

BEELDKWALITEITSPLAN
WATERLANDEN II 2023 DOORNSPIJK
11 december 2023
Versie 3.4

Titel	Beeldkwaliteitsplan Waterlanden II 2023 Doornspijk
Opdrachtgever	Gemeente Elburg
Status	Versie 3.4
Datum	11 december 2023
Projectnummer	228.01
Uitgegeven door	kien ontwerp



Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

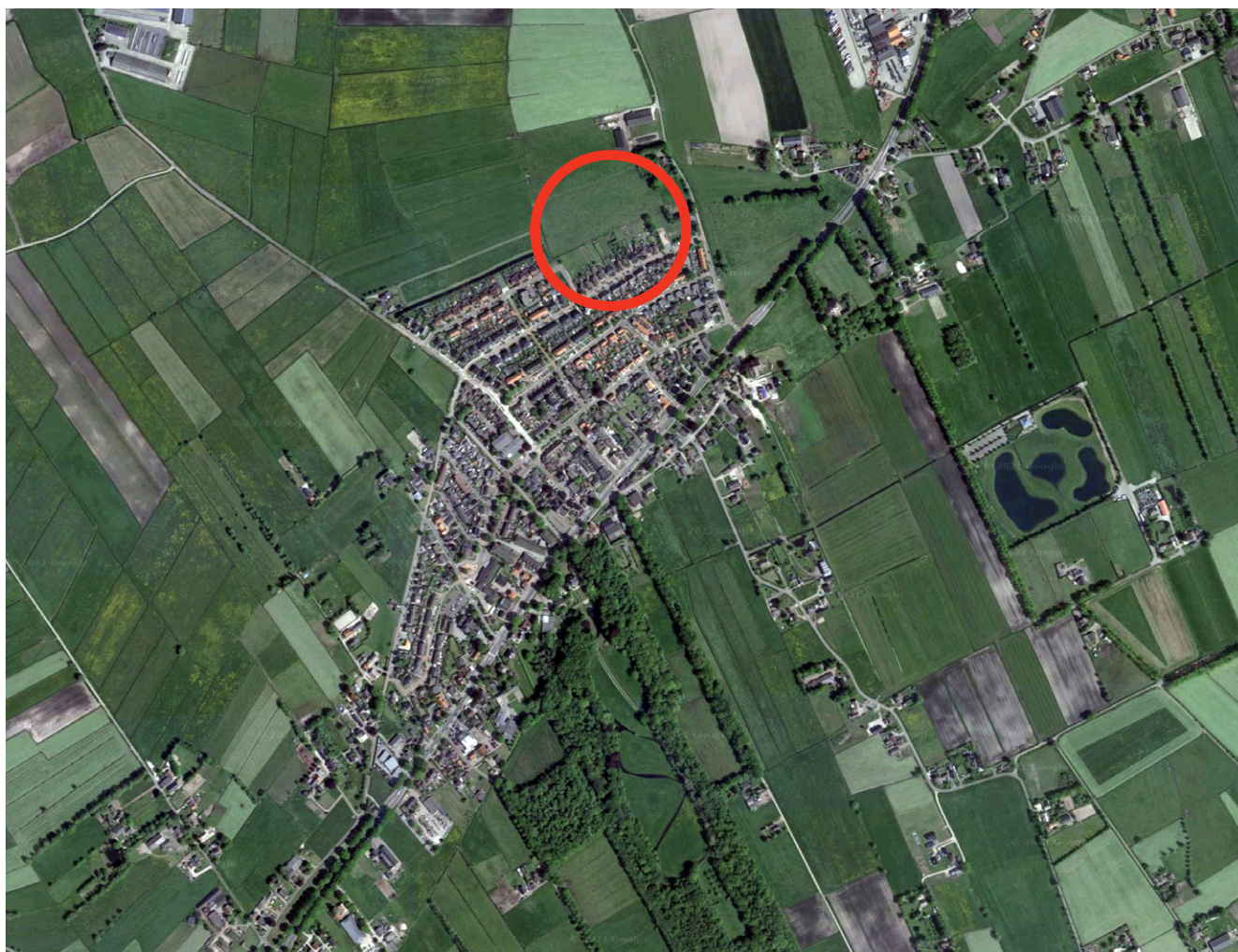
BEELDKWALITEITSPLAN
WATERLANDEN II 2023 DOORNSPIJK



Zicht op plangebied en achtertuinen woningen Beekenkampweg

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
2. Stedenbouwkundig plan	9
3. Beeldkwaliteitsplan	17

