

Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen Zuid - fase 1

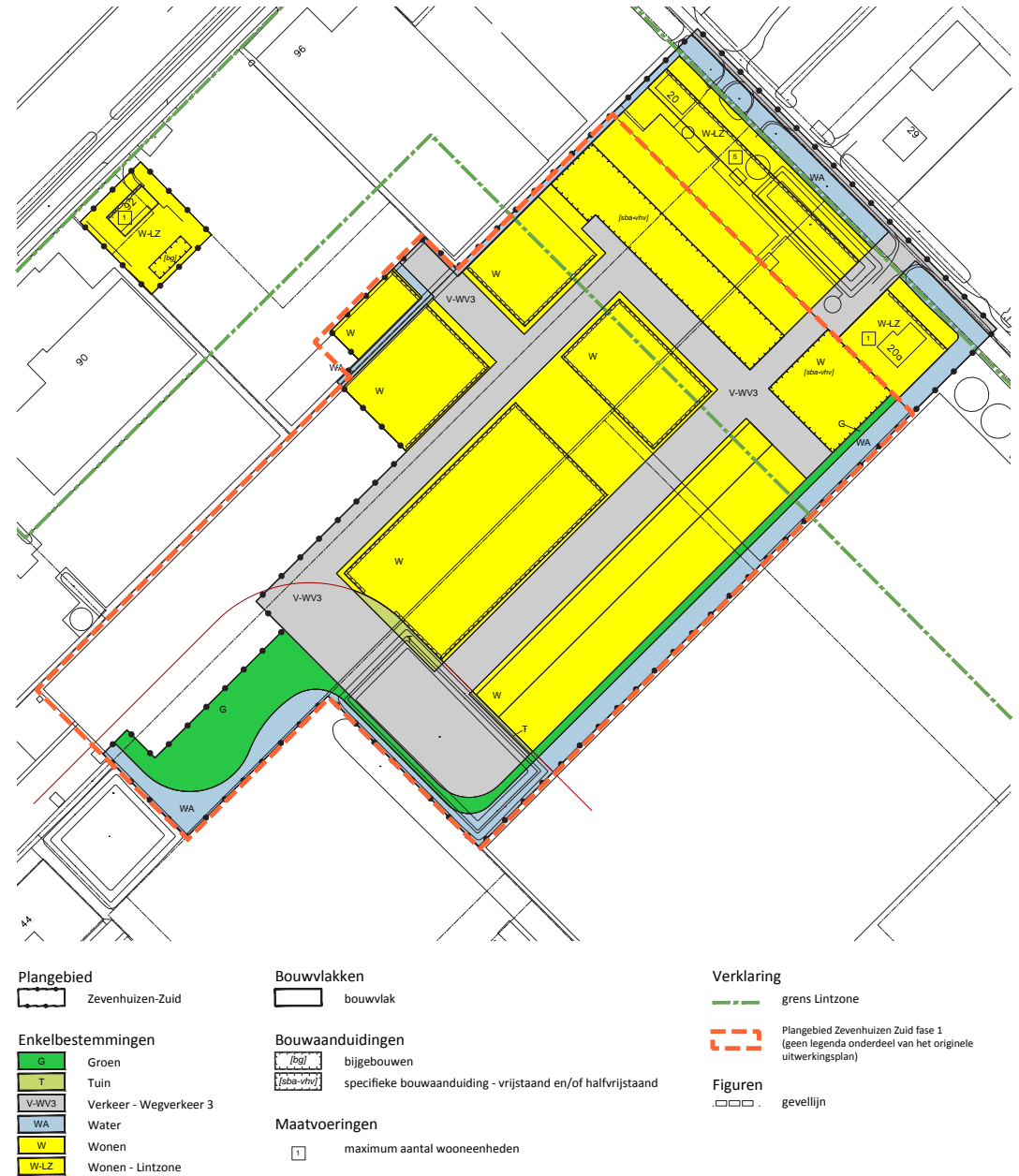




Inhoudsopgave	1
1 Context	5
1.1 Bestemmingsplan (woonwijk).....	5
1.2 Lintzones.....	5
1.3 Masterplan Zevenhuizen Zuid.....	5
1.4 Het plangebied 1e fase.....	7
2 Structuur	9
2.1 De ontsluiting van het plangebied.....	9
2.2 De ruimtelijke hoofdopzet in detail.....	9
2.3 De ruimtelijke structuur in groter verband.....	9
2.4 Profielen.....	11
2.5 Zichtlijnen.....	11
3 Plangebied	13
3.1 Randen.....	13
3.2 Het middengebied.....	13
3.3 Architectuur.....	15
3.3.1 De rand van het plangebied.....	15
3.3.2 Het centrale deel.....	17
3.3.3 Erfafscheidingen.....	17
3.3.4 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid.....	17



Uitsnede bestemmingsplan "Zuidplas West"



Uitsnede uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid; fase 1"

1 Context

1.1 Bestemmingsplan (woonwijk)

Dit beeldkwaliteitplan "Zevenhuizen Zuid 1e fase (2013)" betreft het eerste gedeelte van de woonwijk Zevenhuizen Zuid, die zal worden gebouwd aan de oostzijde van het dorp Zevenhuizen.

