

An aerial photograph of the Watermolenbuurt in Zeewolde, showing a dense residential area with many houses, green spaces, and a canal. A white horizontal bar is positioned above the title.

WATERMOLENBUURT, ZEEWOLDE

BEELDKWALITEITSPLAN

4 maart 2026



RHO ADVISEURS

gemeente
Zeewolde

RHO ADVISEURS

DATUM: 4 maart 2025

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Watermolenbuurt Zeewolde

OPDRACHTGEVER: Gemeente Zeewolde

REFERTE: Stefan la Grand, Faya Jansen en Toine van Laere

RHO ADVISEURS

Weena 505
3013AL Rotterdam

T: 010-2018574

E: stefan.lagrand@rho.nl

W: rho.nl

INHOUD

1. Aanleiding

Inleiding	5
Impressie omgeving	6

2. Ruimtelijke analyse

Ligging in de omgeving	8
Historische ontwikkeling	9
Kenmerkende structuren	10
Infrastructuur	11
Stedenbouwkundig plan	12
Gebieden langs het water	13

3. Omliggende buurten

Kenmerken in beeldkwaliteit	15
-----------------------------	----

4. Ruimtelijke uitgangspunten

Ontwerpprincipes	17
Uitgangspuntenkaart	19

5. Beeldkwaliteit deelgebieden

A. Wonen aan het park	23
B. Wonen langs de Waterlinie	32
C. Wonen langs de Blauwe Diamant	36
D. Wonen op het water	42
E. Wonen aan de leefstraat	48
F. Wonen aan de beloop	53
Bebouwingsaccenten	59
Massa en kapvorm	60

6. Openbare ruimte

Entree	62
Hoofdwoonstraat	63
Leefstraat	64
Groene hart	65
Ontmoeten aan het water	66

Bijlagen

Bijlage 1

Havenkwartier zuid - materialen en sferen
Eilandenbuurt - materialen en sferen
Schelpenbuurt - materialen en sferen

Bijlage 2

Beleidsregels erfafscheidingen Zeewolde 2022
--



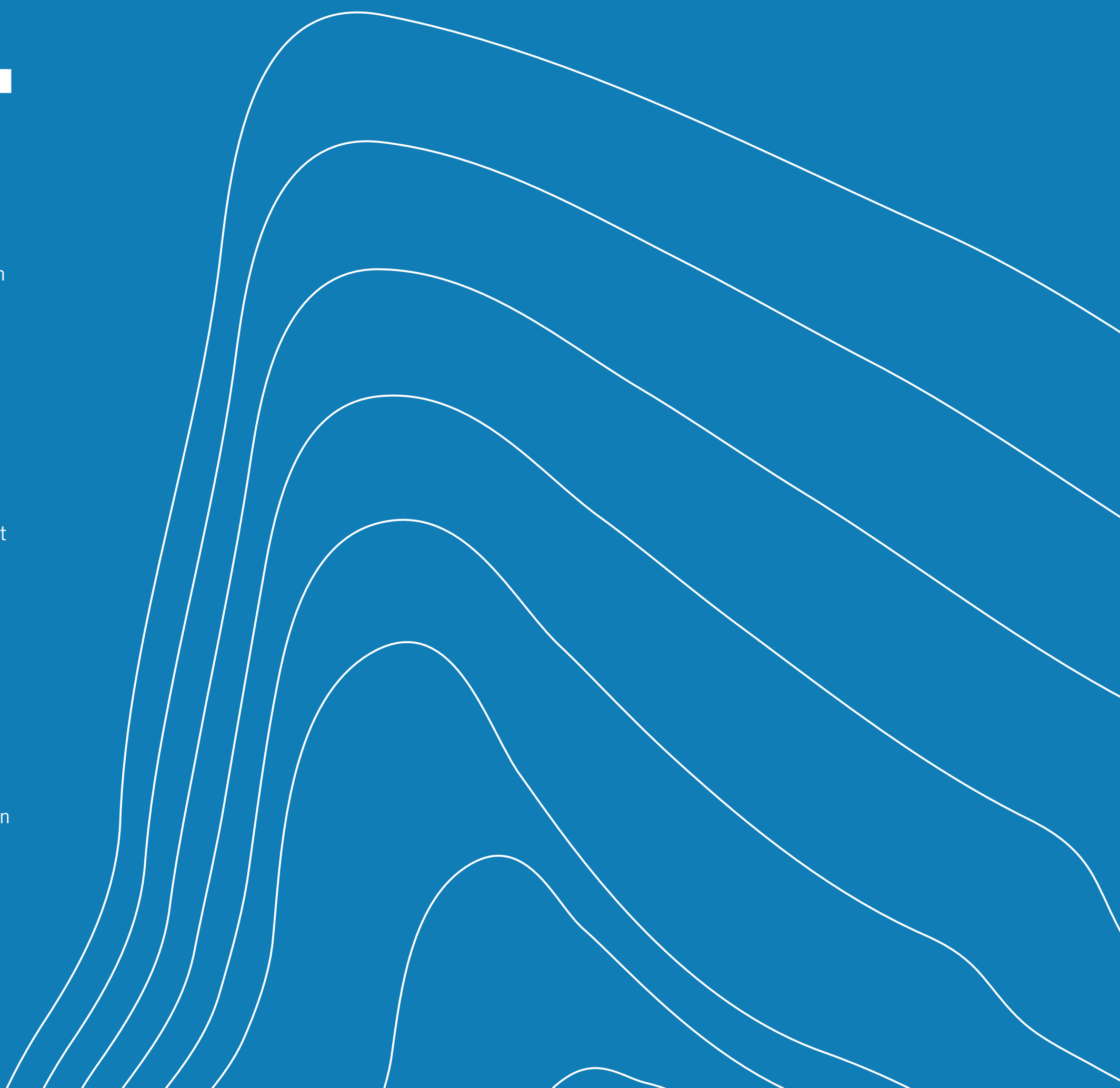


1 AANLEIDING

In Zeewolde wordt de Polderwijk afgerond met de ontwikkeling van de Watermolenbuurt. Er is reeds een verkavelingsstudie opgesteld door stedenbouwkundig bureau Kien Ontwerp. Op basis hiervan wordt voor deze ontwikkeling een omgevingsplan opgesteld. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en een toetsingskader te hebben voor de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte is er behoefte aan een beeldkwaliteitsplan.

De welstandsnota geeft criteria voor ruimtelijke kwaliteit waar de beoogde ontwikkeling aan moet voldoen, met als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen waarborgen. De toets aan de huidige welstandsnota maakt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet deel uit van de bruidsschat. De welstandsnota is op grond van overgangsrecht aangemerkt als beleidsregel die ziet op het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 4.19 Ow.

Deze ontwikkeling vraagt echter om een specifiek welstandskader. Op basis van het beeldkwaliteitsplan kan de toekomstige beoordeling ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen plaatsvinden door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.



INLEIDING

De Watermolenbuurt vormt een belangrijk onderdeel van het Waterkwartier. Dit gebied omvat diverse buurten, waaronder de Molenbuurt, de Schelpenbuurt en de Eilandenbuurt, die samen een waterrijke woonomgeving creëren. Binnen het Waterkwartier wordt de Watermolenbuurt ontwikkeld als een unieke buurt met een eigen karakter, waarbij water en groen een centrale rol spelen.

Het stedenbouwkundig plan voor de Watermolenbuurt richt zich op een integratie van bebouwing, openbaar gebied en natuur. De buurt wordt omringd door belangrijke elementen zoals de Blauwe Diamant, de vaarverbinding met het Wolderwijd, de centrale waterberging de 'Waterlinie' en diverse groenvoorzieningen die bijdragen aan een hoogwaardige leefomgeving. Het stedenbouwkundig plan wordt binnen dit document verder toegelicht.

Dit document presenteert het beeldkwaliteitsplan voor de Watermolenbuurt, met nadruk op de gewenste ruimtelijke uitstraling van bebouwing en openbare ruimte.



Plangebied Watermolenbuurt

IMPRESSIE OMGEVING



Zicht op 4-laags appartementengebouw aangrenzend woongebied Molenbuurt



Plangebied Watermolenbuurt vanaf Beloop



Zicht vanaf Beloop naar de Waterlinie en waterkavels langs de Ossenkampweg, ook duidelijk zichtbaar vanaf het plangebied



Zicht op plangebied vanaf hoger maaiveld Ossenkampweg



Zicht vanaf Kwartiermakerslaan over de Waterlinie naar het plangebied

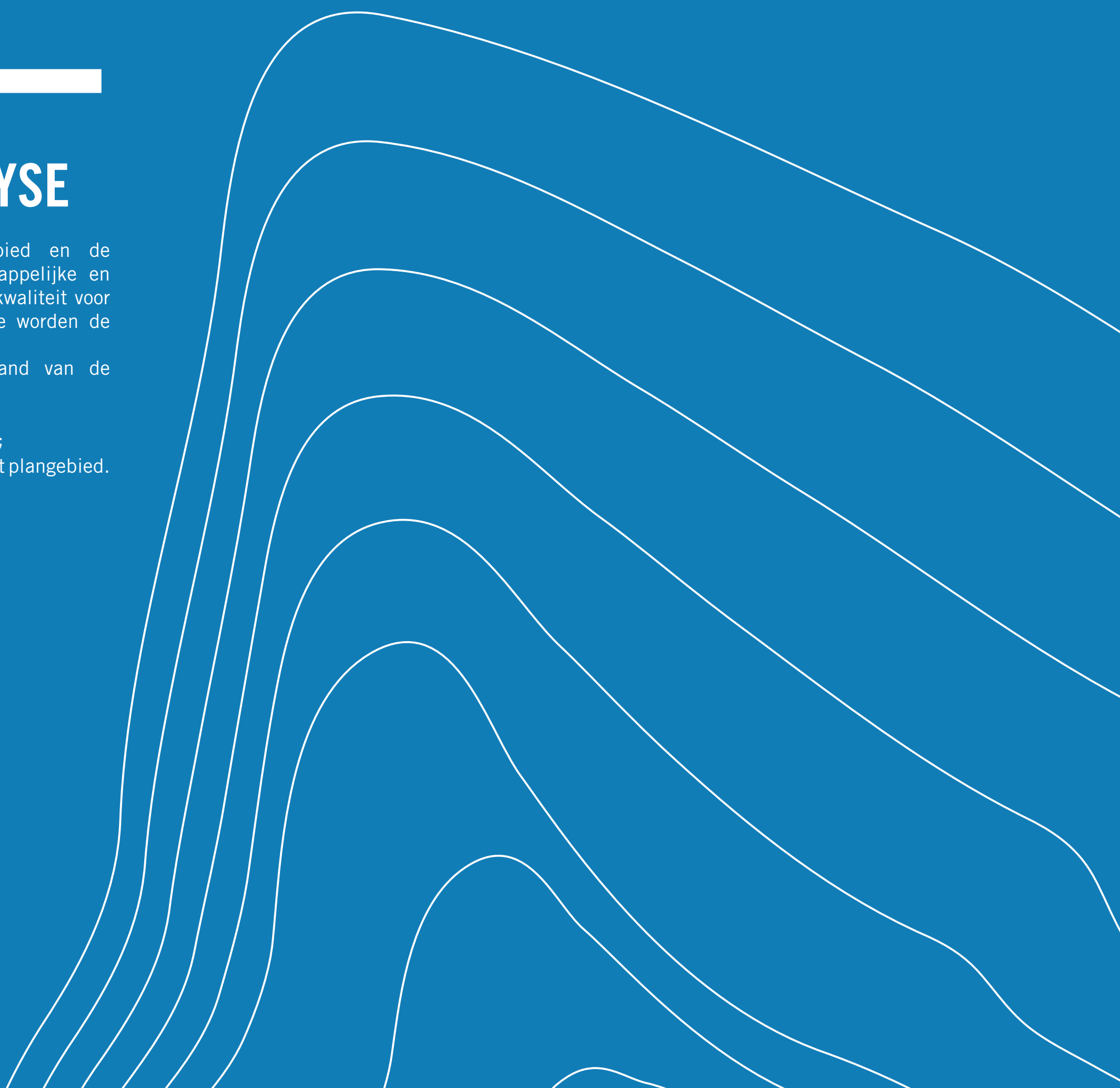


Doorzicht vanaf Kwartiermakerslaan langs appartementengebouw naar achterliggende nieuwbouwwijk



2 RUIMTELIJKE ANALYSE

Op basis van een analyse van het plangebied en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders voor regie op de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In de analyse worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Positionering van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling;
 - Landschappelijke analyse van het plangebied;
 - Stedenbouwkundige analyse van het plangebied;
 - Analyse van de toekomstige klimaateffecten op het plangebied.
- 

LIGGING IN DE OMGEVING



HISTORISCHE ONTWIKKELING

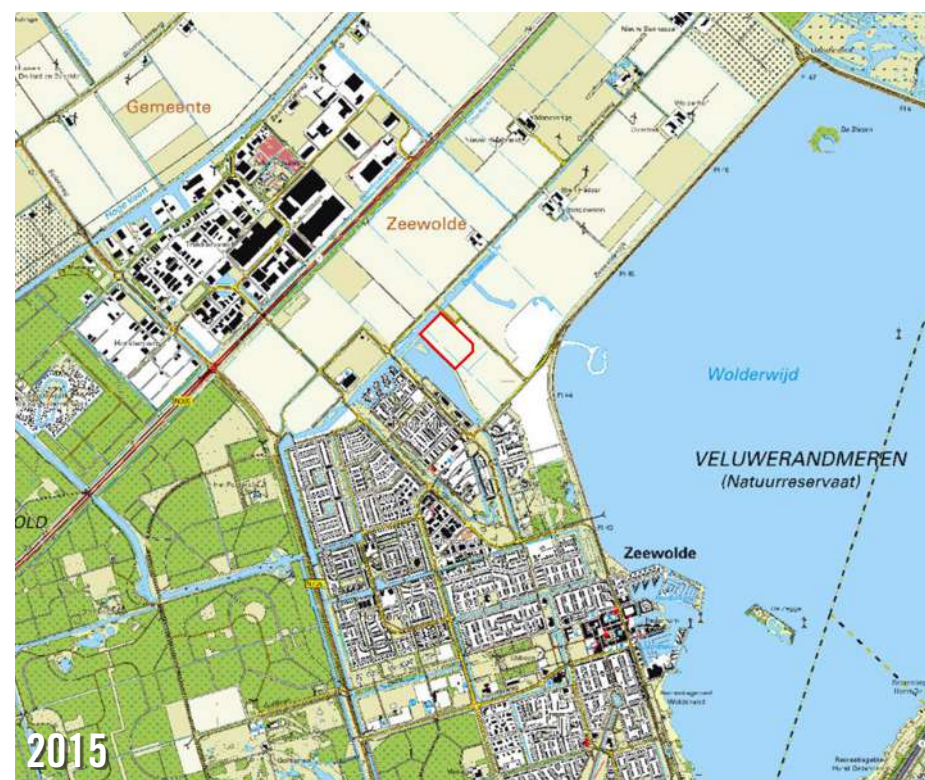
De Flevopolders zijn de jongste landschappen van Nederland. Kenmerkend voor deze polders zijn de patronen van wegen en waterlopen en de logische indeling van de gronden. Naast landbouwgebieden waar windenergie productie beeldbepalend is, zijn ook bossen en grote natuurgebieden terug te vinden in de Flevopolders.

De gronden in de Flevopolder waren in eerste instantie bedoeld om meer ruimte voor landbouw te bieden. De regelmatige blokverkeveling zorgt voor een efficiënte agrarische bedrijfsvoering.

Na de tweede wereldoorlog veranderde de agrarische situatie in Nederland en werd het idee om in de eigen voedselproductie te voorzien losgelaten. Zo ontstond in het zuiden van de Flevopolders ruimte voor stedelijke ontwikkeling, recreatiegebieden, bossen en natuurgebieden.

In het zuidelijke deel van de Flevopolder, op de grens van agrarische gronden en het Wolderwijd, ligt Zeewolde. Het centrum van Zeewolde is praktisch ingericht met aan de randen bedrijventerreinen, natuurbossen en agrarische gronden.

Zeewolde is de afgelopen jaren sterk uitgebreid en agrarische gronden hebben plek gemaakt voor stedelijke ontwikkelingen. Naast stedelijke ontwikkeling heeft Zeewolde ook op recreatief vlak veel te bieden. De verschillende havens zorgen ervoor dat waterrecreanten toegang krijgen tot het centrum van Zeewolde. Water speelt een belangrijke rol bij bijna elke ontwikkeling.

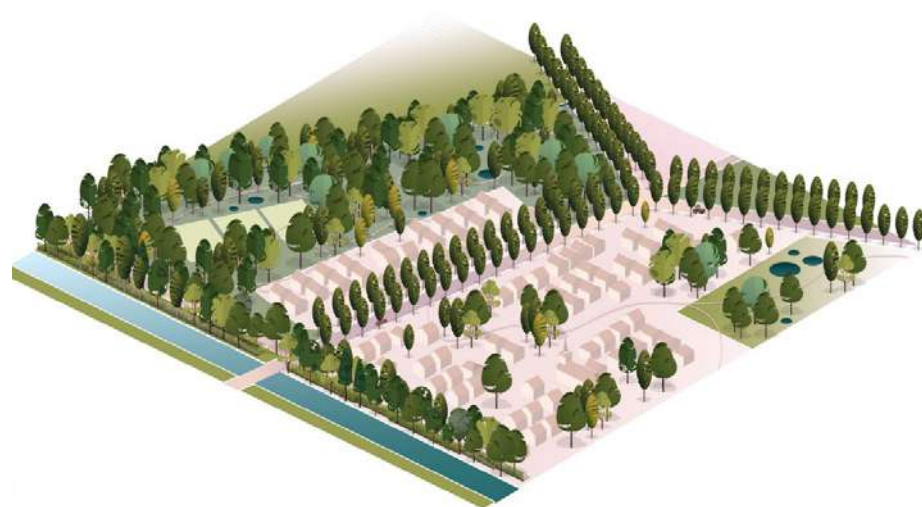


Kaartbeelden historische ontwikkeling, bron: topotijdreis.nl

KENMERKENDE STRUCTUREN

In de Flevopolder vormen lanen en singels voor belangrijke beplantingsstructuren. Deze groenelementen hebben maatvasten afstanden die voorkomen uit het ruimtelijke concept van de polder. De lanen en singels zijn van grote waarde omdat deze beplantingsvormen de mate van openheid bepalen en de beleving versterken.

Elk deel van de Flevopolder heeft z'n eigen typen lanen en singels. De verschillen zitten vooral in de breedte van de lanen en de soorten bomen die worden toegepast. De soorten die toegepast worden, zijn gebaseerd op het bodemtype.



Schematische weergave bos met verschillende functies en waarden op overgangskern en polder.
(Bron: handboek kernkwaliteiten landschapvisie Flevoland)



Bomenlaan langs fietspad Paseo Amalia - Zeewolde
(Bron: Cyclomedia)



Dubbele bomenlaan langs Kwartiermakerslaan - Zeewolde
(Bron: Cyclomedia)

INFRASTRUCTUUR

ONTSLUITINGSRoutes



Route en ontsluitingswegen voor auto's

FIETS- EN WANDELROUTES



Route en ontsluitingswegen voor fietsers en voetgangers
Route en ontsluitingswegen enkel voor voetgangers

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In een eerder stadium heeft stedenbouwkundig bureau Kien ontwerp een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de Watermolenbuurt, waarin de ruimtelijke structuur en hoofduitgangspunten van de wijk zijn vastgelegd. Dit plan bepaalt de opzet van de verschillende deelgebieden, de relatie met het water en groen en de structuur van de openbare ruimte.

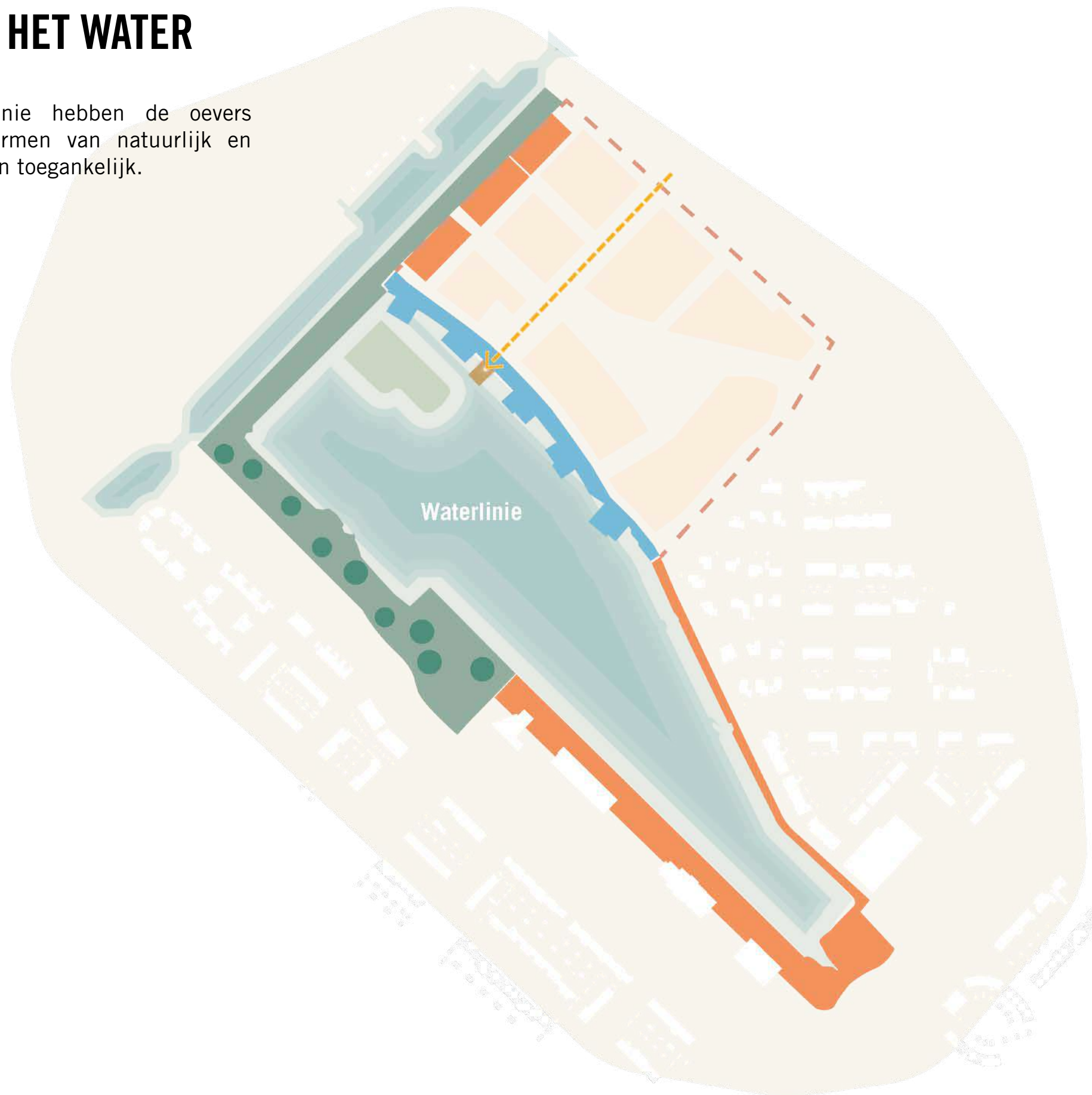
De positionering van de bebouwing, de verkavelingsstructuur en de netwerkverbindingen zijn zorgvuldig afgestemd op de karakteristieken van de locatie. Er wordt gebruik gemaakt van de ligging aan het water, door veel woningen hiernaartoe te richten. Lange lijnen behouden een doorzicht door het gebied en de water- en parkelementen onderscheiden zich van de andere buurten.

Dit beeldkwaliteitsplan bouwt voort op deze stedenbouwkundige basis en vertaalt de ruimtelijke uitgangspunten naar concrete richtlijnen voor architectuur, materialisering en de openbare ruimte.



GEBIEDEN LANGS HET WATER

De rand langs de Waterlinie hebben de oevers verschillende verschijningsvormen van natuurlijk en lastiger bereikbaar tot hard en toegankelijk.



Deelgebieden water

- Wonen langs het water
- Groen langs het water
- Wonen op het water
- Doorzicht naar uitkijk water

3. OMLIGGENDE BUURTEN

KENMERKEN IN BEELDKWALITEIT

Binnen de ontwikkeling van de Watermolenbuurt ligt de focus op het creëren van een bijzondere identiteit. De Watermolenbuurt krijgt een eigen karakter dat verschilt van de volgende kwaliteiten van omliggende wijken:

Eilandenbuurt

- Maritieme uitstraling;
- **Bloeiende waterkanten** en hedendaagse architectuur;
- **Bruggen** vormen bijzondere objecten in de openbare ruimte.

Havenkwartier

- Wonen aan de kade is traditioneel, klassiek en romantisch;
- Wonen aan de haven is in de stijl van een havenstadje/ Zuiderzeplaats vormgegeven met historiserende maar eigentijdse architectonische uitwerking;
- Wonen aan de dijk zijn traditionele houten vissershuisjes.

Schelpenbuurt

- **Natuurlijke uitstraling** en sterk geënt op water;
- Zoveel mogelijk flauwe taluds;
- Diverse **openbare steigers** kunnen gebruikt worden om te vissen of je boot aan te meren.

Molenbuurt

- Een meanderende groene as verbindt uiteinden van de wijk en zorgt voor ruimtelijke kwaliteit;
- Aan de randen van het gebied is ruimte voor andere typologiën met onderscheidende architectuur;
- Legt geen relatie met het water, maar heeft ruime woonstraten en wadi's als kenmerk.

