

Beeldkwaliteitplan Tolweg, Muntendam

februari 2007



Beeldkwaliteitplan Tolweg, Muntendam

februari 2007

261.400.03





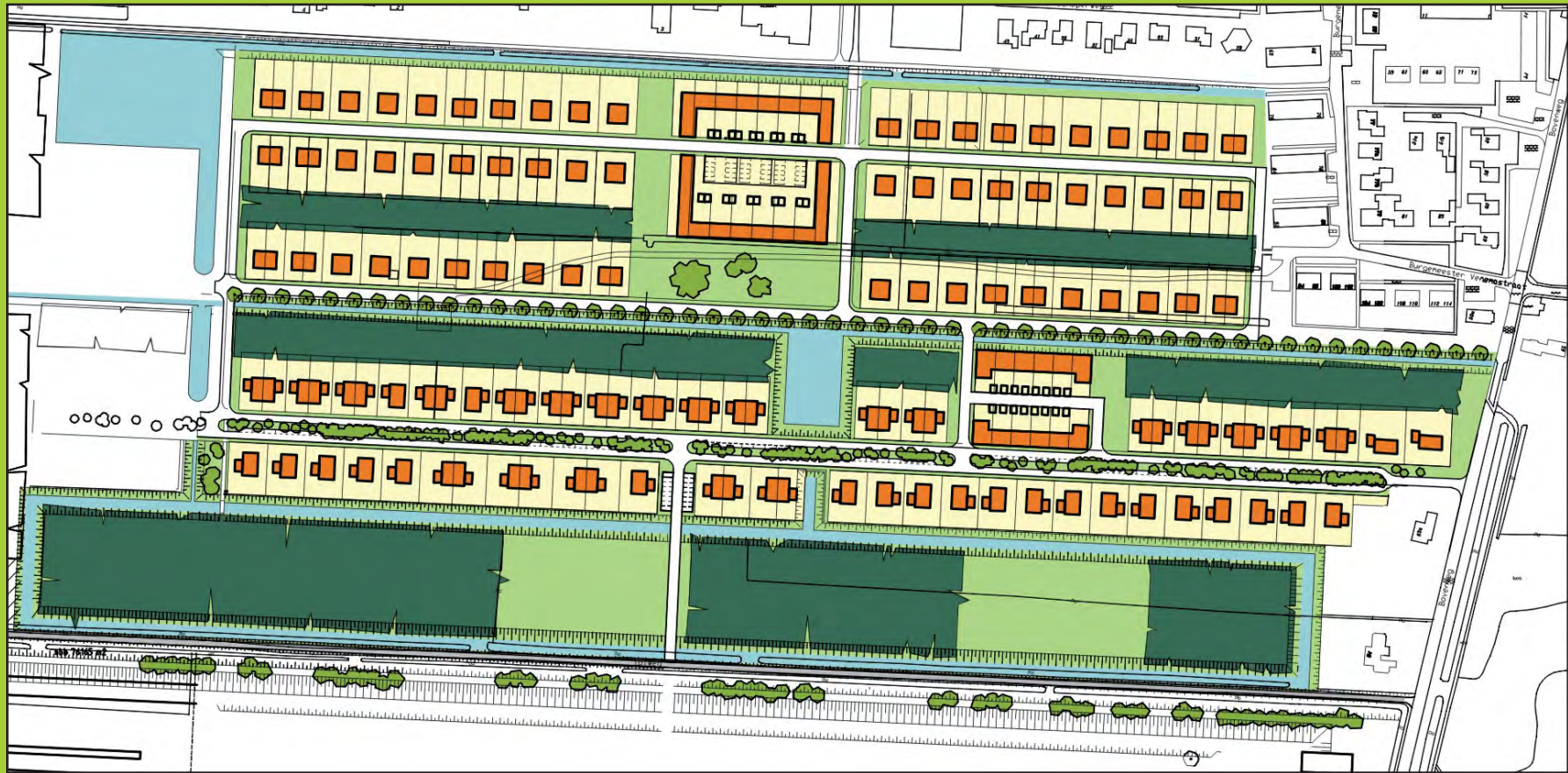
inhoud

1	Inleiding	5
2	De opzet van het stedenbouwkundig plan <i>Een wijk geënt op het landschap</i>	9
3	Programma en fasering	15
4	Een 'dorpse' wijk met flexibiliteit en verscheidenheid	19
5	Openbare ruimte	33
6	Op het raakvlak van particulier gebied en openbare ruimte	39



1 INLEIDING





stedenbouwkundig plan

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan Tolweg. In dit document wordt aangegeven hoe deze nieuwe woonwijk van Muntendam eruit gaat zien en hoe de gemeente, bouwers en bewoners dat samen kunnen bereiken.