De te ontwikkelen woonwijk is opgenomen in het (vigerende) bestemmingsplan "Zuidplas west". Voor het eerste gedeelte van deze woonwijk is een juridisch uitwerkingsplan opgesteld overeenkomstig de in het vigerend plan omschreven uitwerkingsregels. Dit betreft het "Uitwerkingsplan Zevenhuizen Zuid Fase 1". In die uitwerkingsregels is verder gesteld dat de "ruimtelijke en architectonische vormgeving en inrichtingsprincipes worden neergelegd in kwaliteitsregels". Dit beeldkwaliteit plan daarom gekoppeld aan het bovengenoemde uitwerkingsplan.

De woonwijk Zevenhuizen Zuid wordt globaal begrensd door de Noordelijke Dwarsweg, de Knibbelweg, de Provinciale weg N 219 en de Zuidplaspweg. Een gedeelte van het gebied tussen de hiervoor genoemde grenzen is niet in het bestemmingsplan "Zuidplas west" opgenomen. Dit betreft het gebied van het bestaande Nijverheidscentrum. Voor het Nijverheidscentrum is in 2013 een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. De bestemmingen van het gebied van het nijverheidscentrum zijn in die herziening geactualiseerd. Het plangebied van de eerste fase sluit aan op de Noordelijke Dwarsweg via de geprojecteerde Anjerlaan, de toekomstige ontsluitingsweg van het nog uit te werken woongebied dat grenst aan de Knibbelweg.

1.2 Lintzones

Om landschappelijke redenen (vanuit een grootschalige visie voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder), is in het vigerende bestemmingsplan "Zuidplas West" aan twee randen van het woongebied de bestemming "Lintzone- Uit te werken" opgenomen. Dit geldt voor een zone langs de Knibbelweg en langs een beperkt gedeelte van de Noordelijke Dwarsweg.

Mede als uitwerking van de grootschalige visie voor de Zuidplaspolder is voor alle lintbestemmingen in de Zuidplaspolder een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Dit betreft het "Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitzone Ringvaart" vastgesteld op 29 november 2011.

In dat vastgestelde beeldkwaliteitplan is de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke kwaliteit van de linten als autonome elementen in stand te houden en te

versterken. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een groene inrichting van zowel de kavels als van het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat de linten als autonoom structuurdragend element herkenbaar blijven en dat de bebouwing aan deze linten zich duidelijk onderscheidt in individualiteit ten opzichte van de toekomstige achterliggende woongebieden. Dit beeld krijgt vorm door het waarborgen van voldoende verscheidenheid in de maat, schaal en korrel, het toepassen van kappen en ruime voortuinen. Uitgangspunt voor de bebouwing van de linten is dat de linten hun eigen verhaal vertellen, als zodanig herkenbaar zijn en zich los maken van de erachter gelegen velden. Het karakter van de bebouwing dient aan te sluiten bij de individuele, particuliere diversiteit van de bestaande lintbebouwing. Een repe-terend veld van projectmatige woningen moet nadrukkelijk worden voorkomen. Voor de uitwerking van de woonwijk Zevenhuizen Zuid geldt dat elk deelgebied een stedenbouwkundig geheel vormt, niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk. Om die reden is een deel van de lintzone in dit nieuwe beeldkwaliteitplan opgenomen ter versterking van de ruimtelijke samenhang van de eerste fase Zevenhuizen Zuid.

1.3 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 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.

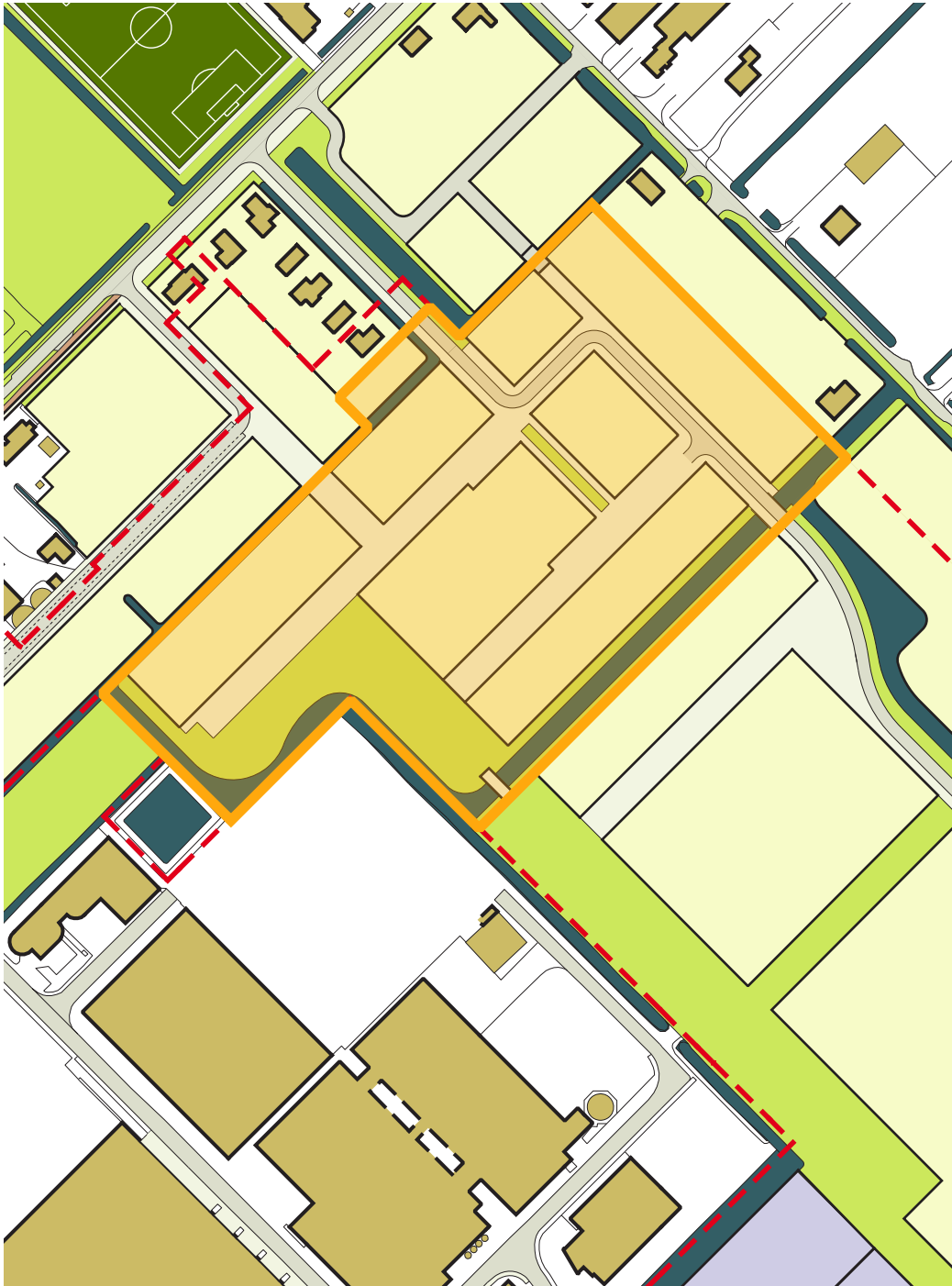
De grootte van het plangebied Zevenhuizen Zuid vraagt een geleiding om de dorpse schaal te bereiken. Die geleiding wordt in de eerste plaats gemaakt door de landschappelijke en ruimtelijke structuur. In de structuur van de wijk worden verschillende landschappelijke (ruimtelijke) en verschillende bebouwingseenheden 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.