De Watermolenbuurt krijgt een eigen karakter met duidelijk verschil tussen omringende wijken. Verdere toelichting van de omliggende wijken is toegevoegd als bijlage.

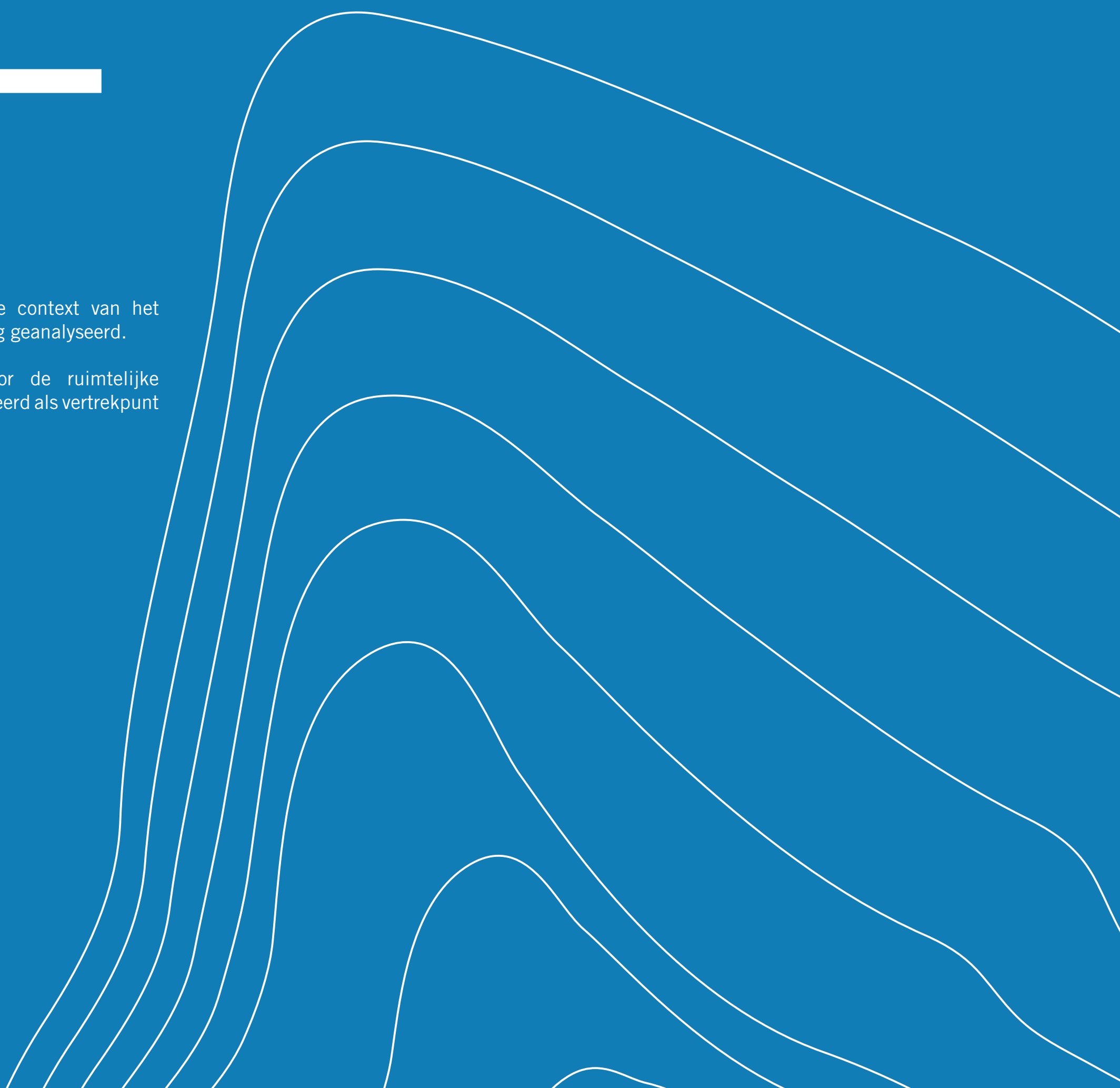




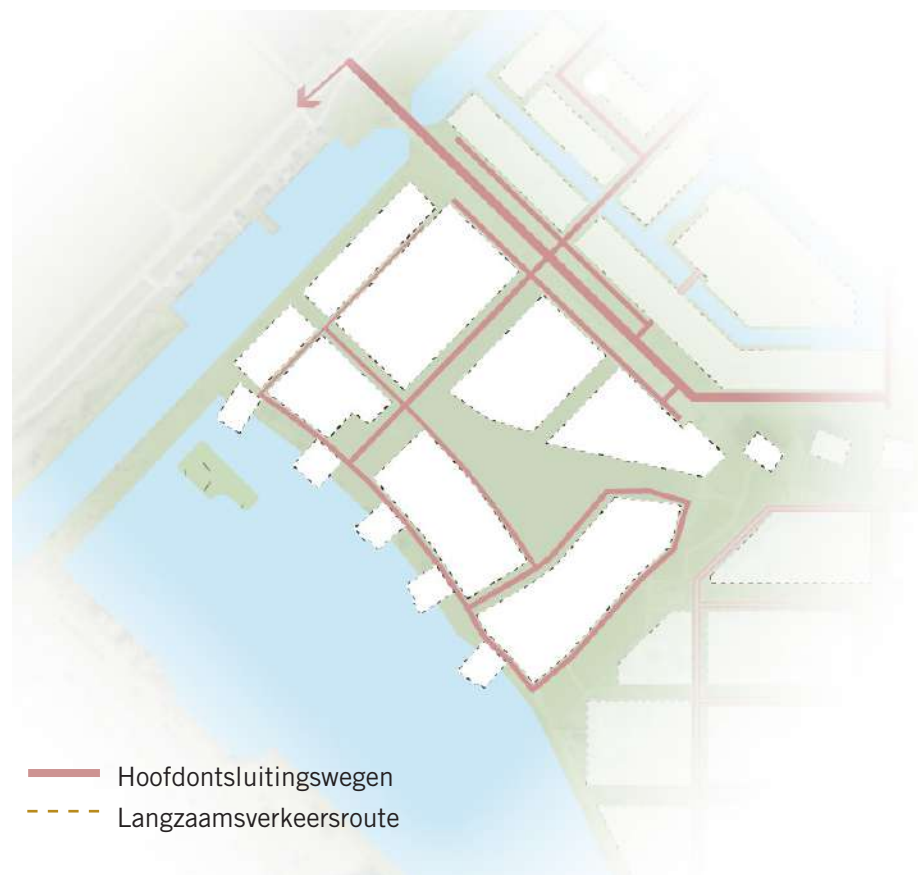
4 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In het vorige hoofdstuk is de ruimtelijk relevante context van het plangebied Watermolenbuurt en de directe omgeving geanalyseerd.

Deze bevindingen vormen samen de basis voor de ruimtelijke uitgangspunten die in dit hoofdstuk worden geformuleerd als vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp.



ONTWERPPRINCIPES



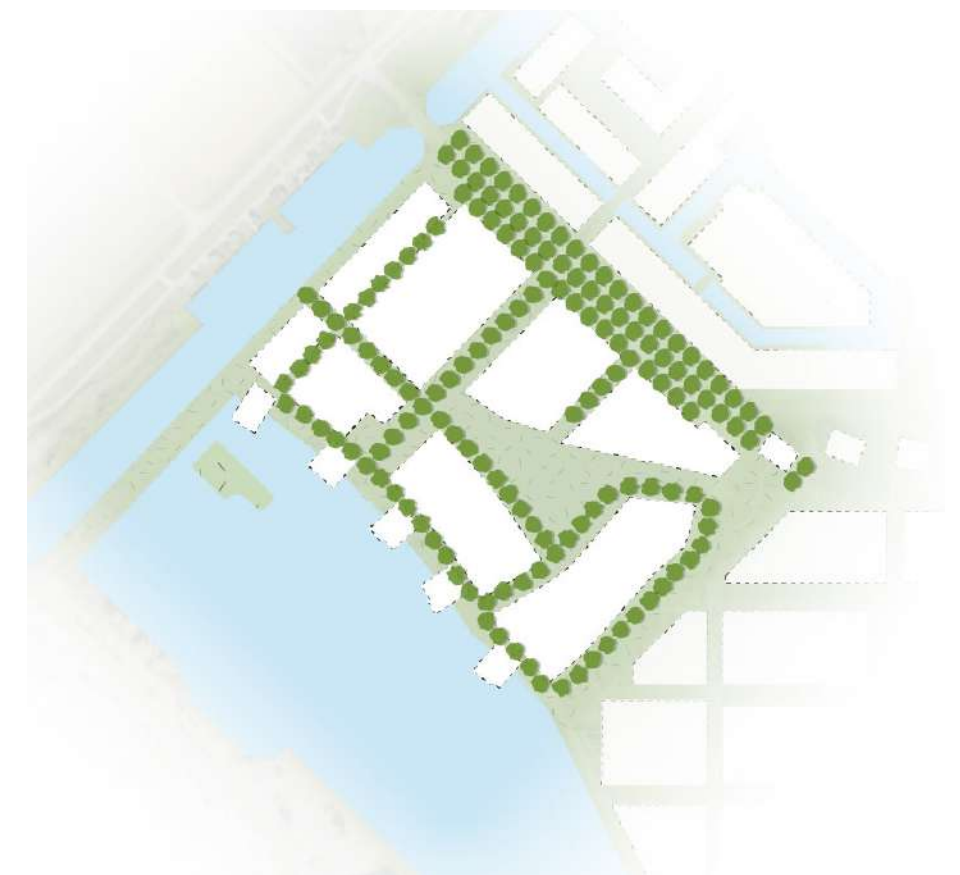
OVERZICHTELIJKE VERKEERSSTRUCTUUR

Het plan kent een overzichtelijke verkeersstructuur, met een duidelijke entree en een overzichtelijk vormgegeven hoofdroute. Parkeren is opgelost in clusters en in enkele woonstraten. Diverse langzaamverkeersroutes zorgen voor een veilige verbinding met omliggende wijken.



GROENE RANDEN EN VERBINDINGEN

Woonvelden in het groen met een eigen herkenbare identiteit. Met een centrale groene plek ontstaan er kansen om groene en blauwe verbindingen te maken met de omliggende wijken en waterpartijen. Er wordt aandacht besteed aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.



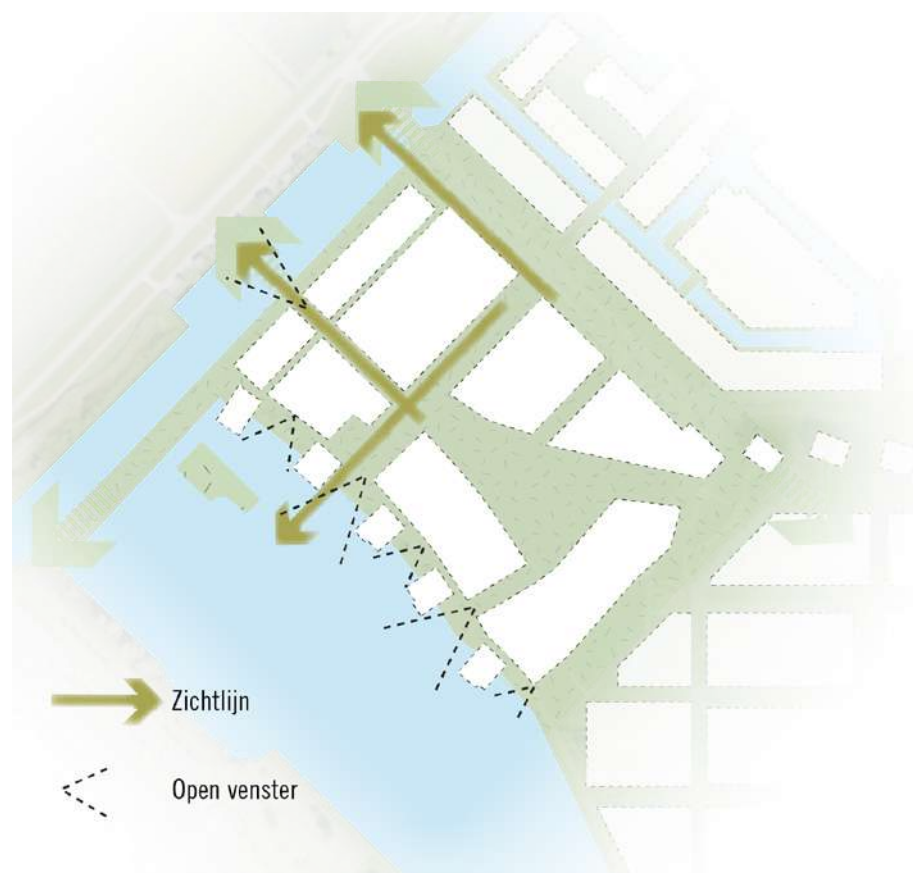
HERKENBARE STRUCTUREN

Op grote schaal (zelfs provinciale structuren) zorgen groenstructuren voor herkenbaarheid. Deze herkenbare structuren worden doorgevoerd op kleine schaal.



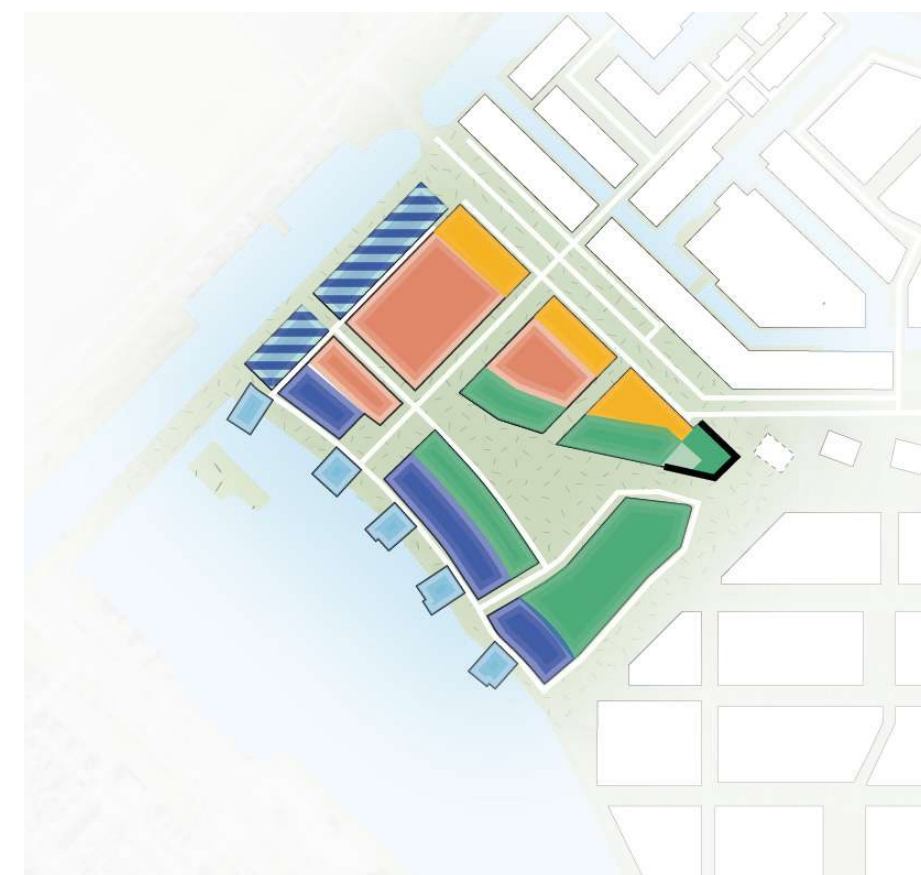
NATUURLIJKE OEVERS WATERLINIE

Natuurvriendelijke oevers worden aangelegd om de natuurwaarden en de biodiversiteit te versterken. De diverse inhammetjes bieden beschutting aan vissen en andere waterdieren.



ZICHTLIJNEN BEHOUDEN

Openheid en zichtlijnen zijn kenmerkend in het landschap van de Flevopolder. De open vensters bieden zicht over het water op kleine schaal doorgevoerd. De rechtlijnige wegen richting het water dragen hier aan bij.



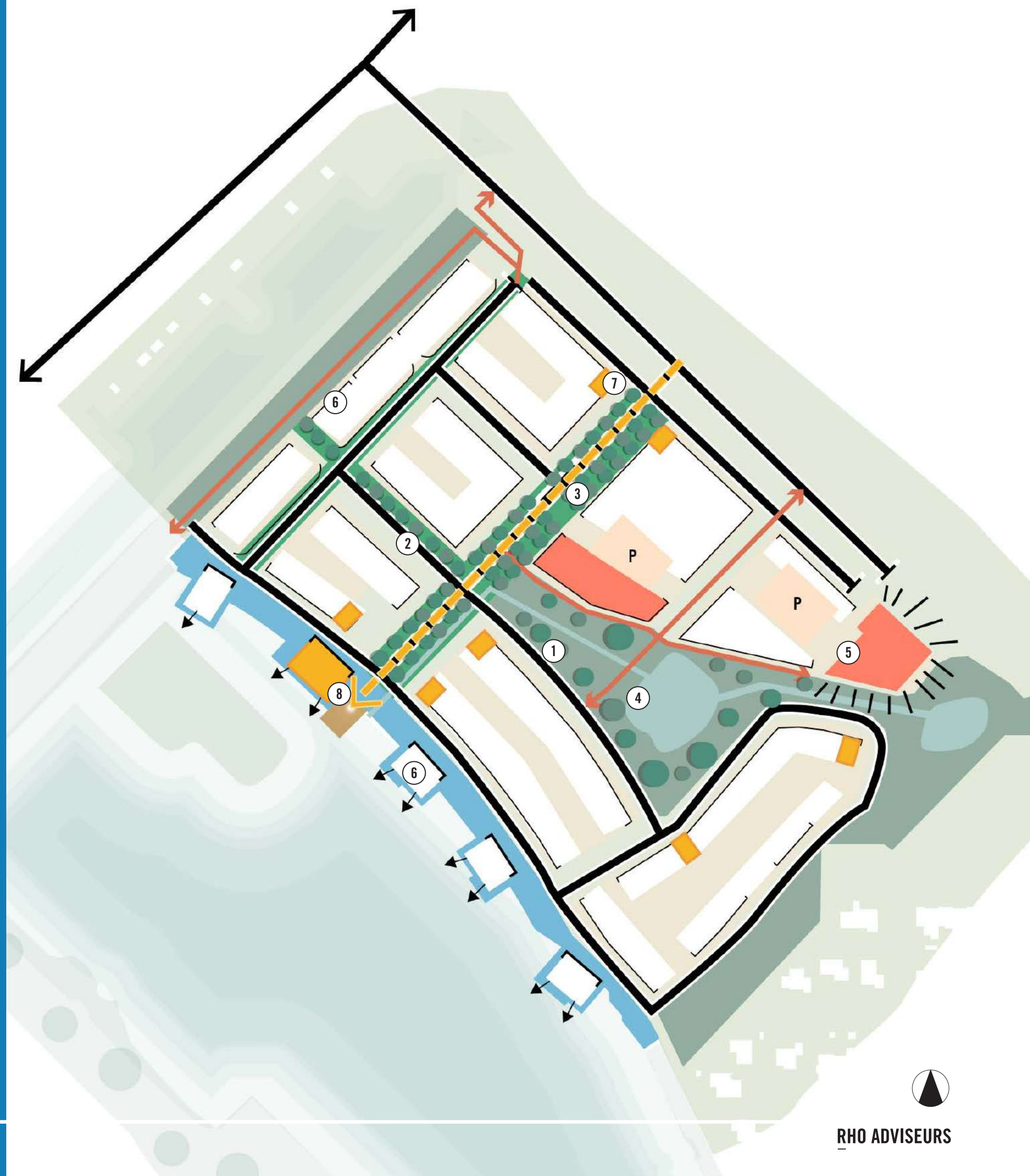
DEELGEBIEDEN

Ieder deelgebiedje heeft zijn eigen karakter. In de buurt wordt pleksgewijs een passende vormgeving, kleur, materiaal en sfeer toegepast waarbij er een duidelijke samenhang in het hele buurtje overeind blijft.

UITGANGSPUNTENKAART

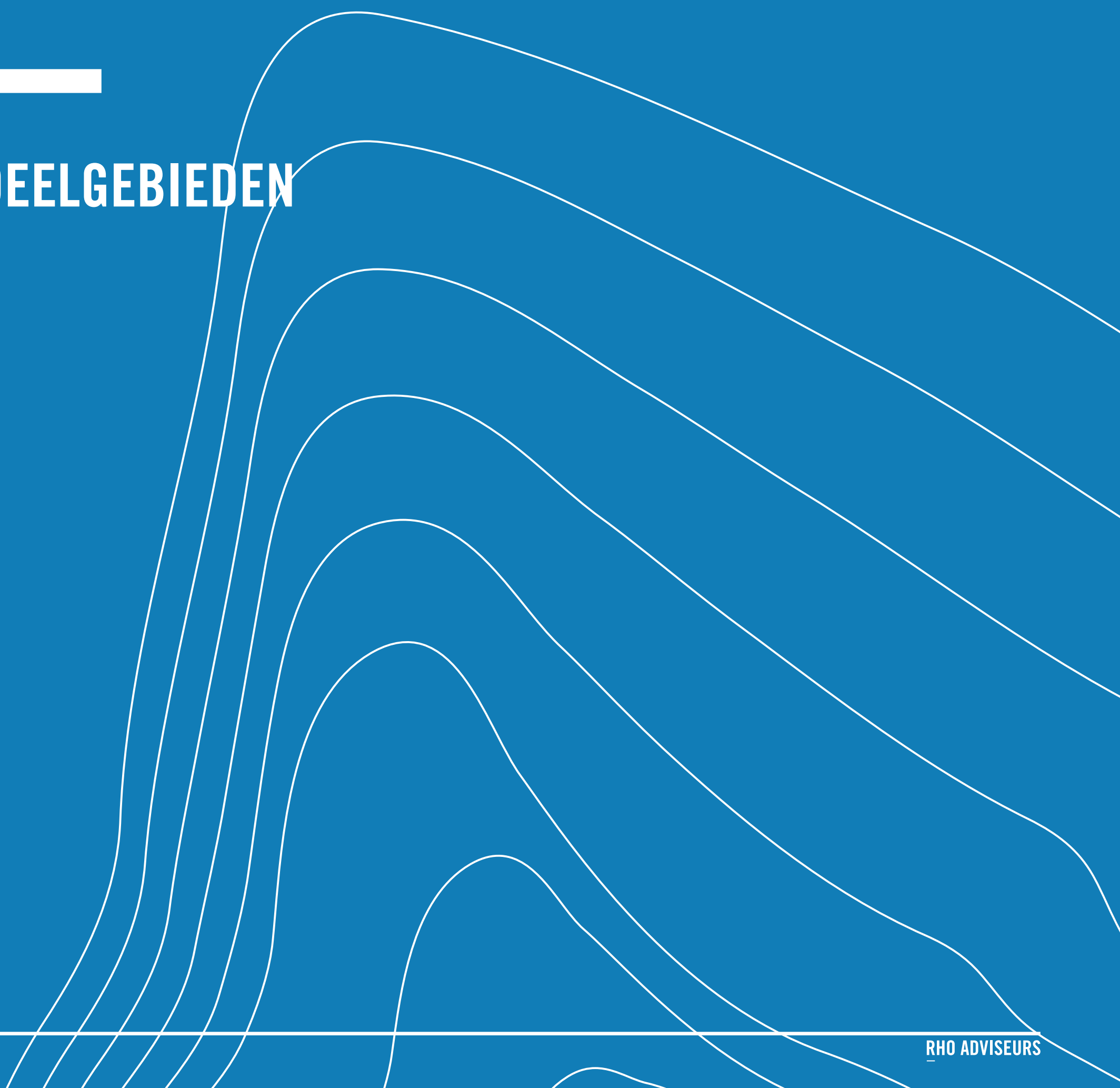
Aan de noordrand van de Polderwijk in Zeewolde wordt een uniek woonlandschap ontwikkeld, dat de nieuwe bebouwingsgrens van de wijk zal vormen. Het doel is om een aangenaam woongebied te creëren dat optimaal gebruikmaakt van de kwaliteiten van het bestaande landschap, de Waterlinie en de directe omgeving. De volgende uitgangspunten van het plan vormen de basis voor de beeldkwaliteit.

- ① Een centrale, groene ontmoetingsplek, met een sterke oriëntatie van de gebouwen op het park en bewust vormgegeven overgangen van openbaar - privé;
- ② Autowegen ontsluiten alleen waar noodzakelijk; parkeren in clusters binnen in de woonblokken en bij grotere percelen op eigen terrein.
- ③ De hoofdstructuur van het plan gemarkeerd door bomen. Robuust groen langs de wegen in plaats van versnipperd groen.
- ④ Waterberging en afvoer is zichtbaar in de openbare ruimte en aangesloten op de Waterlinie;
- ⑤ Het maatschappelijk gebouw dient als blikvanger en zorgt voor een duidelijke samenhang met de reeds gerealiseerde woongebouwen in de Molenbuurt;
- ⑥ Wonen aan de waterlinie: aan de zuidwestelijke en noordwestelijke randen zorgt de situering voor een duidelijke relatie met het water.
- ⑦ Op enkele posities in het plan zijn bebouwingsaccenten gewenst, gerelateerd aan de hoofdstructuur van het plan. Nabij de entree en aan de parkzone.
- ⑧ Woongebouw in vier lagen aan de waterrand in de zichtlijn van de entree die architectonisch is geïntegreerd met een openbare plek op het water.





5. BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN



DEELGEBIEDEN

Binnen de Watermolenbuurt wordt onderscheid gemaakt in een zestal duidelijke deelgebieden.

Ieder deelgebied heeft een eigen karakter en uitstraling. Dit is vertaald naar een passende vormgeving, kleur, materiaal en sfeer.

WONEN AAN DE BLAUWE DIAMANT

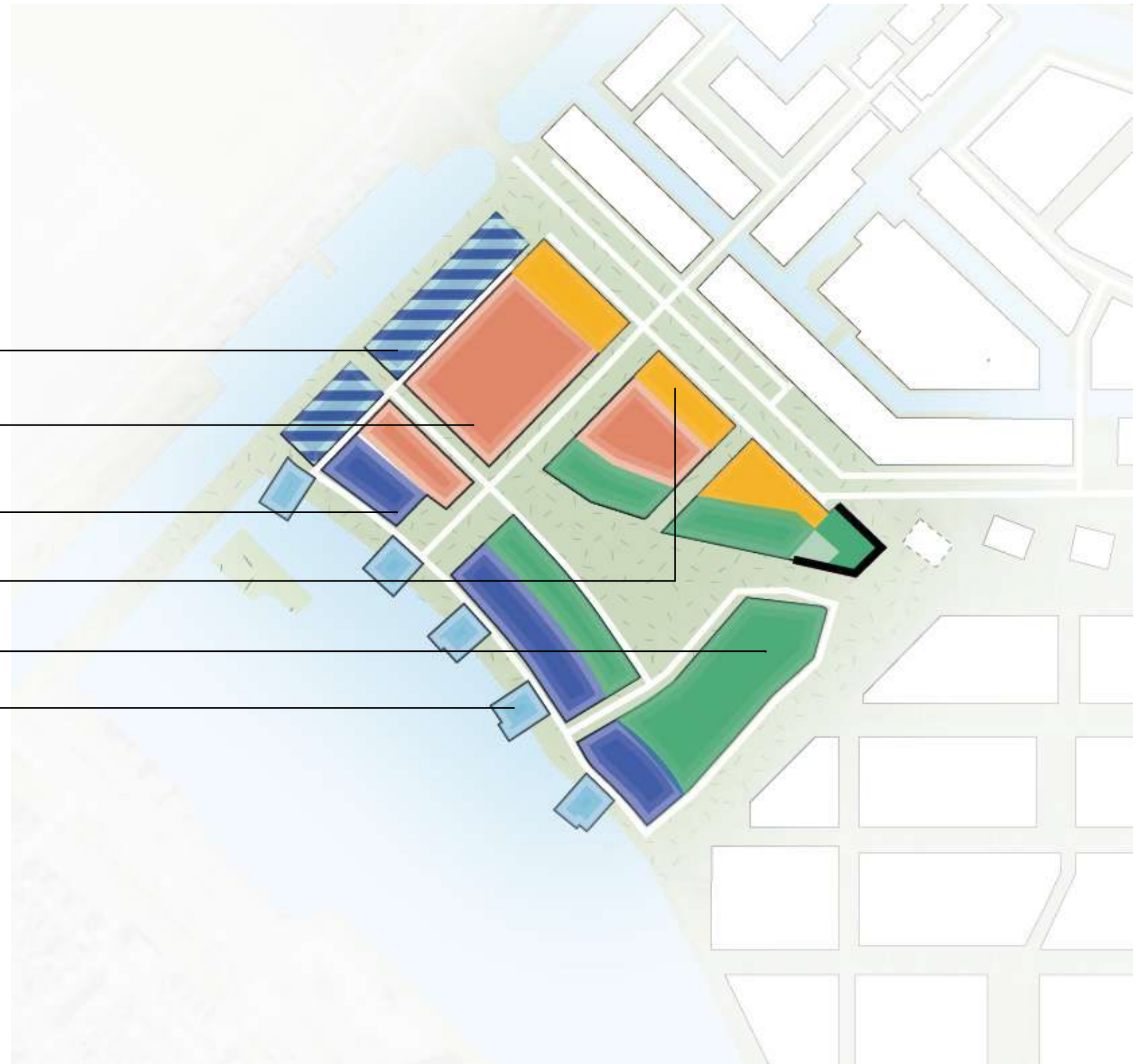
WONEN AAN DE LEEFSTRAAT

WONEN LANGS DE WATERLINIE

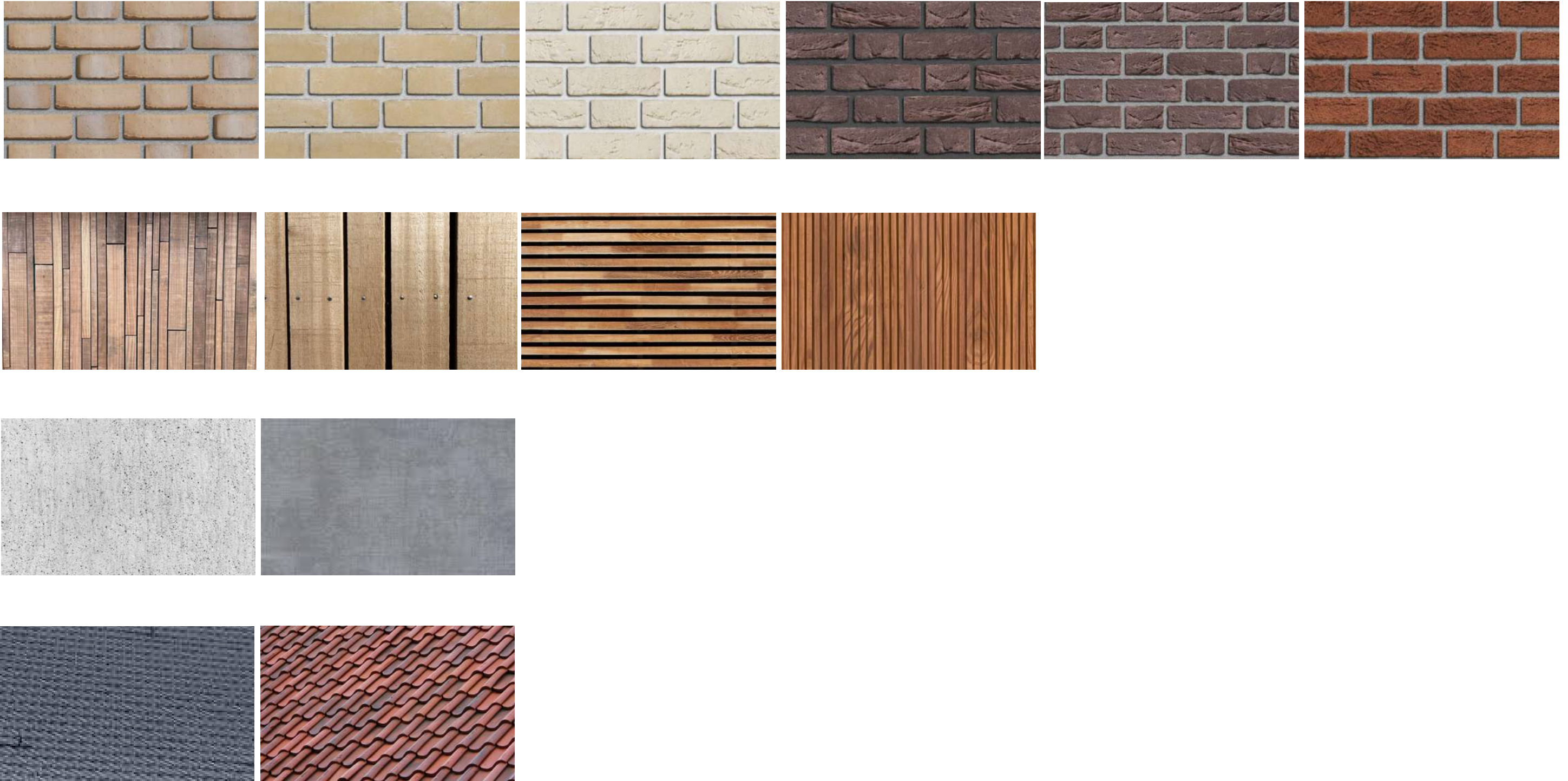
WONEN AAN DE BELOOP

WONEN AAN HET PARK

WONEN OP HET WATER



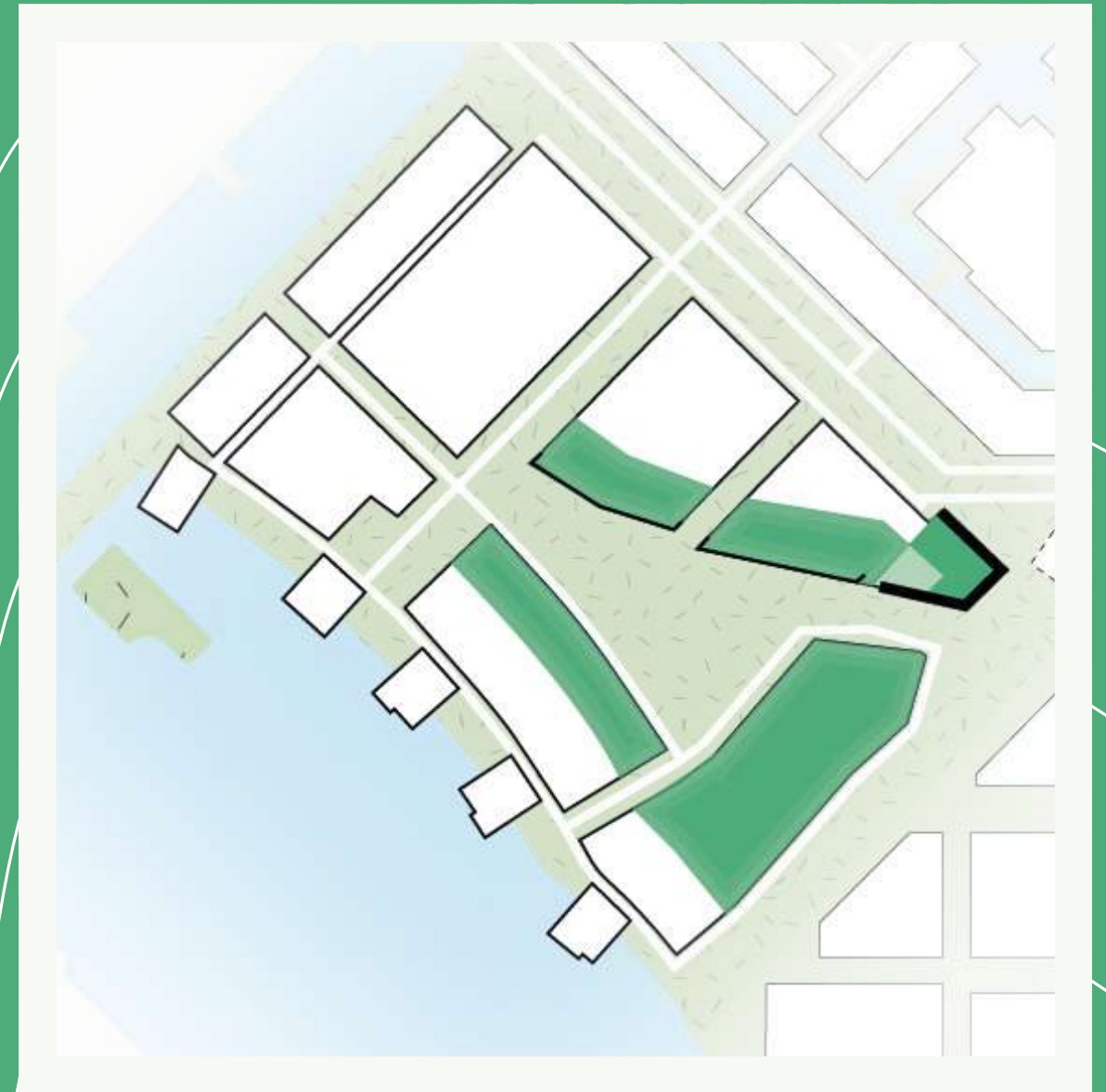
KLEURENPALET BEBOUWING OP BUURTNIVEAU



A - WONEN AAN HET PARK

Ambities

- Bebouwing is sterk georiënteerd op de parkruimte.
- Robuuste randbebouwing met maatschappelijke functie op de kop.
- Gevarieerd beeld met zowel gestapelde als grondgebonden woningen.
- Overgangen tussen openbaar en privé zijn zorgvuldig vormgegeven.
- Horizontale geleding en groene erfafscheidingen ondersteunen het parkbeeld.
- Sterke differentiatie tussen deelgebieden door typologieën.



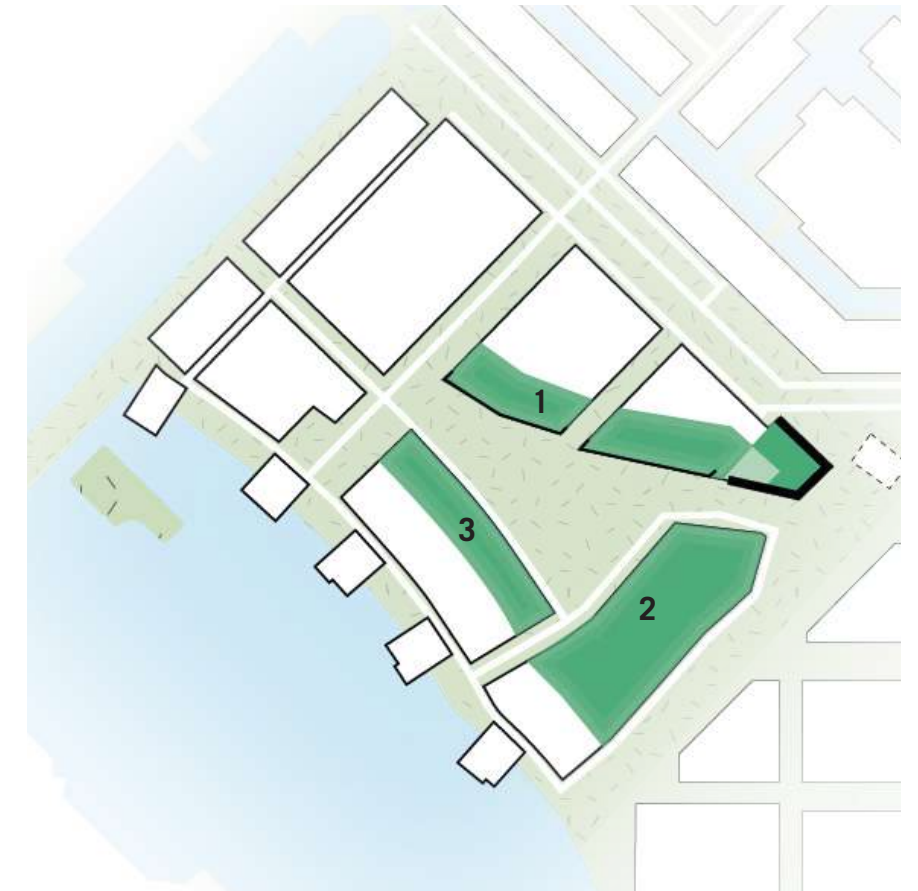
A - WONEN AAN HET PARK - AMBITIES

Dit deelgebied is het hart van de wijk en verbonden met het aangrenzende park. De woningen hebben een robuuste uitstraling als rand rond het natuurlijk vormgegeven park. Bijzondere aandacht is hier voor de overgang van privé- naar openbaar, hoekoplossingen en combinatie van materiaalgebruik (voornamelijk baksteen, eventueel in combinatie met houten onderdelen). Aan de noordostrand van het park wordt een duidelijke wand direct aan het park gezet met op de kop een maatschappelijke functie. De vorm van het kopgebouw sluit aan op de bestaande gestapelde bebouwing langs de 'Windlust' en vormt een krachtig hoekaccent.

De west- en oostzijde krijgen een iets ander beeld door de grondgebonden woningen met voortuinen aan een straat rond het park.



Robuuste gestapelde wand direct aan het park



Deelgebied



Grondgebonden woningen aan het park



Robuust en natuurlijk park

WONEN AAN HET PARK - BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 1

Situering en oriëntatie

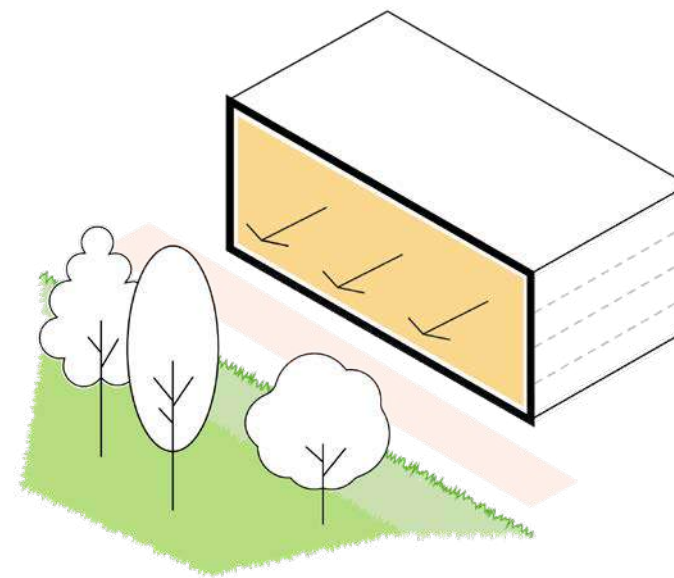
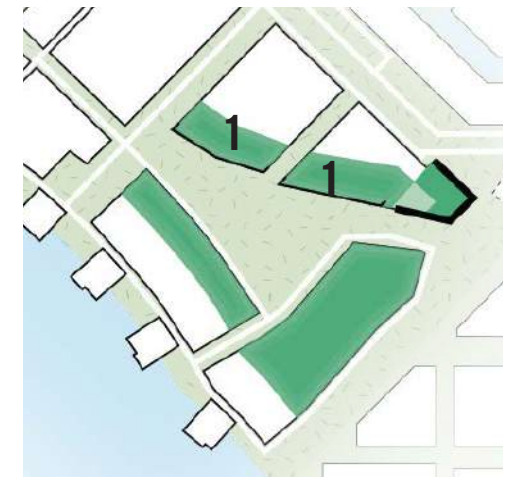
- Bebouwing is sterk georiënteerd op de parkruimte. Op hoeken hebben woningen een dubbele oriëntatie. Appartementengebouwen zijn alzijdig.
- Gestapelde en grondgebonden bebouwing heeft een eenduidige voorgevelrooilijn direct aan het park.
- Begane grond appartementen hebben of de voordeur of duidelijk afgebakend terras/tuintje aan het park.
- Grondgebonden woningen hebben hun voortuin aan de parkzijde.

Massa en vorm

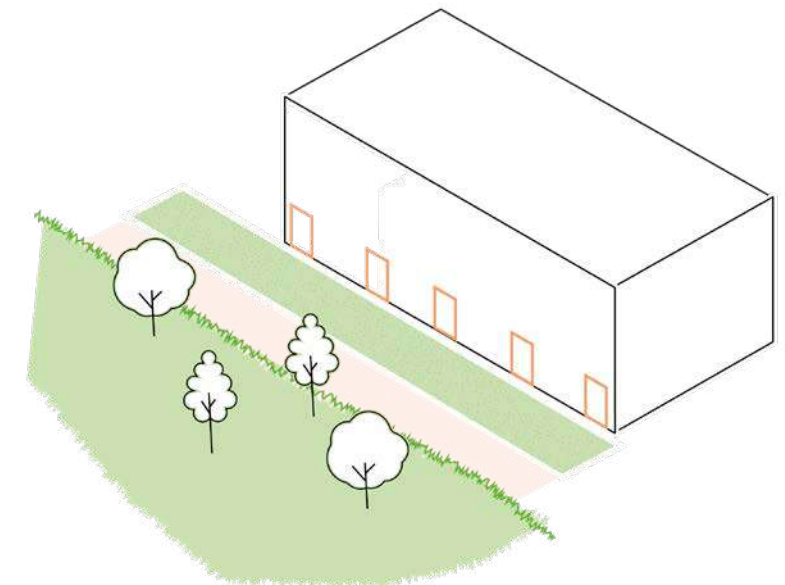
- Het appartementencomplex is maximaal 4 bouwlagen voor een geleidelijk hoogteverloop.
- Grondgebondenwoningen aan het park bestaan uit 2 bouwlagen met kap of ondergeschikte al dan niet terugliggende 3e laag. een dakterras richting het park is mogelijk.

Gevelopbouw

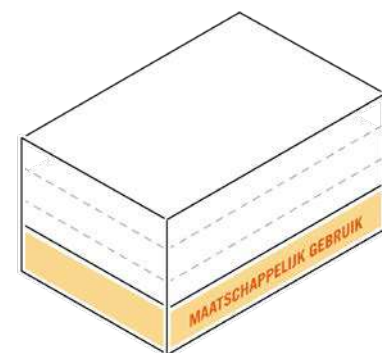
- Grondgebonden en gestapelde bebouwing heeft een heldere gevelindeling met een voornamelijk horizontale geleding.
- Het kopgebouw (oostzijde) heeft een hogere begane grond voor maatschappelijk gebruik.
- Hedendaagse architectuur, zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, loggia's of kleine serre's op hoeken.
- Gevelbeplanting toepassen om het groene karakter te versterken.



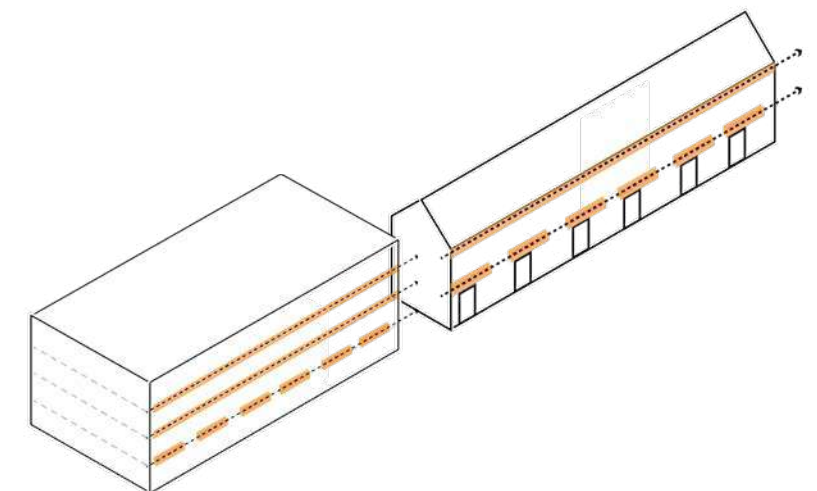
Bebouwing sterk georiënteerd op de parkruimte



Woningen hebben hun tuin aan het park



Kopgebouw heeft hogere begane grond met maatschappelijke functie



Bouwblokken hebben voornamelijk een horizontale geleding

WONEN AAN HET PARK - BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 1

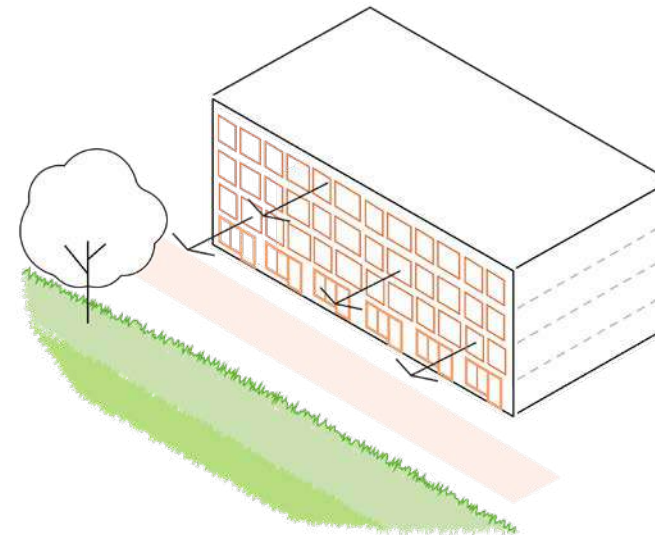
- Tweekappers en rijwoningen zijn vormgegeven als één volume, dit kan a-symmetrisch zijn opgebouwd.
- Hoeken van woningen worden geaccentueerd door bijvoorbeeld een iets hogere goothoogte, samengestelde kapvorm of entree aan de zijkant van het gebouw.

Daken

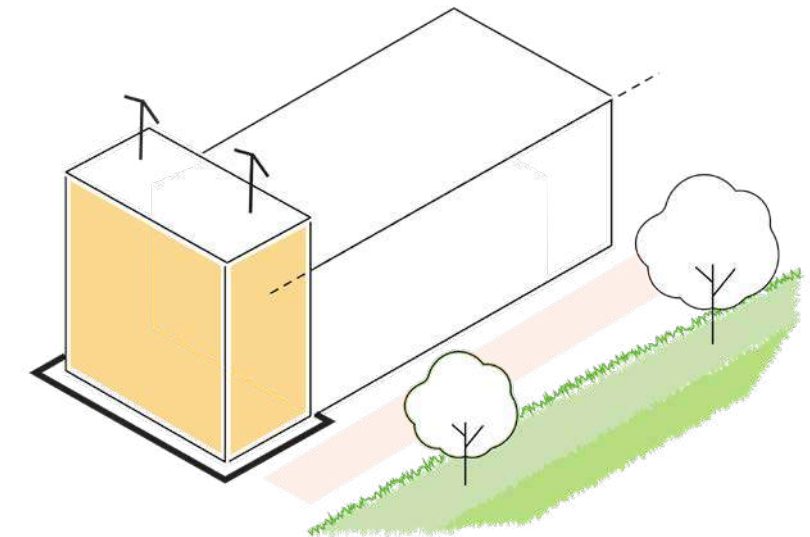
- Daken van grondgebonden woningen worden uitgevoerd als zadeldak of plat dak.
- Gestapelde woongebouwen: plat dak met een strakke daklijn.
- Zonnepanelen worden aan de parkzijde geïntegreerd in het dakvlak.