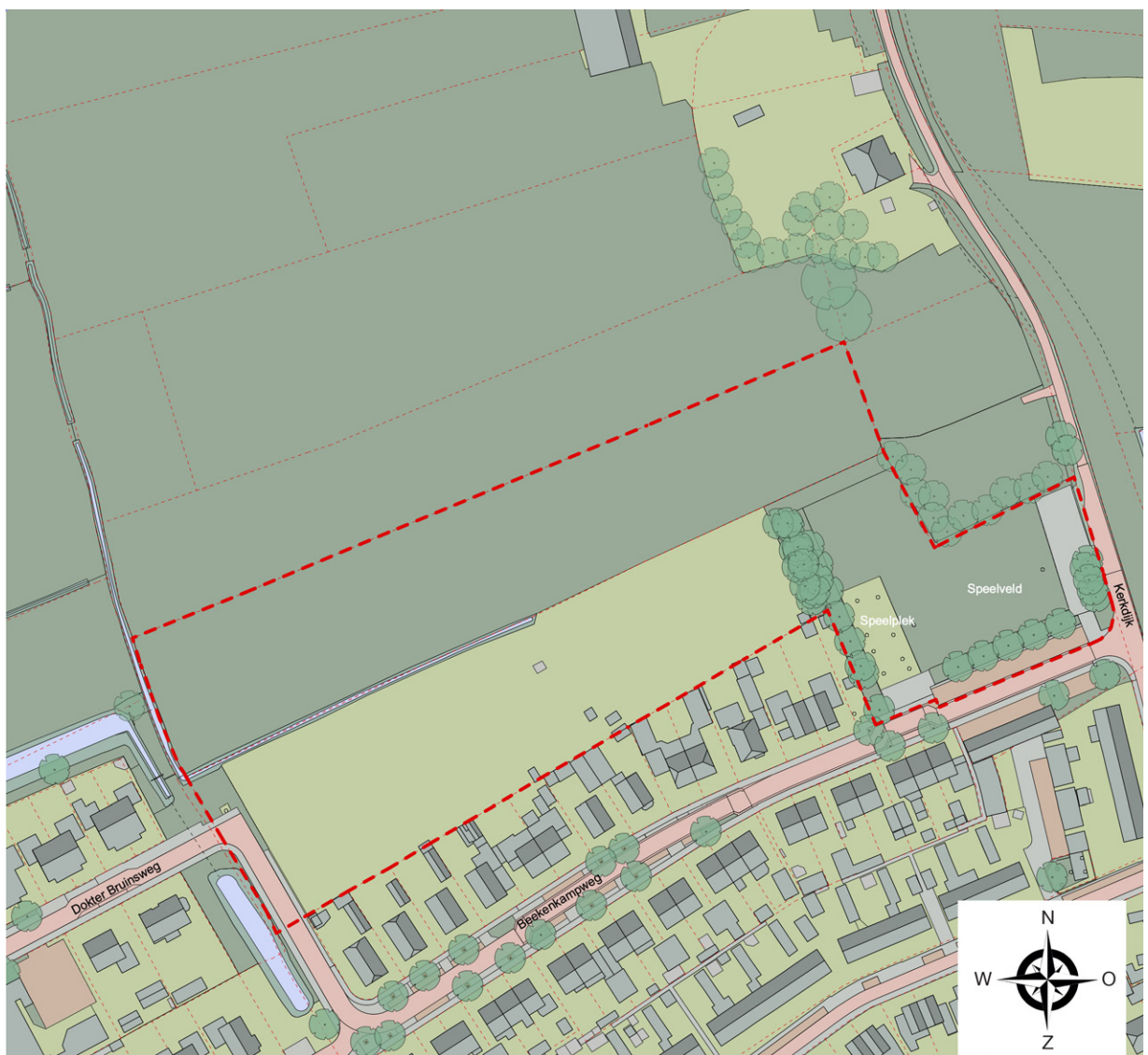


Locatie in Doornspijk

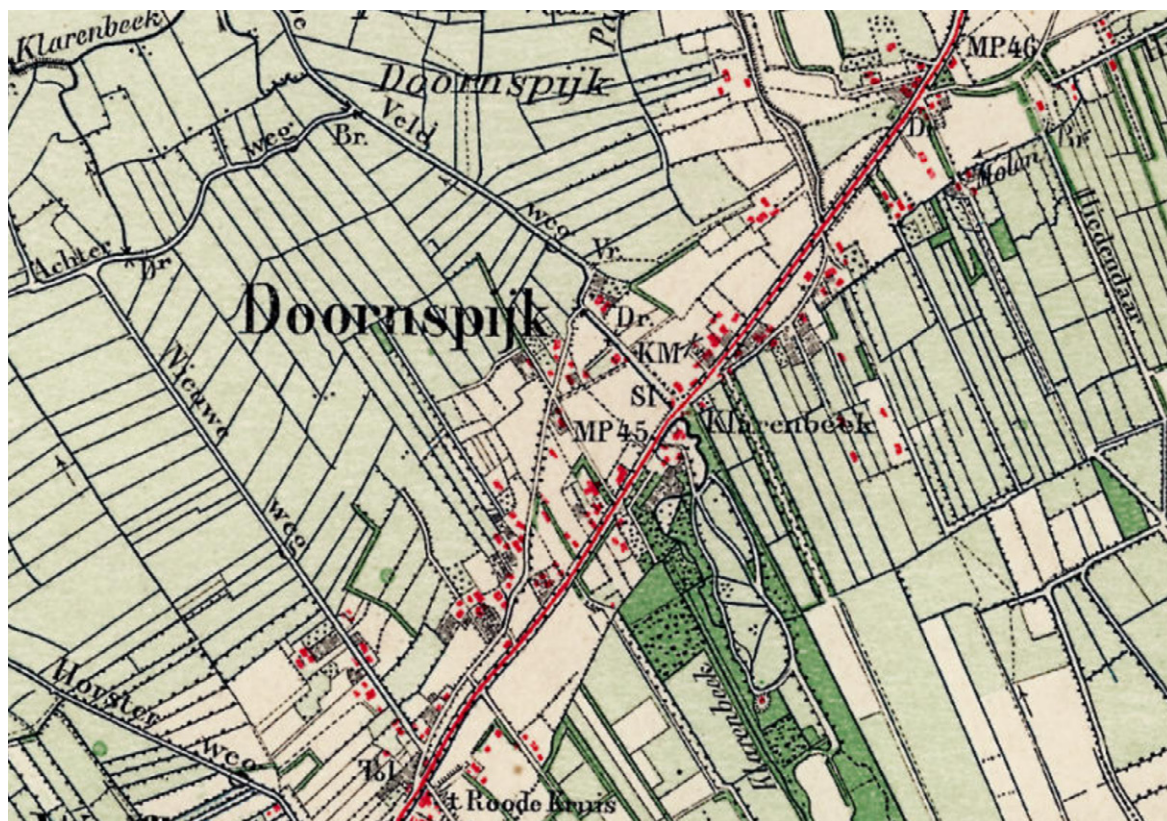


1. INLEIDING

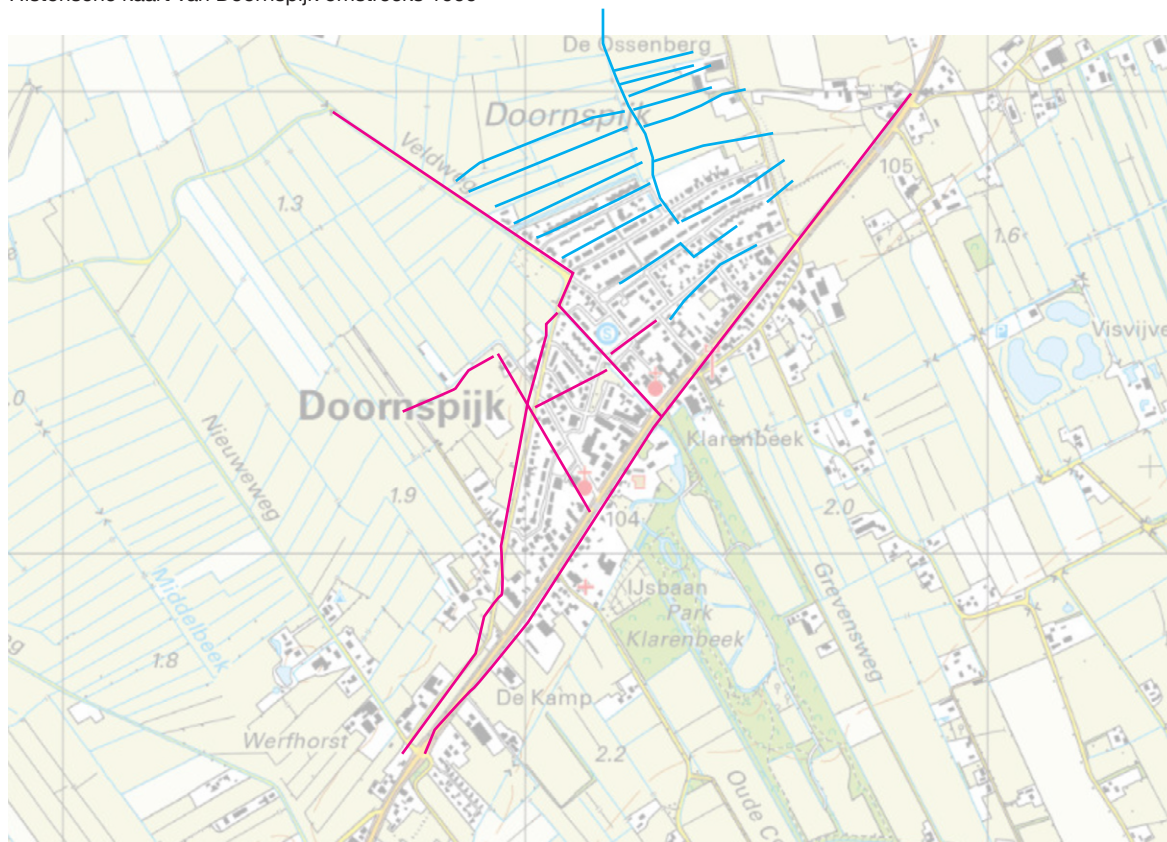
Aansluitend op de Omgevingsvisie Elburg 2018 heeft de gemeente Elburg het voornemen om aan de noordzijde van Doornspijk woningbouw te plegen. Daarmee komt er ruimte voor starters, doorstromers in de huur- en koopsector en vrije kavels. De ontwikkeling vormt een vervolg op de woningbouwontwikkeling Waterlanden I rond de Beekenkampweg en de Hoeckelsweg. In Doornspijk is er een grote behoefte aan woningen. Die behoefte wordt op basis van de gemeentelijke Woonvisie ingevuld met een mix van woningen. De ontwikkelingslocatie is ongeveer 1,75 hectare groot en vormt als woningbouwlocatie een, voor een dorp met de omvang van Doornspijk, flinke uitbreiding. Het stedenbouwkundig plan is in participatiebijeenkomsten besproken met de direct omwonenden en de bewoners van Doornspijk. In voorliggend plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten van de bijeenkomsten.



