Kanselierstuin (deel) & Rentmeesterstuin
-  Wonen aan de “zuidelijk gelegen entree”;
Van Oranje-Nassaulaan
-  Wonen aan de “noordelijk gelegen entree”;
Koning Willem-Alexanderlaan
-  Wonen aan de “groen/blauwe long” of een “groene wig”;
o.a. Stalmeesterstuin & Rentmeesterstuin
-  Wonen aan een “groene woonstraat”
-  Wonen in “het hart van het plan”;
Koning Willem-Alexanderlaan & Van Oranje-Nassaulaan

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).

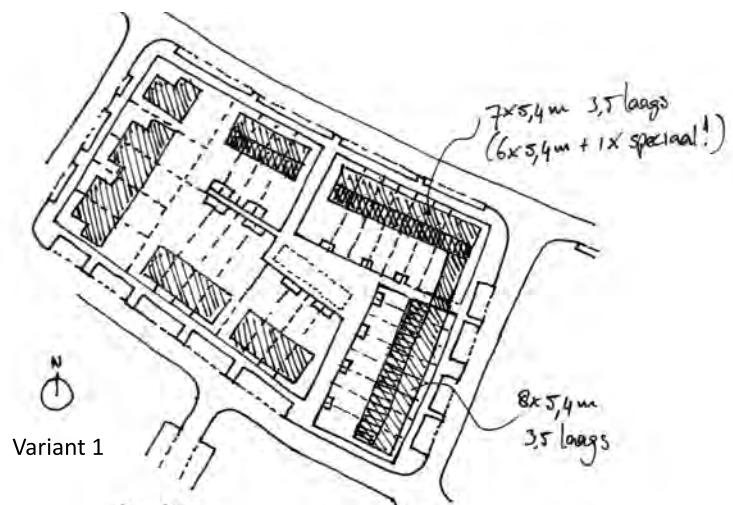
Minimaal 1 verbijzondering per rijtje. De verbijzonderingen moeten wel worden verdeeld over het geheel, bij voorkeur gecombineerd met een bijvoorbeeld contrasterende gevelsteen / kleur.

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.

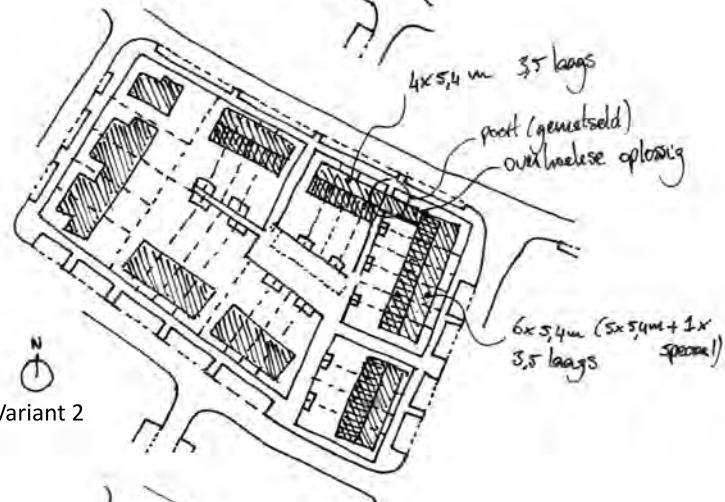
3.2 Architectuur

Algemeen gelden de onderstaande eisen:

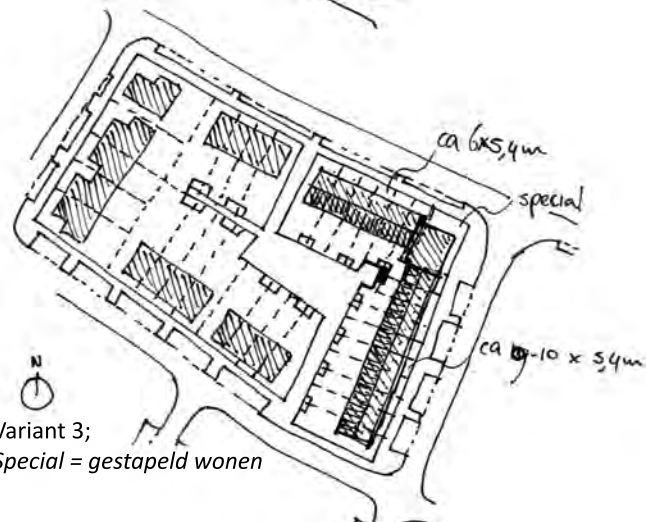
- Bij beoogde individuele uitstraling ook differentiëren in goothoogtes, gevellijsten, gevelopeningen (met verschillende borstweringhoogtes, bovenkant kozijnen e.d.)
- Een rijkere detaillering en een rijker en hoogwaardig kleur- en materiaal gebruik zijn op zijn plaats. Denk aan stenen uit het hogere 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. Dakvlakken antraciet van kleur indien de voorzijde ervan volledig op het zuiden is gelegen. In een enkel geval kan omwille van behoud van ruimtelijke samenhang toch gekozen worden voor een oranje pan.
- Aandacht voor poortwerking ter plaatse van entrees richting groene midden. Aanbevolen wordt een symmetrie ter plaatse van de entree. 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.