Erfafscheidingen

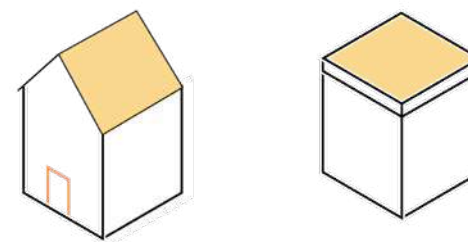
- Aan het park zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde onderdeel van de architectuur van het gebouw: muurtjes of hagen van maximaal 1,0 m hoog en haagbeplanting. Bij voorkeur toepassing van hagen.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.



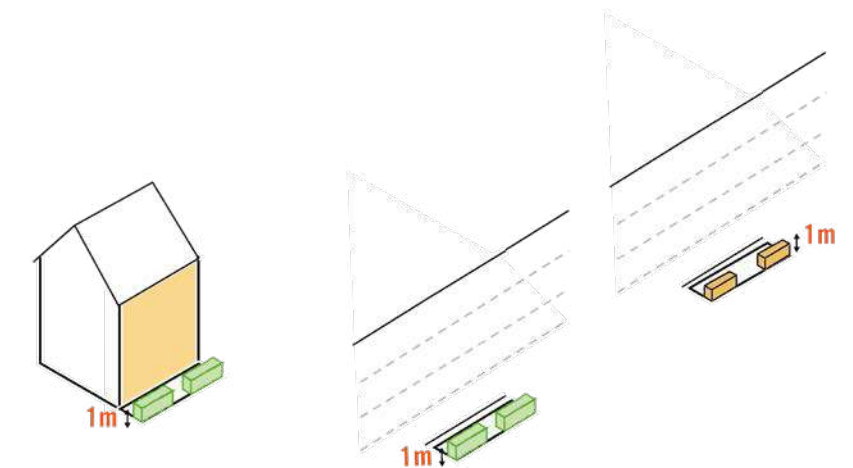
Grote gevelopeningen



Accentuering van hoeken



Verskillende kapvormen



Erfafscheiding is onderdeel van de architectuur en max 1m hoog

WONEN AAN HET PARK - BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 2

Situering en oriëntatie

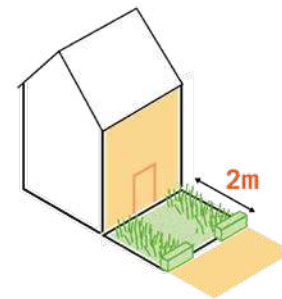
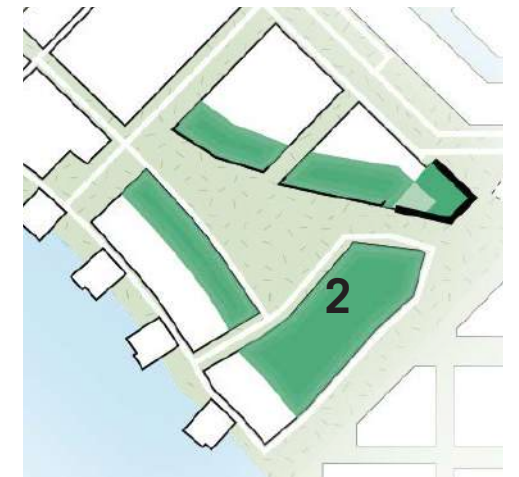
- Bebouwing is georiënteerd op de parkruimte. Hoeken zorgen voor een eenheid in het bouwblok.
- De bebouwing heeft een eenduidige voorgevelrooilijn prominent aan de straat en staat 1 to 4m uit de voorerfgrens.

Massa en vorm

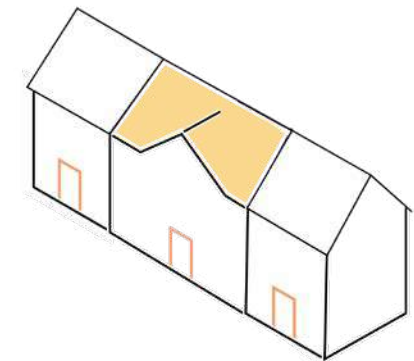
- De grondgebonden woningen vormen een duidelijk ensemble en bestaan uit 1 á 2 bouwlagen met een kap.
- Een heldere gevelindeling met een regelmatige nokverdraaiing in de kap om de rijen te onderbreken.

Gevelopbouw

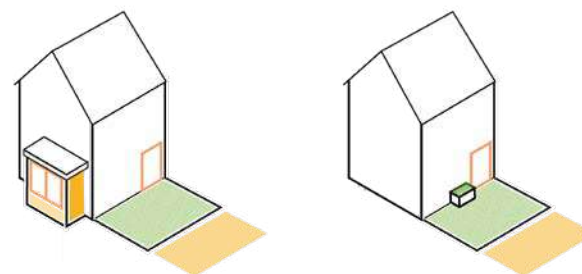
- Dorps hedendaags karakter, zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers aan zijkanten richting openbaar gebied.
- Grote ramen en optioneel gevelgroen om het groene karakter te ondersteunen.
- Rijen van maximaal 6 woningen zijn vormgegeven als één duidelijk herkenbaar volume, dit is symmetrisch opgebouwd
- Hoeken van woningen worden geaccentueerd door een samengestelde kapvorm of entree aan de zijkant van het gebouw.
- Geïntegreerde gevelbeplanting toepassen om het groene karakter te versterken.



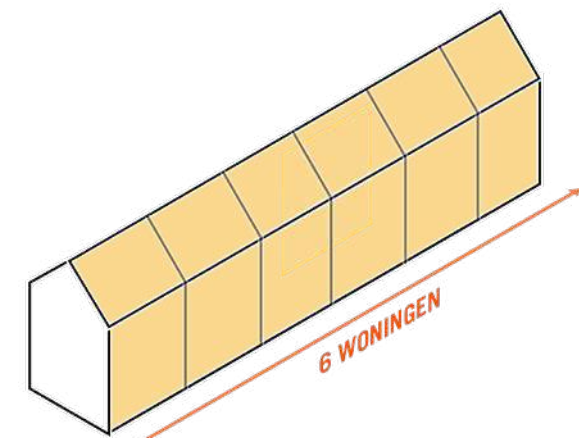
Grondgebonden woningen hebben een eenduidige voorgevelrooilijn, op minimaal 2 meter



Regelmatige nokverdraaiing ter onderbreking rij



Accenten als erkers zijn toegestaan



Maximaal 6 woningen in een rij

WONEN AAN HET PARK - BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 2

Daken

- Daken worden uitgevoerd als zadeldak, danwel samengesteld zadeldak.

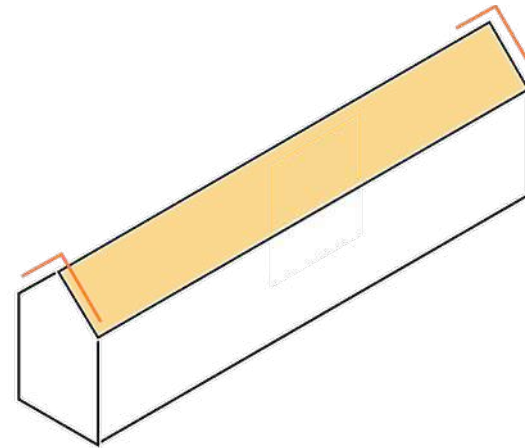
Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijde laag en groen, maximaal 1,0 m hoog.
- Achter de rooilijn van hoekwoningen mag, waar gewenst, een hoge erfafscheiding van maximaal 2,0 m worden geplaatst. Bij voorkeur toepassing van hagen.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.

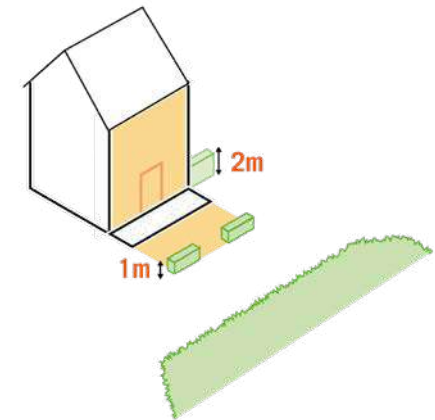
Parkeren op eigen terrein

- Opritten worden uitgevoerd in halfverharding of ander waterdoorlatend bestratingsmateriaal. Zo krijgt

het regenwater de mogelijkheid om te infiltreren in de grond.



Daken worden uitgevoerd als zadeldak danwel samengestelde kap



Lage haag aan park, hoog achter rooilijn



Beeld van levensloopbestendige woningen met één laag en een kap met nokverdraaiing. Lage hagen rond de voortuintjes aan het park

WONEN AAN HET PARK - BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 3

Situering en oriëntatie

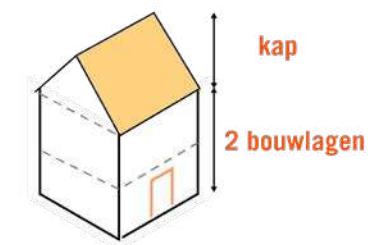
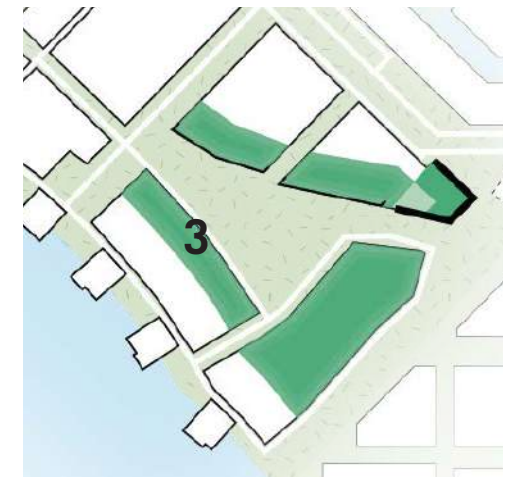
- Bebouwing is georiënteerd op de parkruimte.
- Woningen staan minimaal 3m uit de voorerfgrens.

Massa en vorm

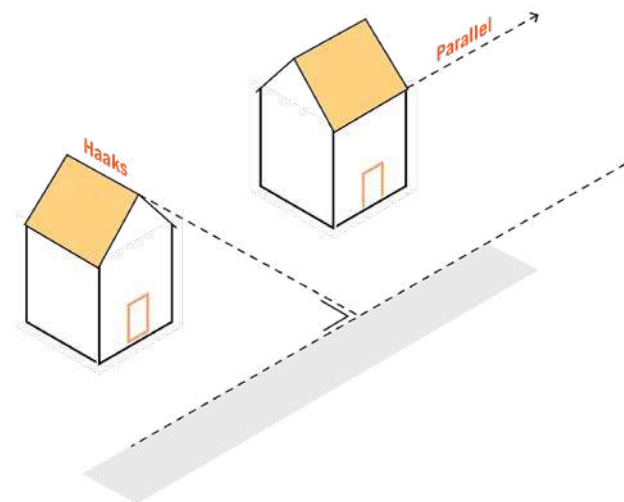
- Woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en hebben een statige en hedendaagse uitstraling.
- Eenvoudige massaopbouw.
- Nokrichting mag haaks of evenwijdig aan de straat liggen.

Gevelopbouw

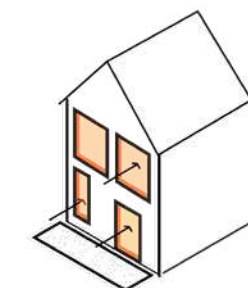
- Een heldere eenvoudige gevelindeling.
- Hedendaagse strakke vormgeving met zorgvuldig metselwerk, accenten zoals loggia's of kleine op kopgevels serre's mogelijk.
- Grote ramen en accenten in kozijnen die zorgen voor plasticiteit in de gevel.



Grondgebonden woningen uit 2 lagen met een kap



Nokrichting haaks of evenwijdig aan de straat



Grote ramen en accenten zorgen voor plasticiteit

WONEN AAN HET PARK - BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 3

Daken

- Daken worden uitgevoerd als zadeldak, danwel samengestelde kap.
- Zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden in het dakvlak of het moet een beperkt en rustig beeld uitstralen.

Erfafscheidingen

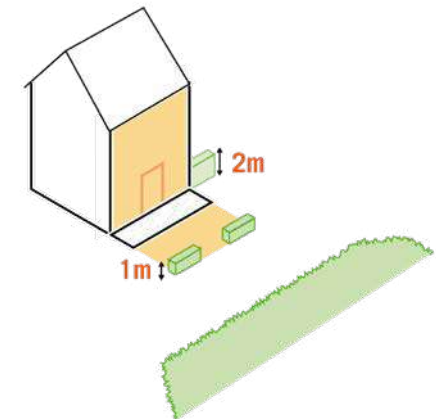
- Aan het park zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde laag en groen (hagen), maximaal 1,0 m hoog.
- Achter de rooilijn van hoekwoningen mag, waar gewenst, een hoge erfafscheiding van maximaal 2,0 m worden geplaatst. Bij voorkeur toepassing van hagen.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.

Aanbouwen en bijgebouwen

- Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw. Aanbouwen, erkers uitgezonderd, liggen minimaal 3.00 m achter de voorgevellijn.
- Plat dak met sedum of kruidenmengsel.
- Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen aan bij het hoofdgebouw.

Parkeren op eigen terrein

- Opritten worden uitgevoerd in halfverharding of ander waterdoorlatend bestratingsmateriaal. Zo krijgt het regenwater de mogelijkheid om te infiltreren in de grond.



Lage haag aan parkzijde



Strakke hedendaagse vormgeving, statig volume aan het park.

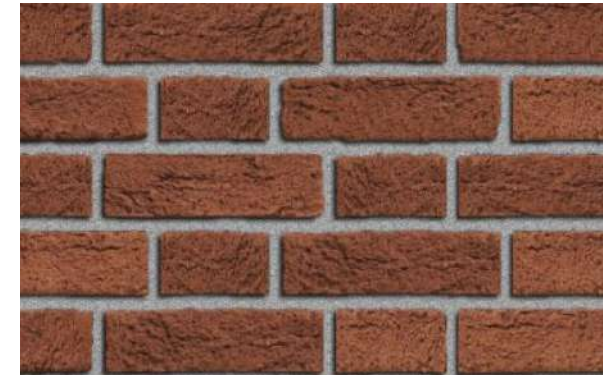
WONEN AAN HET PARK - MATERIALISATIE DEELGEBIEDEN 1,2 & 3

Materialisering

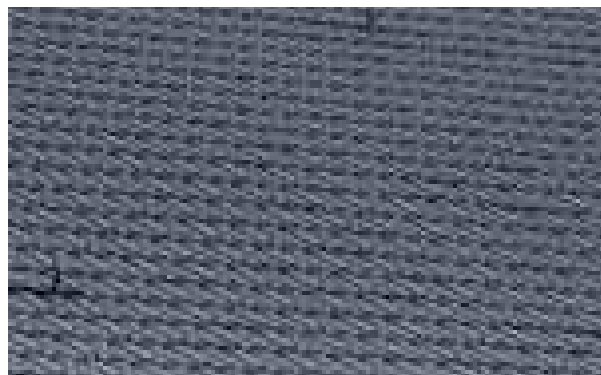
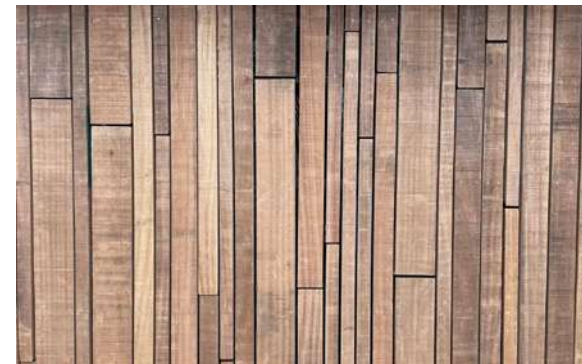
- De drie deelgebieden rond het park hebben een duidelijke samenhang in materiaalgebruik.
- Gevels voornamelijk in donkere en rode bakstenen, eventueel met houten accenten.
- Dakpannen antraciet.
- Materialisering en kleur van verbijzonderingen zijn vrij



Gevels



Accenten



Daken



B – WONEN LANGS DE WATERLINIE

Ambities

- Duidelijke oriëntatie van bebouwing op het water.
- Samenhangende gevelstructuur per blok, met variatie in woningtypen.
- Materialisatie als overgang tussen wonen aan water en aan park.
- Grote ramen, loggia's en Franse balkons versterken verbinding met het water.
- Eenduidige rooilijnen en groene erfafscheidingen zorgen voor rust en eenheid.

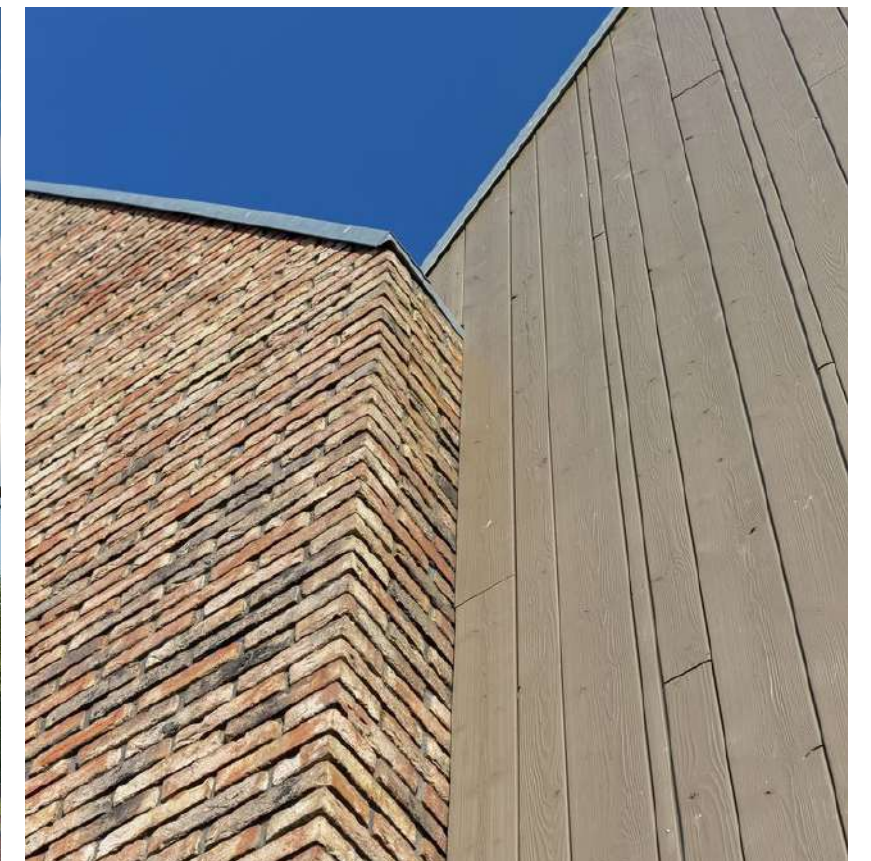
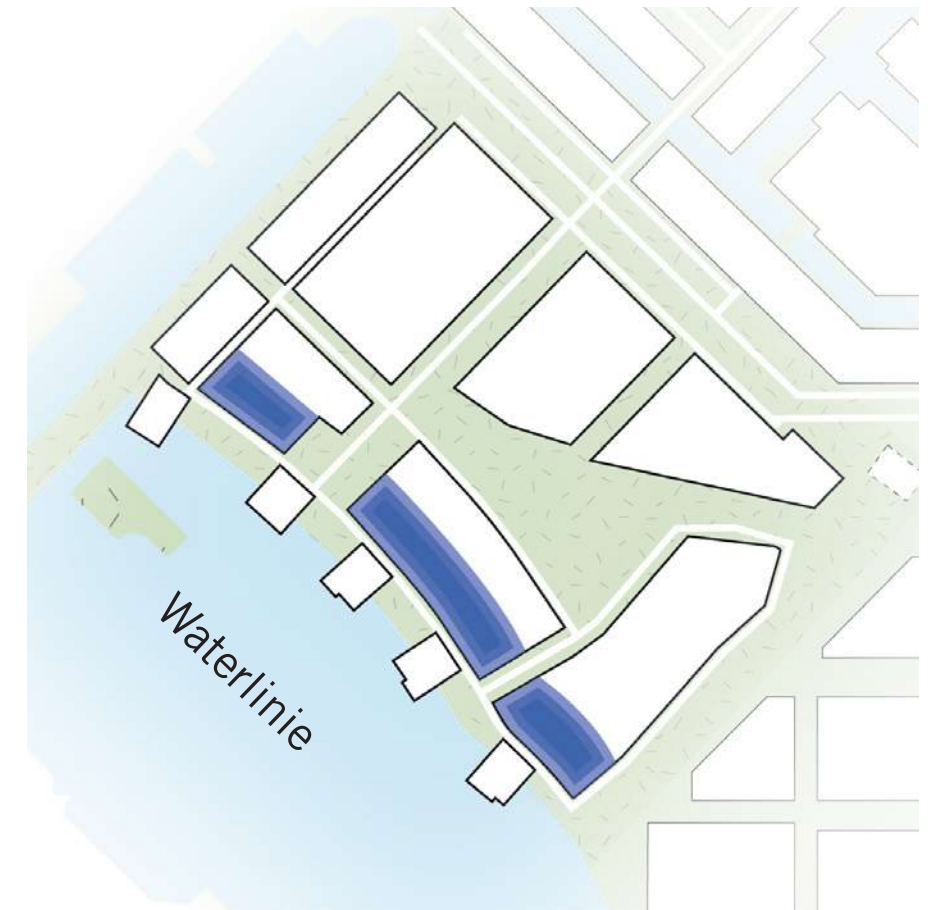


B - WONEN LANGS DE WATERLINIE - AMBITIES

De woningen in dit deelgebied staan aan de straat gericht op het water. Door de oriëntatie van de gebouwen, wordt een duidelijke relatie met het water gelegd.

De ambitie is dat in de vormgeving en materiaalgebruik de overgang wordt gemaakt van het wonen op het water naar wonen aan het park.

Door een samenhangende vormgeving van de verschillende woningtypen en deels gebruik van materialen, zoals ook in de aanliggende deelgebieden wordt ingezet, ontstaat rust en eenheid langs het water.



Vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen met een duidelijke oriëntatie op het water - combinatie van lichte steen met houten geveldelen (accenten) als overgang van water naar park

WONEN LANGS DE WATERLINIE - BEELDKWALITEIT

Situering en oriëntatie

- Gebouwen worden gericht op de belangrijkste openbare ruimte: de Waterlinie.
- De gebouwen worden gepositioneerd in een eenduidige rooilijn, 3m uit de voorerfgrens.

Massa en vorm

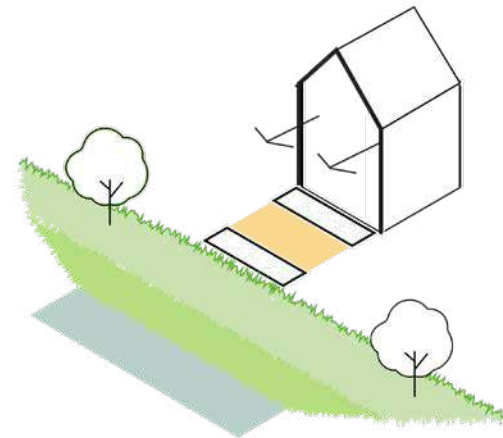
- 2 bouwlagen met een kap.

Gevelopbouw

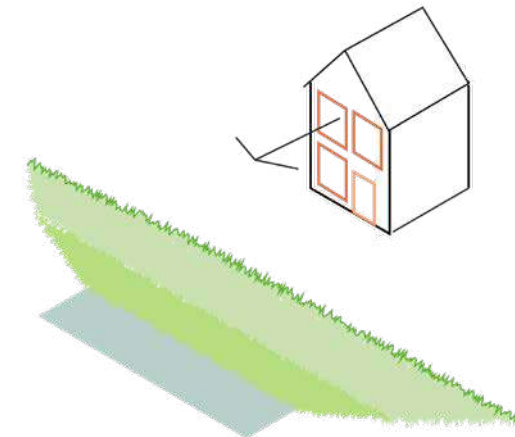
- Heldere samenhangende bebouwingsstructuur.
- Zorgvuldig gedetailleerd en accenten georiënteerd op het water. Per blok of cluster dient de bebouwing in een eenduidige architectuur te worden vormgegeven, met uitzondering van woningen op kavels voor particulier opdrachtgeverschap.
- Relatie met het water wordt aangegaan d.m.v. gevelopeningen aan de waterzijde door loggia's en/of Franse balkons.

Daken

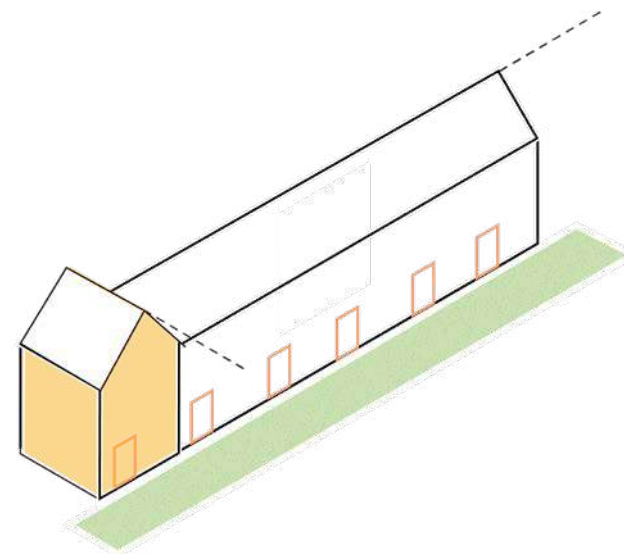
- De woningen hebben een zadeldak, eventueel verticaal doorlopend langs de gevel op de verdieping.
- Vrijstaande woningen en tweekappers hebben een nok evenwijdig en/of haaks op de straat.
- Rijwoningen hebben een nok evenwijdig aan de straat. Op de kop is een nokverdraaiing wenselijk.



