



Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreidingsplan Eemdijk-Oost'

Gewijzigd 31-01-2023



1. Inleiding	5
2. Inventarisatie / analyse Eemdijk	
2.1. Analyse	7
2.2. Koppeling met het landschap	9
2.3. Bestaande situatie	11
3. Stedenbouwkundig ontwerp	
3.1. Het Ontwerp: Verkaveling	13
3.2. Het ontwerp: Deelgebieden	14
3.3. Bebouwing	15
3.4. Massa compositie	16
4. Architectuur	
4.1. Architectuurvisie	17
4.2. Lint en binnengebied	19
4.3. Overgangsgebied landschap	21
4.4. Overgangsgebied watergang	23
4.6. Twee ruime kavels	25

5. Openbare ruimte	
5.1. Deelgebieden van de openbare ruimte	27
5.2. De Polderrand	29
5.3. Het Natuureiland	33
5.4. Het Speelveld	33
5.5. Straten in de woonbuurt	35
5.6. Verharding	39
5.7. Straatmeubilair	43
Colofon	45



Omgeving Eemdijk



Het bestemmingsplan Eemdijk-Oost maakt de bouw van 72 woningen mogelijk aan de oostkant van de kern Eemdijk. Smink Vastgoed b.v. ontwikkelt een woonbuurt met 36 rijwoningen, 18 dubbele en 18 vrijstaande woningen. Dit beeldkwaliteitsplan laat zien onder welke voorwaarden een dergelijke woonbuurt kan worden ontwikkeld. Belangrijk zijn daarbij de ligging van het dorp in zijn landschappelijke context, de ruimtelijke karakteristieken van het dorp en de aansluiting van de nieuwe woonbuurt op het dorp en het landschap.

Het plan ligt aan de oostzijde van het dorp achter de woningen aan het Kerkepad, binnen de ruimtelijke visie van de gemeente en de provincie. De gemeenteraad stelt tegelijk met het nieuwe bestemmingsplan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit vast. Hiermee worden deze criteria, opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan, een formeel toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning.





1. Plangebied



2. Vaartweg kijkend naar rechts



3. Vaartweg kijkend naar de bebouwing



4. Bebouwing links van kavel Vaartweg 23,21



12. Kruispunt Kerkepad en Eemdijk



5. Bebouwing links van kavel Vaartweg 13,11



11. Kerkepad bebouwing



6. kruispunt Kerkepad en Vaartweg



10. Kerkepad bebouwing



9. Kerkepad bebouwing



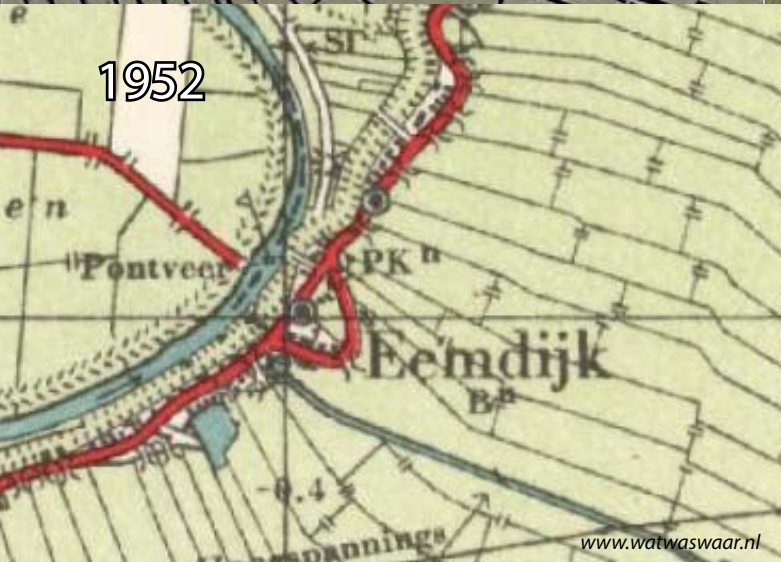
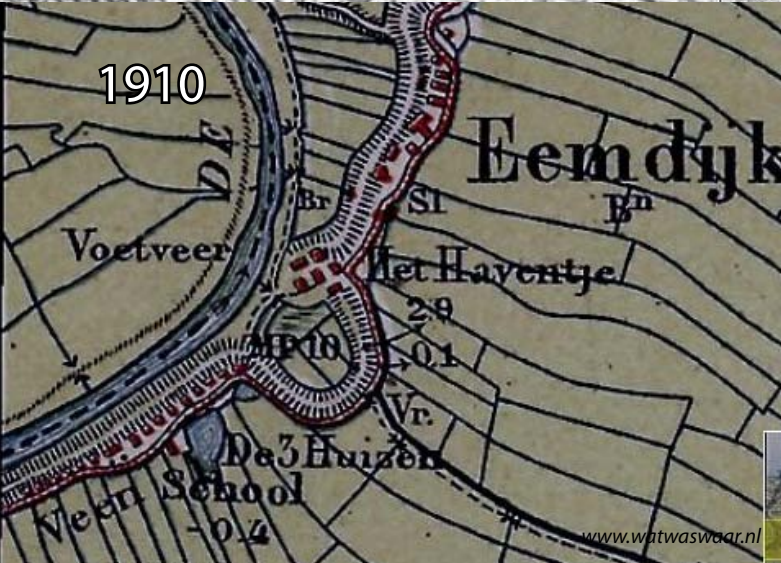
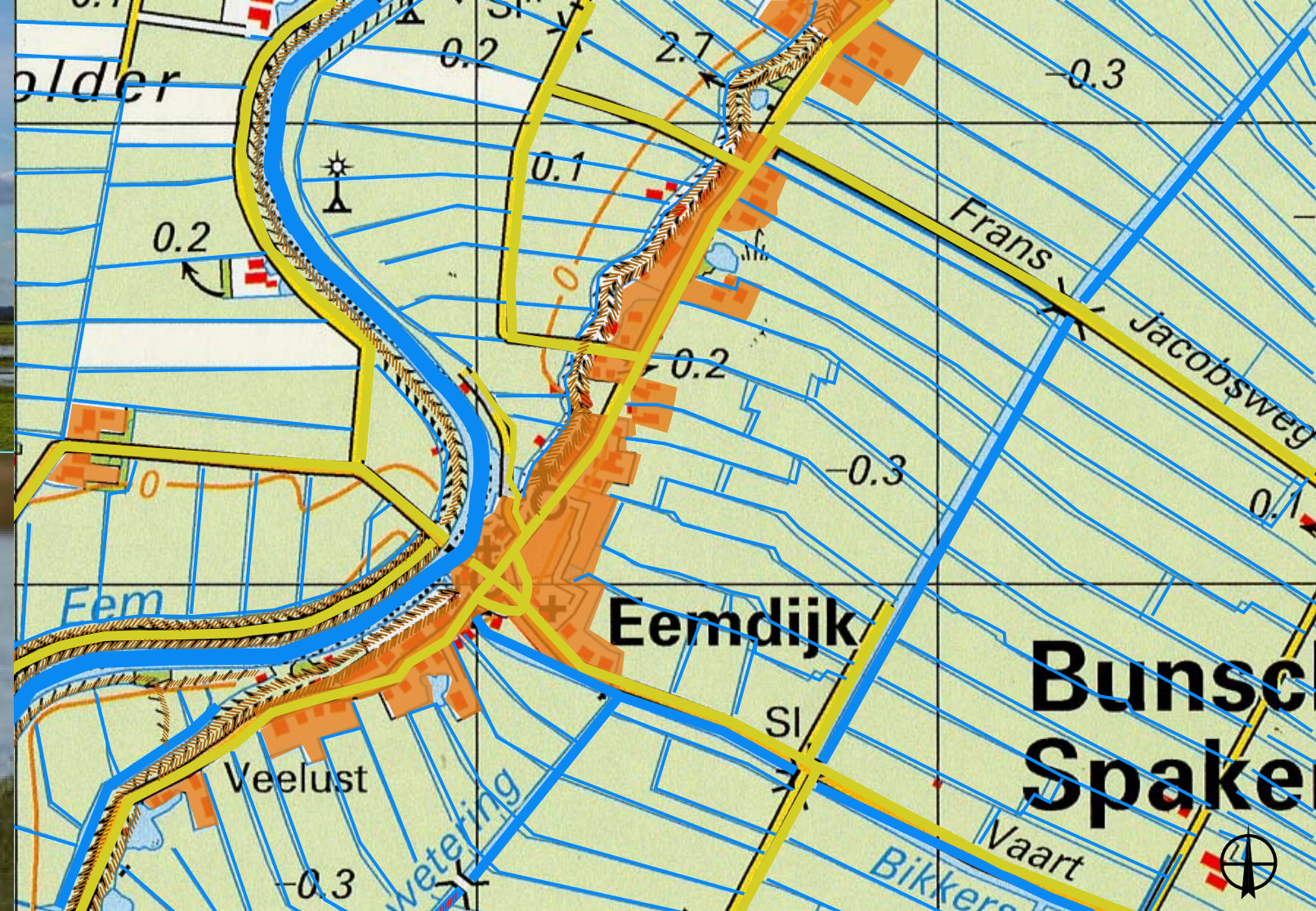
8. Langs bebouwing kijkend naar kavel



7. Bebouwing Kerkepad

2.1 Analyse

Eemdijk is een Kerkdorp in de gemeente Bunschoten. In het dorp mondt de Bickersvaart uit in de Eem. Het centrum van het dorp heette vroeger de Bickershaven. Van oudsher vertrekt er hier een pont naar de overzijde van de Eem. De bebouwing van het huidige dorp is, op de dijkbebouwing van Dijkhuizen na, pas na de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd. Tussen de bebouwing door is het omliggende weidegebied goed te ervaren. De meest recente bebouwing ligt rond het Kerkepad en is aan het begin van deze eeuw ontwikkeld. De bebouwing uit de dertiger jaren is zeer divers van karakter, zowel in de situering aan de dijk als in de omvang en detaillering. Ook de nieuwbouw in het lint is zeer gevarieerd. Het wegprofiel is eenvoudig van karakter een klinkerbestrating met een rabatstrook van klinkers waar wordt gewandeld en hier en daar geparkeerd. De bebouwing rond het Kerkepad is wat planmatiger van opzet. Ook deze woningbouw is divers van karakter maar hier en daar bepaalt de seriebouw het karakter.



2.2. Koppeling met het landschap

Historische ontwikkeling

Het landschap ten oosten van Eemdijk is door de jaren heen weinig veranderd. De smalle stroken verkaveling is op alle (historische)kaarten terug te vinden. In het ontwerp wordt er een knipoog gedaan naar deze strokenverkaveling door ook de opzet van de nieuwe woonbuurt in stroken vorm te geven.