Variant 1

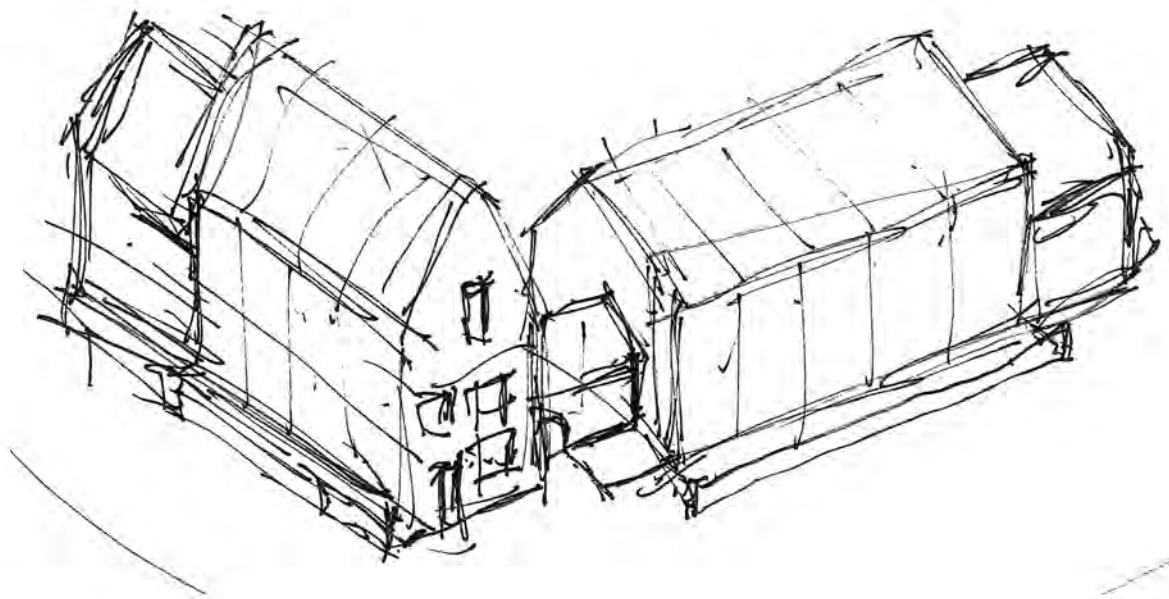


Variant 2

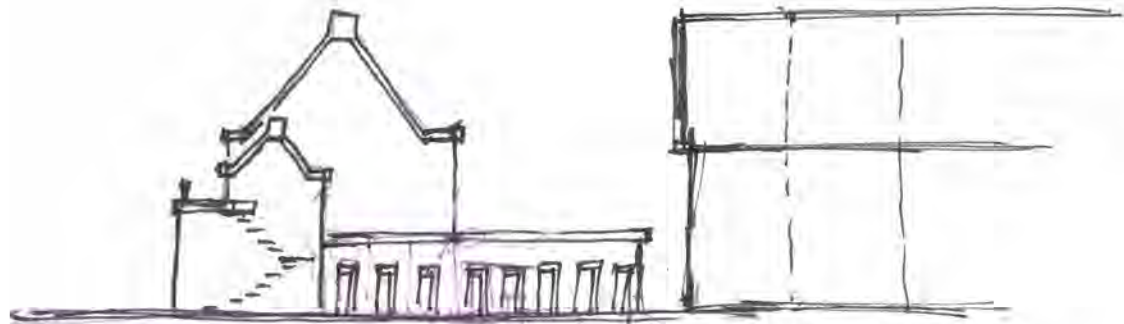


Variant 3;

Special = gestapeld wonen



Voorkeursuitwerking voor gebouw op kruising Koning Willem-Alexanderlaan en Van Oranje-Nassaulaan; principe poort tussen bouwblokken in en geleidelijke overgang 3,5 bouwlaag naar conventioneel 2 laag + kap op de uiteinden.