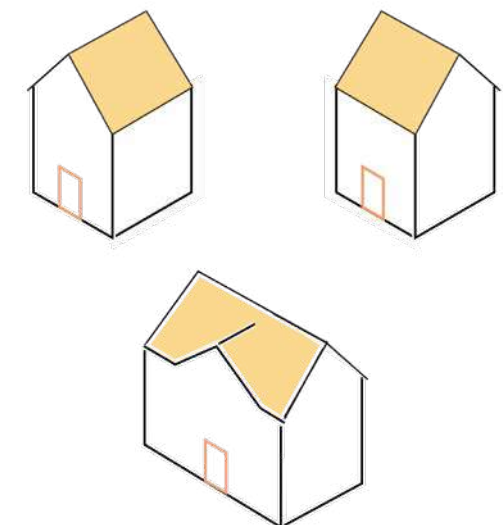
Oriëntatie op de Waterlinie



Transparante gevel met voldoende gevelopeningen richting het water



Op kop nokverdraaiing bij rijwoningen

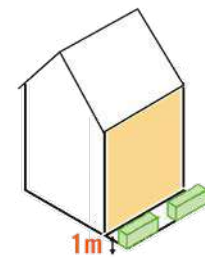


Zadeldak haaks- of evenwijdig aan de straat met eventueel nokverdraaiing bij tweekappers

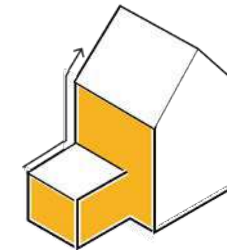
WONEN LANGS DE WATERLINIE - BEELDKWALITEIT

Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde van de woningen zijn lage erfafscheidingen van maximaal 1,0 meter hoog toegestaan. Deze bestaan uit een groene erfafscheiding / haag.
- Achter de rooilijn van hoekwoningen mag, waar gewenst, een hoge erfafscheiding van maximaal 2,0 m worden geplaatst. Bij voorkeur toepassing van hagen.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.



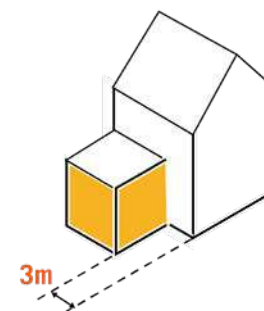
Lage groene erfafscheiding aan voorzijde



Aanbouwen meeontwerpen in architectuur van het hoofdgebouw

Parkeren eigen terrein

- Aangebouwde garages/aanbouwen worden meeontworpen in de in de architectuur van het hoofdgebouw.
- Opritten worden uitgevoerd in halfverharding of ander waterdoorlatend bestratingsmateriaal. Zo krijgt het regenwater de mogelijkheid om te infiltreren in de grond.



Aanbouwen liggen minimaal 3 meter achter voorgevellijn

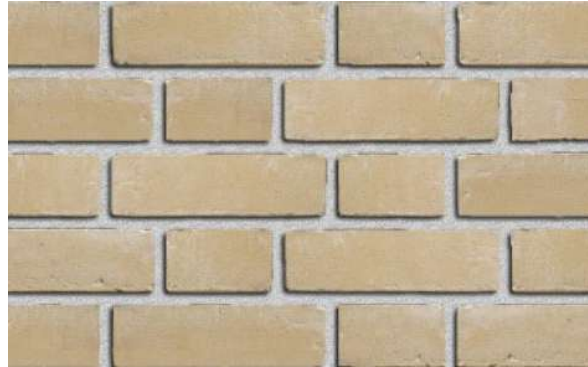
Aanbouwen en bijgebouwen

- Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw. Aanbouwen, erkers uitgezonderd, liggen minimaal 3.00 m achter de voorgevellijn.
- Plat dak met sedum of kruidenmengsel.
- Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen aan bij het hoofdgebouw.

WONEN LANGS DE WATERLINIE - MATERIALISATIE

Materialisering

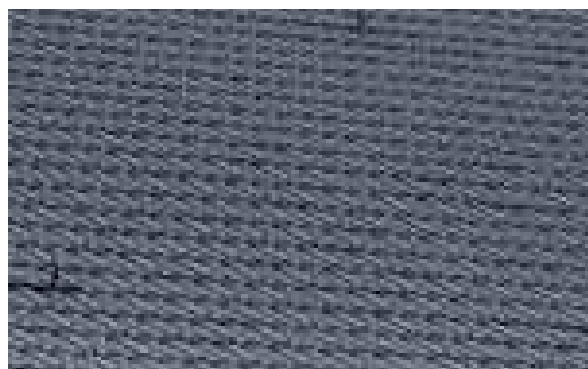
- Hoofdzakelijk baksteen (lichte aardse tinten) eventueel in combinatie met houten (ondergeschikte) geveldelen.
- De dakbedekking van de woningen bestaat uit antracietkleurige pannen (mat of in ieder geval niet reflecterend).
- Materialisering en kleur van verbijzonderingen zijn vrij



Gevels



Ondergeschikte geveldelen / accenten

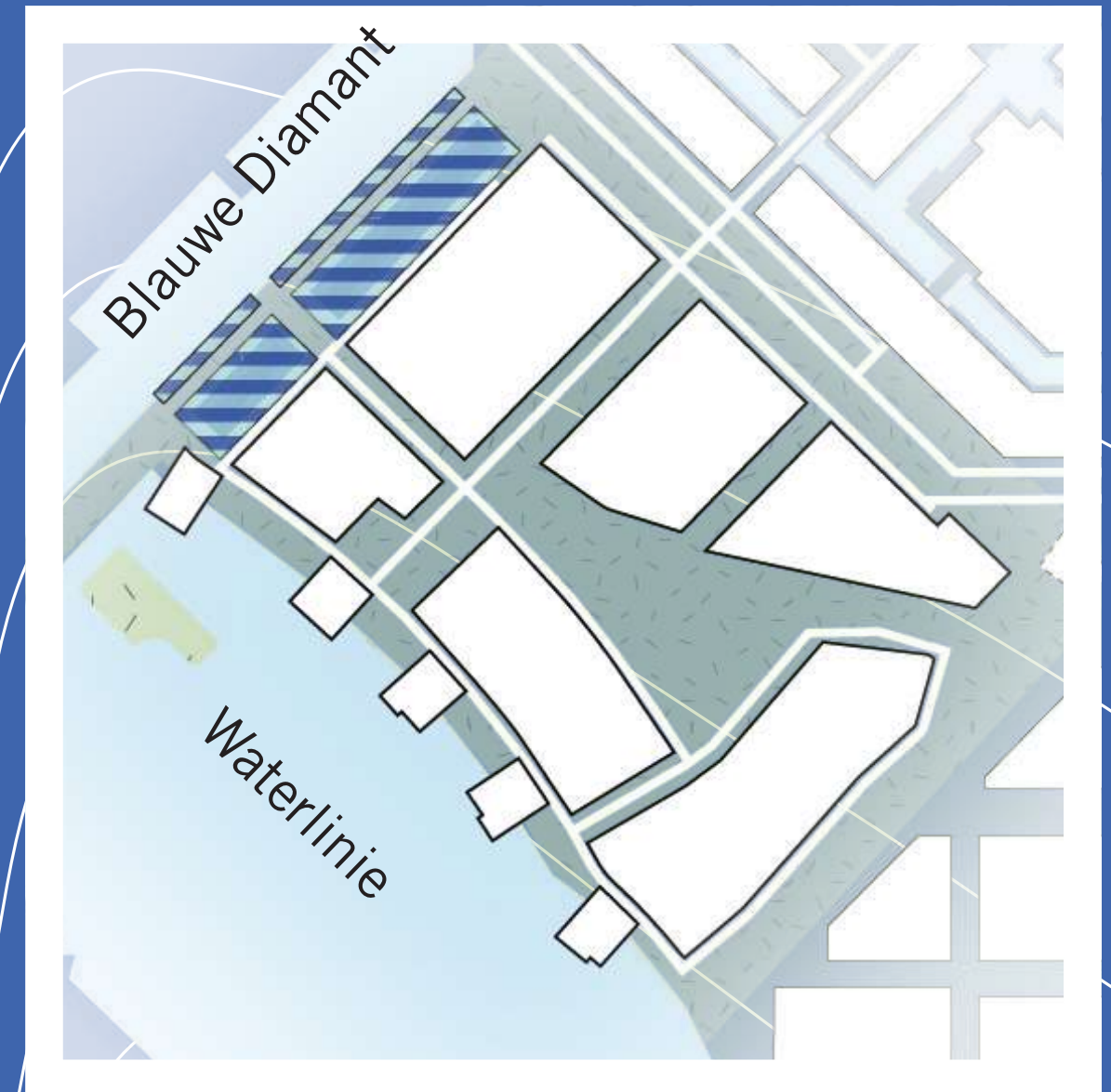


Daken

C - WONEN LANGS DE BLAUWE DIAMANT

Ambities

- Dubbele oriëntatie: formele zijde aan het water, toegang via de straat.
- Steigers en overtuinen versterken de relatie met het water.
- Platte of lessenaarsdaken en robuuste volumes voor een krachtig silhouet.
- Achterzijde met carport wordt zorgvuldig mee-ontworpen.
- Geen erfafscheidingen aan de waterzijde; natuurlijke open overgang.



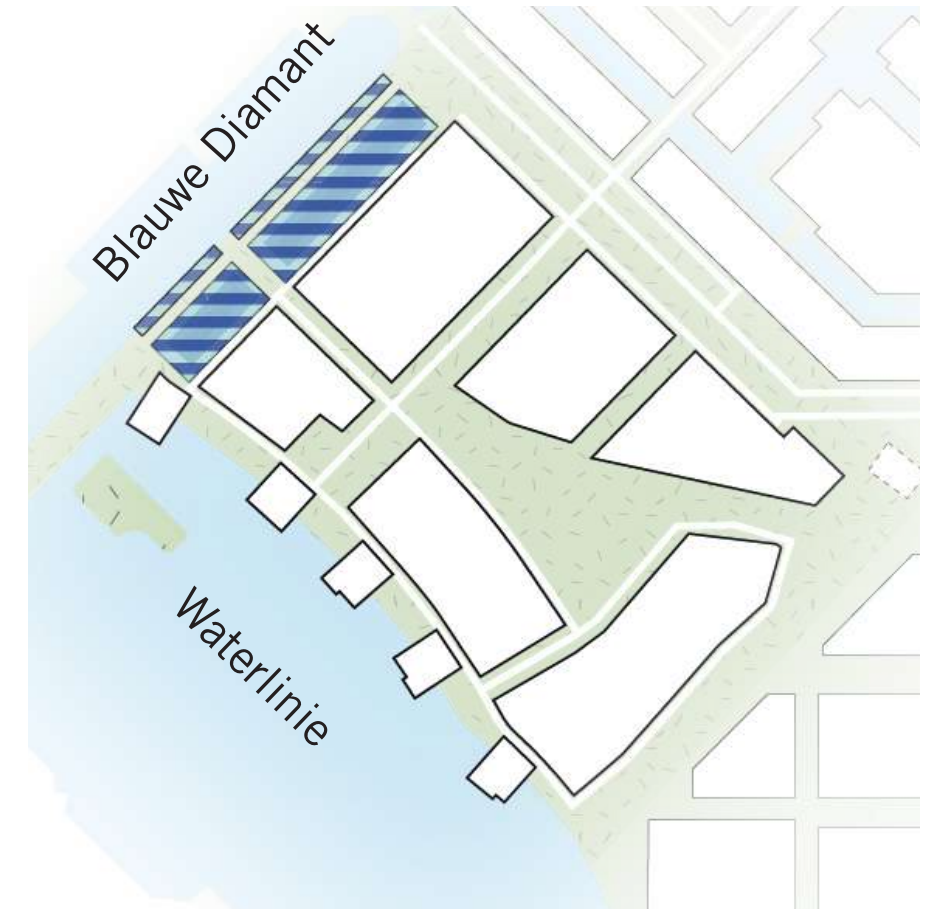
C - WONEN LANGS DE BLAUWE DIAMANT - AMBITIES

Dit deelgebied vormt de bebouwingsrand langs de Blauwe Diamant. Door de overtuinen aan het water (er ligt een fietspad tussen) en de kleine steigers wordt een relatie gelegd met het water en kunnen bewoners het ook beleven en gebruiken.

Dit betekent dat de woningen in principe een sterke dubbele oriëntatie hebben: naar de straat en naar het water/fietspad.

De straatzijde wordt ontworpen als representatieve achterzijde. De erfafscheiding en de erfbebouwing moeten integraal ontworpen worden met de hoofdbebouwing. In het alledaagse gebruik

zal deze zijde als toegang ervaren worden, voor de formele bezoeker blijft de waterzijde de formele toegang (postbode, bezoekers). aan de waterzijde heeft de tuin duidelijk een voortuin karakter, is ondiep en de 'springplank' naar de overtuin aan het water.



Groene achterzijde met parkeerplek



Bijzondere rijwoningen en geschakelde woningen met formele voorzijde richting het water



WONEN LANGS DE BLAUWE DIAMANT - BEELDKWALITEIT

Situering en oriëntatie

- Gebouwen worden gericht op de belangrijkste openbare ruimte: de Blauwe Diamant. De gebouwen worden gepositioneerd langs een licht verspringende rooilijn aaneengesloten gevels kunnen een verspringing hebben. Maximaal 2 m uit de voorerfgrens.

Massa en vorm

- Maximaal 2 bouwlagen met eventueel ondergeschikte derde laag.
- De woningen aan de Blauwe Diamant dienen zich te onderscheiden van de andere zones door juist een platte afdekking dan wel lessenaarskap toe te passen. Platte daken met dakterrassen aan waterzijde zijn mogelijk.

Gevelopbouw

Algemeen

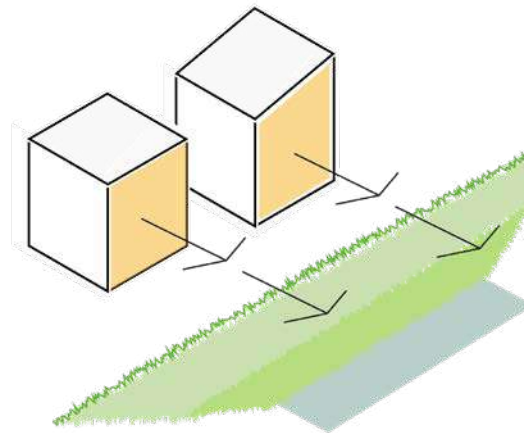
- De woningen hebben een duidelijke samenhang binnen het blok en zijn tevens individueel afleesbaar.
- Een robuuste en eenvoudige gevelopbouw en -vorm, met voldoende plasticiteit door bijvoorbeeld verdiepte negge.

Straatzijde (achterzijde)

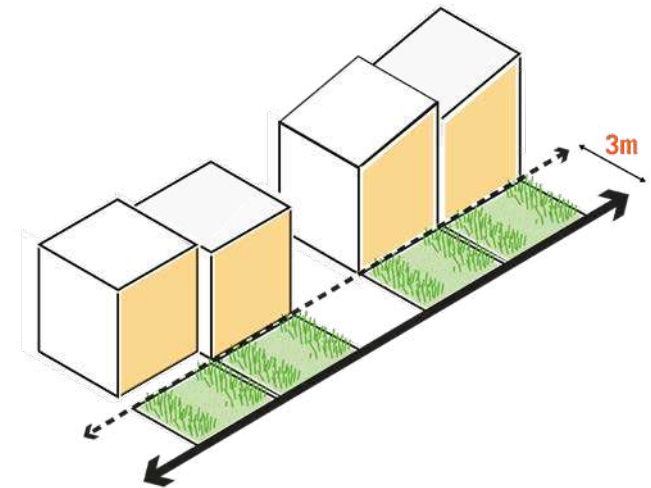
- Ook de straatzijde wordt vormgegeven als een representatieve zijde, waarbij deze in het beeld wel ondergeschikt is aan de formele voorzijde.

Waterzijde (voorzijde)

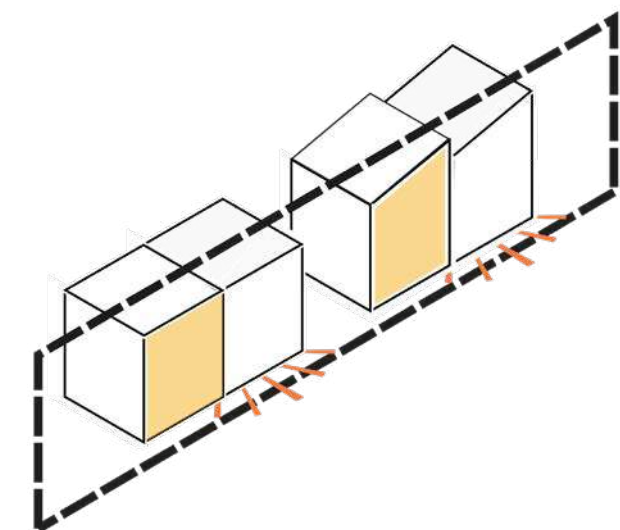
- Zorgvuldig gedetailleerd en accenten georiënteerd op het water. Per blok of cluster dient de bebouwing in een eenduidige architectuur te worden vormgegeven.
- Relatie met het water wordt aangegaan d.m.v. flinke gevelopeningen aan de waterzijde, brede (dak)terrassen en/of balkons.
- Geïntegreerde gevelbeplanting toepassen om het groene karakter te versterken.



Oriëntatie op de Blauwe Diamant



Rooilijn tussen 3 en 5 meter uit de voorerfgrens met licht verspringende voorgevels.



Individueel afleesbare gebouwen met samenhang op blokniveau

WONEN LANGS DE BLAUWE DIAMANT - BEELDKWALITEIT

Daken

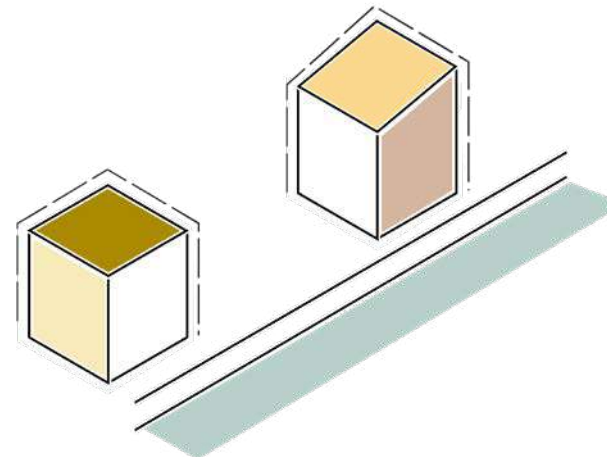
- Platte afdekking of een lessenaarsdak.

Erfafscheidingen

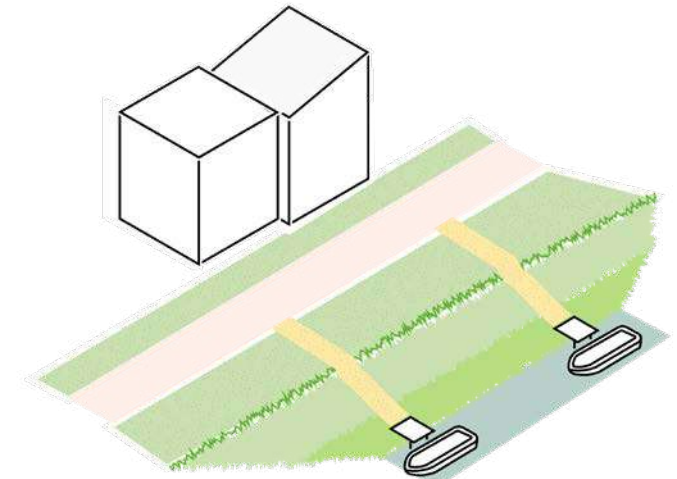
- Aan de waterzijde van de woningen is geen erfafscheiding toegestaan, anders dan een lage groene haag (maximaal 1 m).
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.
- Erfafscheidingen zijn bij voorkeur haagbeplanting.

Aanbouwen en bijgebouwen

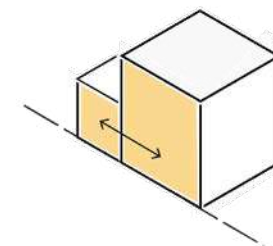
- Aanbouwen zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw.



Plat of lessenaarsdaken



Geen erfafscheidingen aan het water

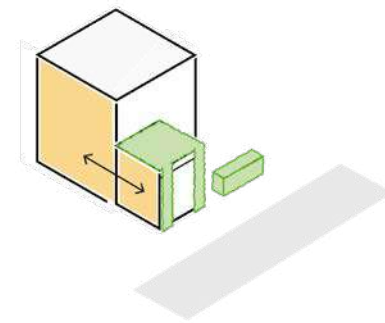


Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen aan bij het hoofdgebouw.

WONEN LANGS DE BLAUWE DIAMANT - BEELDKWALITEIT

Carports (straatzijde)

- Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de woningen waarbij wordt geparkeerd in carports. Aan de achterzijde van de woningen wordt een doorlopende pergola gecreëerd. Het uitgangspunt is om geparkeerde auto's op de percelen zoveel mogelijk uit het zicht te brengen. Door een groene erfafscheiding in combinatie met metselwerk of stalen hekwerk, met een horizontale geleiding, wordt een uniforme en representatieve voorzijde gemaakt.

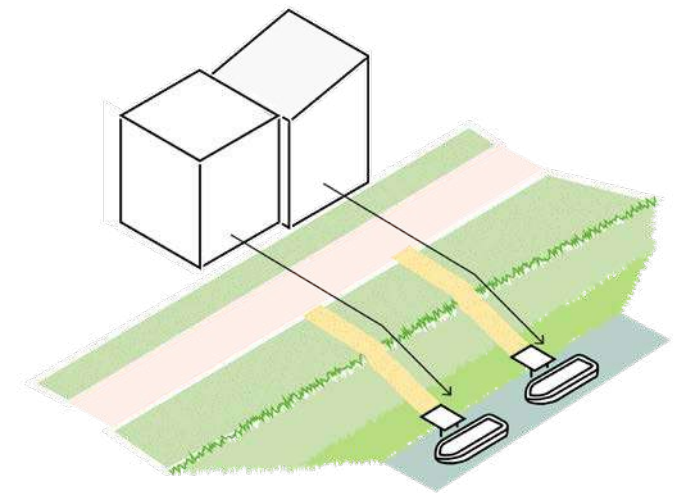


Aan de straat een afscherming / carport met een uniforme uitstraling: mee-ontworpen. Groen in combinatie met staal of metselwerk.

Steigers

De woningen aan de noordwestzijde krijgen een overtuin aan het water, aan de overzijde van het fietspad. Er wordt een overtuin uit gegeven en privé water. De volgende randvoorwaarden worden gesteld:

- Per overtuin mag één steiger worden aangelegd;
- Een steiger heeft een maximale lengte van 5 meter (langs de oever) en een maximale breedte van 1,5 meter;
- Hoge beschoeiing met een grondaanvulling wordt niet toegestaan; natuurlijk talud moet in stand worden gehouden.
- Materialisering is van hout of vergelijkbaar materiaal.
- Er kan een kleine boot worden aangelegd (maximaal 6m).

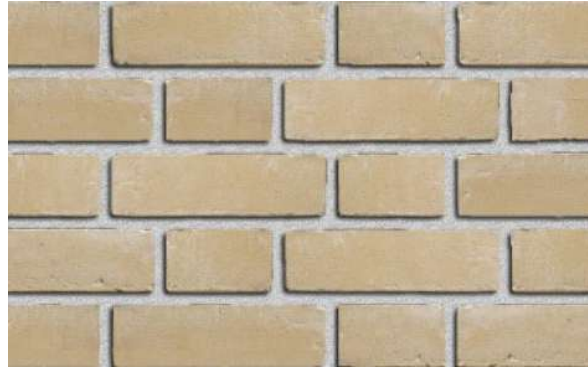


Per overtuin wordt maximaal één steiger aangelegd.