Masterplan Zevenhuizen Zuid



- Integraal plangebied; masterplan Zevenhuizen Zuid
- Plangebied Zevenhuizen Zuid fase 1
- Groen
- Water
- Wonen
- Woonwerkkavels
- Gemengde doeleinden
- Verkeer (voetpad)
- Verkeer (rijweg)
- Verkeer (fietspad)
- Kerk
- Bebouwing bestaand
- Sportvelden





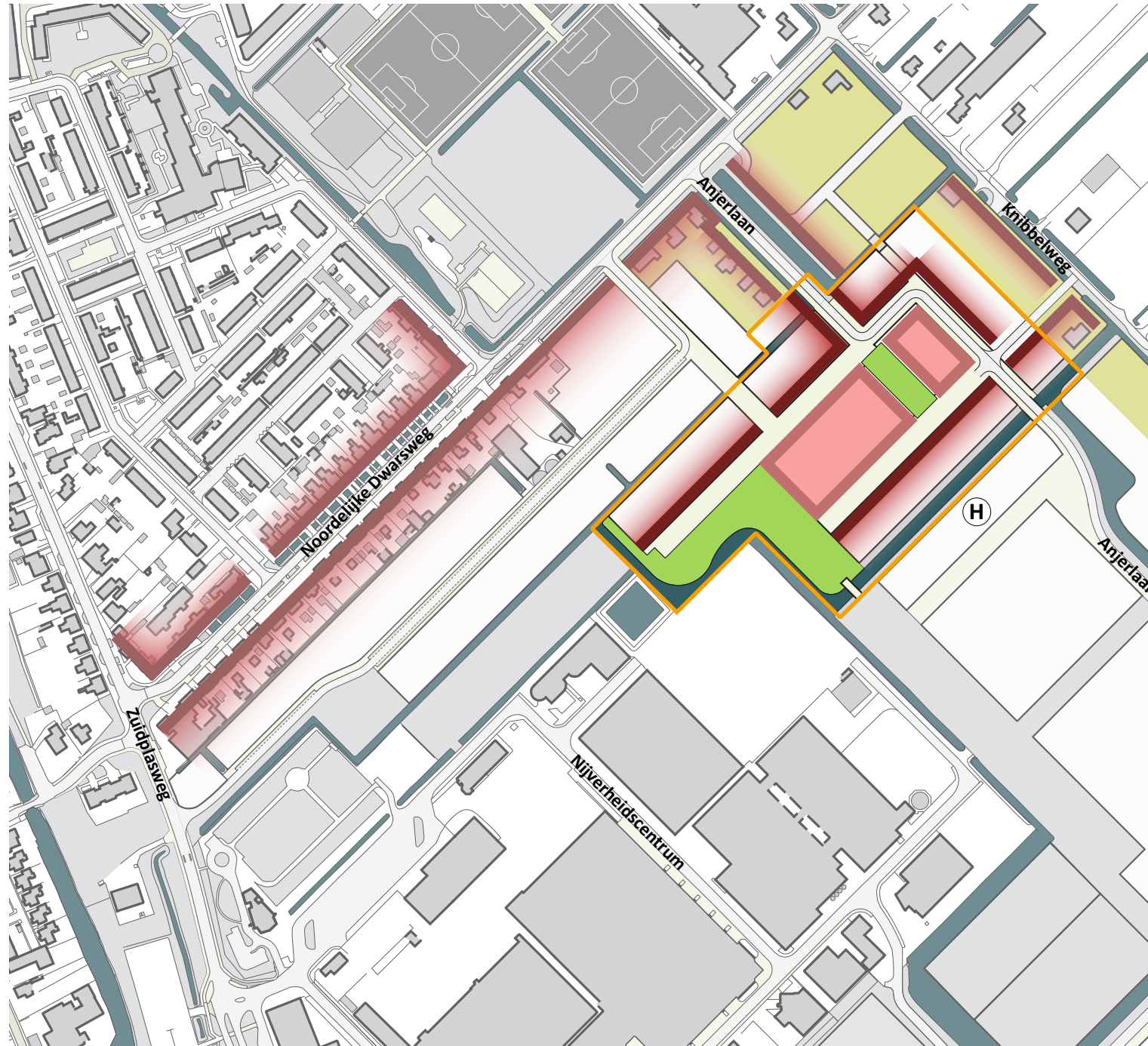
Uitsnede Masterplan Zevenhuizen Zuid

1.4 Het plangebied 1e fase

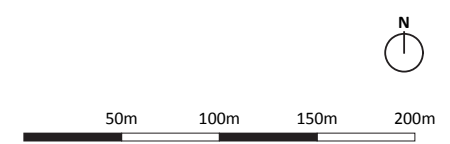
Op de kaart van (de uitsnede) van het masterplan is het plangebied van het beeldkwaliteitplan voor de eerste fase Zevenhuizen Zuid globaal aangeduid. De begrenzing van het beeldkwaliteitplan is onder meer bepaald door de relatie met het juridische uitwerkingsplan voor de eerste fase. De woningen aan de Knibbelweg zijn geregeld in het beeldkwaliteitplan voor de lanen en linten. De desbetreffende strook is dus niet in dit beeldkwaliteitplan opgenomen. De mogelijke bebouwing aan de noordwest zijde in het plangebied is in het juridisch plan niet meegenomen om milieutechnische redenen. Voor de mogelijke toekomstige bebouwing wordt in dit beeldkwaliteitplan wel aanwijzingen opgenomen, vooruitlopend op het nog op te stellen juridisch uitwerkingsplan voor deze bebouwingstrook.

De eerste fase Zevenhuizen Zuid heeft een specifieke ligging in de toekomstige woonwijk Zevenhuizen Zuid. De eerste fase is sterk betrokken op de Noordelijke Dwarsweg, die een directe verbinding geeft met het centrum van Zevenhuizen. Het ligt voor de hand de eerste fase te beschouwen als een uitbreiding van het dorp.

Ruimtelijke structuur in groter verband



- Plangebied Zevenhuizen Zuid fase 1
- Woonhof / "buitenrand"
- Centraal bebouwingscomplex / "binnengebied"
- Groen, spelen en parkeren
- Wonen in "Lintzone"



2 Structuur

De structuur van de eerste fase is ontwikkeld op basis van het bestemmingsplan en het masterplan.

Het eerste deelgebied is gelegd aan de Noordelijke Dwarsweg. Hierbij is een aantal woningen in de lintzone (Noordelijke Dwarsweg) ontwikkeld en de toegangsweg tot het achtergelegen woongebied.