Hoekoplossing ter plaatse van de bebo's (beneden boven woningen) aan de Koning Willem-Alexanderlaan; principe bergingen in zelfde materialisering, detaillering en stijl als het hoofdvolume waaraan ze gekoppeld zijn

Voor de themagebieden specifiek geldt (zie pagina 10 voor de lokaties):

- Wonen aan een “groene wig”:
 - Dakpankleur oranje. Achterzijde dakvlak ligt hier grotendeels op het zuiden en sluit aan op het beeld in eerdere fases. Kleurcontrast zonnepanelen en dakvlak zal aan deze zijde minder opvallend zijn.
 - Steenkleur rood tot donkerrood. Zelfde als gevel overzijde.
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en/of gevelaccenten
- Wonen aan de “zuidelijk gelegen entree”:
 - Dakplankleur antraciet.
 - Steenkleur oranje-rood
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en/of gevelaccenten.
- Wonen aan de “noordelijk gelegen entree”:
 - Dakpankleur oranje. Achterzijde dakvlak ligt hier vrijwel overal op het zuiden. Kleurcontrast zonnepanelen en dakvlak zal aan deze zijde minder opvallend zijn.
 - Steenkleur rood tot donkerrood of in een aardetint in overleg.
 - Steenkleur bergingen zelfde als hoofdvolume. Zie ook impressie van de kop van deze blokken op pagina 12
- Wonen aan de “groen/blauwe long” of een “groene wig”:
 - Dakpankleur antraciet. Voorzijde dakvlak ligt hier grotendeels op het zuiden. Ten behoeve van het beeld één kleur plan gekozen.
 - Steenkleur oranje-rood
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en/of gevelaccenten.
- Wonen aan een “groene woonstraat”:
 - Dakpankleur antraciet van de rijtjes aan de noordkant van de straat. Voorzijde dakvlak ligt hier op het zuiden.
 - Dakpankleur oranje van de rijtjes aan de zuidkant van de straat. Achterzijde dakvlak ligt hier op het zuiden. Kleurcontrast zonnepanelen en dakvlak zal aan deze zijde minder opvallend zijn.
 - Steenkleur rood tot donkerrood of in een aardetint in overleg.
- Wonen in “het hart van het plan”:
 - Hoogteaccent
 - Dakpankleur oranje. Achterzijde dakvlak ligt hier overwegend op het zuiden. Kleurcontrast zonnepanelen en dakvlak zal aan deze zijde minder storend zijn.
 - Steenkleur rood tot donkerrood of in een aardetint in overleg. Afwijkend tov de overige rijtjes aan de Van Oranje Nassau-iaan
 - Vanwege de bijzondere plek (hart) in het plan Zevenhuizen Zuid verdient de lokatie een bijzonder gebouw met bijhorende uitwerking. Zie de 3 mogelijke uitwerkingen en bijbehorend voorkeurs perspectief voor deze lokatie op pagina 12.

3.3 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 groenplekken 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

Het Plangebied; erfafscheidingen, hoekaccenten en openbare ruimte



3.4 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 De naar openbare ruimten gelegen grenzen van de achtertuinten 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 0,6m hoog bij aanplant op de erfgrans aan de voorzijde bij alle woningen.
- Rondom de parkeerhoven, tussen de schuurtjes in, gaashekwerk met hedra van minimaal 1,2m hoog bij aanleg.
- Aan weerszijden van de entree richting de parkeerhoven en op de in het zicht zijnde koppen een muurtje (ca. 0,6m) met daarop hekwerk of een gaashek met hedra van minimaal 1,2m hoog bij aanleg.
- Ontworpen erfafscheiding tussen de garages, grenzend aan de openbare weg, in (Koetsierstuin).

3.5 Inrichting openbare ruimte

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 en 2b).