WONEN LANGS DE BLAUWE DIAMANT - MATERIALISATIE

Materialisering

- Hoofdzakelijk baksteen (in lichte en aardse tinten) in combinatie met houten geveldelen.
- Materialisering en kleur van verbijzonderingen zijn vrij



Gevels

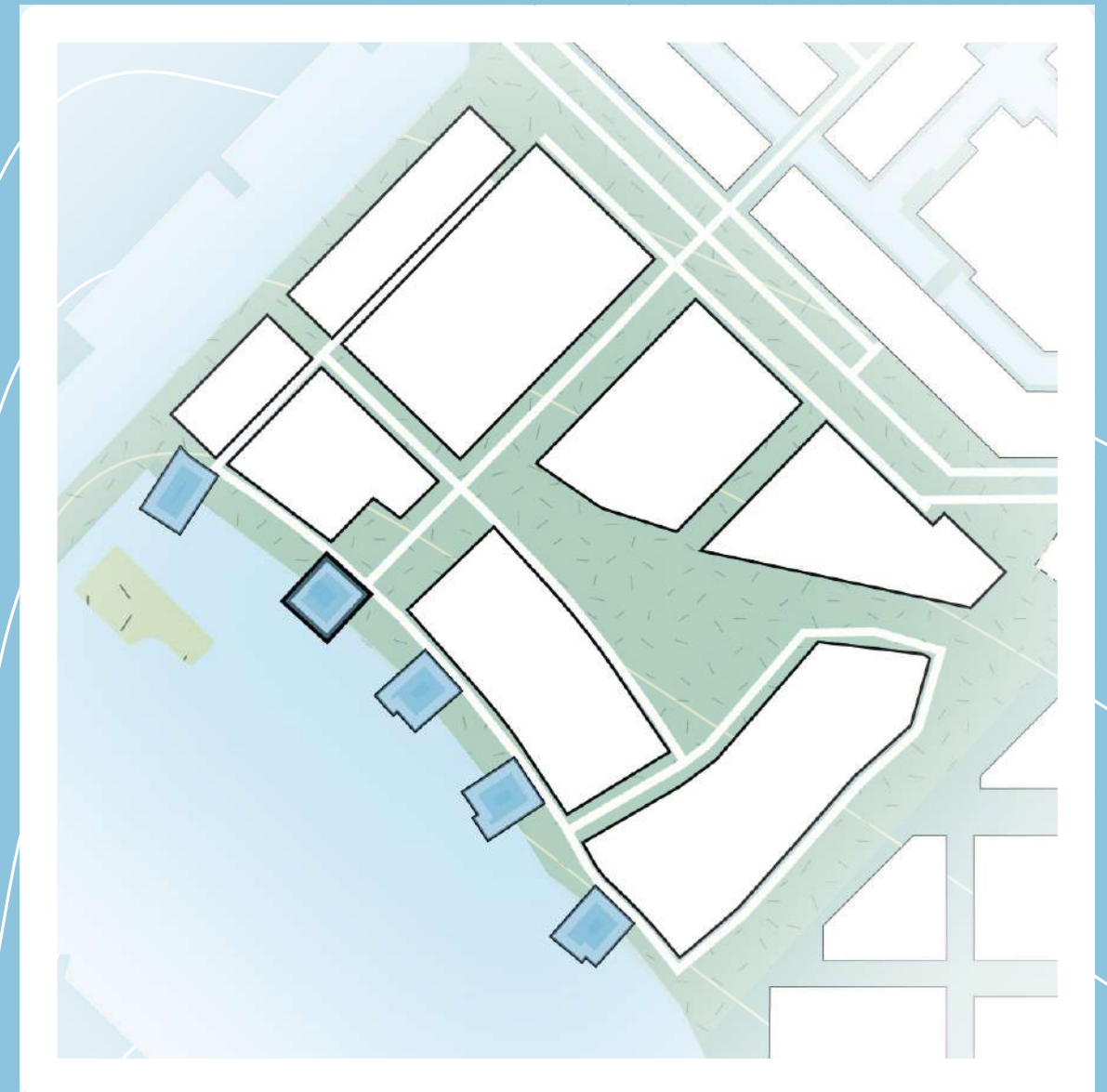


Ondergeschikte geveldelen / accenten

D - WONEN OP HET WATER

Ambities

- Transparante, lichte architectuur met sterke relatie tot het water.
- Gebouwen deels in het water met geïntegreerde houten terrassen.
- Clusters met alzijdige oriëntatie en subtiele variaties in hoogte en vorm.
- Voorkeur voor houten gevels en groene daken voor natuurlijke uitstraling.



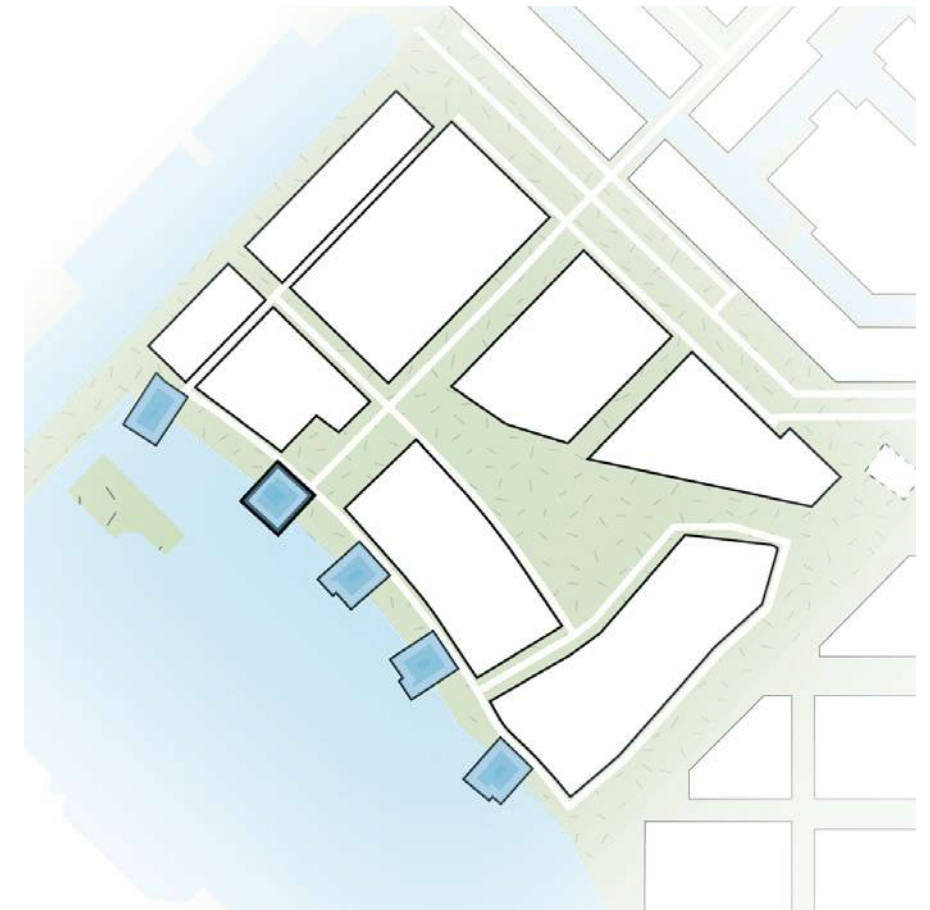
D - WONEN OP HET WATER - AMBITIES

De bebouwing in deze zone staat richt zich het sterkst op het water door de ligging in combinatie met een transparante en bijzondere architectuur in natuurlijke materiaal- en kleurstelling.

De gebouwen staan deels in het water (geen drijvende woningen), waardoor terrassen op en aan het water liggen. Er mogen op dit water geen bootjes worden aangelegd.

De oever wordt in gericht als natuurlijke oever met daarin enkele openbare ontmoetingsplaatsen aan het water.

Aan het einde van de hoofdstraat staat een appartementengebouw “de Watermolen” als markering in de waterrand. Langs dit gebouw ligt in de zichtlijn een openbare steiger die een ontmoetingsplek aan het water maakt.



Deelgebied



Houten woningen gedeeltelijk gesitueerd op het water, groen aan beide zijden en geïntegreerd terras van hout materiaal

WONEN OP HET WATER - BEELDKWALITEIT

Situering en oriëntatie

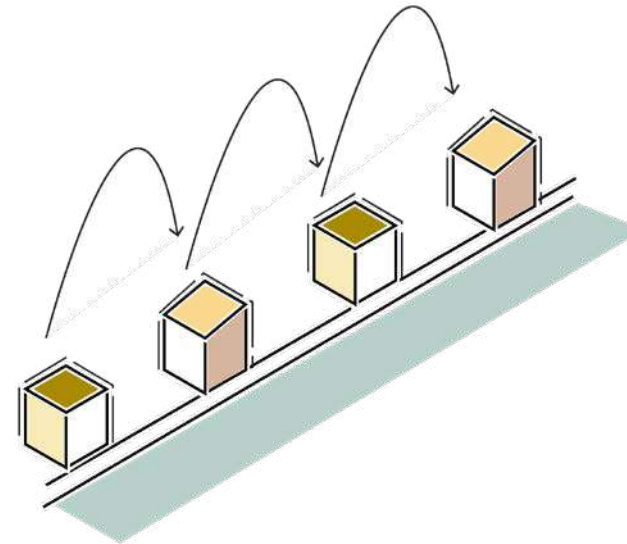
- De gebouwen staan aan het water en deels in de groene oever.
- Ieder wooncluster heeft minimaal een driezijdige oriëntatie.
- De woningen zijn per blokje als één gecombineerd volume vormgegeven. Er is geen ruimte voor losse erfbebouwing.

Massa en vorm

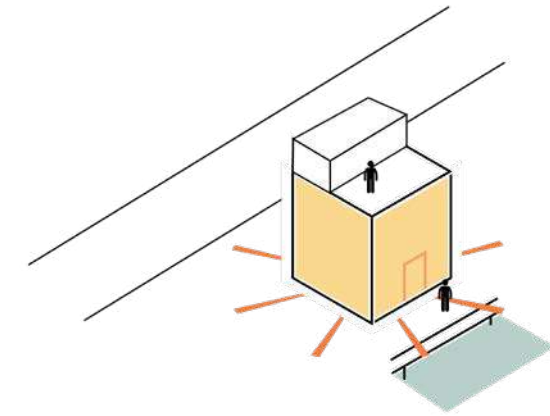
- De Watermolen bestaat uit maximaal vier bouwlagen.
- Overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een ondergeschikte derde laag (setback).
- Subtile variaties in bouwhoogte en setbacks voor een verscheidenheid in massa tussen de gebouwen en voor een vriendelijke overgang naar het landschap.

Gevelopbouw

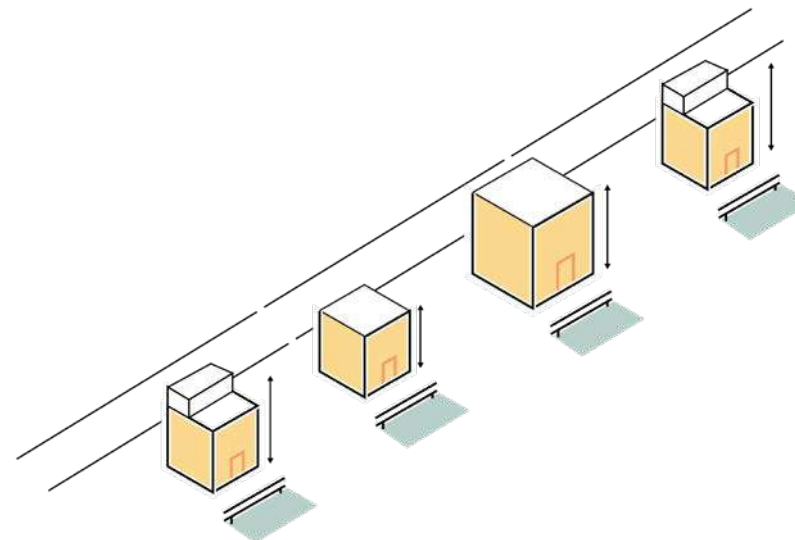
- Grote verdiepingshoge ramen en open structuren aan de waterkant voor een sterke visuele relatie met het water.
- Over het water uitkragende bouwdelen aan zijkanten toegestaan van maximaal 1 meter uit het hoofdgebouw. Denk aan een overkapping voor terrassen.



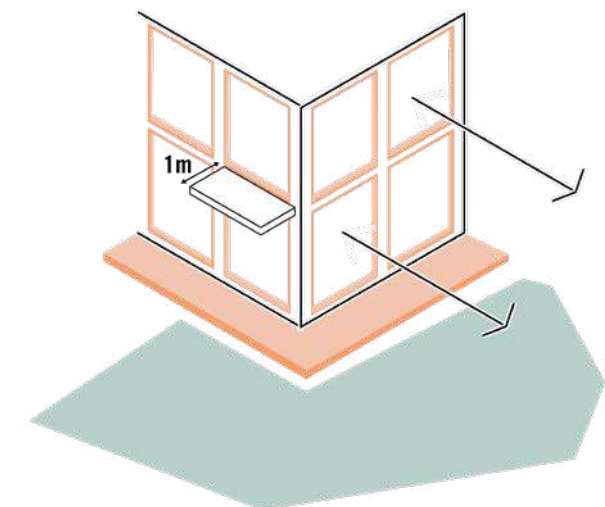
Gebouwen staan als kleine clusters aan het water



Clusters hebben een alzijdige oriëntatie



Subtile variaties in bouwhoogte en setbacks



Grote verdiepingshoge ramen en overkragende bouwdelen

WONEN OP HET WATER - BEELDKWALITEIT

Accenten

- Subtiële variaties in houtstructuur en gevelbekleding voor individuele expressie binnen een samenhangend geheel.

Daken

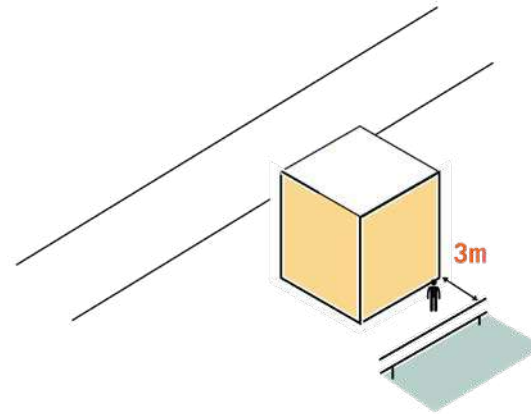
- Platte of licht hellende daken, bij voorkeur met groene dakbedekking.

Erfafscheidingen

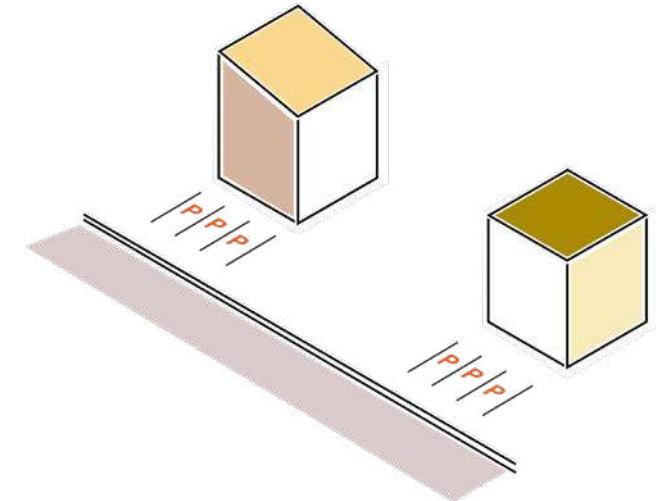
- Bij voorkeur geen erfafscheiding. Eventueel een mee-ontworpen lage open erfafscheiding van maximaal 1,0 meter hoog aan de straatzijde in houten materiaal of beplanting.
- Geen schuttingen of muurtjes die de openheid van het waterfront verstoren.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.

Terrassen

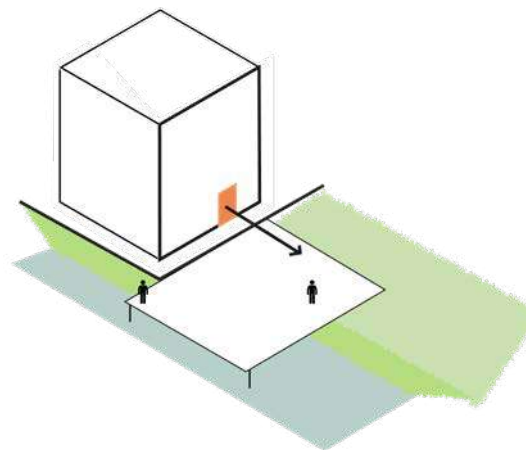
- In deze zone openen de woningen zich aan de waterzijde. Terrassen worden zorgvuldig mee-ontworpen als onderdeel van de architectuur van het gebouw en zijn maximaal 3,0 m diep.



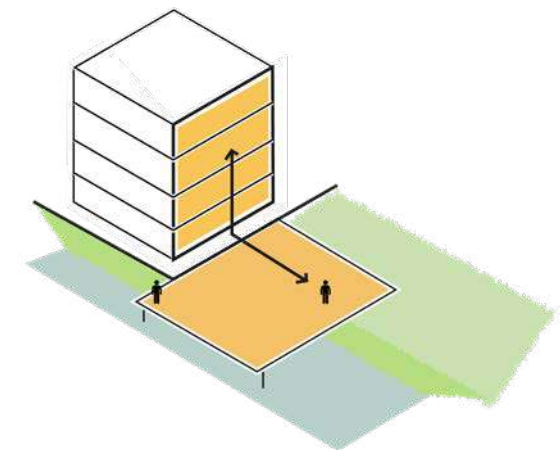
Terrassen mee-ontworpen en max 3m diep



Parkeren wordt aan de straatzijde gesitueerd



Entree woongebouw Watermolen aan openbare steiger



Architectuur legt relatie met openbare steiger

WONEN OP HET WATER - MATERIALISATIE

Materialisering

- De bebouwing wordt voornamelijk in hout en glas (niet spiegelend) uitgevoerd, transparant en met een natuurlijke uitstraling die relateert aan de omgeving (water en natuurlijke oever).
- Als accenten zijn hardere materialen als beton en metaal toegestaan. De accenten hebben een terughoudende kleur/tint passend bij de houten geveldelen.
- Materialisering en kleur van verbijzonderingen zijn vrij.



Gevels

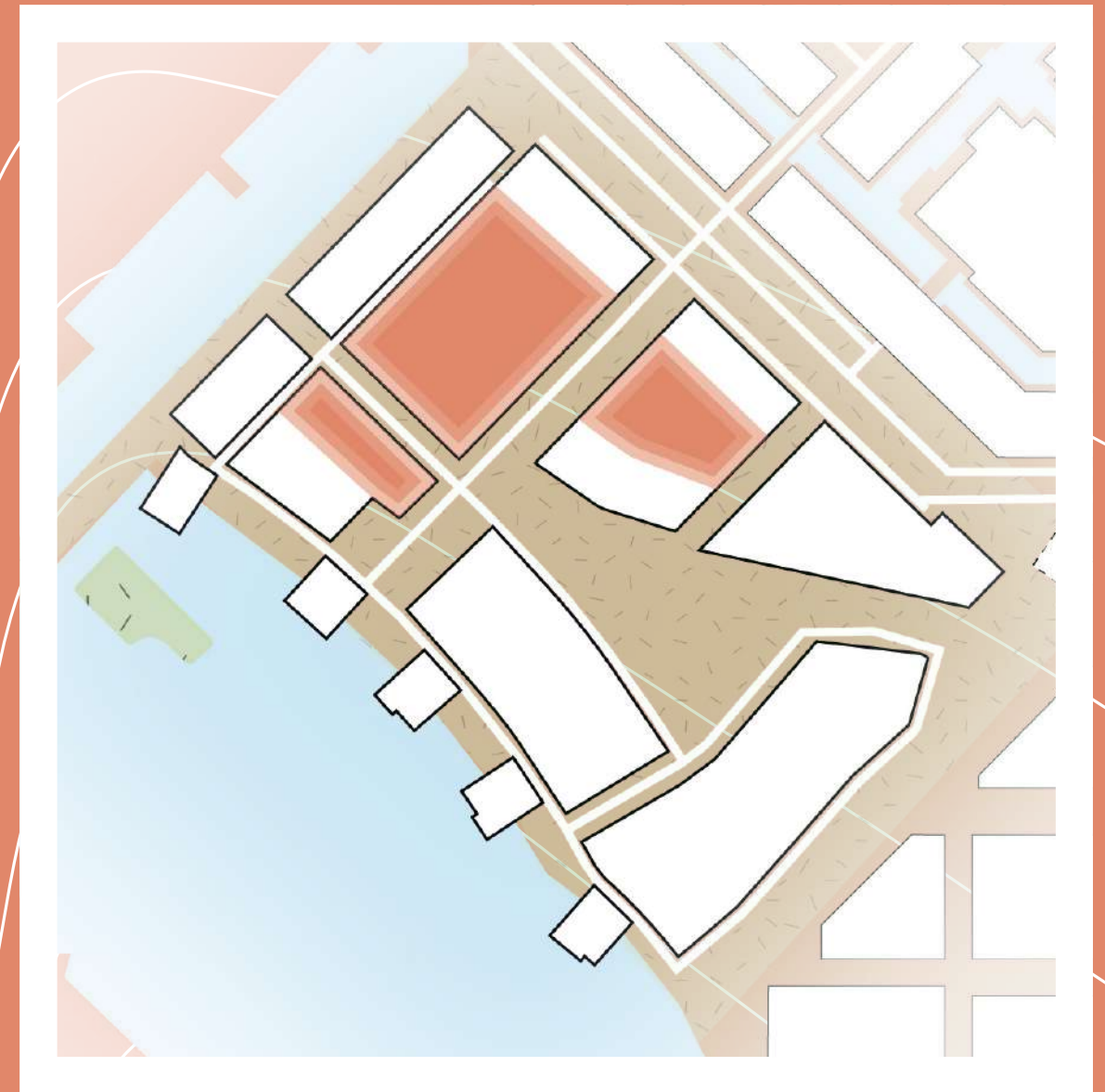


Accent

E - WONEN AAN DE LEEFSTRAAT

Ambities

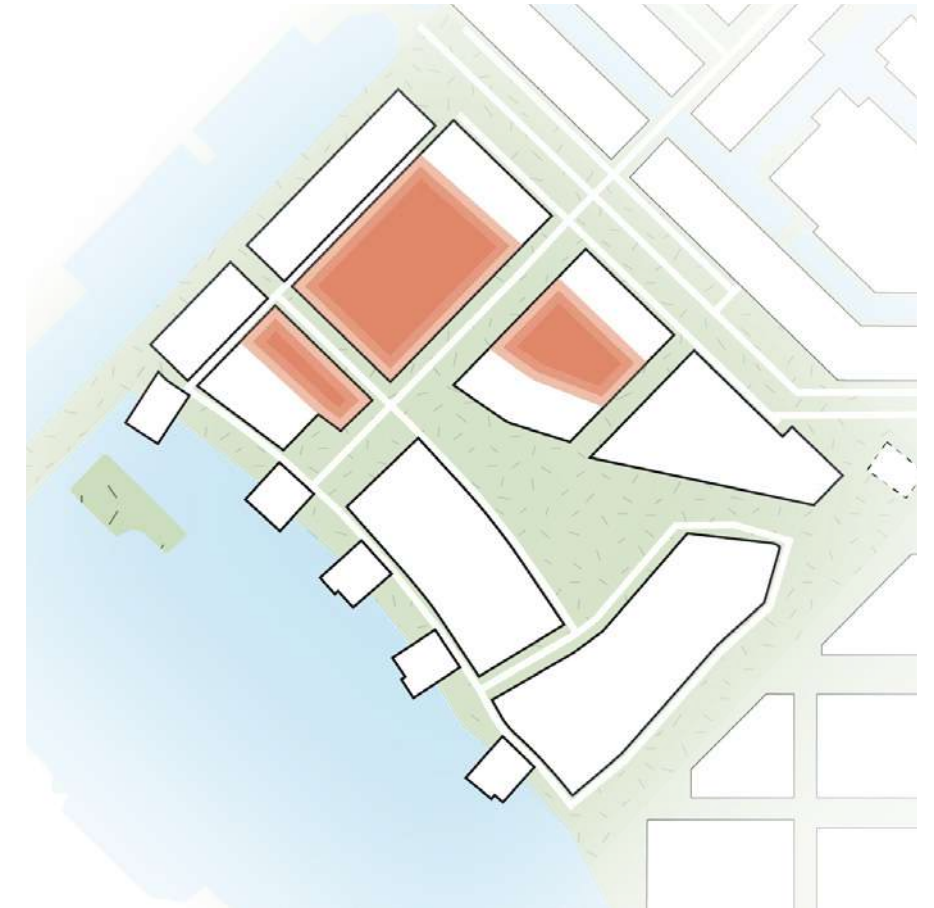
- Dorpse uitstraling met horizontale geleding en accenten op hoeken.
- Smalle profielen en ondiepe voortuinen bevorderen contact met de straat.
- Variatie in materiaalgebruik binnen een samenhangend totaalbeeld.
- Symmetrische gevels met heldere structuur en kleinschalig karakter.
- Groene erfafscheidingen en Delftse stoepen zorgen voor zachte overgangen.



E - WONEN AAN DE LEEFSTRAAT - AMBITIES

In dit deelgebied wordt een milieu met wonen aan een prettige leefstraat gerealiseerd. Dit betekent dat de profielen smaller zijn met rijwoningen die de straat begeleiden met ondiepe voortuinen.

De rijwoningen krijgen een dorpse uitstraling en bestaan uit een mix van materialen die in de andere deelgebieden worden voorgeschreven. Op deze manier ontstaat een bijzonder samenhangend buurtje.



Deelgebied

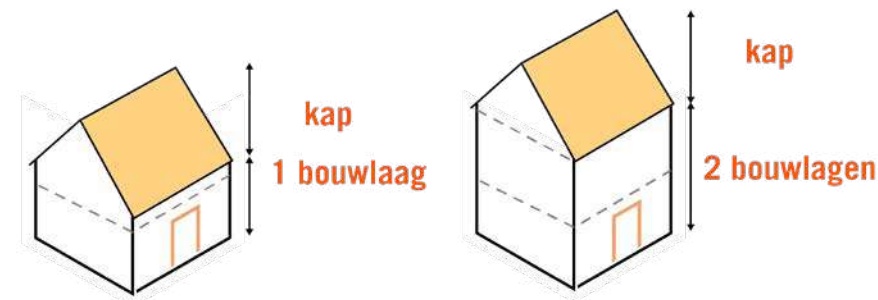


Dorpse uitstraling met ondiepe erfafscheidingen en een duidelijke relatie met de stoep en straat. Architectuur met horizontale geleiding.