Om het stedenbouwkundig plan Tolweg volledig tot zijn recht te laten komen zijn er in het bestemmingsplan voorwaarden en regels vastgelegd. Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Plan Tolweg bevat de uitgangspunten voor de buitenruimte van het stedenbouwkundig plan en legt deze vast. In het proces van realisatie en inrichting zal het Handboek als leidraad dienen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan brengt de gemeenteraad dit beeldkwaliteitplan in procedure waarin de belangrijkste elementen uit dit Handboek worden aangegeven. Het geeft richtlijnen aan om een prettige woonomgeving te creëren. Om deze te bereiken wordt dit beeldkwaliteitplan gebruikt als instrument om toekomstige bouwplannen te toetsen en te sturen. Aangegeven wordt wat de steden-

bouwkundige ambities zijn voor deze wijk. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitplan aanwijzingen over hoe er met de overgang van privé naar openbaar dient worden omgegaan.





2 DE OPZET VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Een wijk geënt op het landschap





2.1 De opzet van het stedenbouwkundig plan

De aanwezige landschappelijke structuur en de historische ontwikkeling van het landschap zijn als onderlegger gehanteerd voor het stedenbouwkundig ontwerp van de Tolweg.

Het onderliggende landschap kenmerkt zich door lange lijnen van oost naar west die worden benadrukt door waterlopen, die verwijzen naar het veenkoloniale verleden van Muntendam. Langs die lijnen worden verspreid bosschages in het landschap aangebracht die de oost-west oriëntatie benadrukken en in de noord-zuid richting een meer gesloten karakter tot gevolg hebben.

Een door Staatsbosbeheer te ontwikkelen en in te richten ruimte met bosschages, waterlopen en natuurontwikkeling vormt een belangrijk aanknopingspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Deze strook verbindt het gebied van het westelijk gelegen natuurpark Tussen de Venen en Natuur- en milieucentrum de Heemtuin met het oostelijk van het

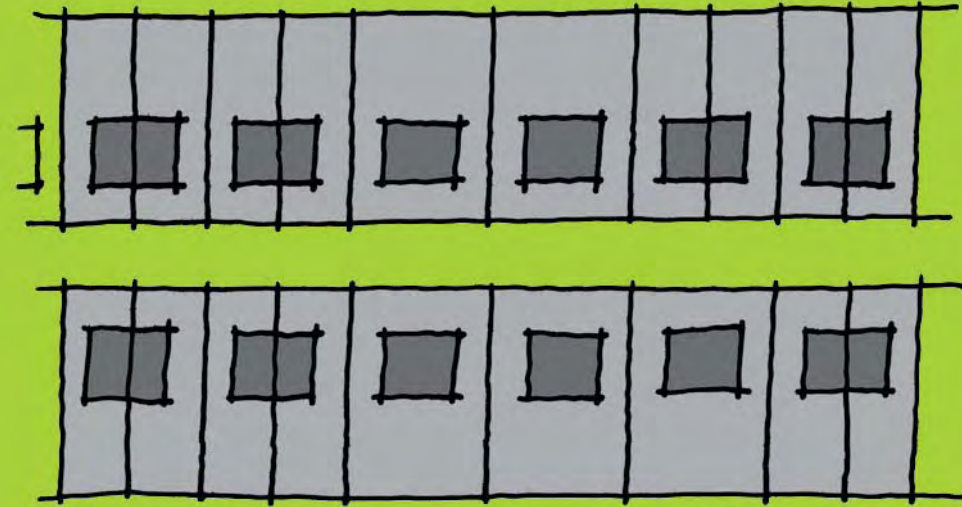
plangebied gelegen sportpark dat als een groene enclave midden in het dorp ligt. Binnen deze groene strook is geen plek voor bebouwing.