Op de "speciale" / bijzondere plekken in het plan, de groengebieden bijvoorbeeld, is er meer ruimte voor een andere materialisering een en ander in samenspraak met de betrokken partijen.

3.5.1 Speelvoorzieningen

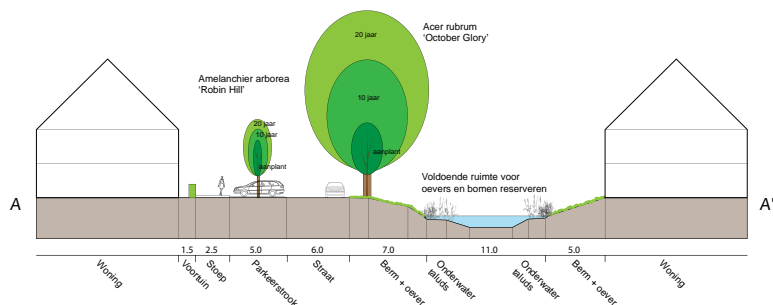
De verdeling van de speelplaatsen binnen fase 3 is aangegeven met de symbolen S1 en S2 (zie pag. 10). S1 staat voor kinderen in de leeftijdscategorie 0 - 6 jaar en S2 voor kinderen in de leeftijdscategorie 6 - 12 jaar. Per leeftijdscategorie wordt rekening gehouden met een zekere loopafstand danwel bereikbaarheid. Het indicatieve bereik van een plek is de grotere cirkel rondom een lokatie op de kaart hieronder getekend met een streepjes lijn. Voor heel Zevenhuizen Zuid is een verdere verdeling gemaakt ook voor de leeftijden van 12 - 18 jaar. De uitwerking en nadere invulling van de speellokaties zal deels en tot op zekere hoogte in overleg met de nieuwe bewoners worden gedaan.



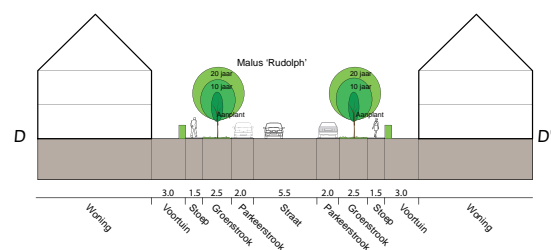


- van Oranje-Nassaulaan
(oeverkant bomen 1e grootte)
- Woonstraten: de grootte van de bomen afhankelijk per
straatprofiel
Parkeerstroken: minstens op elke hoek en halverwege
parkeerstrook een boom
- Anjerlaan, natuurlijke oevers en beplanting (oa *Alnus glutinosa*, *Salix alba*), woningzijde straatbomen
- Bierhoogtweg, landelijke sfeer doorzetten,
natuurlijke oevers en beplanting (oa *Alnus glutinosa*, *Salix alba*)
- Overige oever, watergerelateerde bomen (oa *Alnus spaethii* 'Spaeth', *Salix alba*, *Salix sepulcralis* 'Chrysocoma', *Pterocarya fraxinifolia*, *Acer saccharinum*, *Taxodium distichum*)
- Groene dorpsrand Zevenhuizen, (Inheemse
park)bomen en bosplantsoen (oa *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia x europaea*, *Betula pubescens*)
- Centrale groene ruimtes, Parkbomen (oa *Ailanthus altissima*, *Cercidiphyllum japonicum*, *Prunus serrulata* 'Kanzan', *Taxodium distichum*, *Salix sepulcralis* 'Chrysocoma')
- Kleine parkjes, Parkbomen (zie soorten
centrale groene ruimtes)
- Bollenvelden (mix van voorjaarsbloeiers oa *Crocus*, *Narcissus*, *Galanthus*)

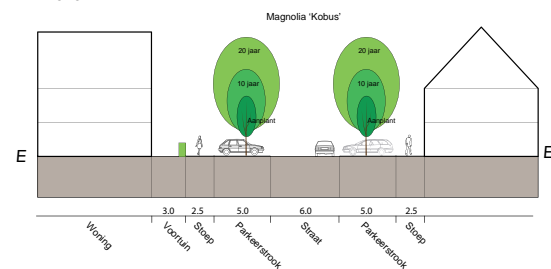
Profiel A-A' Hoofdgroenstructuur Van Oranje-Nassaulaan