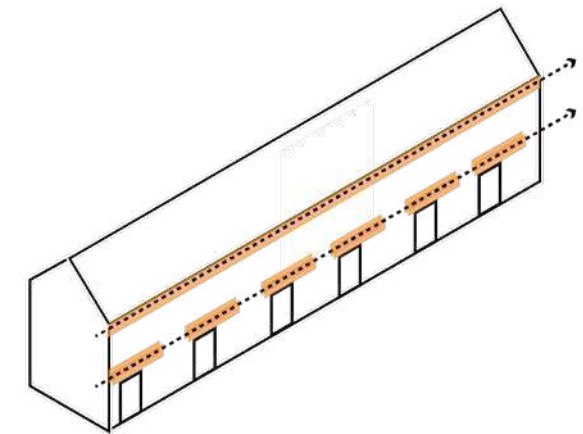
WONEN AAN DE LEEFSTRAAT - BEELDKWALITEIT

Massa en vorm

- Woningen bestaan uit 1 á 2 bouwlagen met kap voor een dorpse uitstraling.
- De woningen zijn primair georiënteerd op de openbare ruimte met een voorgevelrooilijn van maximaal 3 m uit de erfgrans.
- Op blokniveau wordt een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid gevormd. Geen individuele pandenstructuur.



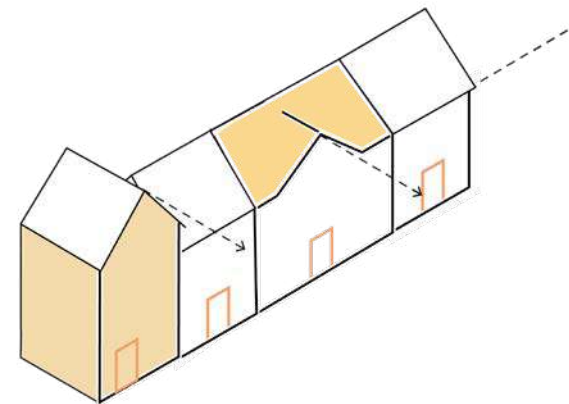
Woningen in één of twee lagen met een kap



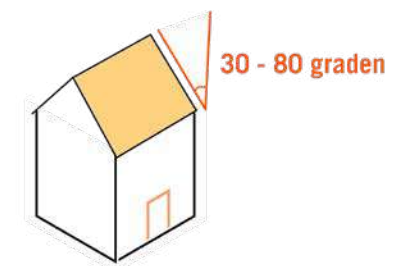
Heldere gevelindeling met horizontale geleding

Gevelopbouw

- Woningen hebben een heldere gevelindeling met een voornamelijk horizontale geleding.
- Hoeken van gebouwen worden geaccentueerd door een kapverdraaiing / samengestelde kapvorm.
- Geïntegreerde gevelbeplanting toepassen om het groene karakter te versterken.



Accent op hoeken door kapverdraaiing / samengestelde kap



De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 85°.

Daken

- Daken worden uitgevoerd als zadeldak, danwel een samengestelde kap.

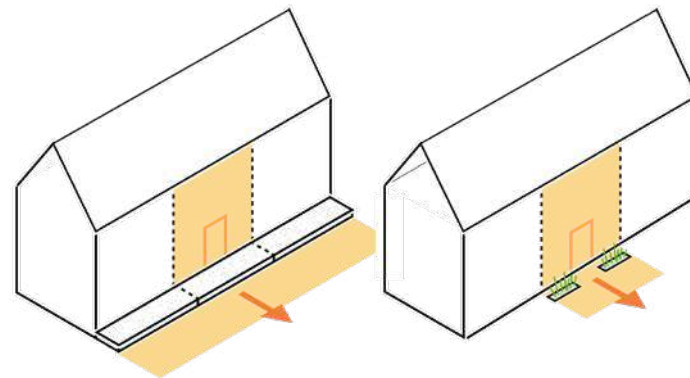
WONEN AAN DE LEEFSTRAAT - BEELDKWALITEIT

Erfafscheidingen

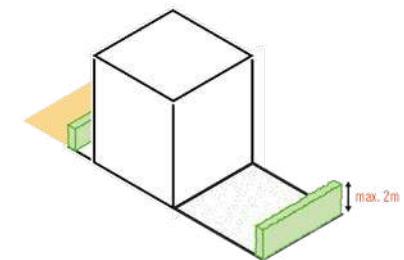
- Voortuinen maken deel uit van de groene sfeer en de woonstraten in de wijk en benadrukken het wonen aan de groene straten. Hierbij kan een delfste stoep worden meeontworpen met het wegprofiel.
- Groene erfafscheidingen aan de straatzijde, tot de rooilijn van het hoofdgebouw, zijn maximaal 1,0 m hoog.
- Achter de rooilijn is een hogere erfafscheiding van maximaal 2,0 meter toegestaan. Erfafscheidingen zijn bij voorkeur haagbeplanting.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.

Aanbouwen en bijgebouwen

- Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw. Aanbouwen liggen minimaal 3m achter de voorgevellijn.
- Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie worden aanbouwen meeontworpen met het hoofdgebouw.
- Indien de woning niet in de rooilijn wordt gerealiseerd moet de bebouwing vóór de voorgevel voldoen aan de regels van de functie 'Tuin'.



Relatief ondiepe voortuinen of Delftse stoepen maken zijn subtiele overgangen van straat naar gevel.

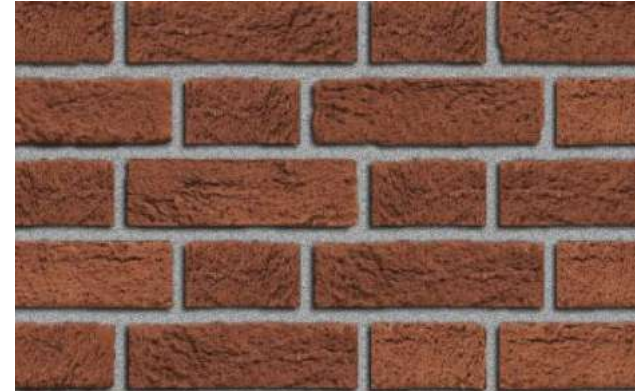


Erfafscheiding achter rooilijn max 2 meter hoog

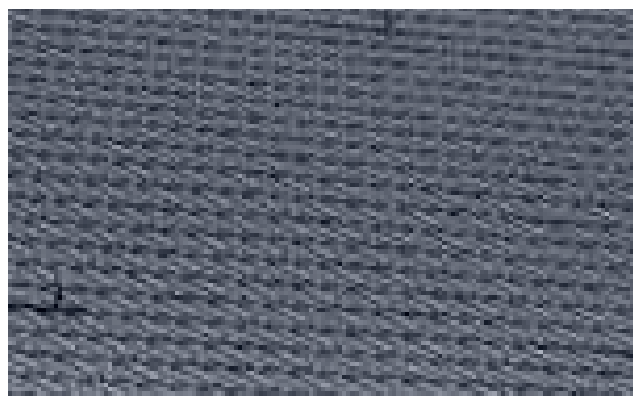
WONEN AAN DE LEEFSTRAAT - MATERIALISATIE

Materialisering

- Hoofdzakelijk baksteen in een mix van donkere aardse tinten en lichtere zandkleurige tinten.
- Accenten en ondergeschikte geveldelen/ detaillering kunnen in hout worden uitgevoerd.
- Dakbedekking bestaat uit grijze of rode ongeglazuurde pannendaken.
- Materialisering en kleur van verbijzonderingen zijn vrij.



Gevels



Daken

F - WONEN AAN DE BELOOP

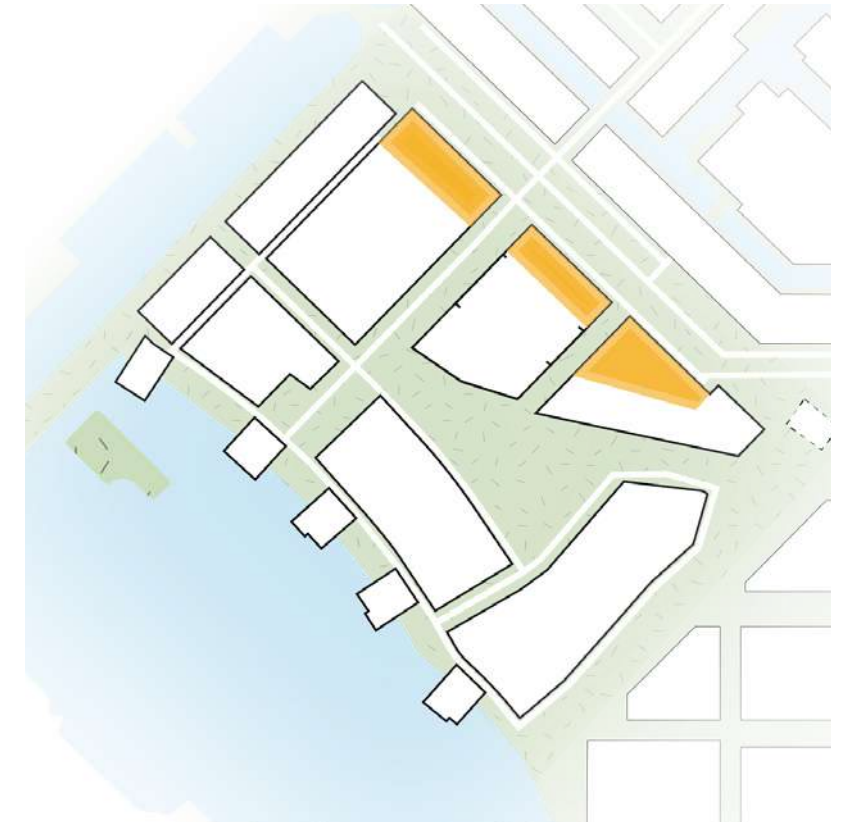
Ambities

- Statige vrijstaande woningen en tweekappers markeren de entree.
- Sterke oriëntatie op de laan en parkachtige setting.
- Gevarieerde kapvormen zorgen voor dynamisch en gevarieerd straatbeeld.



F - WONEN AAN DE BELOOP - AMBITIES

Deze bebouwingszone ligt aan de noordoostzijde en vormt de entree tot de Watermolenbuurt. De bebouwing ligt aan de laan Beloop en in het zicht van de tegenoverliggende bebouwing van de Eilandenbuurt. Het beeld sluit aan bij Wonen aan het park en bestaat uit statige tweekappers en vrijstaande woningen met tuinen die een duidelijke samenhang vertonen, maar ook individueel herkenbaar zijn.



Deelgebied



Trotse woningen met groene voortuinen



Heldere statige volumes



Sterke oriëntatie op de laan / dubbele orientatie kopwoning

WONEN AAN DE BELOOP - BEELDKWALITEIT

Situering en oriëntatie

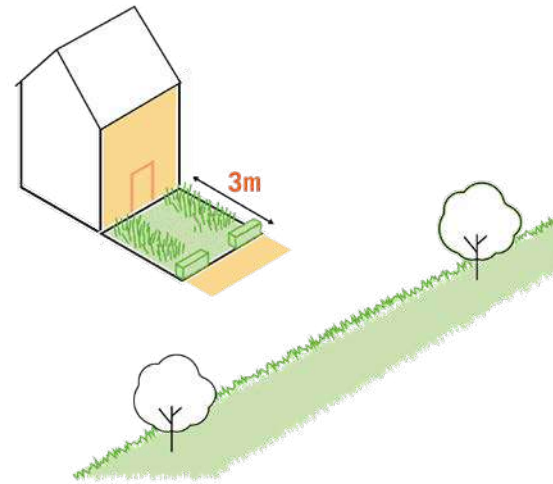
- De woningen hebben een duidelijke oriëntatie op de laan het Beloop, met voldoende transparantie in de gevels. Het parkachtige karakter wordt hier nadrukkelijk naar voren gebracht door diepere voortuinen. Woningen staan minimaal 3 meter uit de voorerfgrens.

Massa en vorm

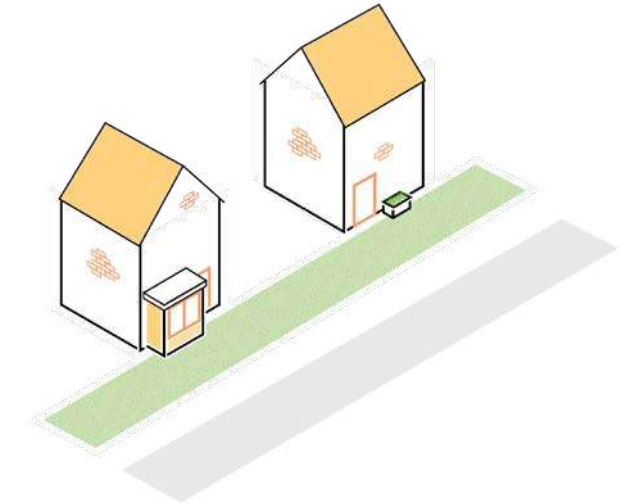
- Woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap met een goothoogte tussen 3 en 7 meter en een nokhoogte van max 11 meter.

Gevelopbouw

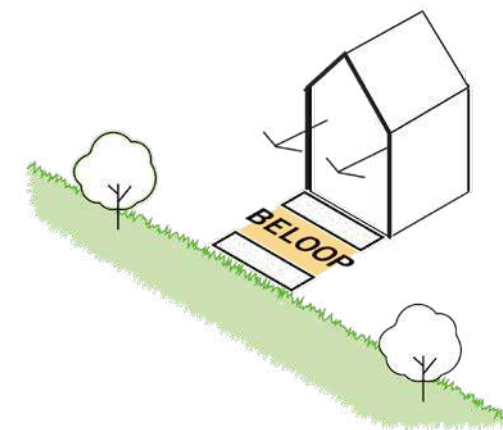
- Dorps karakter in een hedendaagse bouwstijl.
- Zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, luifels, terugliggende entrees, verbijzonderingen door metselwerk, of zelfs mee-ontworpen bloembakken voor versterken van het parkkarakter.
- De woningen hebben een zekere samenhang door bijvoorbeeld terugkerende vormopbouw, detaillering en materialen en raamtypes.
- De woningen verschillen van elkaar door kapvorm, kapverdraaiing en in integraal ontwerp van de garage.



Woningen staan minimaal 3 meter uit de voorerfgrens



Zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, luifels, terugliggende entrees, verbijzonderingen in metselwerk, meeontworpen bloembakken



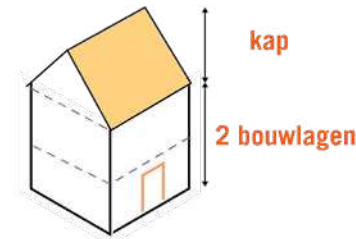
Oriëntatie op de laan het Beloop

WONEN AAN DE BELOOP - BEELDKWALITEIT

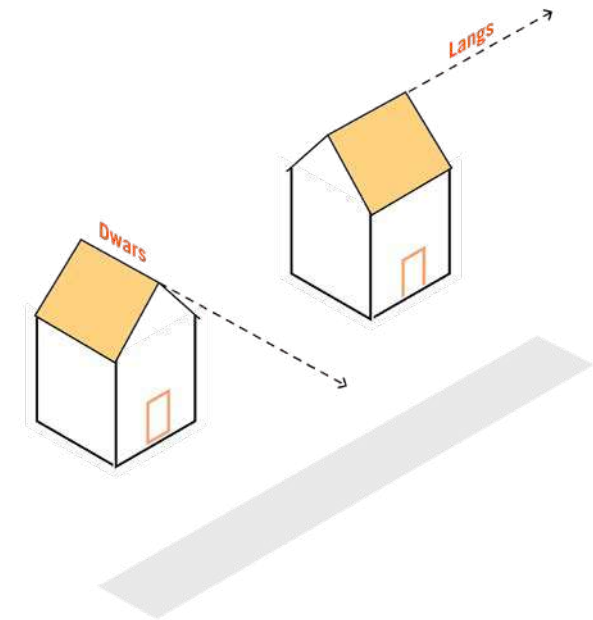
- Grote ramen en optioneel gevelgroen om het groene karakter te ondersteunen.
- Eenzelfde woningontwerp mag maximaal 3 keer terugkomen in het deelgebied zodat een voldoende divers maar ook een samenhangend straatbeeld ontstaat.
- Geïntegreerde gevelbeplanting toepassen om het groene karakter te versterken.

Daken

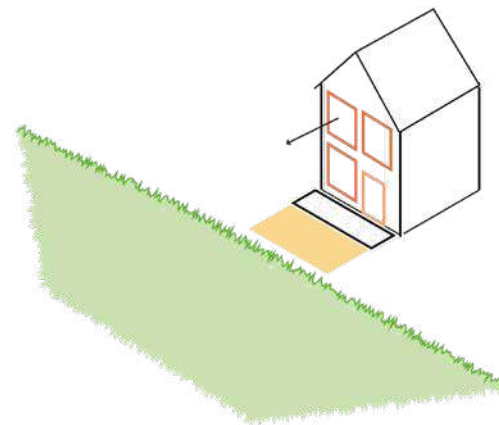
- Langs- en dwarskappen worden afgewisseld en ook binnen één kap zijn verschillende kaprichtingen mogelijk. De variabele kapvorm zorgt voor variatie in het straatbeeld.



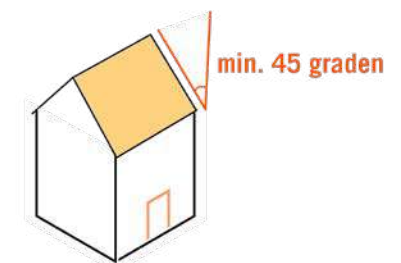
Woningen bestaan uit twee lagen met kap



Langs- en dwarskappen worden afwisselend toegepast



Grote ramen en gevelgroen om het groene karakter te ondersteunen



Dakhelling bedraagt minimaal 45

WONEN AAN DE BELOOP - BEELDKWALITEIT

Erfafscheidingen

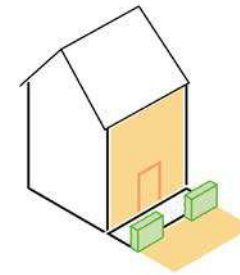
- Erfafscheidingen aan de voorzijde zijn laag en groen, maximaal 1,0 m hoog.
- Achter de rooilijn mag een hoge erfafscheiding van maximaal 2,0 m worden geplaatst. Erfafscheidingen zijn bij voorkeur haagbeplanting.
- Hiernaast gelden de Beleidsregels erfafscheidingen opgenomen in bijlage 2.

Parkeren eigen terrein

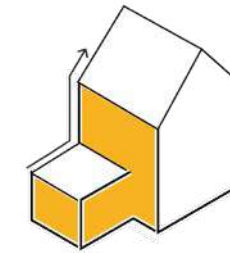
- Bij tweekappers en vrijstaande woningen worden garages van woningen geïntegreerd in de architectuur van het hoofdgebouw.
- Opritten worden uitgevoerd in halfverharding of bestratingsmateriaal waarbij het regenwater de mogelijkheid krijgt om te infiltreren in de grond.

Aanbouwen en bijgebouwen

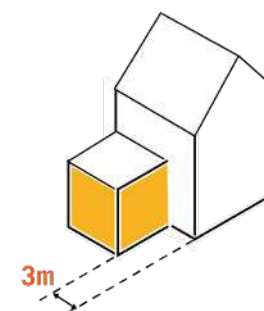
- Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw. Aanbouwen, erkers uitgezonderd, liggen minimaal 3,0 m achter de voorgevellijn.
- Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen en bijgebouwen aan bij het hoofdgebouw uitgevoerd met een plat dak.



Erfafscheidingen aan de voorzijde zijn laag en groen, maximaal 1,0 m hoog



Parkeren bij vrijstaande woningen en tweekappers is geïntegreerd in de architectuur van het hoofdgebouw



Aanbouwen liggen minimaal 3,0 m achter de rooilijn

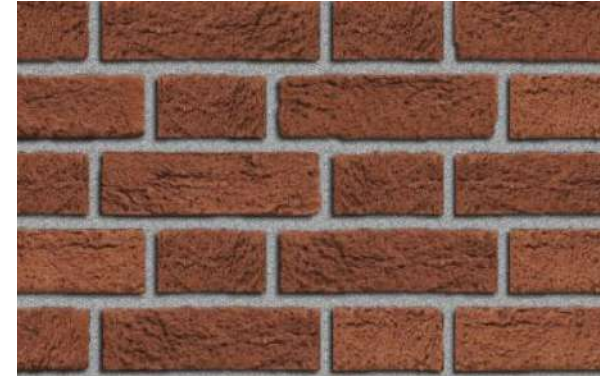
WONEN AAN DE BELOOP - MATERIALISATIE

Materialisering

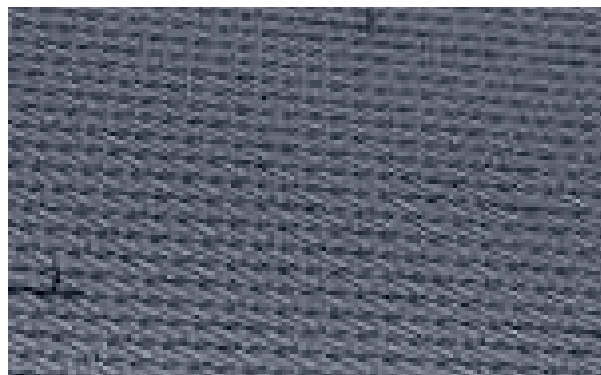
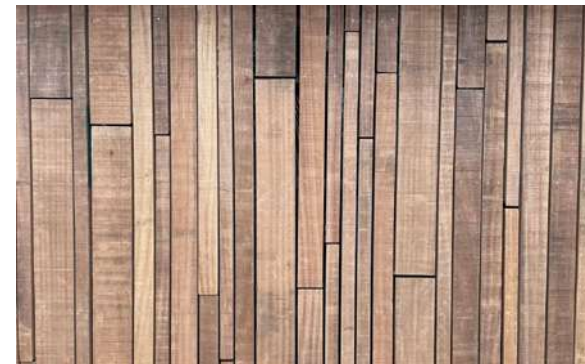
- De deelgebieden aan het park en de beloop hebben een duidelijke samenhang in materiaalgebruik.
- Gevels voornamelijk in donkere en rode bakstenen, eventueel met houten accenten.
- Dakpannen antraciet.
- Materialisering en kleur van verbijzonderingen zijn vrij.



Gevels



Accenten



Daken



BEBOUWINGSACCENTEN

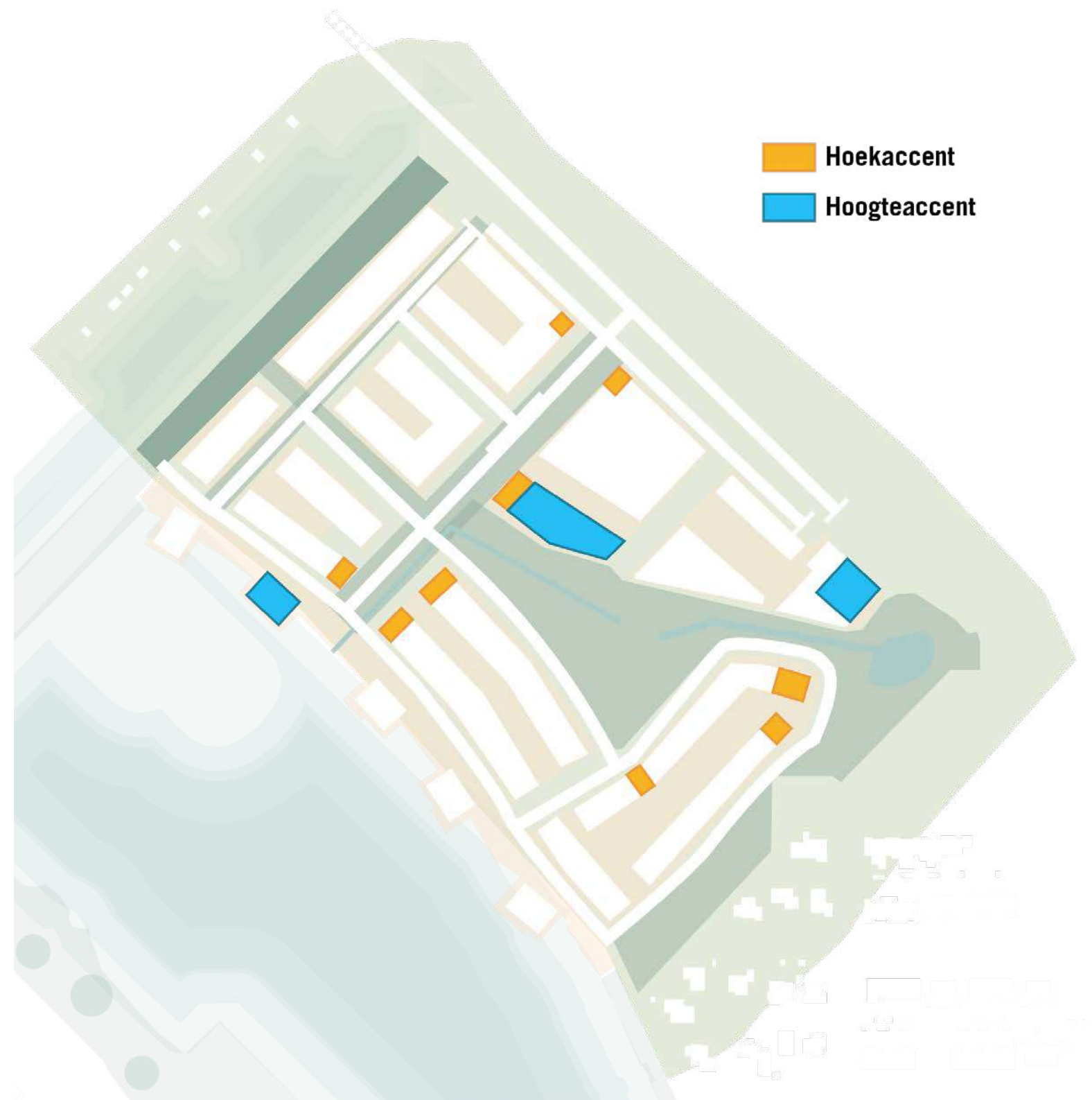
Op enkele locaties in de buurt dient de bebouwing een verbijzondering te hebben. Dit komt vooral voor op bepaalde hoeken en beëindigingen van straten of assen door het gebied.