Bodem en water

Uit de sonderingen van Geotechniek is in het voorlopige rapport (d.d. 8 november 2012) te zien dat we te maken hebben met een venige grond op zand. Daarnaast heeft het gebied een Grondwatertrap I en II. Dit betekent dat het gebied erg nat is. Dit is terug te zien in de vele sloten die het gebied ontwateren. Het water is dan ook een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. Nieuwe sloten zijn ontworpen om het gebied te structureren. Samen met de zichtlijnen zijn ze belangrijke dragers voor het ontwerp. De hoge grondwaterstand heeft ook invloed op de soortenkeuze van de beplanting. Er wordt gekozen voor soorten die water waarderen en er daardoor goed zullen gedijen. Ook hebben we hier te maken met een bodemdaling gevoelig gebied. Deze informatie wordt in de ontwikkeling van het gebied meegenomen.

Hoogteligging

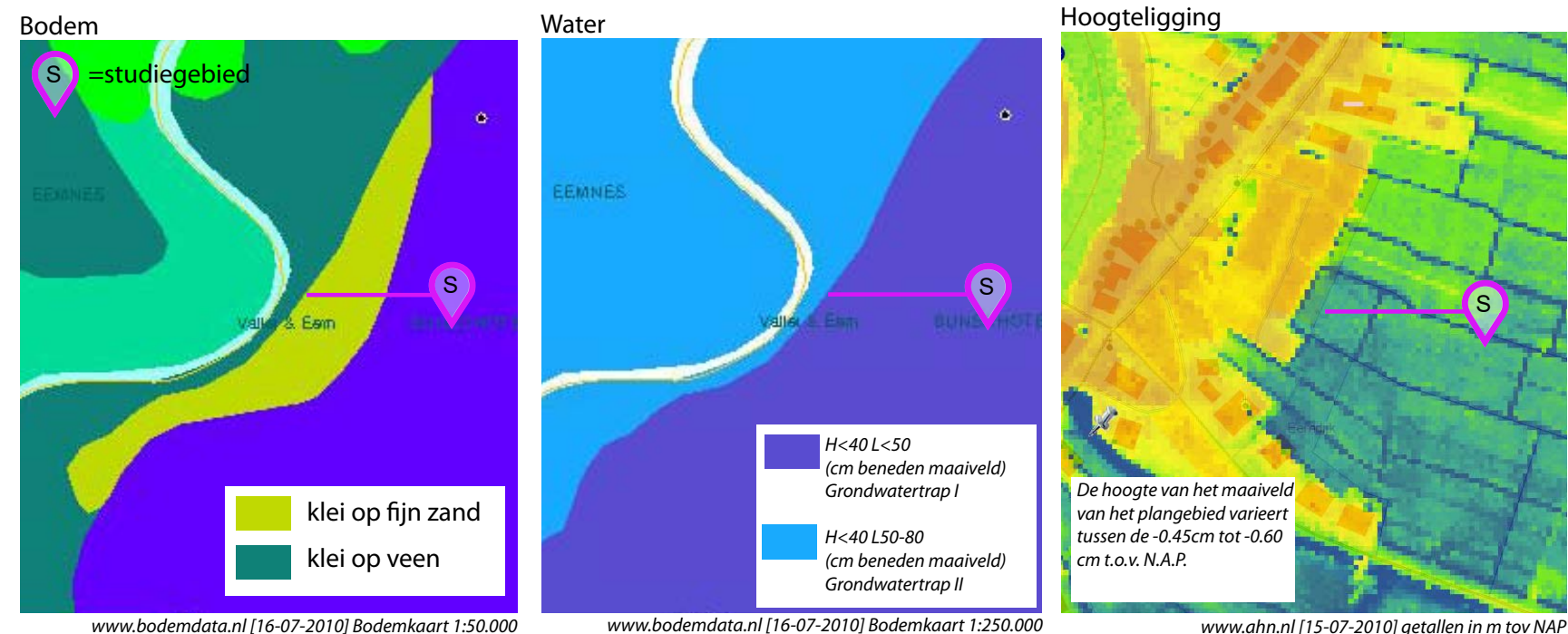
Uit de Algemene Hoogtekaart Nederland en de Sonderingen van Geotechniek blijkt dat de hoogte van het maaiveld varieert tussen de -0.45cm en -0.60cm ten opzichte van N.A.P. In het ontwerp is grote aandacht geweest voor de aansluiting van de bestaande en de nieuwe niveaus. Het uitgangspunt is om de uitbreiding op ongeveer hetzelfde niveau te maken als het bestaande Eemdijk. Aan de polderkant worden de wegen iets hoger gelegd dan de polder. Hierdoor zijn ze goed ontwaterd en zijn er zichtlijnen de polder in mogelijk.

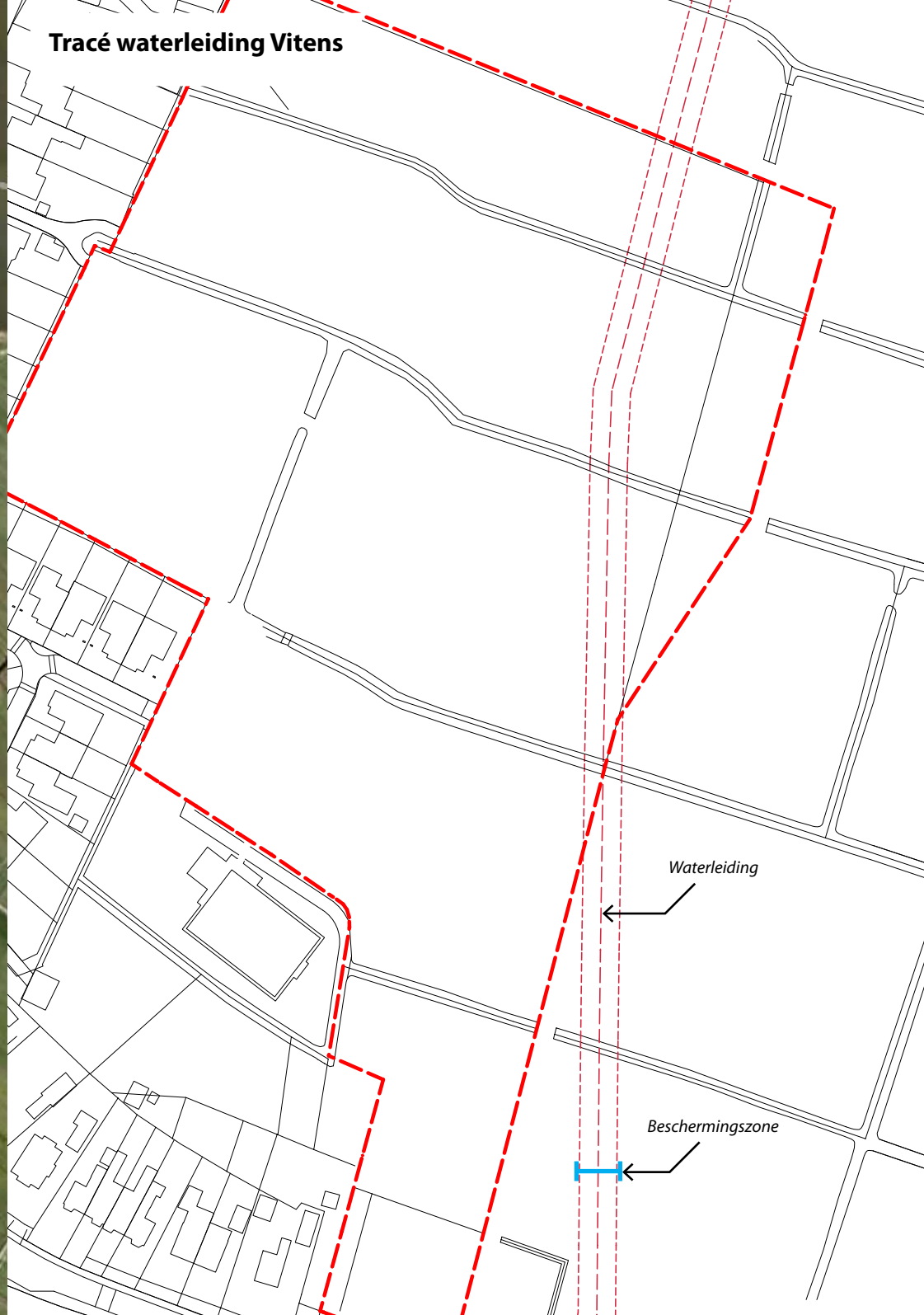
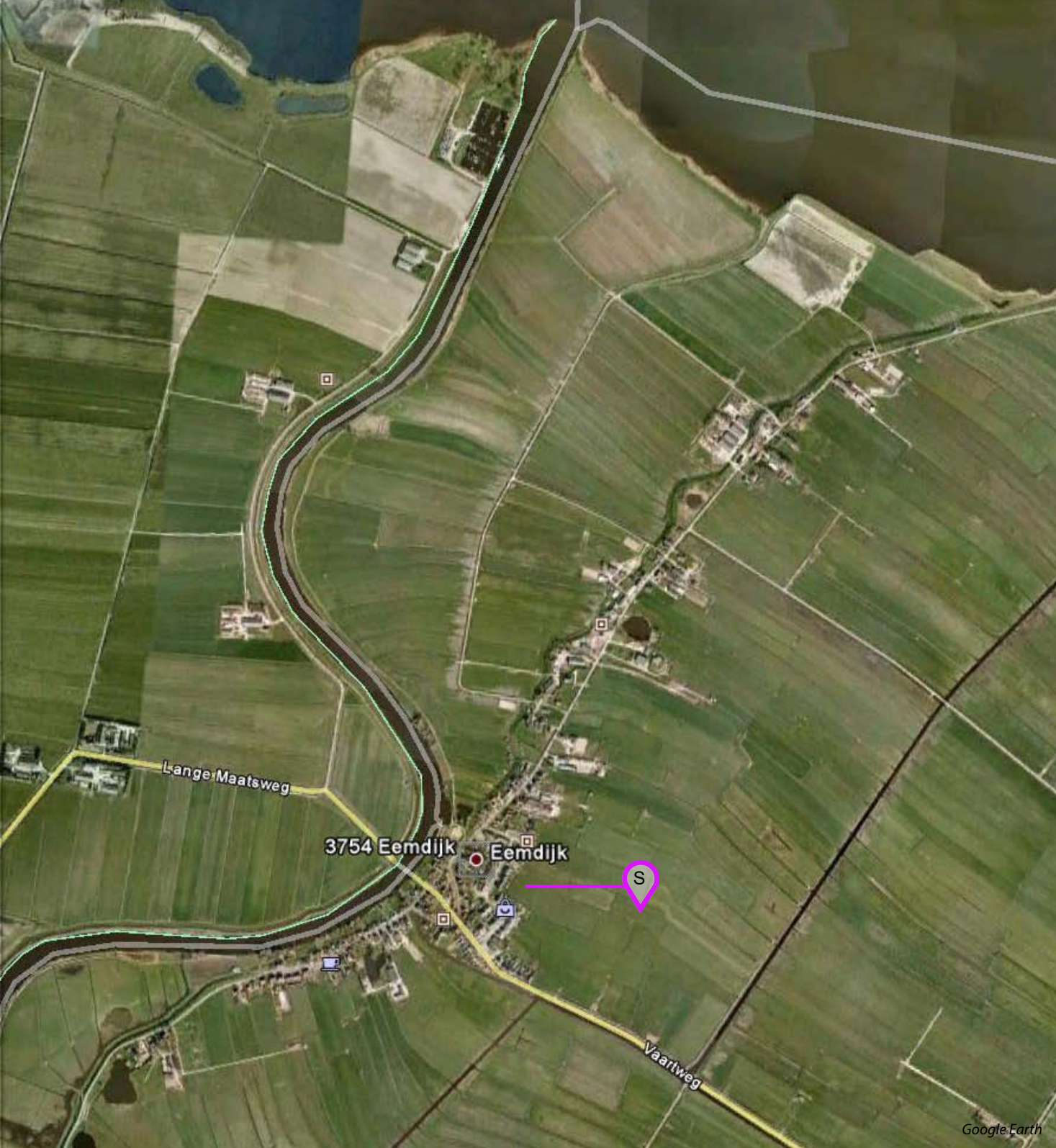
Natura 2000

Het gebied ligt in de directe omgeving van, een Natura2000 gebied. M.b.t. flora en fauna in het gebied, is onderzoek gedaan door Bureau Waardenburg bv adviseurs voor ecologie en milieu en Natuurbank Overijssel. De resultaten van de verrichtte onderzoeken zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Polder

De rand van de uitbreiding heeft vrij zicht over de polder. We stellen hier dan ook een vogel/natuureiland voor. Dit eiland geeft een prachtig uitzicht over de polder. Op het eiland komt een observatiepunt om de weidevogels te bekijken.