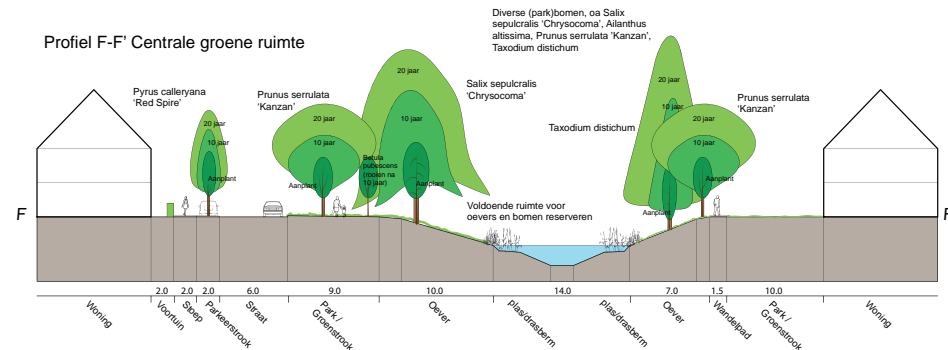
Profiel D-D' Langsparkeren met groenstroken



Profiel E-E'



Profiel F-F' Centrale groene ruimte



3.5.1 Groen

In opdracht van de gemeente Zuidplas en in overleg met de betrokken partijen heeft het adviesbureau voor stad- en landschapsarchitectuur, Hollandschap, de opdracht gekregen om een groenvisie op te stellen voor heel Zevenhuizen Zuid. In deze visie is rekening gehouden met eerder opgestelde visies op groenstructuur gemeentebreed. Tevens is meegenomen in deze visie het eerder opgestelde beplantingsplan en groenplan voor de Zevenrozenhof dat door de gemeente Zuidplas zelf is gemaakt. Het detailniveau van deze visie is bewust beperkt gehouden tot soortkeuzes, groottes en groeiplaatsinrichting en plaatsing. Zie hiernaast, samengevat en beperkt weergegeven, in **concept** het overzicht voor fase 3 visueel versterkt door een aantal profielen. Hieronder is de soortkeuzelijst te lezen. De afkorting danwel lokatie is op de kaart op pagina 16 te lezen.

Straatbomen

Afkorting	Naam	Opmerkingen
Ac.camp.GC.	Acer campestre 'Green Column'	2e grootte (8-12m) zuil-/ovaalvormig
Ac.camp.QE.	Acer campestre 'Queen Elizabeth'	2e grootte (8-12m) eivorming
Ac.Fr.AB.	Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	bestaand, 1e grootte (15-18m) ovaalvormig
Ac.ru.OG.	Acer rubrum 'October Glory'	1e grootte (15-18m) breed, rode herfstkleur
Al.sp.S.	Alnus spaethii 'Spaeth'	1e grootte (15-20m) breed piramidaal
Ame.ar.RH.	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	2e grootte (5-10m) ovaalvormig
Co.mas.	Cornus mas	3e grootte (5-6m) op stam gekweekt
Frax.am.S.	Fraxinus americana 'Skyline'	2e grootte (10-13m) eivorming
Frax.or.LL.	Fraxinus ornus 'Louisa Lady'	2e grootte (8-10m) ovaalvormig
Gle.tri.S.	Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	2e grootte (6-10m) breed piramidaal
Mag.K.	Magnolia kobus	2e grootte (8-10m) eivormig
Mag.lo.M.	Magnolia x loebneri 'Merrill'	3e grootte (3-5m) eivormig
Mal.E.	Malus 'Evereste'	3e grootte (5-6m) kegelvormig
Mal.R.	Malus 'Rudolph'	3e grootte (5-6m) rondvormig
Pr.pad.A.	Prunus padus 'Albertii'	2e grootte (8-10m) kegelvormig
Py.ca.RS.	Pyrus calleryana 'Redspire'	2e grootte (8-12m) kegelvormig, herfstkleur
Sop.jap.R.	Sophora japonica 'Regent'	2e grootte (10-12m) ovaalvormig
Sor.la.HV.	Sorbus latifolia 'Henk Vink'	2e grootte (10-12m) ovaalvormig
Ti.cor.R.	Tilia cordata 'Rancho'	1e grootte (10-15m) eivormig