Plangebied



Historische kaart van Doornspijk omstreeks 1900



Oude structuurlijnen zijn in de huidige situatie nog steeds herkenbaar (blauw = verkaveling, magenta = wegen)

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De locatie

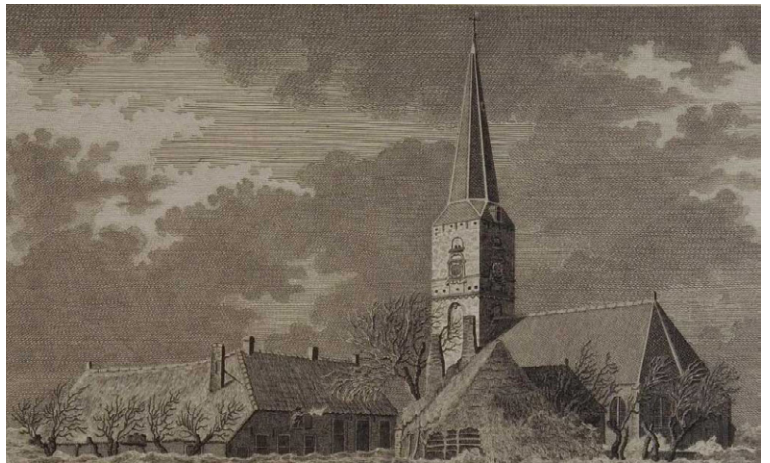
De ontwikkeling op de locatie is een vervolg op de uitbreiding Waterlanden I in Doornspijk. De locatie ligt ten noorden van de woningen aan de Beekenkampweg tussen de Dokter Bruinsweg en de Kerkdijk. De locatie bevat een tweetal percelen, waarvan er in de huidige situatie één als agrarisch perceel in gebruik is en het andere gebruikt wordt voor tuinen. Het perceel dat direct grenst aan de woningen aan de Beekenkampweg is, ongeveer vanaf de realisatie van die woningen, in huur aangeboden aan de bewoners. Alle bewoners hebben daar gebruik van gemaakt, waarbij sommige bewoners hun tuin hebben verlengd en een andere bewoners het gebruiken voor het houden van dieren. De noordelijke kavel bestaat uit grasland.

Beide percelen vallen onder het Bestemmingsplan buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018, vastgesteld op 28-02-2019. De percelen hebben de bestemming Agrarisch met waarden en een dubbelbestemming Archeologie hoge verwachtingswaarde en de functieaanduiding Openheid. Een deel van de noordelijke kavel heeft ook de functieaanduiding Specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied. Tevens heeft het noordelijke perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde.

Voor het realiseren van woningen, de bijbehorende ontsluiting en groen op deze percelen zal het bestemmingsplan voor deze percelen moeten worden gewijzigd.

Historie

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied ten noorden van Doornspijk. Doornspijk werd al omstreeks het jaar 800 als 'Villa Thornspic' aangeduid. Oorspronkelijk lag het centrum van de plaats ten noorden van de huidige plaats, nabij de Sint-Ludgeruskerk aan de Zuiderzeedijk. Nadat de kerk in 1825 door overstroming en blikseminslag verloren was gegaan, werd er een nieuwe kerk gebouwd op grotere afstand van de Zuiderzee, tegenover het Erf Klarenbeek. Het centrum van het dorp kwam rond deze nieuwgebouwde kerk te liggen. In het midden van de 19e eeuw is door het huidige dorp de Zuiderzeestraatweg aangelegd. De Kerkdijk van het huidige dorp naar de plaats waar de oude kerk heeft gestaan, vormde oorspronkelijk de verbinding tussen het achterland en de oude kern aan de Zuiderzee. Doornspijk is tot 1950 langzaam gegroeid. Daarna is de groei van het dorp meer planmatig opgepakt. De meest recente planmatige ontwikkelingen hebben zich vooral aan de noordzijde van het dorp afgespeeld. Op de kaart van 1900 is de landschappelijke verkaveling en wegenstructuur rondom het dorp goed



De Sint-Ludgeruskerk tijdens de overstroming van 4 februari 1825



Huis Klarenbeek



Hoofdopzet stedenbouwkundig plan

Legenda

- Bebouwing
- Tuin
- Extra tuin bewoners Beekenkampweg
- Verharding - weg
- Verharding - parkeerplek
- Verharding - fietspad
- Verharding - woonhof/trottoir/voetpad
- Groen - (blok)haag
- Groen - struiken/planten
- Groen - berm/gras
- Boom
- Watergang

herkenbaar. Veel van deze structuurlijnen zijn in de huidige opzet van het dorp nog herkenbaar en bepalen voor een groot deel ook de verkavelingsrichting van de nieuw gerealiseerde woonbuurten.

Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt op de rand van de wijk Waterlanden I en grenst aan de noordzijde aan het open landelijk gebied en aan de oostzijde aan de kavels aan de Kerkdijk.

Aan de zuidzijde staan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen aan de Beekenkampweg. Zoals eerder beschreven zijn de gehuurde delen van de achtertuinen onderdeel van het plangebied. Tussen de woningen door is de openheid van het weidegebied beleefbaar.