De woonwijk Tolweg wordt een zelfstandige stedenbouwkundige eenheid binnen Muntendam. De stedenbouwkundige structuur heeft verwantschap met de woonbebouwing van De Akkers, ten oosten van de Bovenweg. Op de Bovenweg vindt de aansluiting van de hoofdontsluiting plaats. De langzaamverkeersverbinding op de Mahatma Gandhieweg krijgt in de eindsituatie van het plan een functie als noodontsluiting bij calamiteiten. Tolweg is in opzet afwijkend van de noordelijk gelegen wijk Ruitershorn. Ruitershorn heeft zich in haar structuur van het omringende landschap afgekeerd. De overgang van deze wijk naar Tolweg wordt gevormd door de achterkanten van de bestaande bebouwing langs de Mahatma Gandhieweg en de

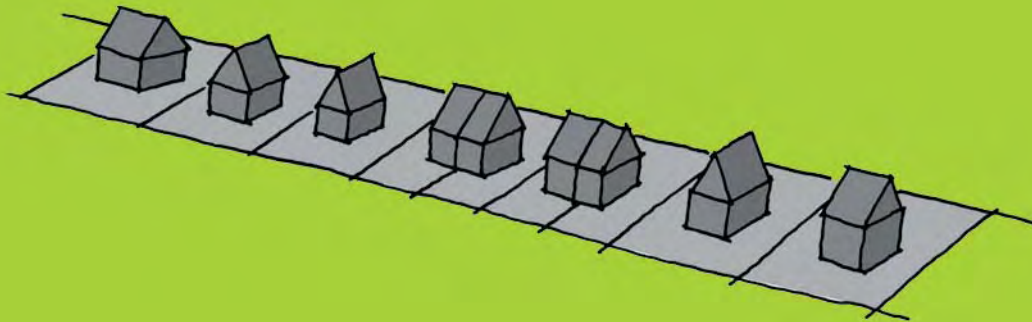
J.H. Schaperweg en vormt grotendeels een gesloten front.

De aansluiting met De Akkers wordt gevonden in de stedenbouwkundige structuur met maximale openheid in oost-west richting.





variatie in kavelgrootte



woningtype en nokrichting

2.2 Een wijk met een 'dorps' karakter

Het streven is om de wijk Tolweg zo veel mogelijk aan te laten sluiten op het dorpse karakter van de kern Muntendam. Om dit te bereiken is er een overwegend open bebouwingsstructuur met veel vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Daarnaast zijn er een tweetal hoven die zijn bedoeld als afwijkende herkenningspunten met rijenwoningen.

In het gehele plangebied wordt een dorpse variatie in woningtypen aangebracht. Gestreefd wordt naar een sobere, maar zorgvuldige architectuur met een terughoudend kleurgebruik.

De oriëntatie van de kappen vormt een belangrijk onderdeel van het beoogde 'dorpse' karakter van Tolweg. Daarom worden er in delen van het plan voorwaarden gesteld aan de nokrichting en wordt een flexibele voorgevelrooilijn gehanteerd om afwisseling te bereiken en te voorkomen dat er het beeld van een monotone Vinex-straat ontstaat.