2.3. Bestaande situatie

Watertransportleiding

Door het gebied loopt een grote watertransportleiding van Vitens. Deze heeft een zonering rond zich van 5 meter aan beide zijden waar in het ontwerp rekening mee moet worden gehouden. De grond waar de leiding ligt wordt niet uitgegeven. Boven de leiding wordt voornamelijk weg en openbaar groen gepland. De zonering loopt wel gedeeltelijk over tuinen, de bebouwing is bewust uit deze zonering gelaten.

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van de nieuwe woonbuurt zal aan de zuidzijde van het plangebied aansluiten op de bestaande Vaartweg. Er wordt een nieuwe openbare weg voorgesteld aan de buitenzijde van de woonbuurt richting het landschap zodat de randen bepaald kunnen worden. Dit in tegenstelling tot particuliere tuinen richting het landschap. Hierdoor wordt het zicht vanuit het landschap en vanuit de woningen op een positieve manier gewaarborgd. Vanaf het Kerkepad zullen twee voet-/fietspaden, waarvan één calamiteitenroute, het gebied in lopen.

Watercompensatie

De omgeving bestaat uit een open weidegebied met ver-gezichten waarin water een belangrijke rol vervuld. In het ontwerp wordt het water opgepakt als hoofdstructuur. De structuur wordt versterkt door groen. Daarbij wordt gedacht aan laanbeplanting. Dit versterkt ter plaatse, maar ook vanuit het landschap de oriëntatie.

In het plan wordt ruimschoots voldaan aan de watercompensatie. De sloten aan de randen van het plangebied worden verbreed. De overige sloten worden verlegd zodat er ruimte ontstaat voor een realiseerbare inpassing van woningen.

Ontsluiting

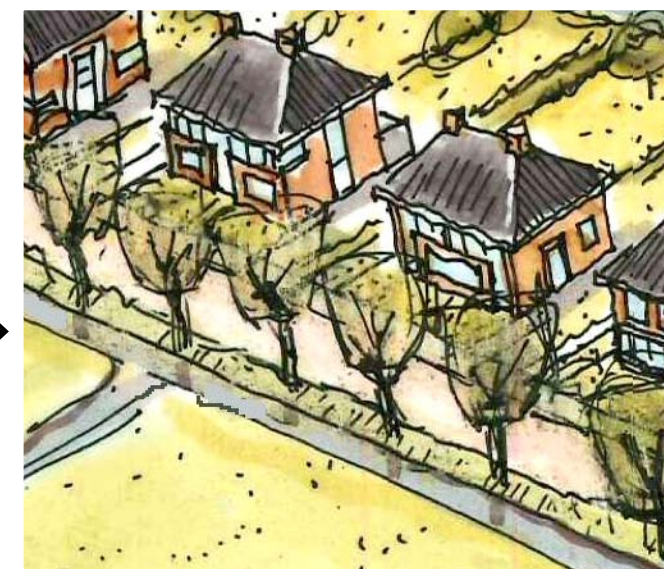


Weg aan polderzijde: zicht gewaarborgd



Schematische weergave hoofdstructuur





3.1. Ontwerp: Verkaveling

Tegen de bestaande woningen aan het Kerkepad ligt een brede sloot als overgang tussen oud en nieuwbouw. Het open gebied achter de school met weide en speelveld is gehandhaafd en deels uitgebreid. Aan de oostkant is een natuureiland met observatiepunt ontworpen. Het stratenpatroon volgt de structuur van het bestaande landschap. Er is veel water in het ontwerp opgenomen. Dit heeft onder andere een waterbergende en structurerende werking. De structuur wordt versterkt door vegetatie en de sloten die zijn gekoppeld aan zichtlijnen het landschap in. Daarbij wordt gedacht aan beplanting in rijen. Dit versterkt ter plaatse, maar ook vanuit het landschap de oriëntatie. Het parkeren is zo veel mogelijk 'binnenin' de woonbuurt opgenomen. Daarnaast hebben veel woningen een garage waarin en voor een auto geparkeerd kan worden. In het ontwerp zijn de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormen aangehouden.



3.2. Deelgebieden architectuur

Het plan is opgedeeld in deelgebieden waardoor er een variatie en ordening ontstaat in de bebouwing en de buitenruimte. In de volgende hoofdstukken van deze rapportage worden de deelgebieden nader toegelicht.

Het architectuurgedeelte bestaat uit de volgende deelgebieden:

- Lint en binnengebied;
- Overgangsgebied landschap;
- Overgangsgebied watergang;
- Twee ruime kavels

De openbare ruimte is ingedeeld in de volgende deelgebieden:

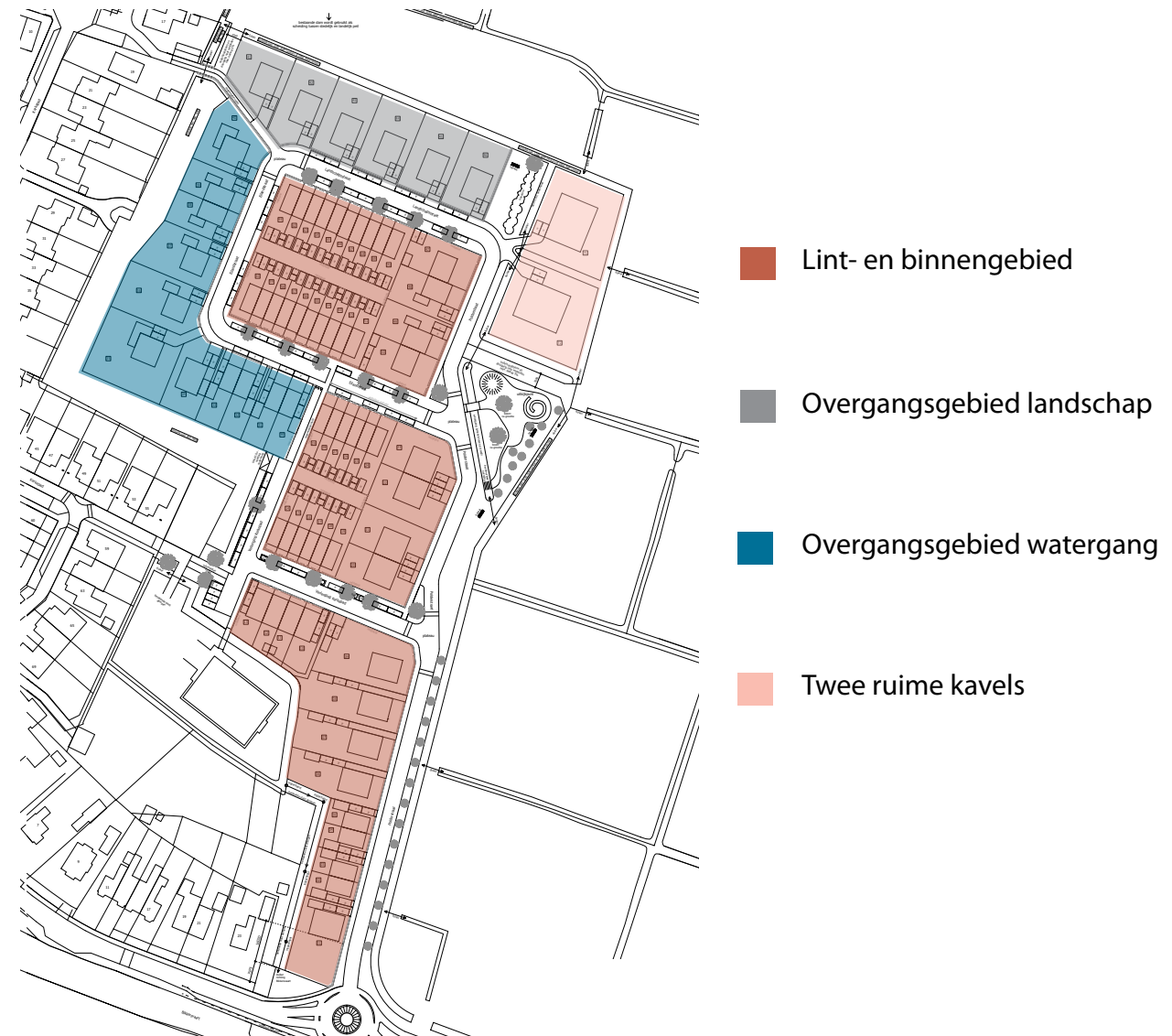
Straten:

- Polderstraat;
- Landschapsstraat;
- Eilandstraat;
- Verlenging Kerkepad.

Grotere openbare groengebieden:

- Het speelveld;
- Het natuureiland;
- Het belevingspunt.

De genoemde straatnamen moeten nog aan de straatnamen commissie en het college van B&W worden voorgelegd.



3.3. Bebouwing

In aansluiting op de bebouwing van het bestaande dijkdorp uit de dertigerjaren is gekozen voor een ruime variatie in de woningtypologie. Rijwoningen voor starters en gezinnen, grotere en kleinere dubbele woningen voor mensen die wat ruimer willen wonen, vrijstaande woningen en enkele riante villa's voor mensen die aan de rand van het dorp, bijna buiten het dorp willen wonen.