Aan de zuidwestzijde ligt de Dokter Bruinsweg, die aansluit op de Beekenkampweg. Langs het deel haaks op de Beekenkampweg loopt er een watergang langs de weg. Deze watergang loopt door in het open weidegebied. De Dokter Bruinsweg maakt ter hoogte van het plangebied een haakse knik. Vanaf deze knik is er een weids zicht over de weilanden. Aan de noordzijde van de Dokter Bruinsweg grenzen twee-onder-een-kapwoningen met achtertuinen aan het open weidelandschap.

Op de hoek van de Beekenkampweg en de Kerkdijk liggen nu een speelplek, een speelveld en een halfpipe (skatebaan).

Hoofdropzet stedenbouwkundig plan

De hoofdropzet van het stedenbouwkundig plan volgt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het landschap en sluit aan op de structuur van de wijk Waterlanden I. Een belangrijke functionele ingreep is het aansluiten van de Dokter Bruinsweg op de Kerkdijk via het plangebied. De ontsluiting takt circa 40 meter ten noorden van de Beekenkampweg aan op de Kerkdijk. Hierdoor blijft de relatie tussen de speelplek en het speelveld behouden. De huidige ontsluiting langs de watergang aan de westzijde van het plangebied wordt daarbij weggehaald voor autoverkeer, maar blijft wel behouden voor fietsers en voetgangers.

Voor een beleving van het weidse landschap ten noorden van Doornspijk voor alle bewoners van Waterlanden en Doornspijk is ervoor gekozen de ontsluitingsweg aan de rand van het plangebied te leggen. Hierdoor krijgt de wijk een gezicht naar het landschap, is de ruimtelijke invloed van de bebouwing op het landschap minimaal en het maakt de weidsheid van het landschap voor alle nieuwe bewoners onderdeel van het wonen.

Om de beleving van de openheid van het weidegebied voor de huidige bewoners aan de Beekenkampweg zo goed mogelijk te bewaren is er gekozen voor een meer open bebouwingsstructuur aan de zijde van het landschap, met in het middengebied een bebouwingsstructuur haaks daarop. Deze rijen staan aan doodlopende woonhofjes.

Als overgang tussen de bestaande en de nieuwe woningen wordt een zone van circa negen meter vrijgehouden. De bewoners aan de Beekenkampweg kunnen van deze zone een deel van vierenvolfe meter dat achter hun tuin ligt kopen om hun tuin te verlengen.

Bij de verdere invulling van het stedenbouwkundig plan hebben het groen, de bomen en de parkeerplekken een plek gekregen.



Verkavelingsplan

Legenda

- Bebouwing
- Tuin
- Verharding - weg
- Verharding - parkeerplek
- Verharding - fietspad
- Verharding - trottoir/voetpad
- Groen - (blok)haag openbaar/privé
- Groen - struiken/planten
- Groen - berm/gras
- Groen - talud watergang
- Extra tuin bewoners Beekenkampweg
- Waterbuffer
- Boom
- Watergang
- Hindercontour
- Plangrens
- Kadastrale grens

Verkavelingsplan

Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een concreet en gedetailleerd verkavelingsplan. Dit verkavelingsplan laat de mogelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan zien voor de openbare ruimte en de positie van de woningen. Bij de uitwerking in een inrichtingsplan en architectonische plannen kan het verkavelingsplan binnen de kaders van het bestemmingsplan nog wijzigen.

Aan de zijde van het open weidelandschap staan twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met de voorzijde naar het landschap gericht. Dit geeft de bebouwingsrand een meer transparant karakter. Vanuit het middengebied is 'tussen de woningen door' de openheid van het weidegebied beleefbaar. Aan de oostzijde staan twee vrijstaande woningen verder naar achter geplaatst in verband met een hindercontour.

Aan de Dokter Bruinsweg staat een rij woningen. Deze rij begeleidt de watergang en het zicht naar het open landschap. De uitwerking van de massa van deze rij moet vooral de hoofdrijrichting op een logische wijze ondersteunen door bijvoorbeeld een bebouwingsaccent op de noordelijke kop van de rij.

Rond het meest westelijke woonhofje zijn rijen woningen getekend. Deze kunnen ingevuld worden met het sociale programma. Het oostelijke woonhofje bevat aan de westzijde rijwoningen en aan de oostzijde twee-onder-een-kapwoningen. Aan de noordoostzijde en oostzijde van het plangebied vormen vrijstaande woningen de overgang naar de beplanting aan de Kerkdijk.

Ontsluiting en parkeren

Komend vanuit de Dokter Bruinsweg knikt de ontsluitingsweg haaks naar links en vervolgens weer naar rechts. Je rijdt hier langs het open weidelandschap. Om het verkeer af te remmen zijn ter hoogte van de woonhofjes twee kleine knikken in de weg aangebracht. Aan de oostzijde van het plangebied knikt de weg vervolgens naar rechts richting de Beekenkampweg en bij het speelveld weer naar links richting de Kerkdijk. Langs de weg zijn op verschillende plekken langspaarkeerplekken geprojecteerd.

Voor de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen geldt dat bij elke woning twee parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Deze parkeerplekken mogen niet achter elkaar gepositioneerd worden. Bij de twee kavels op de hoeken van de doorgaande woonstraat is het, in afstemming op de inrichting van de openbare ruimte, ook mogelijk in de achtertuin parkeerplaatsen te realiseren. Bij de rijwoningen wordt in het openbaar gebied geparkeerd. De parkeerplekken zijn vooral in de woonhofjes opgenomen, dicht bij de woningen. Voor het aantal te realiseren parkeerplekken wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid.



Groen, spelen en water

Aan de zijde van het open weidelandschap komt een watergang. Tussen deze watergang en de ontsluitingsweg komt, aansluitend op de rij bomen achter de woningen aan de Dokter Bruinsweg, een rij met knotwilgen die een zichtbare groene rand van de wijk vormt zonder het uitzicht op het open landschap te hinderen. De watergang versterkt het landelijke karakter.



Vogelperspectief mogelijke verkaveling



Mogelijk toekomstbeeld komend vanaf de Dokter Bruinsweg

ter van de buurt en zorgt ervoor dat er geen mensen of dieren de weides inlopen.

In de onbebouwde zone tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Beek-enkampweg is naast de verkoop van een stuk extra tuin aan de bewoners ruimte voor een waterbuffer.

Door de directe aantakking van de ontsluitingsweg op de Kerkdijk blijven de speelplek en het speelveld aan elkaar grenzen. De halfpipe voor het skaten komt hiermee wel te vervallen. De skateplek wordt weinig gebruikt.

De bestaande speelplek blijft gehandhaafd en is voor kinderen veilig vanuit de nieuwbouw bereikbaar. Het speelveld krijgt door de nieuwe ontsluiting en het verdwijnen van de halfpipe een langgerekttere vorm. Het speelveld wordt met een dichte groenstrook of een hekwerk van de ontsluitingsweg afgeschermd.