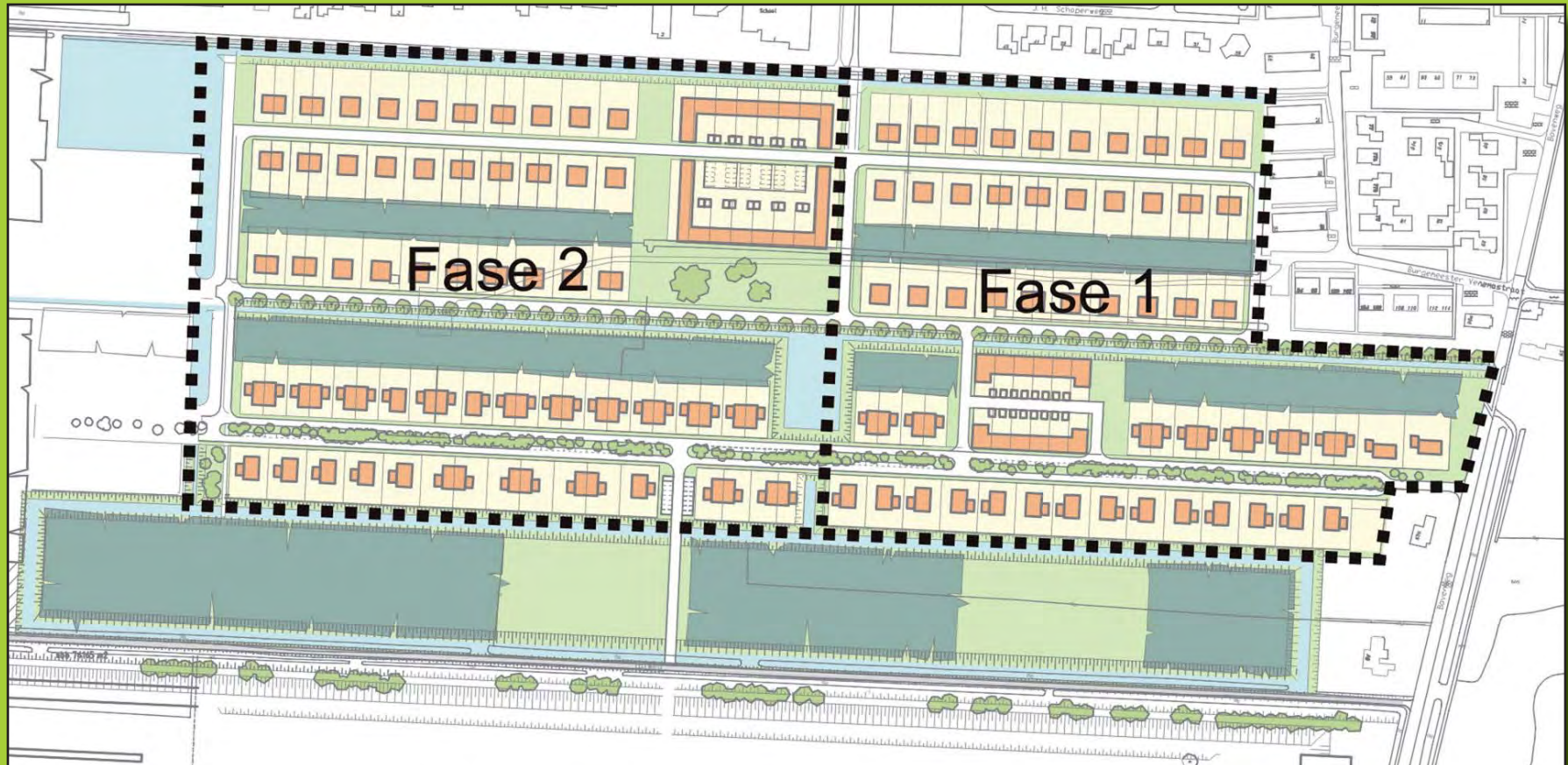
Ook worden er aanwijzingen gegeven over variatie in daktypen (zadeldak, schilddak en afwijkende dakvormen), variatie in bebouwingshoogte (een of twee verdiepingen), variatie in goothoogte en dakhelling en variatie in kavelbreedte.





The background features a pattern of interlocking puzzle pieces. Three pieces are filled with a solid light green color, while the rest are white with thin grey outlines. A solid green vertical bar is positioned on the far left edge of the slide.

3 PROGRAMMA EN FASERING



fase 1 en fase 2

3.1 Programma

Beoogd wordt een gemengd woongebied te realiseren met een variatie in woningtypen: vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen of geschakelde woningen, huur en koop. Daarmee kan een keur aan huishoudens zich in het gebied vestigen, van starters tot senioren. De nadruk ligt op de twee-onder-één kapwoningen.