In aansluiting op de ontworpen woningen van de lintzone Noordelijke Dwarsweg is voor het achtergelegen gebied een verkavelingschets gemaakt. Zie schets "impresie van de ontwikkeling van de eerste fase". Op basis van die schets is een juridisch plan opgesteld dat de bebouwingmogelijkheden in globaal aangeduide vlakken weergeeft.

2.1 De ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt voor autoverkeer voornamelijk ontsloten vanaf de Noordelijke Dwarsweg. De kleinschalige ontsluiting vanaf de Knibbelweg verwerkt een relatief klein aantal autobewegingen. Van een lagere orde is de ontsluiting vanaf de Knibbelweg. In beide benaderingen van het woongebied is er sprake van het kruisen (of onderbreken) van een lintzone. Men komt via kleinschalige bebouwing (lintzone) in de nieuwe woonhof.

De ontsluiting vanaf de Noordelijke Dwarsweg (de "Anjerlaan") zal in de toekomst worden doorgetrokken evenwijdig aan de Knibbelweg, wanneer de gronden van het aangrenzende tuinbouwbedrijf (H) beschikbaar is voor woningbouw overeenkomstig het Masterplan. Op de plaats van de toekomstige voortzetting wordt een tijdelijke inrichting gemaakt op basis van het benodigde wegprofiel.

In de richting loodrecht op de Knibbelweg is er sprake van twee wegen die de buurt verder ontsluiten.

Aan de zijde van het Nijverheidscentrum wordt een kortsluiting gemaakt in combinatie met extra parkeervoorzieningen, een speelplaats en veel groen.

Aan de zijde van de Knibbelweg is sprake van een "30 km weg" met een toekomstig doorgaand karakter.

2.2 De ruimtelijke hoofdopzet in detail

De ruimtelijke hoofdopzet van de 1e fase is in sterke mate bepaald door de randen van het beschikbare plangebied.

De buitenranden van het gebied bestaat voor een groot gedeelte uit (achter) tuinen of toekomstige achtertuinen. In de planopzet is hierop gereageerd door achtertuinen van de nieuwbouw aan te sluiten op de tuinen van de buitenrand.

De voorgevels van de woningen van de buitenrand begrenzen dan een groot binnengebied (woonhof).