Programma woningen

In het verkavelingsplan zijn 11 sociale rijwoningen in de huur en 6 rijwoningen in de sociale koop opgenomen. Daarnaast is er ruimte voor 5 rijwoningen in de vrije sector, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen. In totaal bevat het plan 37 woningen, waarvan 46 procent in de sociale sector.

Duurzaamheid

De uitdagingen op het gebied van duurzaamheid en milieu die op ons afkomen, zorgen voor veranderingen. De effecten van die veranderingen zijn complex en onzeker. Dit vraagt om een nieuwe manier van denken en doen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling, inrichting, gebruik en beheer van de leefomgeving.

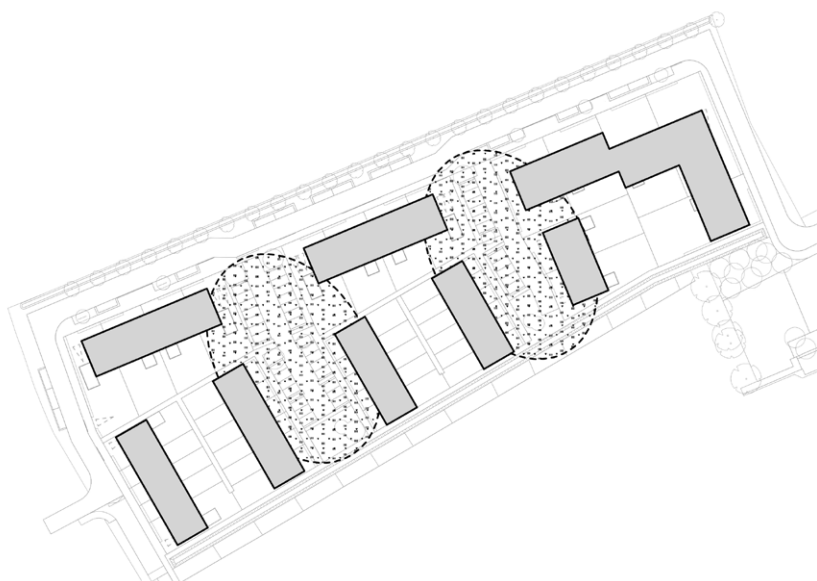
De rol van water daarbinnen noemen wij het nieuwe waterdenken. Dit zorgt niet alleen voor droge voeten en schoon water. Het nieuwe waterdenken verbindt water aan klimaatverandering, energietransitie en circulaire economie. De waterbuffer tussen het plan en de bestaande woningen aan de Beekenkampweg speelt hierbij een belangrijke rol.

Natuurinclusief bouwen

Een groene en aantrekkelijke leefomgeving is goed voor mensen en (beschermde) dieren en planten. Dit kan bereikt worden door meer natuurlijk groen aan plannen toe te voegen.

Voor Waterlanden II is deze ambitie vertaald in een plan waar in het woongebied ook ruimte is voor een doorgaande groenstructuur.

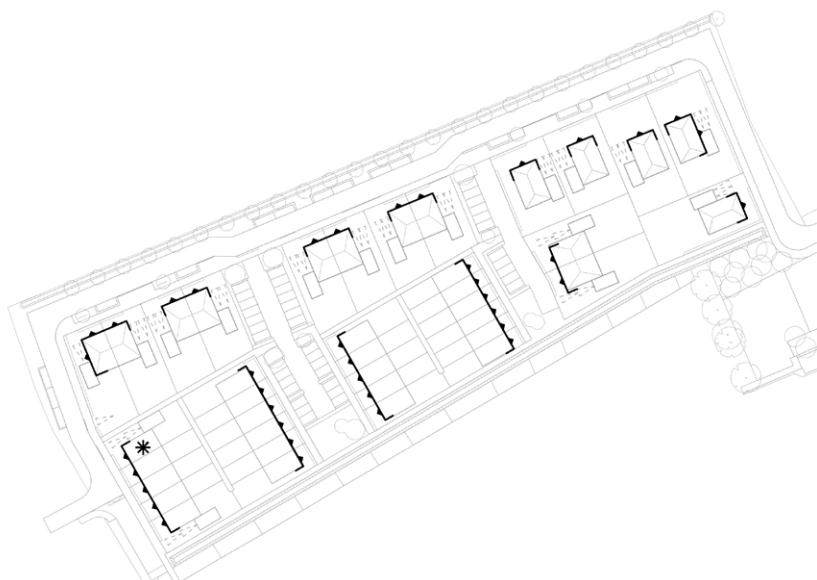
Ook de woningen en tuinen kunnen natuurvriendelijker gemaakt worden. Naast de aanleg van het openbare groen, is er eveneens de ambitie om de woningen en de tuinen natuurvriendelijk in te richten. Dit heet ook wel 'natuurinclusief bouwen'. Bij natuurinclusief bouwen houden bouwers rekening met beschermde dier- en plantsoorten en de hoeveelheid groen op, aan en rondom gebouwen. Natuurinclusief bouwen hoeft niet ingewikkeld te zijn. Relatief simpele en goedkope ingrepen kunnen ertoe leiden dat gebouwen een betekenisvolle bijdrage leveren aan het ecosysteem. Denk aan nestkasten voor vogels of vleermuizen, insectenhôtels, het natuurinclusief inrichten van tuinen, weinig verharding te gebruiken, gebruik van hagen (voor vogels) en het aanplanten van bloem- en kruidenrijke graslanden. Het beste (en fraaiste) resultaat wordt geboekt door maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen onderdeel uit te laten maken van het ontwerpproces van de woning en/of tuin. Op de website <https://www.checklistgroenbouwen.nl/> staan aansprekende voorbeelden.



Legenda

- bouwblok
- woonhofje

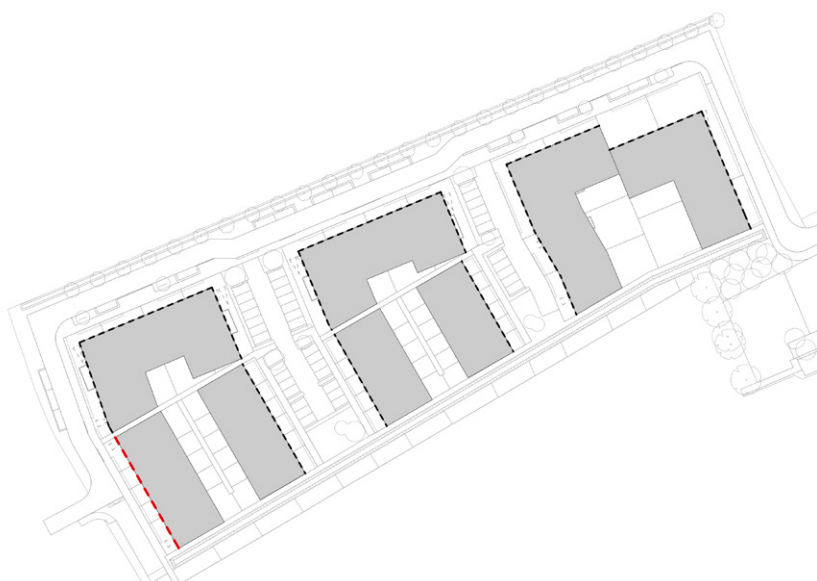
Verkavelingsopzet en woonhofjes



Legenda

- Oriëntatie woningen
- Voorzijde woning/dubbele oriëntatie
- ✱ Bebouwingsaccent

Oriëntatie woningen en bebouwingsaccent



Legenda

- Bouwgrens
- Rooilijn (vast)
- Bouwvlak

Bouwgrens, rooilijnen en bouwvlak

3. BEELDKWALITEITSPLAN

Inleiding

Om de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling van Waterlanden II zo goed mogelijk richting te geven is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan worden handvatten gegeven voor de uitwerking van het verkavelingsplan in concrete bouwplannen en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte.