In de ruimtelijke karakteristiek levert dit een zeer afwisselend beeld op en sluit dit goed aan op het beeld van het bestaande dorp. De sfeer is die van een riante dorpsbebouwing met eventueel eigentijdse accenten. Aan de oostkant is gekozen voor een afwisselende kaprichting, evenwijdig aan straat en landschapsstructuur. In de oost-west straten is gekozen voor een overwegende kaprichting evenwijdig aan de straat. Elke woning is zodanig ontworpen dat de kwaliteit van de kavel volledig wordt benut in het woningontwerp. Bij hoekwoningen is nadrukkelijk gekozen voor een tweezijdige situatie. Bij tweekappers kan dit leiden tot a-symmetrische gevels. Een bijzondere kwaliteit heeft de hoekwoning aan de Vaartweg, die enerzijds aansluit op de bestaande bebouwing en anderzijds de entree van het nieuwe woongebied markeert en de riante woningen in de noordoost hoek van het plan. De riante woningen kunnen vanwege de bijzondere locatie ook een moderne, bijzondere vorm hebben die verwijst naar het open landschap. In de navolgende schetsen worden per straat sfeerbeelden van de architectuur van de deelgebieden getoond. Ze geven samen met de invulling van de openbare ruimte een beeld van de hoofdopzet van het plan.

3.4. Massa-compositie



Lint en binnengebied

Hoofdmassa: maximaal 2 lagen met kap
 Kaprichting: haaks op en/of parallel aan de weg
 Kapvorm: zadeldak, schilddak en mansardedak

Overgangsgebied landschap

Hoofdmassa: 1 tot 1,5 laag met kap
 Kaprichting: haaks op aan de weg
 Kapvorm: zadeldak

Overgangsgebied watergang

Hoofdmassa: maximaal 2 lagen met kap
 Kaprichting: haaks of parallel aan de weg
 Kapvorm: zadeldak of schilddak

Twee ruime kavels

Hoofdmassa: 1 tot 2 lagen met eventueel een kap
 Kaprichting: vrij
 Kapvorm: plat dak, (samengesteld) zadeldak, schilddak

4.1. Architectuurvisie

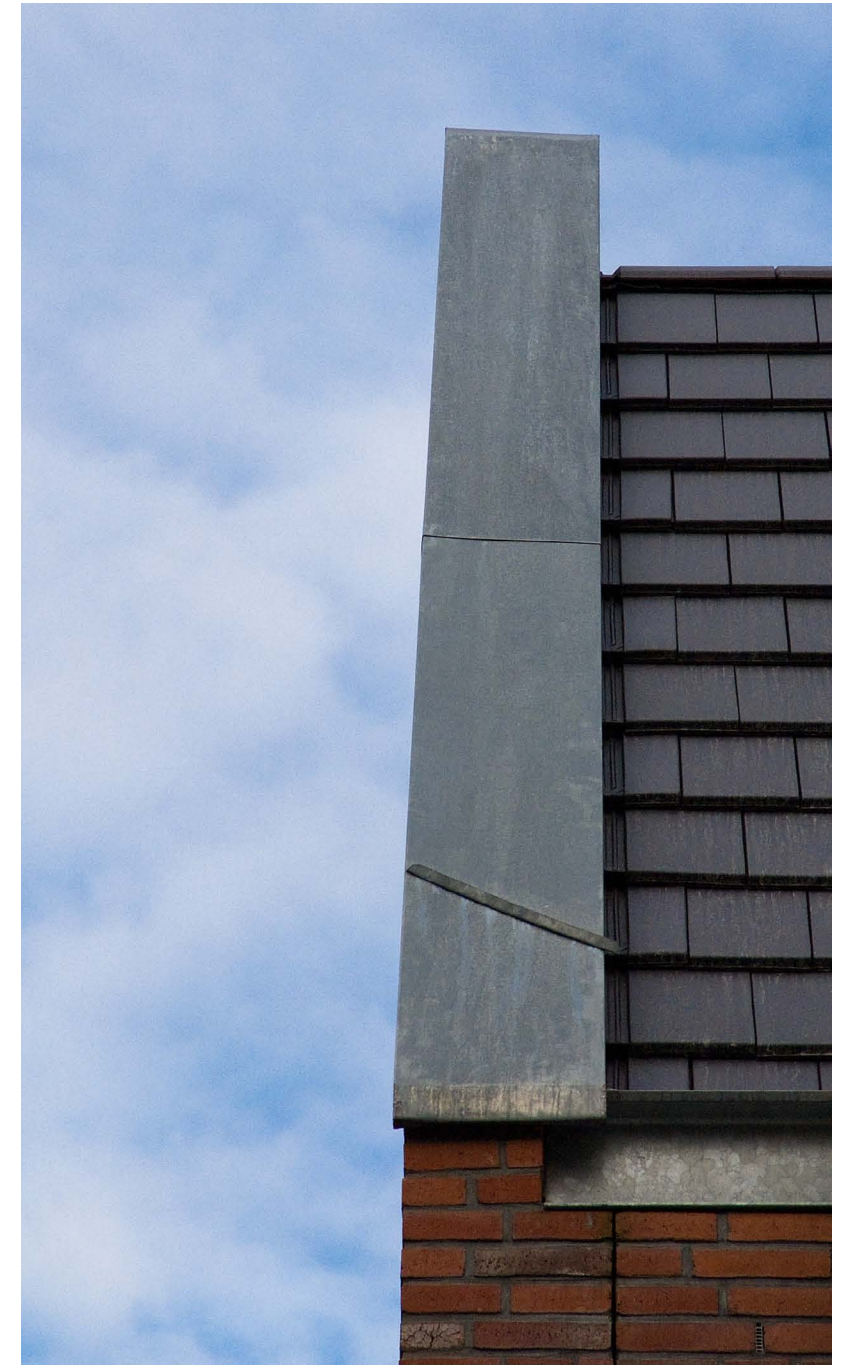
Doel van het plan: het realiseren van een totaalplan waarbij ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Waarbij ingespeeld kan worden op de woonbehoeftes vanuit de markt. Het is denkbaar dat twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen worden, en vice versa. Dit kan zondermeer, maar zal daarbij wel ontworpen moeten worden naar criteria die per deelgebied zijn gesteld. In zijn algemeenheid geldt dat m.b.t. de architectuurvormen, er aansluiting moet zijn op de karakteristieken van de bestaande dorpsbebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat qua vormgeving en detaillering wordt teruggerepen naar bestaande Eemdijkse dorps karakteristieken (zie referentiebeelden) waarbij het wel mogelijk is om, m.b.t. detaillering, er een eigentijdse invulling aan te geven.

Het plan bestaat uit een binnengebied en randbebouwing (deelgebieden). Bij de laatst genoemde wordt extra aandacht geschonken aan de overgangsgebieden naar het landschap. Zo zijn de woningen langs het open veld beperkt in goothoogte, kaprichting en in hoogte van bijgebouwen. Hierdoor ontstaat een relatief open karakter richting het landschap. De woningen gepositioneerd langs de relatief brede watergang vormen samenhang in kleurgebruik. Zo wordt een relatie gelegd tussen woning en water. De beide riante woningen in de noord-oosthoek van het plan kunnen vanwege de bijzondere locatie een bijzondere architectonische invulling krijgen. Deze woningen kunnen autonoom ontworpen worden waarbij ruimte is voor zowel een landelijke als een eigentijdse invulling. De randbebouwing langs de ontsluitingsweg en het binnengebied krijgt een informeler karakter, waarbij een verscheidenheid aan architectuurvormen met een dorps karakter mogelijk is.

Einddoel is een plan te realiseren dat goed is ingepast in zijn omgeving, waarbij er respectvol wordt omgegaan met bestaande waarden in de breedste zin van het woord.

Referentiebeelden bestaande Eemdijkse Karakteristieken





4.2. Lint en binnengebied

Hierbij is het wenselijk woningen te ontwikkelen waarbij een variatie aan dorpse bouwstijlen mogelijk is. Deze bouwstijlen kunnen zowel historiserend zijn, als een eigentijdse benadering daarvan.

Criteria:

Gevels: Overwegend baksteen in aardetinten.

Gevelbekleding: hout, maar mag niet meer beslaan dan 20 procent van desbetreffende gevel

Daken: keramische dakpan, variërend van grijs tot zwart





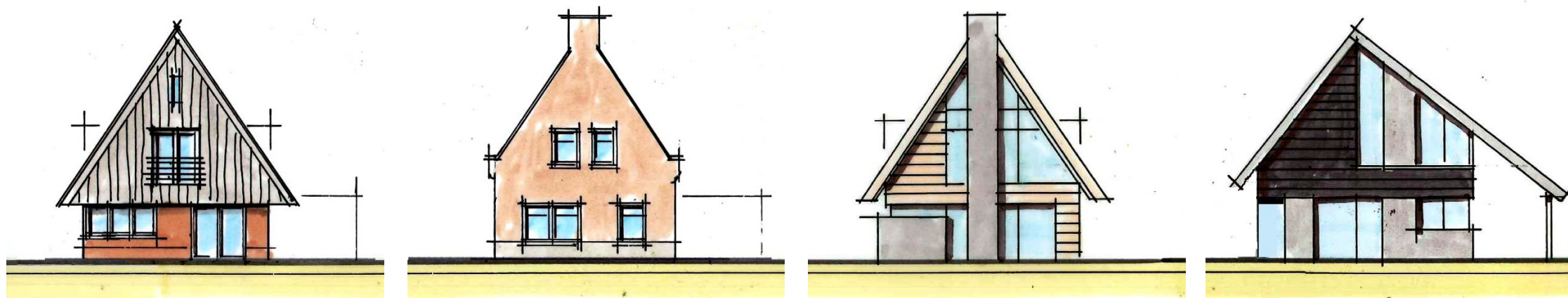
4.3. Overgangsgebied landschap

Hierbij is het mogelijk woningen te ontwikkelen in een landelijke stijl. Deze bouwstijl kan zowel historiserend zijn, als een eigentijdse benadering daarvan. Een typologie 'schuurwoning' is daar een mooi voorbeeld van. Er is sprake van een onderlinge samenhang. Dit manifesteert zich door het toepassen van een relatief lage gootlijn, kaprichting en materiaalgebruik.

Criteria:

Gevels: baksteen en/of hout, in overwegend grijs/bruintinten

Daken: keramische dakpan, variërend van grijze/zwart tot oranje/rood, riet, zink (gepatineerd)





4.4. Overgangsgebied watergang

Hierbij is het wenselijk woningen te ontwikkelen waarbij een variatie aan dorpse bouwstijlen mogelijk is. Deze bouwstijlen kunnen zowel historiserend zijn, als een eigentijdse benadering daarvan. Er is sprake van een onderlinge samenhang, dit manifesteert zich in een bepaalde bandbreedte aan kleurgebruik van gevels en daken.

Criteria:

Gevels: Overwegend baksteen in relatief licht kleuren, variërend van wit (keimwerk) tot licht grijs/bruin.

Gevelbekleding: hout, maar mag niet meer beslaan dan twintig procent van desbetreffende gevel

Daken: gebakken dakpan in een oranje/rode kleur.