In die woonhof ligt de centraal gelegen bebouwing, die het midden van de "Zevenrozenhof" aangeeft. Dit bebouwingscomplex dat bestaat uit verschillende woningtypen dient een zekere architectonische en dus stedenbouwkundige samenhang uit te stralen. Het bebouwingscomplex omvat een ontmoetingsruimte (pleintje-speelplaats) dat ongeveer in het zwaartepunt ligt van het nieuwe woonbuurtje. De samenhang kan worden versterkt door het accentueren van het voetgangersgebied van het "binnengebied" binnen de verkeerslus.

De woonhof is door de ruimtelijke opzet een herkenbaar stedenbouwkundig element. Door de architectonische invulling kan dit beeld worden versterkt waarbij de kleine (dorpse) schaal niet wordt aangetast.

Bij de overgangen naar de lintzones zijn de vrijstaande woningen en eventuele twee onder een kapwoningen onderdeel van de woonhof. De breedte van de kavels bieden de mogelijkheid om dit deel van de rand van de woonhof een groener en opener karakter te geven.

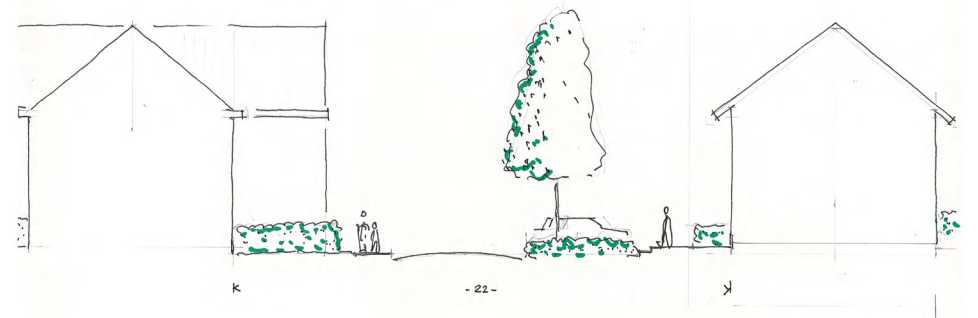
2.3 De ruimtelijke structuur in groter verband

Op de kaart ruimtelijke structuur in groter verband is de relatie met de dorpskern van Zevenhuizen aangegeven. De twee bebouwingstroken van de Noordelijke Dwarsweg veranderen van karakter in de richting van het buitengebied (omgeving kruispunt Knibbelweg). De toegang tot de woonwijk Zevenhuizen Zuid ligt vlak voor het kruispunt Knibbelweg. De toegang leidt tot een grote openbare ruimte die op een interessante manier wordt gevormd door woningen die in uitstraling verwantschap tonen met de bebouwing in het dorp. Er is meer. De onbebouwde zone om het Nijverheidscentrum biedt een extra openbare groene ruimte voor de omgeving. Het midden wordt gevormd door een complex met een sterke architectonische samenhang. De beeldkwaliteit van de woningbouw dient er op gericht te zijn om het gesuggereerde ruimtelijke beeld te realiseren.

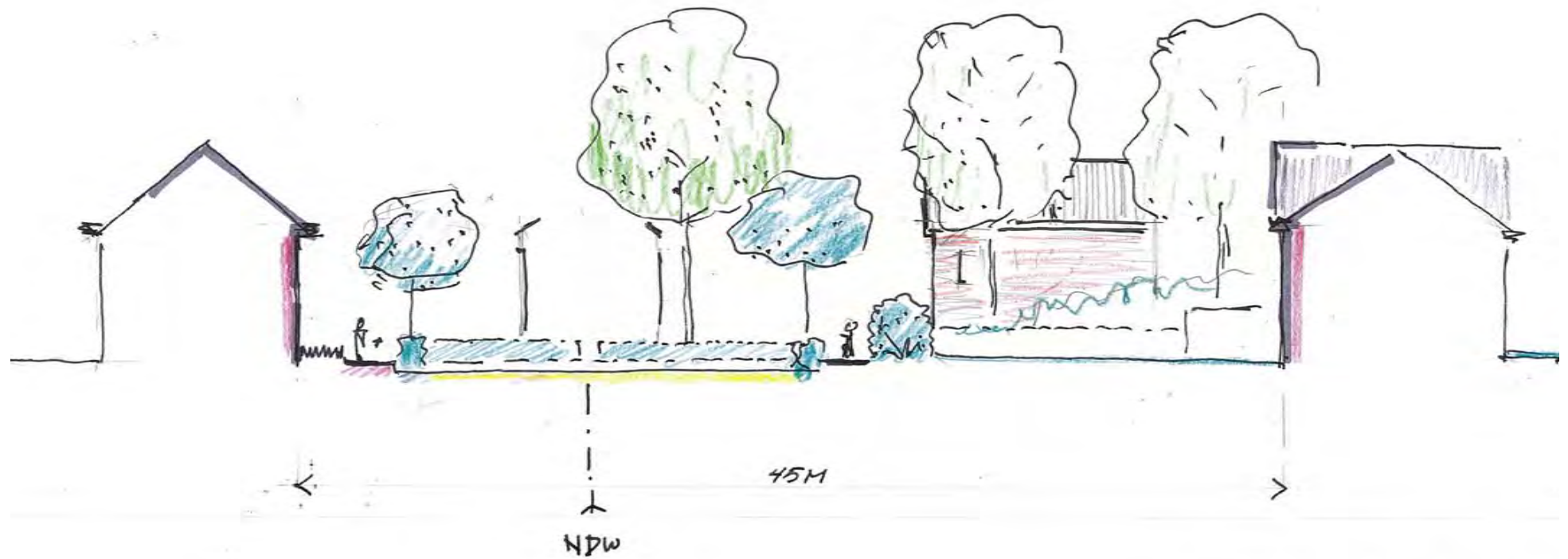
Er zijn daartoe verschillende middelen beschikbaar.