Als richtlijn neemt het stedenbouwkundig plan de bouw van maximaal 188 woningen. Deze zijn als volgt verdeeld:

sociale huur	: ca. 24
starters koop	: ca. 30
vrijstaande woningen	: ca. 52
twee-onder-één kapwoningen	: ca. 82

Vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen wisselen elkaar af. Aan de oostzijde van het plan zijn op de kopse kant van de bebouwingsstroken uitsluitend vrijstaande woningen gesitueerd om het transparante, lintachtige karakter van de Bovenweg zoveel mogelijk te

behouden. De geschakelde woningen zijn uitsluitend in de twee woonhoven geconcentreerd.

3.2 Fasering

Het plan Tolweg wordt in twee fases gerealiseerd. Door variatie in kapvorm, hoogte en materiaalgebruik kunnen in elke fase verschillende woningtypen worden gebouwd zodat er voldoende flexibiliteit in het plan blijft.

De bouw van woningen in fase 2 begint niet voor 2008. Doordat er in fase 2 volgens het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid geldt is het mogelijk om veranderingen aan te brengen in plan van fase 2. Zo kunnen bijvoorbeeld twee-onder-eenkappers gewisseld worden naar vrijstaande woningen (en andersom) en kan de kavelverdeling nog worden gewijzigd.

Vanwege de wijzigingsmogelijkheden en enkele wenselijke aanpassingen van

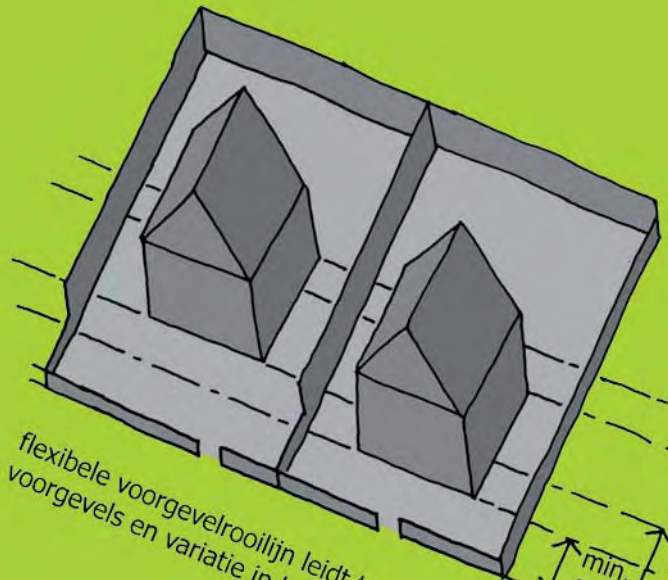
het plan wordt in dit beeldkwaliteitplan een kaart gebruikt waarin deze suggesties zijn weergegeven. Het betreft de verplaatsing van twee woningen bij het noordelijk hofje om dit hofje als element herkenbaar te maken en het creëren van ruimere entreesituatie bij de aansluiting op Bovenweg.