Deze verbijzondering kan tot uiting komen door:

- een gedraaide kaprichting;
- entree op de kop;
- een extra bouwlaag;
- hogere kap;
- licht afwijkende architectuur in relatie tot het bijbehorende blok;

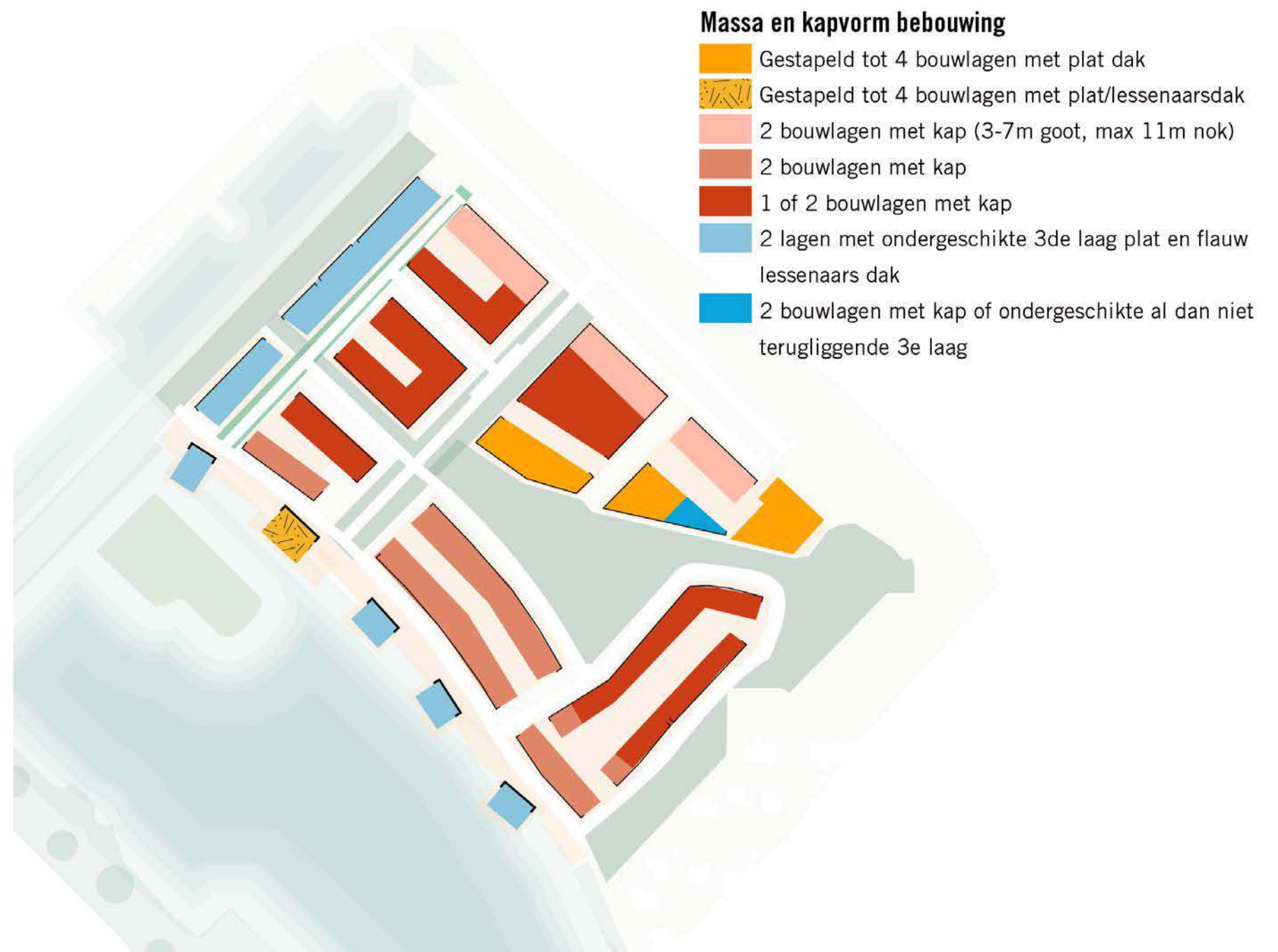
Er zijn ook enkele gebouwen wat hoger ten behoeve van wandwerking langs het park en als accent op belangrijke plekken.

Hier zal de bebouwing in vier bouwlagen worden uitgevoerd.



MASSA EN KAPVORM

Het kaartbeeld geeft de opbouw en hoogte van de bebouwing in de Watermolenbuurt weer. De kaart maakt onderscheid tussen gebieden waar één- of tweelaagse woningen zijn toegestaan, welke kapvormen daarbij passen en waar gestapelde bebouwing met meerdere lagen mogelijk is.





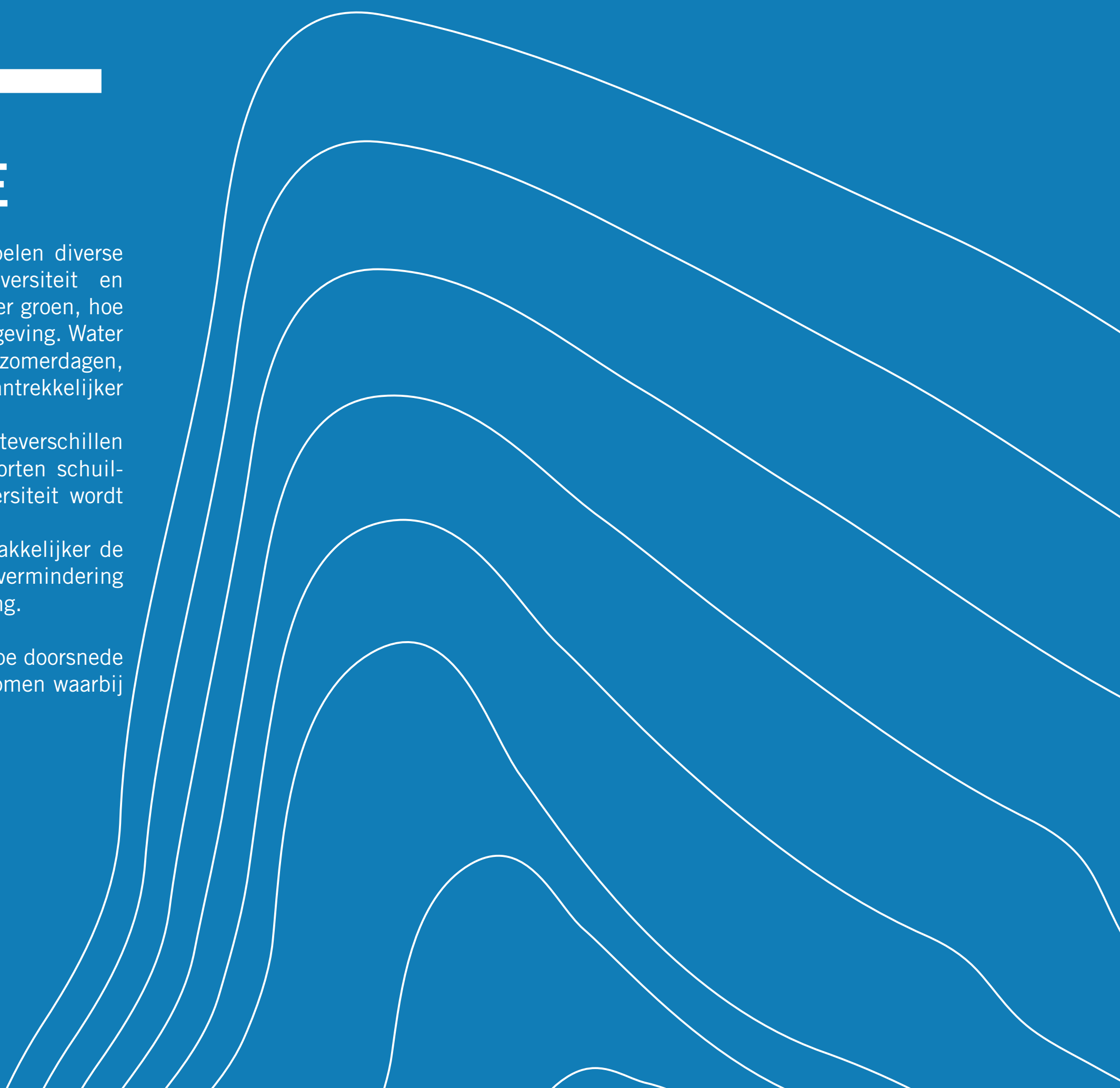
6. OPENBARE RUIMTE

Bij de inrichting van de openbare ruimte spelen diverse thema's, zoals ontmoeten, spelen, biodiversiteit en klimaatadaptatie een belangrijke rol. Hoe meer groen, hoe hoger de biodiversiteit en gezonder de leefomgeving. Water en groen zorgen voor verkoeling op warme zomerdagen, waardoor het verblijf in de openbare ruimte aantrekkelijker wordt.

Diverse beplantingssoorten, structuren en hoogteverschillen zorgen ervoor dat meer verschillende diersoorten schuil- en voedselgelegenheden hebben. De biodiversiteit wordt hiermee enorm versterkt.

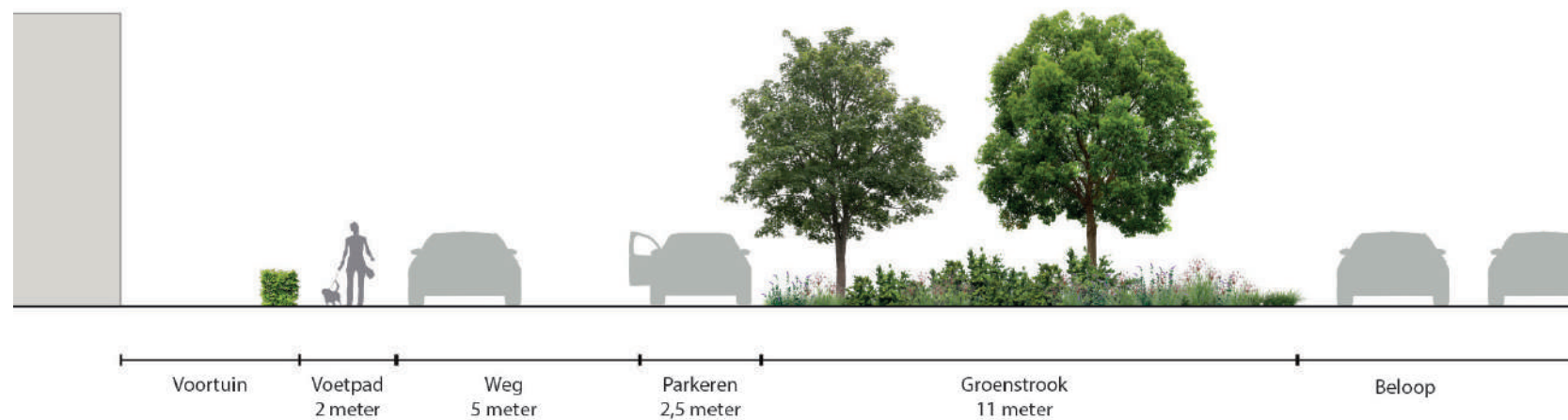
Half verharding zorgt ervoor dat het water makkelijker de grond in kan stromen. Zo werk je mee aan de vermindering van waterproblematiek door klimaatverandering.

Per soort straat of groene ruimte is een principe doorsnede opgenomen en zijn er uitgangspunten opgenomen waarbij de diverse thema's in zijn opgenomen.



ENTREE

Principe doorsnede



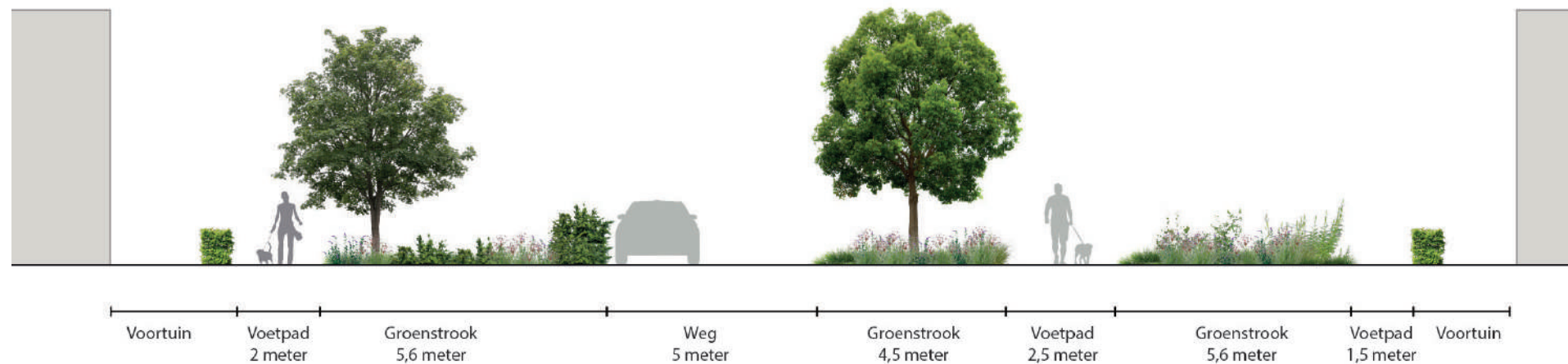
Uitgangspunten

- Ontsluiting voor zowel fiets- als autoverkeer;
- Brede groenstroken voor dubbele bomenlaan;
- Diversiteit in bomen, bevordert de biodiversiteit en verminderd kans op bomenziektes;
- Toepassen van 1e orde bomen;
- Onderbeplanting bestaat uit kruiden en hoger opgaande struiken (niet in zichtlijnen);
- Optioneel is een wandelpad in de groenzone;
- Voorkeur voor ecologisch beheer



HOOFDWOONSTRAAT

Principe doorsnede



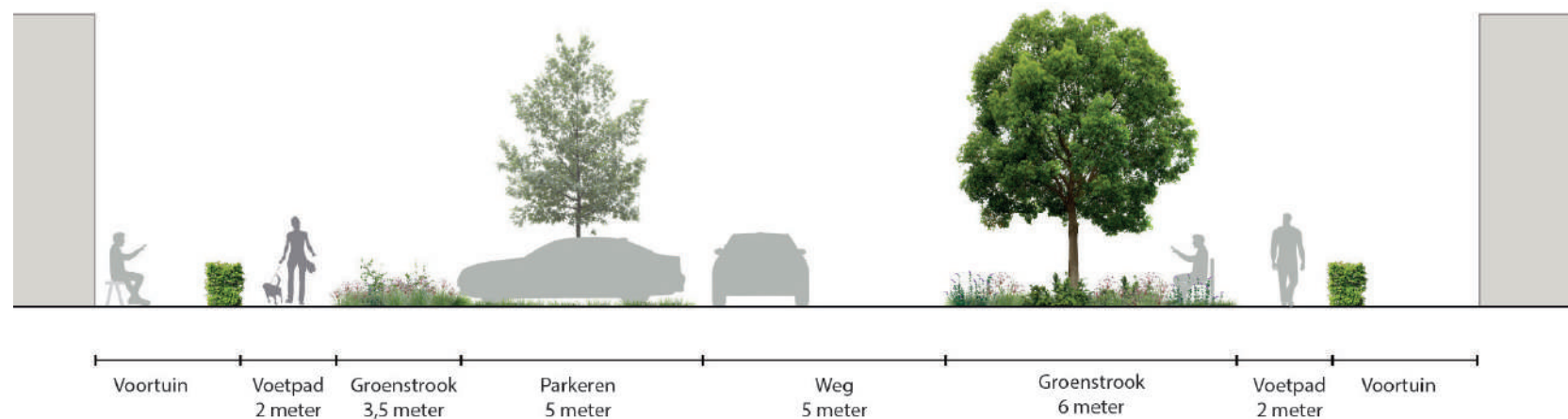
Uitgangspunten

- Groene entree voor Watermolenbuurt;
- Aan beide zijden groenstroken voor een enkele bomenrij;
- Groenstroken versterken de zichtlijn op de Waterlinie;
- Voetpad door het groen;
- Enkele bomenrij aan beide zijde weg
- Toepassen van 2e orde bomen;
- Toepassen van diverse inheemse struiken t.b.v. biodiversiteit;
- Openheid is belangrijk;
- Er vindt geen parkeren plaats in de straat.



LEEFSTRAAT

Principe doorsnede



Uitgangspunten

- Enkele bomenlaan in de straat (2^{de} orde) en bomen (3^{de} orde) tussen de parkeervakken;
- Diversiteit in bomen, bevordert de biodiversiteit en vermindert kans op bomenziektes;
- Parkeren kan onderdeel zijn van de het straatprofiel en gebeurt op grasbetontegels (groen uitstraling)
- Zichtbaar waterafvoer;
- Zicht en openheid is belangrijk in de straat;
- Zitelementen in het groen bevorderen ontmoeting;
- Enkele zichtlijnen komen uit bij vissteigers in het groen;
- In de uitwerking wordt onderzocht of een deel van de leefstraten als woonerf vormgegeven kunnen worden.



GROENE HART

Principe doorsnede



Uitgangspunten

- Geen toegang voor gemotoriseerd verkeer in het groene hart, enkel aan de buitenzijde (zuid);
- Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten (BOSS) staat centraal;
- Diversiteit in bomen en hoogopgaande struiken bevordert de biodiversiteit en vermindert kans op bomenziektes;
- Biodiversiteit versterken door plaatsen insectenhôtels;
- Zichtbaar waterafvoer d.m.v. bijvoorbeeld wadi's;
- Bij de Wadi worden vochtminnende inheemse planten ingezaaid, zoals echte koekoeksbloem, gele lis, kale jonker, poelruit;
- Toepassen van 1e, 2e en 3e orde inheemse bomen.
- Hoogteverschillen maken natuur en spelen mogelijk, pas hierbij opgaand groen toe.



ONTMOETEN AAN HET WATER

Principe doorsnede



Uitgangspunten

- Vissteigers aan het water;
- Toevoegen van natuurriendelijke oevers
- Diverse flauwe taluds en inhammen versterken de biodiversiteit;
- Spelen en ontmoeten als optie meenemen in de uitwerking;
- Schuilplekken voor amfibieën, zoals hoopjes stenen of takken;
- Toepassen van 1e en 2e orde bomen;
- Toepassen solitaire hoge struiken;
- Toepassen waterplanten voor onderwaterdieren, insecten en amfibieën;
- Parkeren vindt enkel plaats op de kavels, niet aan de straat.



MATERIALIZATIE OPENBARE RUIMTE

BESTRATING



Rode klinkers in keperverband straat



Karrespoor i.c.m. grijze klinkers voetpad

PARKEREN



Groen parkeren langs de straat

ZITMEUBILAIR



Losse elementen in park

AFWATERING



Lichtgrijze / gele klinkers in elleboogverband voetpad



Zichtbaar waterafvoer



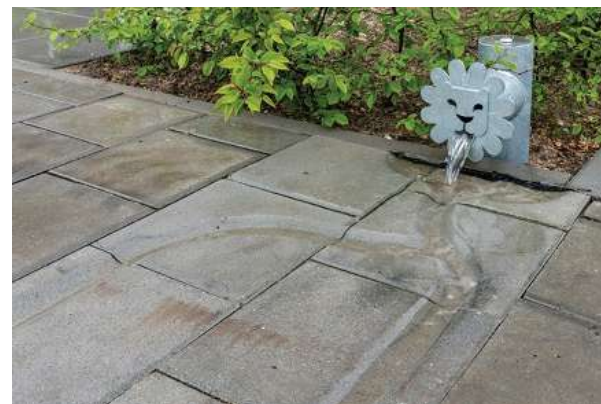
Groen parkeren tussen de bomen



Houten zitelementen t.b.v. ontmoeten



Half verharding / stabilizer in park



Educatief element waterafvoer



Fietsnietjes



Houten zitelementen t.b.v. ontmoeten

RHO ADVISEURS



HAVENKWARTIER ZUID - MATERIALEN EN SFEREN

BIJLAGE 1

OPENBARE RUIMTE

- **Materiaal** : gebakken klinkers rood (traditioneel)
- Onderscheid in vormgeving verblijfs/ loop/ rij ruimte door telkens andere verbanden te gebruiken
- Waar mogelijk **'shared spaces'** toevoegen
- Groen parkeren
- **BOSS** (Bewegen, ontmoeten spelen en sport voor jong en oud)
- Aan de kade is er ruimte voor een **delftse stoep**
- Het gebied langs de dijk is open en heeft een ruimtelijk karakter

ARCHITECTUUR

- Een aansprekende inrichting voor alle generaties.
- Wonen aan de kade is traditioneel en functioneel
- Wonen aan de haven is in de stijl van een havenstadje/ zuiderzeeplaats vormgegeven met historiserende en meer eigentijdse architectonische uitwerking.
- Wonen aan de dijk zijn traditionele houten vissershuisjes

ERFAFSCHIEDING

- **Erfafscheidingen** zijn groen
- Tussen de tuinen zijn lage hagen
- Aan de straat grenzende achtertuinen zijn voorzien van tuinmuren (groen klimmers)



EILANDENBUURT - MATERIALEN EN SFEREN

OPENBARE RUIMTE

- **Informele wandelroute** langs het water
- Recreëren in de openbare ruimte
- Bijzonder verblijfsplekken aan het water
- **Bloeiende waterkanten** natuurvriendelijke oevers
- **Bruggen** vormen bijzondere objecten in de openbare ruimte
- **Speelplekken** worden uitgevoerd in natuurlijke en duurzame materialen
- **Heesters en bomen** in de openbare ruimte
- **Groene parkeerhoven**

ARCHITECTUUR

- Maritieme uitstraling
 - *Achtertuintuin per boot bereikbaar*
 - *Relatie met het water*
 - *Scheepswerven, pakhuizen en boothuizen*
- Orientatie op het water
- Grotendeels zadelkappen of flauwe kapvormen.
- Lichtgekleurde of natuurlijke materialen.
- Veel gebruik van veranda, balkon of steiger
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van materialen zoals baksteen, stucwerk, beton, hout en/of glas

ERFAFSCHIEDING

- Erfafscheidingen zijn groen



SCHELPENBUURT- MATERIALEN EN SFEREN

OPENBARE RUIMTE

- **Natuurlijke uitstraling** en sterk geënt op water
- **Hemelwater** wordt zichtbaar afgevoerd
- Zoveel mogelijk flauwe taluds
- Speeltoestellen worden uitgevoerd in **natuurlijke materialen**
- Diverse **openbare steigers** kunnen gebruikt worden om te vissen of je boot aan te meren



BELEIDSTEKST

Hoofdstuk 1

Iedereen wenst zijn/ haar perceel op een goede manier met de bureu of het openbaar gebied te scheiden. Wanneer hiervoor gebruik wordt gemaakt van een gebouwde voorziening gebeurt dit helaas niet altijd overeenkomstig de hiervoor geldende regels.

Landelijk zijn er regels vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor erfafscheidingen, deze regels gelden voor iedereen en beschrijven met name wanneer een erfafscheiding vergunningsvrij is.

Als een erfafscheiding vergunningplichtig is zijn de regels in het bestemmingsplan van toepassing. Het gaat dan om erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, meestal is dat in de voortuin of in de naar de openbare weg gekeerde zijtuin van een pand. In die situaties geldt volgens het bestemmingsplan een maximale hoogte van 1 meter.

Het college van B & W is echter wettelijk bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een vergunning te verlenen voor een erfafscheiding die hoger is dan 1 meter. Als toetsingskader voor het al dan niet meewerken aan verzoeken

tot afwijking van het bestemmingsplan voor erfafscheidingen die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan zijn beleidsregels vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Beleidsregels

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder erfafscheiding verstaan: een bouwkundige constructie die als doel heeft een erf te scheiden van een aangrenzend erf (van de bureu of het openbare gebied)

Artikel 2 Voortuin

Een erfafscheiding in de voortuin hoger dan 1 meter is niet toegestaan;

Artikel 3 Zijtuin

1. Een erfafscheiding wordt in de zijtuin gelijk aan of achter de voorgevel geplaatst;
2. De erfafscheiding is niet hoger dan 2 meter;
3. Maximaal 75% van de erfafscheiding mag massief (dicht) worden uitgevoerd; de overige minimaal 25 % wordt uitgevoerd als open (groen ondersteunende) constructie;

4. de verhouding tussen de open delen (minimaal 25%) en de massieve delen (maximaal 75%) moet gelijkmatig worden verdeeld over de totale lengte van de erfafscheiding

Artikel 5 Hardheidsclausule

1. Er kan afgeweken worden van de beleidsregels ten gunste van een kwalitatief gelijkwaardige oplossing
2. Er kan afgeweken worden van de beleidsregel door in specifieke situaties niet af te wijken van de regels in het bestemmingsplan

Inwerkingtreding beleidsregels

De beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.