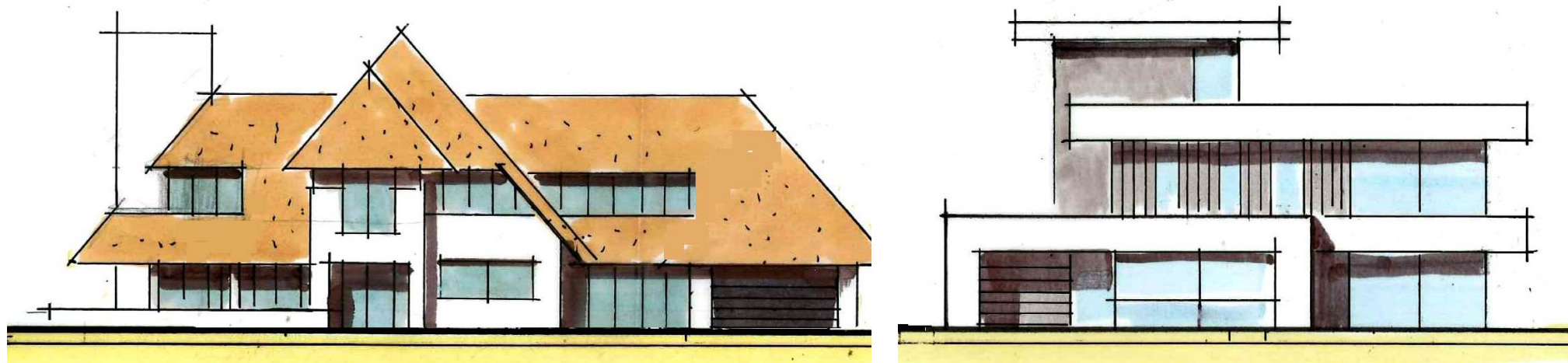


4.6. Twee ruime kavels

Dit is een gebied waarbij relatief veel ruimte is voor architectuur. Deze plek heeft een prominente plaats in het nieuwe plangebied. Het vormt een schakel tussen het open landschap en de nieuwe bebouwing. Hier wordt ruimte geboden voor het bouwen van twee riante woningen die op zichzelf staan. De architectuurstijl van de woningen wordt vrijgelaten.

Criteria:

Gevels: niet toegestaan zijn glimmende materialen en/of materialen in een signaalkleur
Daken: bitumen, riet, gebakken dakpannen, gepatineerd zink, hout.



Straten



Grotere groene openbare ruimtes



5.1. Deelgebieden van de openbare buitenruimte

De woonbuurt is een nieuwe rand van het dorp geworden. De ruimtelijke hoofdstructuur van de buurt wordt versterkt door bomenrijen die het zicht richting het buitengebied begeleiden. Iedere straat heeft een zichtrelatie met de polder. De slagenstructuur van het water, die duidelijk zichtbaar is in het buitengebied, is opgenomen in de woonbuurt. De woonbuurt wordt op deze manier ook ruimtelijk verbonden en landschappelijk ingepast. Door deze slagen zijn ook bijna alle woningen aan water gesitueerd.

Het water heeft niet alleen een structurerende en waterbergende, maar ook een sfeerbepalende functie.

De vegetatie, materialen en kleuren hebben een streekeigen karakter. Daarbij wordt gekozen voor functionele, gebruiksvriendelijke en duurzame materialen. De sfeer en uitstraling zijn belangrijk in een buurt. De sfeer die wordt gecreëerd past bij het bestaande Eemdijk en heeft ook zijn eigen karakter. De openbare ruimte wordt dusdanig ingericht dat deze de herkenbaarheid en oriëntatie bevordert.

De thematisering van de deelgebieden van de buitenruimte is gebaseerd op de structuur van het landschap en het plan.

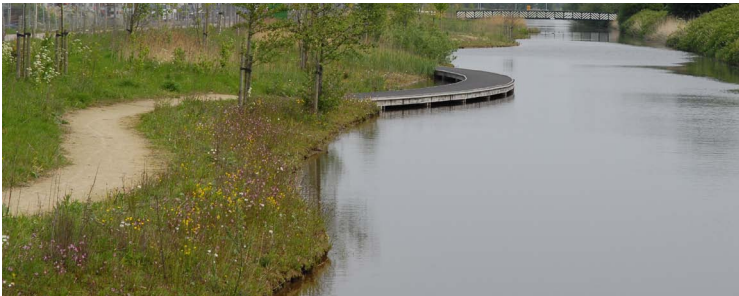
Iedere straat heeft een zichtrelatie met de polder. Ze hebben ieder een eigen identiteit maar blijven ook een eenheid. De eenheid zit bijvoorbeeld in de bestrating. Deze zal bij alle straten gelijk zijn. De identiteit wordt gevormd door het straatprofiel en de beplanting.

-  Straat nummer 1: De Polderstraat: Over bijna de gehele lengte van de weg is zicht naar de polder mogelijk. De weg wordt begeleidt door water. Langs de waterlijn staan bij de polder passende bomen. Het voetpad ligt aan de zijde van de woningen. Er wordt niet in de straat geparkeerd. De woningen hebben een garage met ruimte voor deze garage om één of meerdere auto's te kunnen parkeren. Overig bezoekers parkeren is verder in de wijk gerealiseerd.
-  Straat nummer 2: De Landschapsstraat: De sfeer van deze straat verwijst naar het natte omliggende landschap. Daarom wordt er gekozen voor een loofboom die past in een waterrijk gebied en dus hoge grondwaterstanden kan verdragen.
-  Straatnummer 3: De Eilandstraat: Deze straat 'eindigt' nabij het natuureiland. Er wordt gekozen voor een boomsoort met mooie herfstkleuren. De uitstraling van de straat mag contrasteren met het meer natuurlijk vormgegeven eiland. Om het contrast te versterken wordt gedacht aan een boom met een duidelijke boomkroon.
-  Straatnummer 4: Verlenging Kerkepad: Deze straat ligt in het verlengde van het Kerkepad. Ze worden verbonden door een voet-/fietspad. In het Kerkepad staat nu een enkele Berk. Gezien het feit dat het geen direct doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer wordt, wordt er gekozen voor een andere boomsoort. Hierdoor is het in de beleving van de bezoeker een andere straat.

-  Openbare plek letter a: het bestaande speelveld. Deze is opgenomen in het plan en gedeeltelijk uitgebreid. Het speelveld wordt ook toegankelijk via het voet-/fietspad vanuit de nieuwe woonbuurt. Nabij het veld komt een minder strakke indeling van beplanting om de ruimte 'speels' te houden.
-  Openbare plek letter b: het natuureiland. Rondom het eiland worden natuurlijke oevers ontworpen. Het geheel heeft een meer natuurlijke uitstraling dan de woonbuurt. Het eiland is een speeleiland in combinatie met observatiepunt.
-  Openbare plek letter c: rustpunt/belevingspunt. Hier is een mooie zichtrelatie tussen de polder en de doorgaande weg. Het is een plek waar men van het uitzicht kan genieten. De plek wordt ontworpen met zitgelegenheid, gras en bomen.



Knotwilgen in slootkant

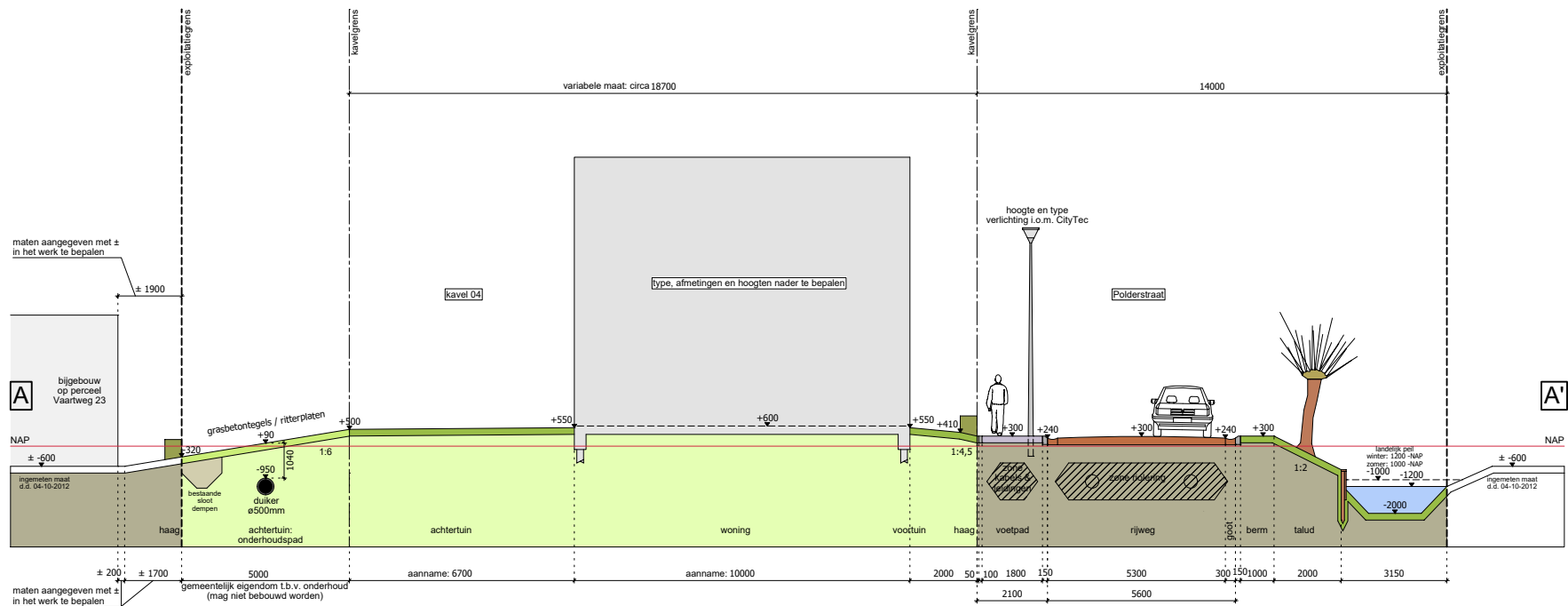


Rand natuureiland



Knotwilgen www.hetweer.nl

Principeprofiel A



5.2. De Polderrand

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. De woningen zijn aan één zijde van de weg geplaatst waardoor de voorkanten van de woningen richting de polder zijn gericht. De woningen staan iets hoger dan de weg. Hierdoor is er vrij uitzicht naar het landschap en wordt er minder hinder ondervonden van het passerende verkeer. De weg ligt iets hoger dan de omliggende polder. Hierdoor is zicht de polder in versterkt en kan de polder beleefd worden.

Langs de weg staan in de berm en talud knotwilgen (*Salix alba*) ongeveer 4 meter uit elkaar. Deze boom past binnen het karakter en natte omstandigheden van de polder.

5.2.1. Straatbeeld Profiel A

In het profiel is te zien dat we op de grens van het plangebied een sloot realiseren (rechterkant in het profiel). Deze sloot heeft een waterbreedte van 3,15 meter en past hierdoor goed tussen de bestaande sloten van de polder. Net boven de waterlijn wordt zo nodig beschoeiing opgenomen. Deze beschoeiing zal in de beplanting opgaan waardoor deze vrijwel niet zichtbaar is. Knotwilgen staan in het talud met een helling van 1 op 2 en de berm. Het totaal van de weg tot het water is ongeveer 3 meter breed. Tussen de stammen van de knotwilgen door is het open weidegebied te zien.