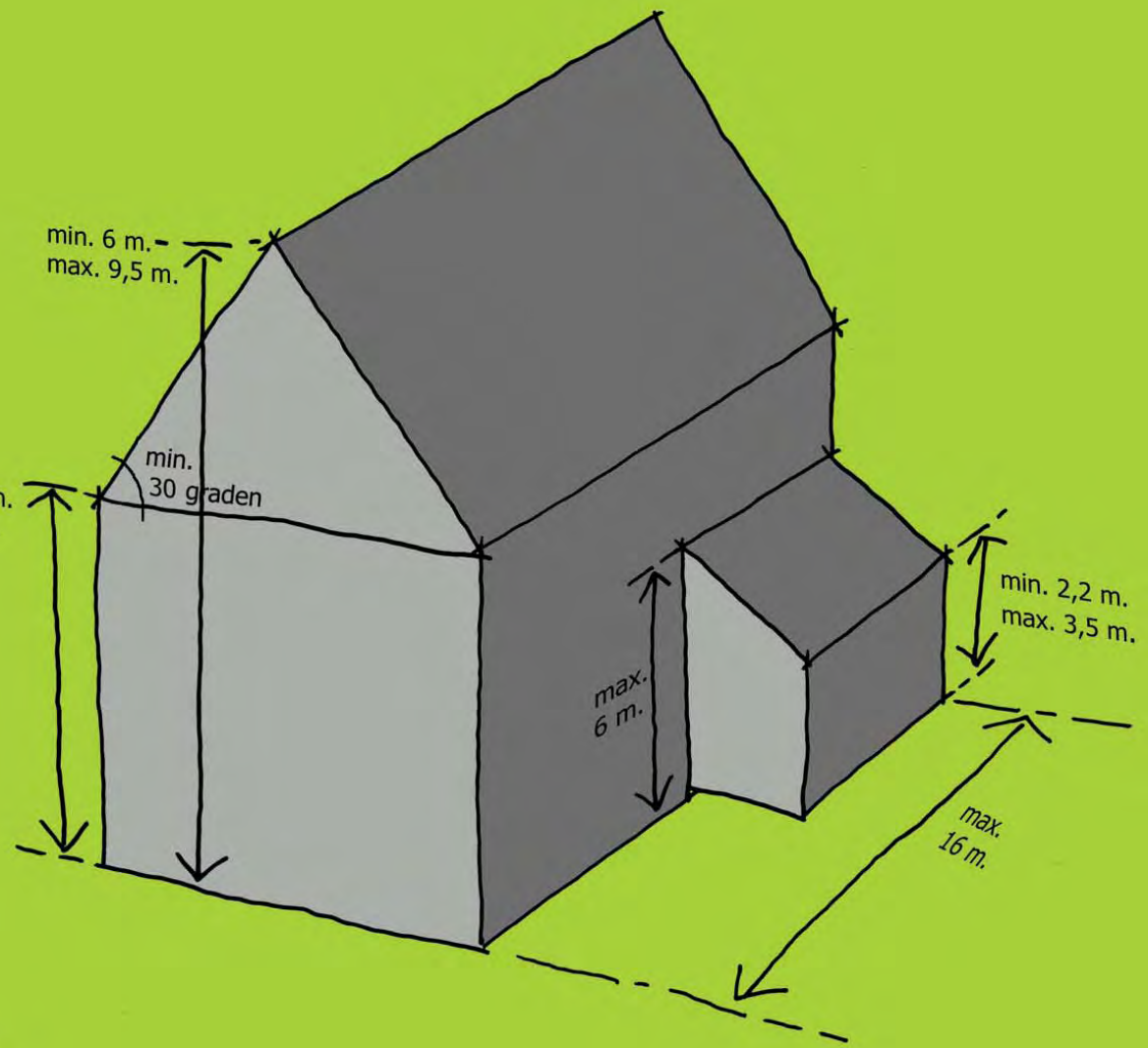
**4 EEN 'DORPSE' WIJK MET FLEXIBILITEIT
EN VERSCHEIDENHEID**



flexibele voorgevelrooilijn leidt tot verspringende voorgevels en variatie in het straatbeeld

min. 5 m. max. 6,5 m.