In aanvulling op de Welstandsnota bevat dit beeldkwaliteitsplan aanvullende en specifieke welstandseisen voor Waterlanden II.

Voor Waterlanden I is destijds ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft per abuis de naam bkp Doornspijk waterlanden II gekregen. Om verwarring te voorkomen wordt aan de titel van dit beeldkwaliteitsplan het jaartal 2023 toegevoegd.

Bij specifieke eisen voor de woningen wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen en anderzijds de vrijstaande woningen. De eisen voor de vrijstaande woningen worden gebundeld in een aparte paragraaf. Waar niet specifiek verwezen wordt naar de verschillende typen woningen gelden de hieronder beschreven eisen voor alle woningen.

Algemene sfeerbeschrijving

Qua uitstraling dient de nieuwe ontwikkeling in Waterlanden II logisch en vanzelfsprekend aan te sluiten op de wijk Waterlanden I. Waterlanden I heeft een sterke dorpse uitstraling met in de recente ontwikkelingen een meer landelijke sfeer. Deze dorpse en landelijke uitstraling van de gebouwen geldt ook in Waterlanden II als basis voor de uitwerking van het verkavelingsplan in bouwplannen.

Beeldkwaliteitseisen alle woningen

Oriëntatie woningen en accenten

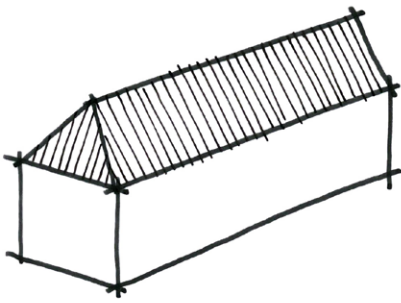
De verkaveling kent een klassieke opzet waarbij de voorzijden van de woningen naar de openbare ruimte zijn gericht en de achterkanten van de woningen en achtertuinen naar andere zij- of achtertuinen van andere woningen. Tussen aan elkaar grenzende achtertuinen kan mogelijk een openbaar toegankelijk pad lopen om de achtertuinen te bereiken.

De verkaveling vormt zo drie halfopen bouwblokken. Tussen de drie bouwblokken liggen twee woonhofjes.

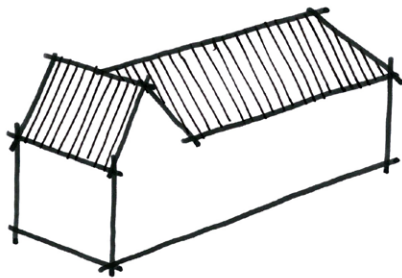
Bij de oriëntatie van de woningen is er sprake van een duidelijke keuze in hiërarchie. Zo heeft het landschap in de oriëntatie de hoogste plek in de hiërarchie. De woningen in het plan die aan de zijde van het landschap zijn gesitueerd, zijn met de voorzijde van de woning op het landschap gericht. Waar woningen op een hoek van de verkaveling liggen, hebben de woningen een dubbele oriëntatie. Dit betekent dat de woningen aan beide zijden een gevel hebben met een representatieve uitstraling en dat beide zijden zijn vormgegeven als voorgevel met daarbij passende gevelopeningen, entree in de zijgevel of erker.

De tweede plek in de hiërarchie is de Dokter Bruinsweg. In het verkavelingsplan grenst een rij woningen aan de Dokter Bruinsweg en de daaraan parallel lopende watergang. Halverwege de rij woningen maakt de Dokter Bruinsweg in het verkavelingsplan een haakse knik. Komend vanuit het zuidwesten over de Dokter Bruinsweg is er een bebouwingsaccent in de massa van de rij woningen gewenst die de hoofdrichting van de ontsluiting benadrukt.

Rondom de woonhofjes zijn de woningen vooral georiënteerd op de leefhofjes. De rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen staan met de zijkanten gericht naar de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Beekenkampweg. In verband met de privacy van de



Rij woningen met zadeldak en aan zijde Beekenkampweg een schildkap



Rij woningen met schildkap en bebouwingsaccent (suggestie)



Rij woningen in hofje met één bouwlaag en kap



Twee-onder-een-kapwoningen
individueel herkenbaar



Twee-onder-een-kapwoningen
met gezamenlijk zadeldak



Twee-onder-een-kapwoningen
eenvoudig samengestelde kap

bewoners van die woningen en de beleving van ruimte zijn op de verdiepingen geen gevelopeningen toegestaan. Op de kop van de rij wordt geen kopgevel gemaakt, maar een schuine kap.

Bouwgrenzen en rooilijnen

Voor een groene uitstraling van de ontwikkeling in de wijk spelen tuinen een belangrijke rol. Om voldoende voortuinen in het plan te krijgen, worden bouwgrenzen en rooilijnen voorgesteld. Aan de zijde van het landschap ligt deze bouwgrens op 3 meter vanaf de voorste erf grens. Er wordt daarbij geen vaste rooilijn beschreven. De woningen mogen in de rooilijn verspringen. Bij de overige woningen in het plan ligt deze bouwgrens aan de voorzijde van de woningen op 4 meter. Voor de rij woningen aan de Dokter Bruinsweg is deze bouwgrens tevens een vaste rooilijn. De bebouwing dient in deze rooilijn gebouwd te worden.

Beeldkwaliteitseisen rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen

Bouwmassa's

Qua bouwmassa wordt aangesloten op de behoefte aan type woningen en de in de wijk aanwezige bouwmassa's. Voor de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen aan de buitenrand van de ontwikkeling wordt een bouwmassa van twee bouwlagen met kap als uitgangspunt benoemd. Hierbij hoort een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

Rond de woonhofjes is het goed voorstelbaar dat er een kleinschaligere sfeer ontstaat. Op deze plekken is het zowel voorstelbaar dat er woningen met één laag en een kap worden gebouwd of woningen met twee lagen en een kap. Voor de twee-onder-een-kapwoningen in het oostelijke hofje die grenzen aan de vrijstaande woningen geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter.

Bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen zoals bergingen staan bij voorkeur op de achtererf grens. Bijgebouwen die grenzen aan of binnen 1 meter staan van het openbaar gebied worden uitgevoerd in steen. Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter.

Kapvorm

Aansluitend op de ontwikkeling van Waterlanden I, wordt hier ook gewerkt met zadeldaken, schilddaken en mansardedaken.

Bij de twee-onder-een-kapwoningen is het mogelijk dat beide woningen een zadeldak krijgen met de nokrichting haaks op de voorgevel. Hierdoor worden beide woning meer zelfstandig herkenbaar. De woningen mogen ook met een zadeldak of schilddak met de nokrichting parallel aan de voorgevel worden afgedekt. Beide woningen kunnen ook elk een eigen dakvorm hebben waardoor er een eenvoudig samengestelde kap ontstaan. De dakhelling heeft een hoek tussen de 35 en 55 graden.

De rijwoningen worden met een zadeldak of mansardedak afgedekt. De koppen van de bouwblokken met de rijwoningen aan de zijde van de Beekenkampweg worden bij voorkeur afgedekt met een schilddak of mansardedak. In verband met de privacy van de tuinen van de woningen aan de Beekenkampweg is aan deze zijde geen dakkapel of dakopening toegestaan.

Bij het gebruik van een mansardedak is het alleen in het onderste deel van het dak toegestaan een dakkapel te realiseren. De hellingshoek van het onderste deel van het mansardedak is minimaal 80 graden.

Beeldreferenties bebouwing



Recent gerealiseerde woningen in Waterlanden I als referentie voor de opbouw van de gevels: roodbruine baksteen als basis, antracietgrijze pannen, witte kozijnen, ramen op verdieping uitgelijnd met ramen begane grond, visuele verlaging bouwvolume door verticale opsplitsing in (maximaal 2) materialen



Rijwoningen met bebouwingsaccent en verlaging bouwvolume door verticale geleiding



Rijwoningen met bijzondere beëindiging bouwblok



Rijwoningen met een meer landelijke stijl



Rijwoningen met een meer landelijke stijl

In het algemeen worden bij de rijwoningen samengestelde kappen als niet passend gezien. Wolfseinden worden binnen de dorpse context als niet passend gezien.

In het algemeen geldt dat dakkapellen met de woningen worden meeontworpen. Ook wanneer de bewoner later een dakkapel wil toevoegen aan zijn woning dient te worden vastgelegd dat deze overeenkomt met de reeds ontworpen dakkapellen. Hierdoor ontstaat er een eenduidiger en rustig straatbeeld.

Gevelopbouw

De indeling van de gevels van de woningen moet passen bij het dorpse en landelijke karakter van de woningen in de wijk. Hierbij past een rustige gevelindeling waarbij de gevelopeningen op de verdieping in enige mate zijn uitgelijnd op de gevelopeningen op de begane grond.

Het fysiek koppelen van gevelopening op de verdieping met gevelopening op de begane grond door bijvoorbeeld een doorlopend kozijn of door een afwijkend materiaal of afwijkend metselverband is niet toegestaan.

Voor een schaalverkleining in de gevel kan gewerkt worden met verschillende materialen op de begane grond en op de verdieping. Dit dient wel onderdeel te zijn van de gekozen architectuurstijl (zie verder bij paragraaf over materiaalgebruik).

Massa/plastiek/plasticiteit

De woningen dienen een duidelijke en herkenbare opbouw te hebben waarbij de verschillende onderdelen van de woning duidelijk herkenbaar zijn.

Bij de architectonische uitwerking dient de buitenzijde van de woning voldoende plasticiteit te hebben, waarmee de gevels een levendige uitstraling krijgen. Dit krijgt vorm door gebruik te maken van natuurlijke materialen, handgevormde bakstenen, een goede detaillering, diepe neggen, ruime overstekken en klassieke oud-Hollandse dakpannen.

Kleur, materiaalgebruik en detaillering

Elke bouwmassa (een blok rijwoningen, een blokje met twee-onder-een-kapwoningen of een vrijstaande woning) krijgt een eenduidige uitstraling. De individuele woning is ondergeschikt aan het totale bouwvolume.

De bouwvolumes met de rijwoningen van het meest westelijke hofje zijn qua architectonische uitstraling duidelijk familie van elkaar en hebben naast dezelfde ruimtelijke opbouw ook hetzelfde materiaalgebruik.

- **Gevels**

De gevels van de woningen worden opgebouwd uit metselwerk in een roodbruine of bruinrode tint (zie ook referentiebeelden). Boven kozijnen en bij overgangen van kleur of materiaal wordt gewerkt met rollagen. Bij gebruik van lichtere bakstenen kan een donkere plint worden toegepast.

Woningen zijn terughoudend gedetailleerd. Details in de gevel dienen alleen ter versterking van de gekozen architectuurstijl en het dorpse of landelijke karakter.

Ter versterking van het landelijke karakter van de woningen is het wenselijk de gevels van de

Beeldreferenties bebouwing



Rijwoningen met mansardekap



Rijwoningen met één laag en een kap



Twee-onder-een-kapwoningen met samengestelde kap en een meer landelijke uitstraling

rijwoningen een horizontale geleding te geven. Deze geleding bestaat uit een stevig basement van metselwerk van ten minste de begane grond. Het bovenste deel kan bestaan uit (zwarte) gepotdekselde houten delen of qua kleur contrasterend metselwerk. Verbijzonderingen in de voorgevel geven de bouwblokken met rijwoningen een dorpse maat en schaal.

- Kozijnen

Kozijnen zijn wit. Voordeuren en andere houten delen zoals luiken krijgen een klassieke landelijke kleur. Hierbij kan gedacht worden aan donkerblauw, donkerrood of donkergroen. Per bouwmassa is één accentkleur toegestaan.

- Dak

Alle daken worden afgedekt met een oud-Hollandse keramische dakpan. De woningen die grenzen aan het landschap krijgen dakpannen in een roodoranje kleur en de overige daken worden gedekt met antracietgrijze of zwarte dakpannen.

Bij de daken wordt gewerkt met ruime overstekken, bakgoten en daklijsten. Hierbij is het schilderwerk wit (aansluitend op de kozijnen).

Natuurinclusief bouwen

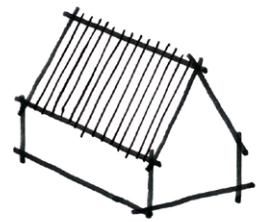
De bouwers van de woningen worden uitgedaagd om invulling te geven aan het natuurinclusief bouwen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen of inbouwen van nestkasten.

Beeldkwaliteitseisen vrijstaande woningen

Voor Waterlanden II is er de ambitie om er qua architectonische uitstraling een samenhangende buurt van te maken. Bij de individuele ontwikkeling van de vrijstaande woningen is het belangrijk om de architectonische expressie af te stemmen op die van de projectmatige woningen. Veel van de beeldkwaliteitsregels voor de vrijstaande woningen komen daarom ook overeen met die voor de rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen.