Profiel A



Profiel B



Profiel C; dwarsprofiel over hofje in centraal bouwblok (kijkrichting naar Noordelijke Dwarsweg)

2.4 Profielen

De gewenste ruimtelijke opzet van het plan kan met de volgende kenmerkende profielen worden omschreven. Zie pagina 10 voor de tekeningen

Profiel A en B

De belangrijkste structurele elementen van de 1e fase zijn de twee lanen loodrecht op de richting van de Knibbelweg (dus evenwijdig aan de kavelstructuur). Beide lanen begrenzen het eerder omschreven bebouwing van het middengebied. Bij de noordelijke laan (**A**) is sprake van een lange laan die richting het volkstui-nencomplex een groene voortzetting krijgt in de randzone van het Nijverheidscentrum. In de andere richting is sprake van het zicht op de lintzone Knibbelweg.

De zuidelijke laan (**B**) sluit aan op de Knibbelweg. Vanaf de Knibbelweg is de laan van het nieuwe woongebied goed zichtbaar. De beëindiging van die laan wordt gevormd door de groenstrook rond het Nijverheidscentrum. De twee lanen zijn in de structuur niet identiek. Het verschil in de structuur kan worden versterkt door verschillen in de wijzen van beplanting: type bomen en wijze van beplanten (boomgroepen en of solitairen).

In architectonische zin dient er sprake te zijn van een asymmetrisch profiel. Beide lanen worden begrensd door het centraal gelegen bebouwing. In de profielen A en B is er sprake van het uitdrukken van de begrenzing van een grote "ruimte" door middel van relatief hogere gevels en een uitdrukking van ruimte begrenzende of "omhullende" gevels: dus bij voorkeur goten haaks op de gevel.

Bij de centraal gelegen bebouwing gestreefd te worden naar "lagere" gevelhoogten (bijvoorbeeld door goten in de richting van de overstekende dakvlakken).

Bij het ontmoetingsplein wordt de ruimte geaccentueerd door relatief hogere gevels. (zie profiel C)

In de openbare ruimte dient sprake te zijn van een asymmetrische opzet waarbij aan één zijde het parkeren is geconcentreerd en aan de andere zijde incidenteel wordt opgelost.

Profiel C1 en C2

De openbare ruimte **C** ligt in de as van de toegangsweg vanaf de Noordelijke Dwarsweg. De openbare ruimte omvat een speel/ontmoetingsruimte en een parkeerplein. In de zichtlijn is een markering van het zuidelijke blok herkenbaar. Vanuit het plein is de uitgang van de buurt zichtbaar via de Anjerlaan. De bestaande kas in de noordelijke hoek van het plan wordt afgeschermd door de geprojecteerde woningbouw.

2.5 Zichtlijnen

De ruimtelijke structuur van het stedenbouwkundig plan veroorzaakt op een aantal plekken een markante ligging van een of meer woningen. Er is sprake van een zichtlocatie. Dat heeft twee betekenissen: Gezien worden en uitzicht hebben. Voor een logische opzet van het stedenbouwkundig plan is het nuttig om gebruik te maken van de zichtlocaties. In de globale verkavelingopzet is een aantal locaties aangeduid die een meerwaarde op zich hebben en die door een bijzondere (afwijkende) detaillering het stedenbouwkundig / architectonisch plan verrijken.

In de uitwerkingsregels van het vigerend bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels van de woonbestemming gesteld:
..."in de beeldkwaliteitsregels wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een "zware" en met een "lichte" regie"...

In dat kader wordt in dit beeldkwaliteitplan voor de eerste fase Zevenhuizen Zuid gekozen voor twee "gebieden" die voor de kwaliteit van gehele plan van belang zijn.

- 1 Het middendeel als een drager van de identiteit van de gehele eerste fase;
- 2 Delen van de buitenrand die goed in het zicht liggen tegenover belangrijke ruimten. Op de kaart worden deze gebieden aangeduid.

Zichtlijnen plan Zevenhuizen Zuid



3 Plangebied

3.1 Randen

De randen van het plangebied worden voor het grootste gedeelte bepaald door kavel die met (achter) tuinen grenzen aan omliggende kavels of nog te ontwikkelen kavels. De bebouwing aan de rand van de eerste fase vormt voor het grootste gedeelte met ingangsevels een begrenzing van een grote ruimte: "de woonhof". Enerzijds dient de architectuur van de bebouwing aan de randen gericht te zijn op het begrenzen van die grote ruimte, anderzijds zal in detail aandacht moeten worden besteed aan de goede aansluitingen op de omliggende bestaande- en geprojecteerde bebouwing.