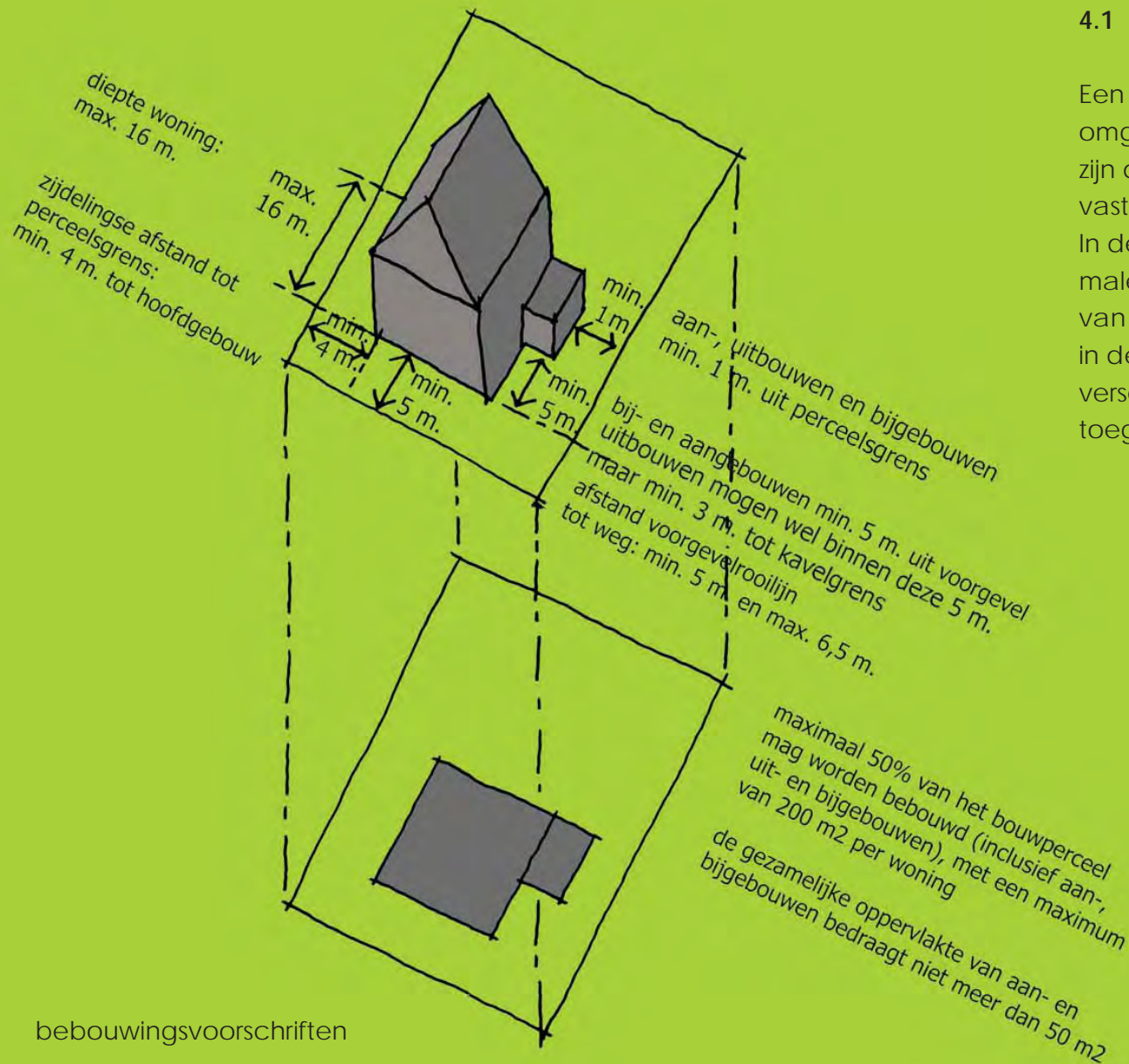
flexibele voorgevelrooilijn



bebouwingsvoorschriften

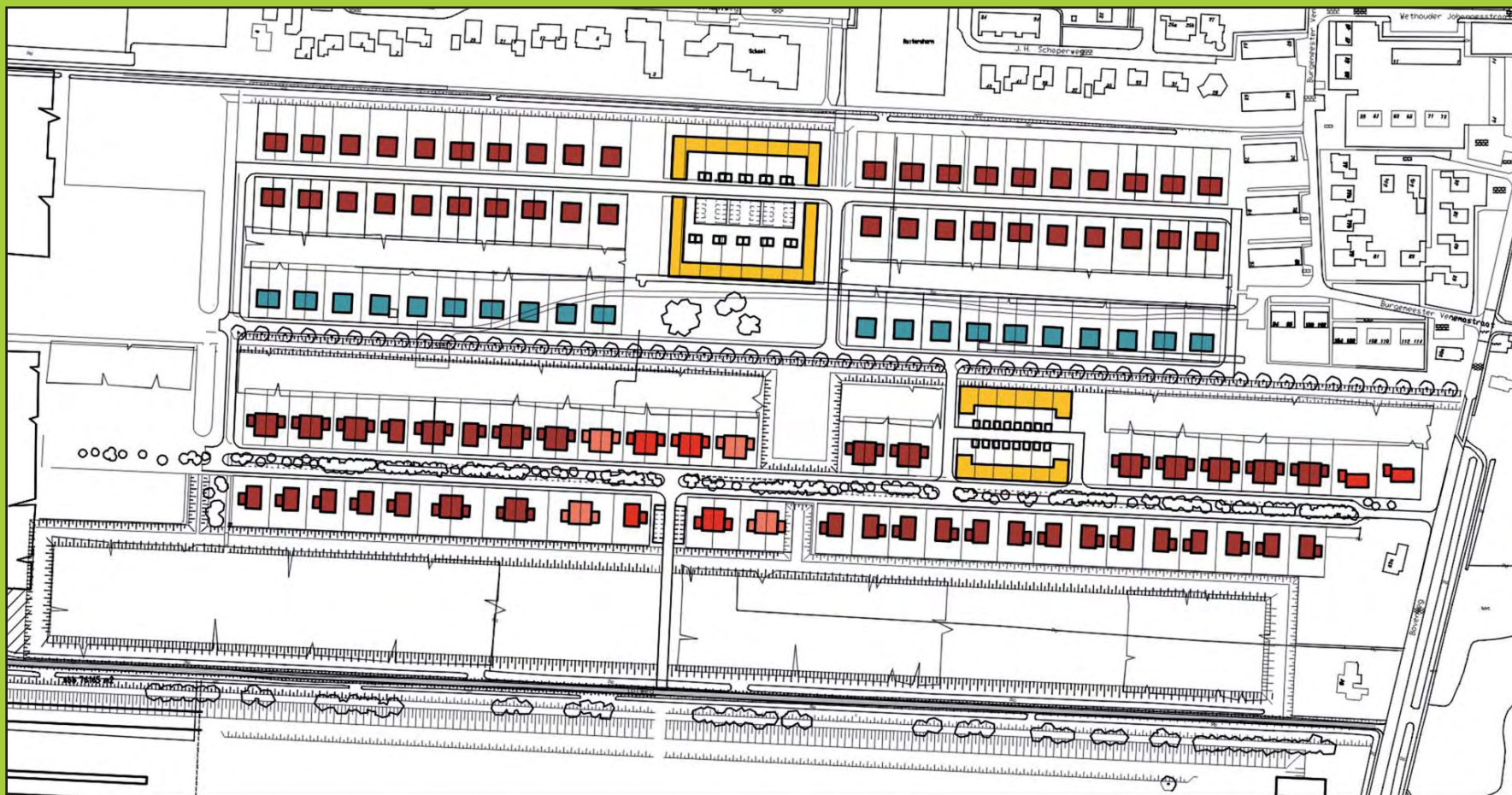
4.1 Bebouwingsvoorschriften

Een onderdeel om te komen tot een omgeving met een hoge beeldkwaliteit zijn de in het Bestemmingsplan Tolweg vastgelegde bebouwingsvoorschriften. In de afbeeldingen hiernaast zijn minimale en maximale maten en afstanden van de bebouwing weergegeven en in de volgende paragrafen worden de verschillende dakvormen en materialen toegelicht.



bebouwingsvoorschriften





ZADELDAK

- mix van 1- en 2 lagen + kap
- 1 laag + kap
- 2 lagen + kap

SCHILDDAK

- mix van 1- en 2 lagen + kap

BIJZONDERE KAPVORMEN

- (Geschakelde) woningen
(Overwegend 2 lagen + kap,
hoven + patio)

4.2 Een drietal woningtypen

Er wordt een drietal type woningen geselecteerd, dat zich van elkaar onderscheidt door kapvorm, hoogte en materiaalgebruik.

Op de volgende pagina's worden de gebieden aangegeven waar deze verschillende type woningen voorkomen. De gebieden zijn zodanig gekozen dat er voldoende flexibiliteit in het plan blijft. Binnen elke fase kunnen verschillende woningtypen worden gerealiseerd. Met de indeling van deze groepen woningen is naast de fasering in realisatie, rekening gehouden met het beeld vanuit het landschap, het gewenste straatbeeld, de bezonning en diversiteit. Het drietal type woningen die onderscheiden worden zijn woningen met een zadeldak, woningen met een schilddak en woningen met een bijzondere kapvorm.