Er is gekozen voor een zo smal mogelijk profiel. Het rijgedeelte van de weg is 5 meter breed. De weg wordt aan beide zijden begeleidt door een molgoot van 30 centimeter. Daarmee komt het totaal van de weg op 5,60 meter. Daarnaast liggen de opsluitbanden. De drooglegging van de weg is 70 centimeter. De opsluiting van het voetpad ligt direct aan de molgoot van de weg en het pad is 1,80 meter breed.

De afscheiding tussen het privé en openbaar gebied wordt bij voorkeur uitgevoerd middels een lage haag ($h = \max. 1\text{m}$) zodat het geheel open blijft. De voortuin ligt onder een klein talud waardoor het hoogteverschil naar de woningen wordt overbrugd. Het zeer flauwe talud maakt het mogelijk om gemakkelijk naar de woning te lopen. De drooglegging van de woning is 1 meter. De achtertuin loopt af middels een talud van 1:4 tot de sloot buiten het plangebied.



Locatie principeprofielen

Referentiebeelden
Overgang openbaar-privé

Erfafscheidingen tussen openbaar en
privéterrein zullen worden uitgewerkt tijdens
het ontwerpen van de woningen.



Mobilanes langs straat
1. Mobilane, zakelijke folder
2. blok hoveniers www.blokhoveniers.nl

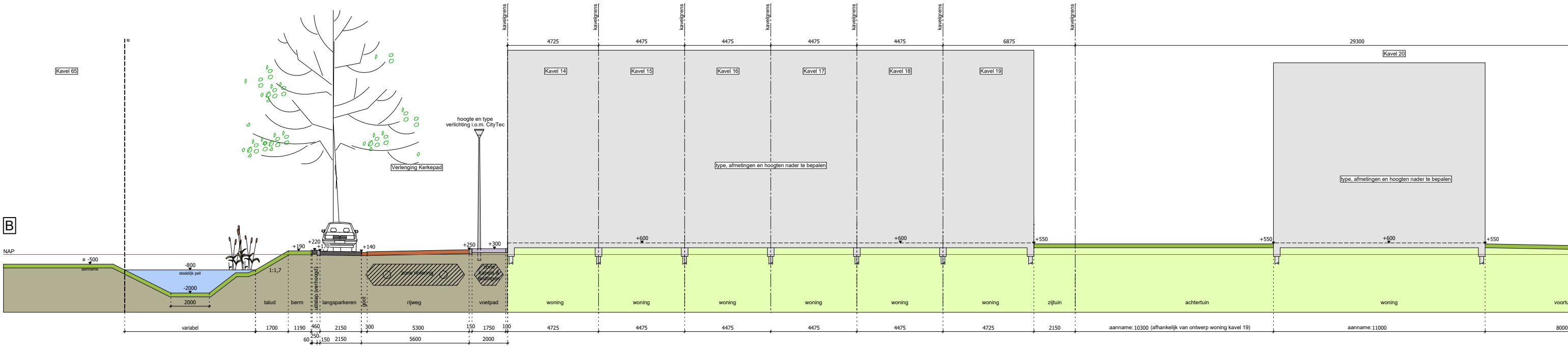


Projectmatige erfafscheiding. Bij voorkeur:
1. *Crataegus monogyna* (Meidoorn) (De Egelantier)
2. *Acer campestre* (Veldesdoorn)



Overgang tuin - water
Vlonder

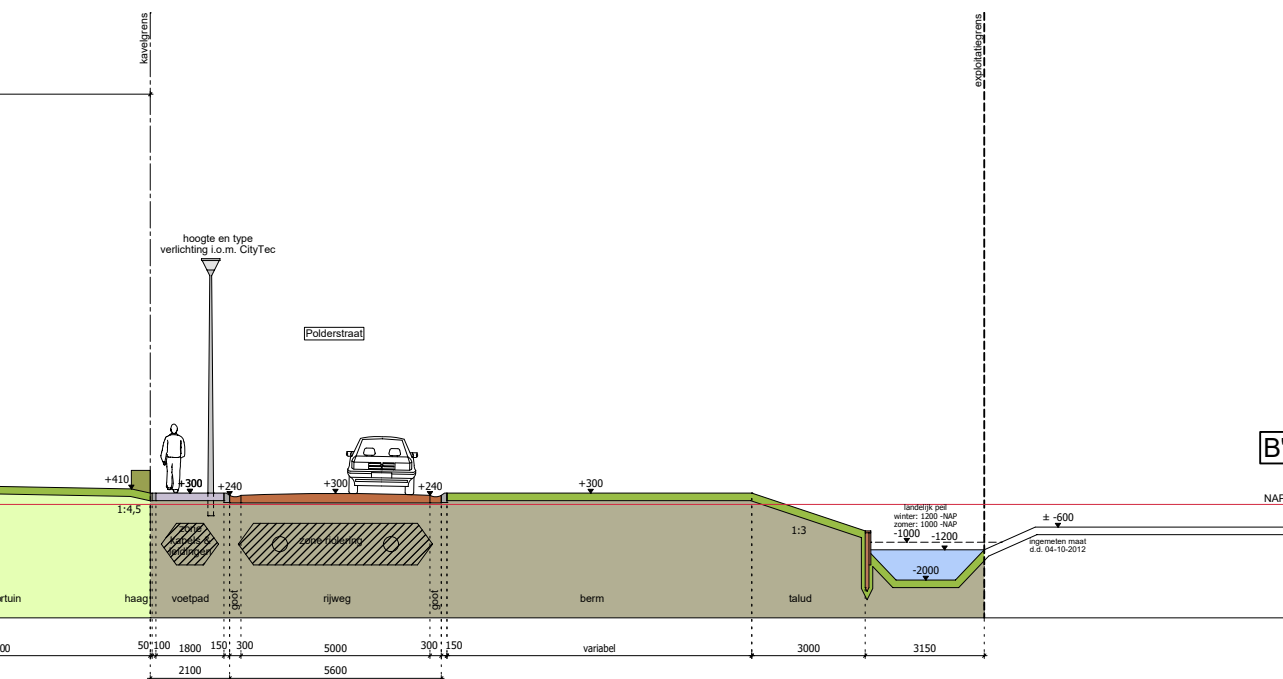
Principeprofiel B



5.2.2. Straatbeeld profiel B

Aan de rechterkant van het plangebied ligt een sloot, als beschreven in profiel A. Het talud wordt begrensd door een groenstrook welke de inleiding is richting het park. Het weg- en stoepprofiel is als omschreven bij profiel A. De afscheiding tussen privé en openbaar gebied zal worden ontworpen middels een lage haag (max. 1,00m hoog) zodat het geheel open blijft. De voortuin is 8 meter diep en ligt onder een klein talud. De drooglegging van de woningen is 1 meter. De achter- en zijtuin liggen op hetzelfde niveau als de woningen. De rijwoningen eindigen op de kavelgrens en grenzen aan een trottoir van 1,75 meter exclusief opsluitbanden. Het wegprofiel is als beschreven in profiel A. Grenzend aan de weg is ruimte voor langsparkeren (2,15 meter exclusief opsluitbanden). Vanuit hier loopt een groenstrook van 1,19 meter over in een talud van 1:1,7 richting de sloot met plasberm. Hierdoor ontstaat een veilige overgang van tuin naar het water die mogelijkheden biedt voor beplanting. Aan het einde van het langsparkeren (niet op dit profiel te zien) is ruimte voor het te water laten van een maaiboot voor het onderhoud van de watergangen.

Locatie principeprofielen



Referentiebeelden
Natuur/speeleiland



Knuppelpad
(Michel van Bugenhout,
www.natuurenbos.be)



Boomstammenpad
(www.hetsamenspel.nl)



Brug
(Haasnoot Bruggen i.c.m. Schieman Weyers)



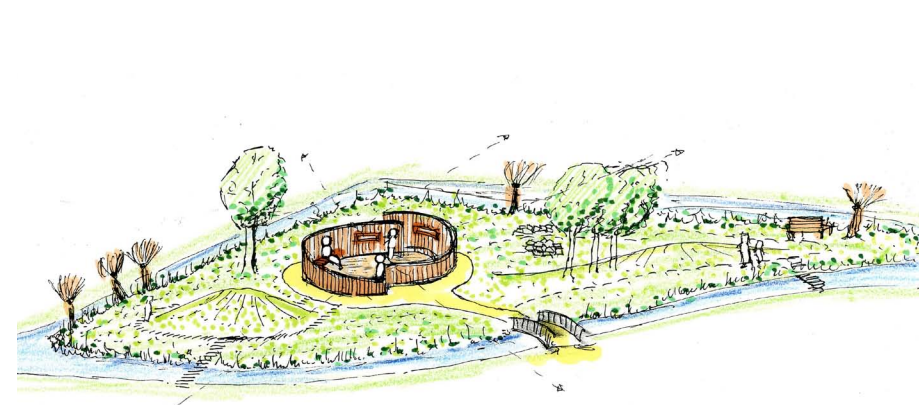
'Natuurlijke' speelaanleiding:
hoogteverschillen / rotsblokken



Ontdekken



Uitkijkpunt / vogelkijkhut
(Staatsbosbeheer, Dirk Fluijt)



Referentiebeelden
Speelveld



Het speelveld



Prunus x Schmittii *



Spelen

5.3. Het natuureiland

Gezien de vergezichten over de weides met onder andere vogels is ervoor gekozen om nabij de rand van het plangebied een natuureiland te creëren. Het wordt een mooie, openbaar toegankelijke overgang van de woonbuurt naar de polder. Vanuit de polder gezien geeft het eiland een mooi groen beeld. Het eiland is toegankelijk via een kleine brug en één of meerdere avontuurlijke overgangen die aantrekkelijk zijn voor kinderen. De brug wordt licht gebogen en bestaat uit natuurlijke materialen.

Vanaf hier is er een schitterend uitzicht over de polder vanaf een observatiepunt. Het observatiepunt bestaat uit een houten uitkijkpunt. Aan de zijde van de bebouwing zijn de wanden van de vogelkijkhut ca. 50 cm hoog. De wand aan de polderzijde is hoger (ca. 2m). Hierdoor ontstaat een spannende vorm van hoog naar laag en is er zicht uit de hut naar de woonbuurt en vice versa mogelijk. Dit bevordert de sociale veiligheid.

Rondom het eiland zal een natuurvriendelijke oever worden ontworpen. Op het eiland worden lage beplanting, wilgen, elzen en essen toegepast. Deze kunnen hogere waterstanden verdragen. In het ontwerp wordt rekening gehouden met het uitzicht van de bewoners van de nieuwe woonbuurt.

Op het eiland zijn natuurlijke speelaanleidingen te vinden. We denken daarbij aan verhogingen van het maaiveld, grote steenblokken en een avonturenpad van bijvoorbeeld balken.