Bouwmassa

De vijf vrijstaande woningen krijgen een opbouw van één laag met een hoge kap. Hierbij hoort een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.



Bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen zoals bergingen staan bij voorkeur op de achtererfgrens. Bijgebouwen die grenzen aan of binnen 1 meter staan van het openbaar gebied worden uitgevoerd in steen. Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter.

Vrijstaande woning met zadeldak

Kapvorm

De vrijstaande woningen krijgen een zadeldak. Eventuele dakkapellen zijn sterk ondergeschikt aan het dakvlak. De dakhelling ligt tussen de 45 en 65 graden.

In het algemeen worden bij de vrijstaande woningen samengestelde kappen als niet passend gezien.

Wolfseinden worden binnen de dorpse context als niet passend gezien.

In het algemeen geldt dat dakkapellen met de woningen worden meeontworpen. Ook wanneer de bewoner later een dakkapel wil toevoegen aan zijn woning dient te worden vastgelegd dat deze overeenkomt met de reeds ontworpen dakkapellen. Hierdoor ontstaat er een eenduidiger en rustig straatbeeld.

Gevelopbouw

De indeling van de gevels van de woningen moet passen bij het dorpse en landelijke karakter van de woningen in de wijk. Hierbij past een rustige gevelindeling waarbij de gevelopeningen op de verdieping in enige mate zijn uitgelijnd op de gevelopeningen op de begane grond.

Het fysiek koppelen van gevelopening op de verdieping met gevelopening op de begane grond door bijvoorbeeld een doorlopend kozijn of door een afwijkend materiaal of afwijkend metselverband is niet toegestaan.

Voor een schaalverkleining in de gevel kan gewerkt worden met verschillende materialen op de begane grond en op de verdieping. Dit dient wel onderdeel te zijn van de gekozen architectuurstijl (zie verder bij paragraaf over materiaalgebruik).

Massa/plastiek/plasticiteit

De woningen dienen een duidelijke en herkenbare opbouw te hebben waarbij de verschillende onderdelen van de woning duidelijk herkenbaar zijn.

Beeldreferenties bebouwing



Referentiebeelden van vrijstaande woningen met meer landelijke uitstraling

Bij de architectonische uitwerking dient de buitenzijde van de woning voldoende plasticiteit te hebben, waarmee de gevels een levendige uitstraling krijgen. Dit krijgt vorm door gebruik te maken van natuurlijke materialen, handgevormde bakstenen, een goede detaillering, diepe neggen, ruime overstekken en klassieke oud-Hollandse dakpannen.

Kleur, materiaalgebruik en detaillering

Elke vrijstaande woning krijgt een eenduidige en uitgesproken uitstraling.

Gevels

De gevels van de woningen worden opgebouwd uit metselwerk in een roodbruine of bruinrode tint. Boven kozijnen en bij overgangen van kleur of materiaal wordt gewerkt met rollagen. Bij gebruik van lichtere bakstenen kan een donkere plint worden toegepast.

Woningen zijn terughoudend gedetailleerd. Details in de gevel dienen alleen ter versterking van de gekozen architectuurstijl en het dorpse of landelijke karakter.

Ter versterking van het landelijke karakter van de woningen is het wenselijk de gevels van de rijwoningen een horizontale geleiding te geven. Deze geleiding bestaat uit een stevig baselement van metselwerk van ten minste de begane grond. Het bovenste deel kan bestaan uit (zwarte) gepotdekselde houten delen of qua kleur contrasterend metselwerk.

Kozijnen

Kozijnen zijn wit. Voordeuren en andere houten delen zoals luiken krijgen een klassieke landelijke kleur. Hierbij kan gedacht worden aan donkerblauw, donkerrood of donkergroen. Per bouwmassa is één accentkleur toegestaan.

Dak

Alle daken worden afgedekt met een oud-Hollandse keramische dakpan. De woningen die grenzen aan het landschap krijgen dakpannen in een roodoranje kleur en de overige daken worden gedekt met antracietgrijze of zwarte dakpannen.

Bij de daken wordt gewerkt met ruime overstekken, bakgoten en daklijsten. Hierbij is het schilderwerk wit (aansluitend op de kozijnen).

Natuurinclusief bouwen

De bouwers van de woningen worden uitgedaagd om invulling te geven aan het natuurinclusief bouwen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen of inbouwen van nestkasten.

Bloemrijke inrichting openbaar groen met mogelijkheid voor sociale ontmoeting



Zichtbare afvoer van regenwater en tevens speel-
aanleiding voor kleine kinderen



Voorbeeld van een lage beukenhaag als erfgrans aan voorzijde
woning



Voorbeeld van een begroeid hekwerk als erfafscheiding aan achterzijde
woning



Beplanting erfgrenzen

Legenda

-  Beukenhaag 0,8 meter hoog
-  Groene erfafscheiding of begroeid
transparant stalen hekwerk max.
2 meter hoog

Openbare ruimte

Overgang openbaar gebied – privégebied

Rust en eenheid zijn belangrijk voor een goede uitstraling van de woonomgeving. De overgang van het privéterrein naar het openbaar gebied speelt daarin een belangrijke rol. Voor Waterlanden II worden de erfafscheiding standaard voorgeschreven. Aan de voorzijde en aan de zijkant van de kavel die grenst aan het openbaar gebied wordt de overgang tussen het openbaar gebied en de kavel op de kavel voorzien van een 0,8 meter hoge beukenhaag (groen). Waar de zijkanten en achterkanten van de kavels grenzen aan openbaar gebied wordt vanaf de achtergevel van de woningen de overgang tussen openbaar gebied en de kavel vormgegeven door een begroeid, 2 meter hoog, zwart stalen hekwerk.

Bij de uit te geven strook voor de bewoners aan de Beekenkampweg wordt voor een rustige beleving een eenduidige erfafscheiding voorgeschreven. De strook grond aansluitend op de erfafscheidingen, tussen de waterbuffer en de nieuwe eigendomsgrens van de woningen aan de Beekenkampweg, wordt door de gemeente ingeplant met bijvoorbeeld camouflerende beplanting.

Bestrating

Qua inrichting van het openbaar gebied wordt aangesloten op de bestaande inrichting. Hierbij worden vooral dezelfde materialen en detaillering gebruikt. Hierdoor wordt de nieuwe ontwikkeling een wezenlijk onderdeel van de wijk. Vanuit milieuoogpunt wordt waar mogelijk meer groen toegepast om het regenwater zo veel mogelijk op de locatie te laten infiltreren.

Groen

Het groen in het plan ligt vooral in de woonhofjes en tussen de ontwikkeling en de bestaande woningen aan de Beekenkampweg. Het groen is hoofdzakelijk functioneel groen met in de woonhofjes ruimte voor spelen voor de jongste kinderen. Het groen mag geen belemmering vormen voor de beleving van de openheid van het open weidelandschap ten noorden van de locatie. Waar mogelijk draagt het groen bij aan het aantrekken van vlinders en bijen.