De randen van het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen, **zie pag. 12**:

- 1 De aansluiting op de lintbebouwing langs de toegangsweg vanaf de Noordelijke Dwarsweg.
Aandachtspunt: woning moet in schaal en maat een relatie leggen tussen de kleinschalige lintbebouwing bij de Noordelijke Dwarsweg en het onderdeel van de eerder genoemde woonhof waarbij een gevelhoogte van minstens twee verdiepingen gewenst is;
- 2 De ruimtelijke begeleiding van de Anjerlaan, tevens de markering van de begrenzing van de woonhof.
(vraagt om een goede hoekoplossing zie * op de kaart);
- 3 Idem, een deel van de bebouwing ligt in de as van de Anjerlaan (gedeelte dat evenwijdig aan de Knibbelweg loopt);
- 4 Vrijstaande bebouwing eventueel een dubbel woonhuis (niet symmetrisch) op brede kavels, in verband met de aansluiting lintzone Knibbelweg;
- 5 Begeleiding van de toegangsroute vanaf de Knibbelweg en een zichtlocatie vanaf de Anjerlaan (vanuit twee richtingen) locatie **5** moet ook een verband leggen tussen de bebouwingstroken **4** en **6**;
- 6 Het begrenzen van de woonbuurt (woonhof) en het verrijken van het zicht op de buurt gezien vanaf de toegangsroute vanaf de Noordelijke Dwarsweg (de markering van het centrale plein);
- 7 De toekomstige bebouwingstrook, die later wordt gerealiseerd wanneer de beperkende milieucontour niet meer geldt.

Doelstelling met betrekking tot de beeldkwaliteit van de Randen. De bebouwing van de randen dient gericht te zijn op het begrenzen van een grote ruimte.

Dus streven naar hoge gevels met een afwisseling in hoogten en differentiatie in vormgeving (kopgevels en langsegevels). Gevels beëindigen met rechte goten. Voor het bereiken van een dorpse schaal is het wenselijk om individualiteit en collectiviteit te mengen. Blok lengten geleden door bijvoorbeeld in hoogte verspringende goten, dwarskappen, en afwijkende gevelkleuren in een goede verhouding in de blokken. Blokken met twee-onder-één-kap-woningen dienen zoveel mogelijk asymmetrische voorgevels en of kappen te hebben.

3.2 Het Middengebied

De bebouwing van het middengebied is door zijn ligging bijzonder. De bebouwing ligt centraal in de woonhof a.h.w. op een "eiland".

De opgave is om op een goede wijze een verschil te maken tussen het architectonische beeld van het midden en van de randen van de woonhof.

Doelstellingen met betrekking tot de beeldkwaliteit van het middengebied:

- Het middengebied wordt als één geheel beschouwd. Door het verschil van de bebouwing van middengebied en de randen ontstaat er een interessant verband tussen de ruimtelijke structuur en de architectuur;
- Het middengebied is vergeleken met de randen kleinschalig. Het midden deel wordt geleed in twee bouwvlakken en een openbare ruimte. Door de detaillering van de daken/goten wordt die kleinschaligheid enigszins vergroot;
- Het gebied heeft een stedenbouwkundige en architectonische samenhang, die wordt bereikt door volgende middelen:
 - a een bijzondere inrichting van het voetgangersgebied aan de binnen zijde van de verkeerslus. Hierdoor ontstaat een verzelfstandiging van het gehele complex (zie profielen A en B). De keuze van de verharding van het voetgangersgebied wijkt af van de standaard die voor de gehele wijk wordt aangehouden. De verharding van het voetgangersgebied zou moeten worden afgestemd op de kleur van de gevels van het grootste deel van de woningen. Afstemmen is niet overeenstemmen. Een mooi contrast is ook denkbaar;
 - b het accentueren van de plint van de woningen (het trasraam of een hogere grens b.v. 1 meter hoog);

Stedenbouwkundig plan Zevenhuizen Zuid



- c het ontwerp van de plint van de woningen (aan de buitenzijde van het complex) voortzetten in een goed aansluitend ontwerp van de afscherming van de zijtuinen.
Waar stenen bergingen of garages de buitenzijde van het complex vormen, kan het plintdetail van de woningen (voor een deel) worden doorgezet;
- d de kleur of vorm van de dakbedekking (pannen) wijkt af van die van de buitenrand, het contrast mag daarentegen niet te groot zijn.
- e er is voor het middengebied voorgesteld om overstekende daken in de richting van de dakvlakken toe te passen. Daarmee wordt het verschil tussen het middengebied en de buitenrand benadrukt.
- f Minimaal 80% van de gevels hebben dezelfde kleur gevelsteen. De afwijkingen dienen de samenhang van het complex niet aan te tasten. Afwijkingen kunnen wenselijk zijn om bepaalde plekken te accentueren.

3.3 Architectuur

3.3.1 De rand van het plangebied.

In algemene zin kan in beeld (kleur en vorm) de bestaande bebouwing van de Noordelijke Dwarsweg als uitgangspunt worden genomen voor de gevels van de "woonhof". Dat wil zeggen gevels met rode tot donker rode baksteen. De kleur variaties worden verdeeld over de gehele buitenrand van de woonhof. Het onderlinge verband moet in stand blijven, het ruimtelijk thema van de woonhof dient door de architectuur worden versterkt. Geleding in de kleurstelling verdelen over de blokken of in de blokken zelf opnemen (als middel tot geleding van een lang woonblok). Er dienen met zorg gekozen afwijkingen te worden toegepast waarbij de "individuele" woningen op schijnbaar willekeurige plaatsen zijn ingepast (**zie referentiebeeld pag. 17**).

De woningen dienen te worden afgedekt met kappen met overwegend antracietkleurige dakpannen. Maximaal 15 % van de woningen mag afwijken. De afwijkingen moeten wel worden verdeeld over het geheel van de randen.