5.3.1. Water

Het water tussen het eiland en de woonbuurt zal niet diep worden (circa 0,75 meter). Het water aan de buitenzijde van het eiland is de hoofdroute voor het water. De taluds naar het water worden zoveel mogelijk gemaakt als natuurlijk profiel. Dit betekent flauwe oevers met zo mogelijk een plasberm en geen beschoeiing. Een plasberm is een verlaagd gedeelte en ligt onder de waterlijn. Er ontstaat zo een natuurlijke overgang van water naar land. In de plasberm groeit gevarieerde vegetatie in natte omstandigheden. Het zorgt niet alleen voor een natuurlijk profiel, maar ook voor veiligheid, vanwege de beperkte diepte aan de waterrand.

5.4. Het speelveld

Het bestaande speelveld blijft bestaan, maar de sloot wordt omgelegd zodat het wordt vergroot. Dit biedt mogelijkheden voor het plaatsen van speeltoestellen. De boomsoort is gelijkend met de aangrenzende nieuwe straat. Het gebied zelf bestaat uit gras en bomen en is afgeschermd van het doorgaande voetpad door een haag die niet hoger is dan ooghoogte. Vanaf het voetpad en de parkeerplaats is er zicht op het speelveld. Dit bevordert de veiligheid.

Referentiebeelden
De straten in de woonbuurt



Carpinus betulus 'Frans Fontaine'*



Pyrus calleryana 'Capital'*



Prunus x Schmittii *

5.5. Straten in de woonbuurt

De straten hebben een zichtrelatie met de polder. Dit geeft de straat kwaliteit en identiteit. Voor de invulling van de straat wordt gebruik gemaakt van bomen die passen binnen de natte polder, maar ook goed werken als straatboom binnen de woonbuurt. Het voorstel is om iedere straat, ter variatie en oriëntatie, een boomsoort toe te kennen die past binnen de eerder uitgelegde thematisering:

Straat 1: *Salix alba*, geknot

Straat 2: *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'

Straat 3: *Pyrus calleryana* 'Capital'

Straat 4: *Prunus x schmittii*

5.5.1. Tuinen

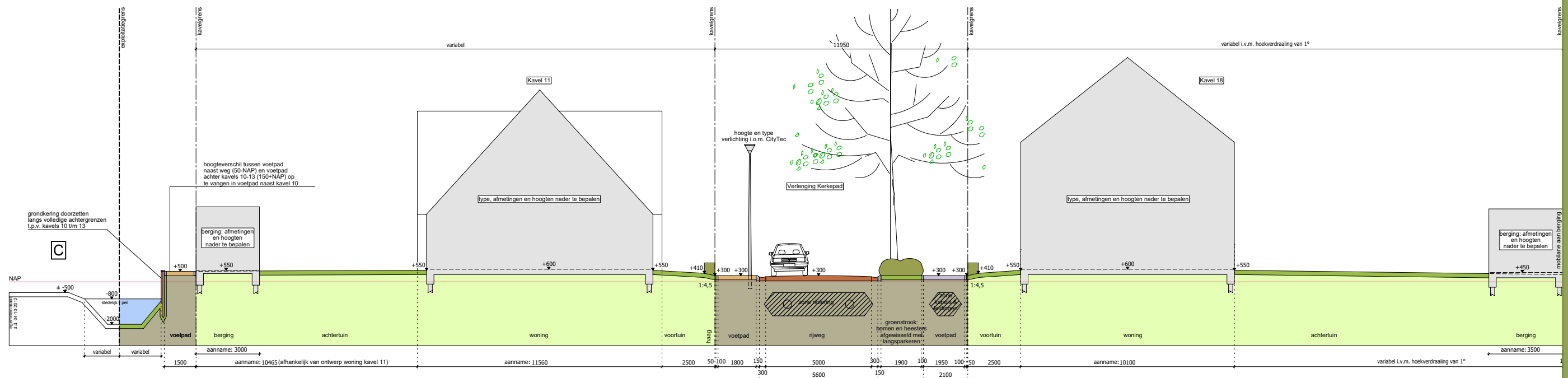
De privé tuinen van de woningen zijn zoveel mogelijk op het zuiden gericht. De locatie van de bebouwing en het parkeren op de kavel is hier op afgesteld. Zon in de tuin bevordert het leefmilieu en hiermee de kwaliteit van het plan.

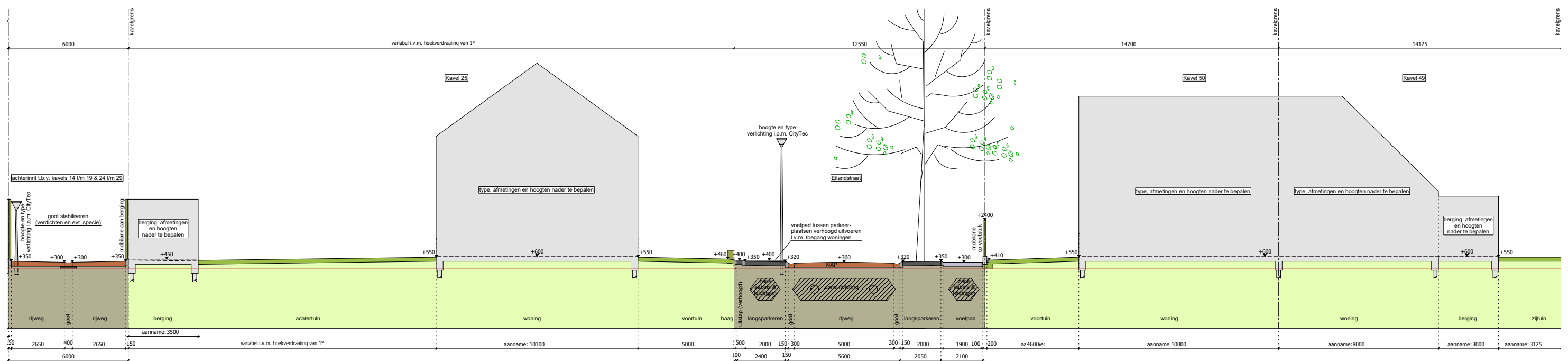
Het parkeren gebeurt zo veel mogelijk op eigen terrein. In de straten 2, 3 en 4 zijn langspaarkeerplaatsen gesitueerd.

Locatie principeprofielen



Principeprofiel C





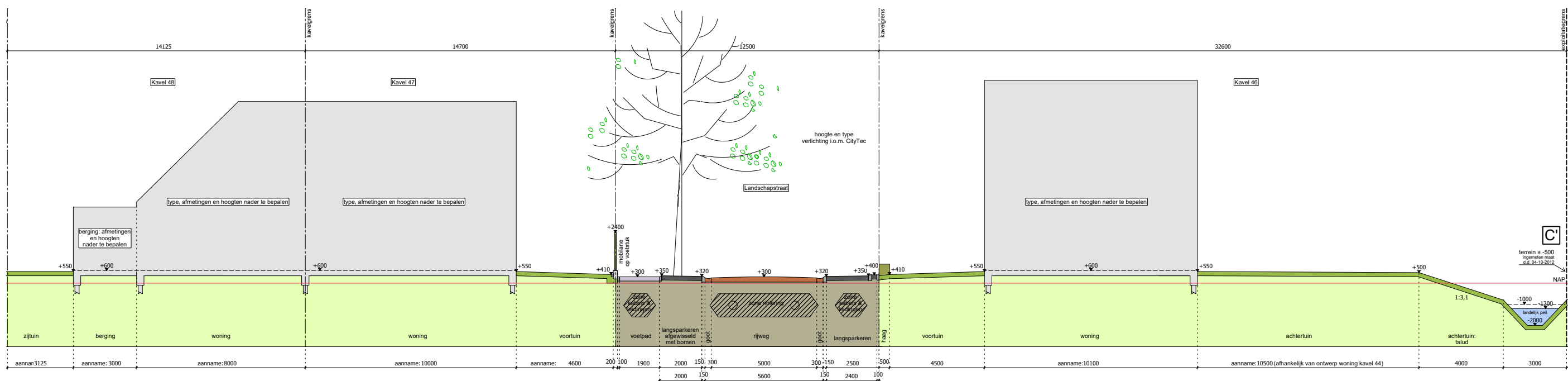
5.5.2. Straatbeeld profiel C

Geheel rechts bevindt zich de sloot die het plan omkadert. Het profiel hiervan is gelijk aan profiel A. De achtertuinen van de vrijstaande woningen lopen geleidelijk af naar deze watergang. De royale voortuinen worden afgekaderd met een lage haag van maximaal 1 meter hoog. Hiernaast bevindt zich een strook ten behoeve van langsparkeren met hieronder ruimte voor kabels en leidingen. Tussen de parkeerplaatsen is verlichting opgenomen. De rijweg met een breedte van 5 meter (exclusief molgoten en opsluitbanden) is in keperverband bestraat. Gespiegeld ten opzichte van de rechterkant van de rijweg is er links ook ruimte gereserveerd voor langsparkeren, onderbroken door elzenbomen. Deze parkeerplaatsen worden begrensd door een voetpad waarin kabels en leidingen liggen. De zijtuinen worden afgeschermd met mobilanes. In het gehele ontwerp geldt dat waar zijkanten van woningen grenzen aan openbaar gebied, mobilane hagen worden geplaatst op de erfgrans. Deze mobilanes zijn ongeveer 2 meter hoog (zie referentiebeelden overgang openbaar-privé). De ruimte tussen de hoofdgebouwen is ruim 12 meter.

Het volgende straatprofiel is gespiegeld aan de vorige. De voortuinen van de rijwoningen zijn circa 5 meter, afgescheiden door een haag van maximaal 1 meter hoog. De achtertuinen worden begrensd door bergingen, afgeschermd met mobilanes voor een groen beeld van de achterinrit. De rijweg heeft een molgoot in het midden en is totaal 6 meter breed. Verlichting wordt om en om, links en rechts van de rijweg geplaatst. De achtertuinen lopen licht af richting achterinrit.

De voortuin ter plaatse van kavels 14-19 is 2,5 meter diep. Aan de rechter zijde is het voetpad gescheiden van de rijbaan door een 1,90 meter brede groenstrook met bomen en heesters, incidenteel onderbroken door een parkeerplaats. Onder het voetpad van 1,95m breed liggen de kabels en leidingen. Straatverlichting wordt opgenomen in het voetpad aan de linker zijde van de rijweg. De rijweg is van gelijkende breedte als bij de profielen A en B (5m rijstrook en 2 x 0,30cm molgoot en 2 x 0,15cm opsluitband).

De voortuinen van de woonnummers 10-13 zijn circa 2,5 meter diep. Door het afschot wordt het kleine hoogteverschil van de weg naar de voordeur opgevangen. De achtertuin ligt op hetzelfde niveau als de woning. De sloot naast het achterpad vormt hier de natuurlijke begrenzing van de kavels.



Locatie principeprofielen



Referentiebeelden verharding

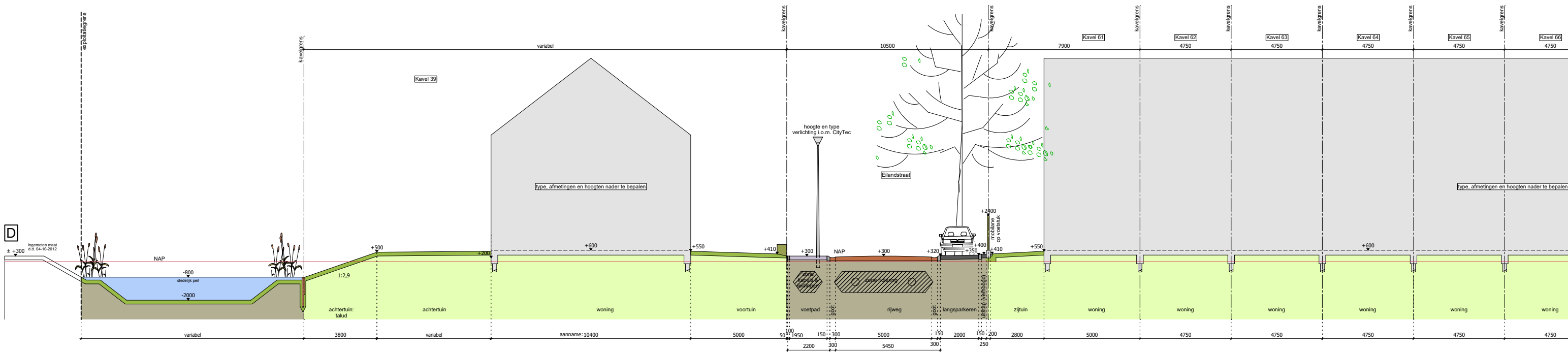


Rijweg
Kleur: rood-bruin, gebakken
Formaat: dikformaat
Verband: keperverband



Voetpaden
Kleur: grijs
Formaat: 30x30cm
Verband: halfsteensverband

Principeprofiel D



5.6. Verharding

Het materiaal dient te passen bij bestaand Eemdijk en een dorpse uitstraling te hebben.

Hieronder de bestaande kleurstelling van het Kerkepad:



De uitvoering zal gebeuren in een combinatie van betonsteen en een gebakken materiaal.

Hieronder een kleurschakering die past binnen Eemdijk. Daarbij wordt de volgende kleurenschakering voorgesteld:



5.6.1. Bestrating wegen

Het straatprofiel is zo smal mogelijk gehouden waarbij de voetgangers gescheiden zijn van de doorgaande wegen.

Passende bij Eemdijk wordt er gekozen voor:

Doorgaande wegen: rood-bruinige gebakken steen, dikformaat in keperverband

Het voetpad: betontegels 30x30cm in halfsteensverband, kleur grijs;

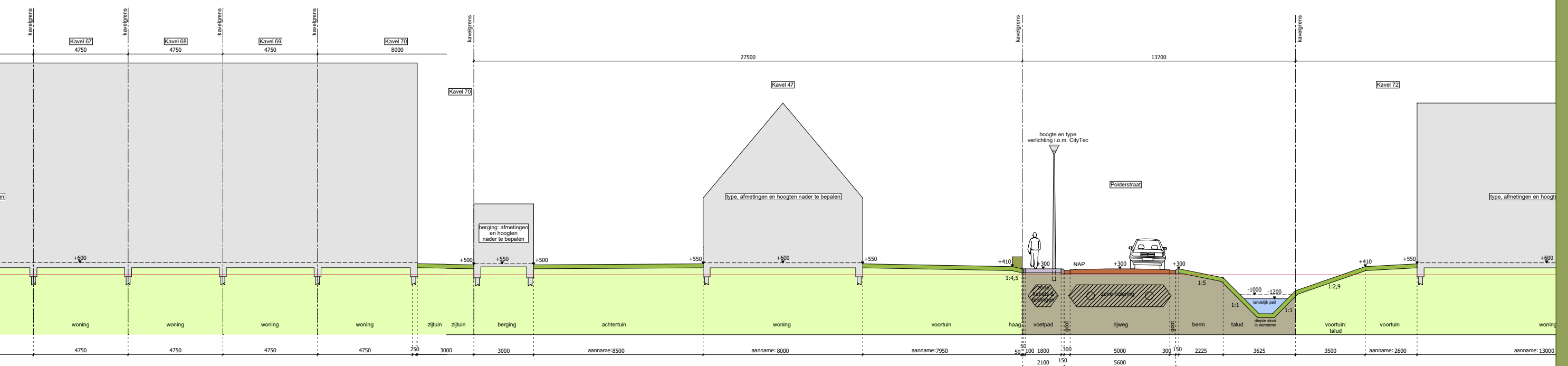
5.6.2. Kabels en Leidingen

De riolering zal onder de rijweg komen te liggen. De kabels en leidingen worden opgenomen onder de voetpaden.

5.6.3. Straatbeeldprofiel D

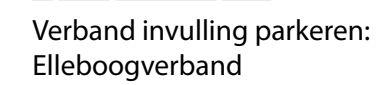
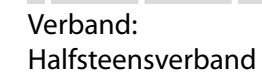
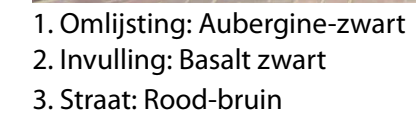
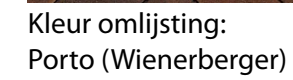
Dit profiel begint aan de rechterkant met royale kavels, omringd door water met een profiel als weergegeven bij A. Het talud in de voortuin is ca. 1:3, aan de andere zijde is dit 1:5. Het straatprofiel heeft wederom een rijloper van 5m met twee molgoten een een trottoir waarin verlichting is opgenomen. De haag in de voortuin (h = max. 1m) vormt de scheiding tussen openbaar en privé. De voortuin van de twee-onder-een-kap woningen loopt af richting de straat. Naast de rijwoningen ligt een zijtuin van 3 meter.

Naast kavel 60/61 wordt op de erfgrans een mobilane geplaatst zodat er niet direct tegen de zijkant van de woningen wordt aangekeken. Hiernaast ligt een parkeer-/boomstrook van 2m met een uitstapstrook, gevolgd door de rijweg en wederom een trottoir met verlichtingsarmaturen. Het profiel van de weg is ook hier het standaard profiel. De voortuin loopt op naar de voordeur en de achtertuin loopt onder een talud af naar het water en eindigt in een plasberm.



Het meeste parkeren vindt plaats door middel van langsparkeren. De omkadering van ieder parkeervak wordt uitgevoerd in betonsteen, passend bij de doorgaande weg. De opvulling van het parkeervak wordt uitgevoerd in donkergrijs/zwart materiaal van beton om vervuiling van bandenstrepen/lekkende auto's zo onzichtbaar mogelijk te houden.

- Omkadering: aubergine-zwart
- Dikformaat
- Halfsteensverband
- Invulling: donkergrijs zwart beton
- Dikformaat
- Elleboogverband



Themakaart parkeren



RENVOOI PARKEERPLAATSEN	
Polderstraat	0
Verlenging Kerkepad	15
Eilandstraat	23
Landschapsstraat	15
Openbaar terrein totaal	53
Op eigen kavel	112
Totaal aantal parkeerplaatsen	165
Parkeernorm behaald	2,29
 parkeerplaats op eigen kavel	
 parkeerplaats op openbaar terrein	

Referentiebeelden straatmeubilair



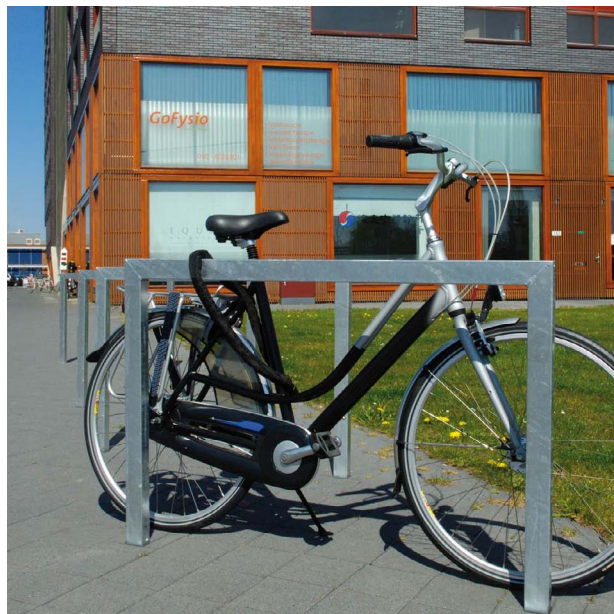
Lantaarnpalen (Nedal) (onder voorbehoud)



Afvalbak, Bunn
kleur 6009 dennengroen
(Samson)



FalcoPark bank
(Falco)



Fietsleunhek, Scala
(Velopa)



Fietsleunhek, Scala
(Velopa)



Boomrooster,
Scala en boombescherming (Velopa S030-450)

5.7. Straatmeubilair

Het straatmeubilair past bij het bestaande Eemdijk en bij de polder. De kleurstelling wordt op elkaar afgestemd. Zowel van de diverse elementen onderling als van de verharding/architectuur en andere elementen in de omgeving.

Verlichting

De lantaarnpalen in het oudere gedeelte van het dorp zijn klassiek. De lantaarnpalen in het Kerkepad zijn moderner. De rest van het dorp heeft voornamelijk een 'standaard' vorm van een armatuur met gebogen arm en een langerekte lampenkop. De verlichting in de nieuwe woonbuurt zal vergelijkbaar zijn met de afbeelding op pagina 42.

Bestaande lantaarnpalen in het dorp:



Ringweg



Kerkepad



Eemdijk



Vaartweg



Vaartweg: polder

Boomrooster Scala van Velopa

In de straten dienen de bomen beschermd te worden, aangezien er geparkeerd en omheen gereden wordt. Het voorstel is de toepassing van boomroosters en bijpassende boombescherming die passen binnen het straatbeeld. Daarbij wordt gedacht aan een donkere, bruinige kleur die past binnen het eerder genoemde kleurenpalet. Een vierkante vorm past bij het langsparkeren.

Banken en afvalbakken

Bij de banken is gekeken naar een combinatie van hout en beton. Het voorstel voor de afvalbakken bij de banken is type Samson bunn, uitgevoerd in dennengroen.

Huisvuilophaalpunten

In het plan zullen diverse huisvuil-ophaalpunten worden ingepast. Deze ophaalpunten worden in de stoep gemarkeerd met een tegel.



markering opstelplaats
huisvuil containers



Situatie opstelplaats kliko's



bestaande aan wordt gebruikt als
scheiding tussen sociaal en bereikbaar gebied

Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreidingsplan Eemdijk-Oost'

Opdrachtgever:
Smink Vastgoed B.V.
Galvanistraat 31
3861 NJ Nijkerk

Landschapsarchitect:
Hollandschap bv
Moerdijkstraat 23
2751 BE Moerkapelle

Stedenbouwkundig Advies en Ontwerp:
Art Bijsterbosch
Holthuis 26
7335 AC Apeldoorn

Architect:
Building Design Architectuur
Staionsstraat 37
7622 LW Borne