In de overgangszone naar de lintbebouwing van de Knibbelweg dient de rode baksteen en antraciet dakbedekking incidenteel in een enkele woning of een asymmetrische twee-onder-één- kapwoning te worden opgenomen. Die keuze draagt bij in de eerder omschreven continuïteit van de ruimtelijke omhulling van het centrale blok. Niet alle woningen in de overgangszone lintbebouwing hebben dezelfde kleur.

Een zekere afwisseling geeft een goede relatie met het overige deel van de lintzone. De beplanting van de zijdelingse perceelsgrenzen en de voortuinen dienen bij te dragen in een goede overgang naar de lintzone langs de Knibbelweg. In de toekomst, wanneer wordt overgegaan op woningbouw op de kavel van het aangrenzend tuinbouwbedrijf (**H**) dan zal de ontsluitingsweg van fase 1 worden doorgetrokken in zuidoostelijke richting. In die tijd zal ook de groenzone tussen woningbouw en het Nijverheidscentrum worden doorgetrokken in zuidoostelijke richting. Met de detaillering van de hoekpunten van de bebouwingstrook (**6**) moet met dit gegeven rekening worden gehouden. Het ligt in de verwachting dat aan de andere zijde van de watergang een even lange bebouwingstrook zal worden gemaakt met nog nader te bepalen bebouwing. De kopgevels van de eindwoningen zullen ongeveer op één lijn liggen. Een architectonische samenhang moet voor de toekomst in deze fase worden ingeleid.

De uitstraling van de twee hoekpunten (zie * op de kaart) in zuidoostelijke richting moeten meer zijn dan die van de achterzijde van een tussenwoning. Er wordt hierbij gedacht aan een accent in de dakopbouw (kleine dwarskap b.v.) en het plaatsen van een stenen bijgebouw (garage) op de hoek van de kavel.



Profiel C; dwarsprofiel over hofje in centraal bouwblok (kijkrichting naar Heemskerk / H)

3.3.2 Het centrale deel.

Dit deel is net als de buitenrand van het plangebied bepalend voor de identiteit van de eerste fase (het nieuwe buurtje aan de Noordelijke Dwarsweg).

Het centrale bouwblok heeft een bijzondere uitstraling in het plangebied. Dat komt door de kleur van de gevels die afwijkt van de kleuren van de rand (van de woonhof) . Het contrast mag niet te groot zijn. Er dient te worden gestreefd naar een eigen identiteit van het middendeel die in harmonie is met het beeld van de "omhullende" rand.

Het karakter van het middendeel wordt ook bepaald door de aanwezigheid van een openbare ruimte (plein/speelplaats) in het verlengde (zicht) van de toegang tot het buurtje vanaf de Noordelijke Dwarsweg.

De kleur en vorm van de daken van de woningen van het centrale deel dienen ook bij te dragen in het contrast met de bebouwing van de rand van de buurt ("woonhof").



3.3.3 Erfafscheidingen

Het toekomstige beeld van de woonwijk wordt in belangrijke mate mede bepaald door de esthetische kwaliteit van de (dus-)duurzame erf afscheidingen.

Het gaat in dit plan om de volgende situaties:

- 1 Aan openbare ruimten gelegen afscherming van de zijtuinen van hoekwoningen in relatie tot de voortuingrens van de aanliggende hoekwoning van het "andere blok".
Er dient gestreefd te worden naar een duurzame groene afscheiding van de zijtuinen, op een zodanige wijze geconstrueerd dat 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. 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 naar 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.



Referentiebeeld van een gevel. Mogelijk ter plaatsen aan de randen van het plangebied. Geschakelde woningen met op een aantal plaatsen (zie kaart pag. 12) in de zichtlijn en/of op hoekpunten verbijzonderingen in het gevelbeeld. Een middel is een verandering in de nokrichting en/of een andere gevelkleur.

3.3.4 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid

Voor de woonwijk Zevenhuizen Zuid is op 21 april 2011 de “Stedenbouwkundige Nota van Uitgangspunten Zevenhuizen-Zuid” vastgesteld.

In die nota zijn de volgende ambities en de kernpunten voor de ruimtelijke 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 (wel goed uiteraard, maar niet hoogdravend/aandachtstrekking, wel met extra aandacht voor goede detaillering en materialisering) maar juist op het maken van 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: dat er speelgelegenheden (in het nabijgelegen landschap of in onbebouwde delen) in de nabijheid zijn. (Met name beheer zal daartoe in een vroeg stadium moeten worden aangesloten op het planningstraject).

Kernpunten voor ruimtelijke kwaliteit:

- 1 dorpse afwisseling (variatie en mix, geen grote series) binnen een helder samenhangend geheel;
- 2 groen straatbeeld door bomen in de straat en heggen rondom de tuinen;
- 3 beslotenheid afgewisseld met lange (zicht-)lijnen;
- 4 verbinding met het landschap door zichtlijnen (Ringvaart, zuidelijke groenzone), goede fiets- en wandelroutes (ommetjes). Met name fietsroutes naar de kern en Eendragtspolder/Rottemeren;
- 5 informele schakering van woningen (verspringende rooilijnen);
- 6 korte woningblokken passend bij de schaal van het dorp;
- 7 voorkomen van schuttingen aan kopse kanten;
- 8 architectuur ondergeschikt aan het geheel;
- 9 informele speelplekken;
- 10 duurzame materialisering. Uitgangspunt hiervoor is de LIOR van de gemeente Zuidplas

