

STEDENBOUWKUNDIG+ REINDERSEILAND BEELDKWALITEITSPLAN

11 januari 2018



GeO
architecten





INHOUDSOPGAVE

I	Inleiding	5
	Inleiding	
	De relatie tussen Heerhugowaard en de Noord	
II	Inventarisatie en interpretatie	7
	Plangebied en omgeving	
III	Visie	9
	Beleid identiteit kleine kernen	
	Identiteit “de Noord”	
	Visie	
	Beeldkwaliteitsplan	
IV	Het stedenbouwkundig plan	11
	Basis en ondergrond	
	Stedenbouwkundige structuur	
	Stedenbouwkundig ontwerp	
	Woningdifferentiatie	
V	Beeldkwaliteit van de woningen	17
	Vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap	
	Rijenwoningen	
	Bijzondere planelementen	
VI	Beeldkwaliteit van de openbare ruimte	27
	Inleiding	
	Sfeer openbare ruimte	
	Opbouw van de openbare ruimte	
	Verharding	
	Groen	
	Water	
	Specifieke plekken	
VII	Bijlagen	
	Profielen en ruimtelijke impressies	
	Colofon	

I INLEIDING

- 4 In dit document wordt het stedenbouwkundig plan voor de locatie “Reinderseiland” uiteengezet. Reinderseiland is de opvolgende uitbreiding van het naastgelegen “Noordereiland” en gebaseerd op dezelfde ontwikkelingsvisie en kwaliteitsbeginselen.

Op deze wijze wordt samenhang beoogd in de uitbreiding aan deze zijde van het dorp de Noord.

Het stedenbouwkundig plan is in deze visie een “dorps” ontwerp. Zowel voor de woningen als de openbare ruimte zijn per onderdeel argumenten en richtlijnen gegeven in beeldkwaliteit en samenhang in het stedenbouwkundig plan, om deze “dorpsheid” te waarborgen en karakter te geven.

Het weergegeven beeldkwaliteitsplan moet gezien worden als een referentiekader voor de verdere uitwerking en invulling op het gebied van de bebouwing en inrichting. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als een specifieke duiding van de ruimtelijke kwaliteiten en daarmee een aanvulling op de vigerende welstandsnota.

De gemeente hanteert een interactief beleid, waarbij de inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en/of andere overheden in een zo vroeg mogelijk stadium zijn betrokken bij de voorbereiding, bepaling en uitvoering van het beleid. Dit document is een resultaat hiervan.

De relatie tussen De Noord en Heerhugowaard

Het dorp de Noord behoort bij de gemeente Heerhugowaard. Op basis van ruimtelijke ontwikkeling, culturele historie en actuele samenhang vormt de Noord echter een autonome gemeenschap.

De ruggengraat van De Noord komt voort uit de landschappelijke structuur van het Noordhollandse landschap met de Middenweg als ruimtelijke drager. De Middenweg verbindt De Noord met Heerhugowaard.

Locatie “Plan Plaetmanstraat”



II INVENTARISATIE EN INTERPRETATIE

Plangebied en omgeving

5

Ligging plangebied

De Noord is een dorp in de gemeente Heerhugowaard. Het is een zeer langgerekt dorp, dat voornamelijk gekenmerkt wordt door lintbebouwing langs de Middenweg. Het dorp heeft ongeveer 1500 inwoners, een supermarkt, een rooms-katholieke kerk en een café Bleeker.

De naam “De Noord” wordt ook wel gebruikt voor het gebied in het noorden van de gemeente; in dit geval hoort ook het dorp Veenhuizen erbij.

Het kassengebied richting Langedijk wordt aangeduid met de gebieden Alton I en Alton II.

Plangebied



De locatie voor het plan “Reinderseiland” ligt even ten noordwesten van de dorpskern van de Noord. Aan de zuidzijde wordt het plangebied ontsloten door de Plaetmanstraat. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de achtererven van de vrijstaande woningen van het uitbreidingsplan “Noordereiland”. Aan de noordzijde ligt het kassenbedrijf van Entius. Op de locatie staan twee bedrijfswoningen, die worden geïncorporeerd in het stedenbouwkundig plan. Naast deze twee bedrijfswoningen worden **55 woningen gerealiseerd** in het plan “Reinderseiland”.

Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie rust volgens het bestemmingsplan conform het huidige gebruik de bestemming “Agrarisch gebied”. Om woningbouw op de locatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waarde-historische geografie wordt de locatie niet aangemerkt als van waarde. In archeologisch opzicht is het dorp dus niet belast met archeologische vindplaatsen.

Het Noordhollandse landschap en ontstaansgeschiedenis bepalen in dit geval de cultuurhistorische context, welke van belang zijn voor de ontwikkeling en identiteit van het plan “Reinderseiland”.



Situatie omstreeks 1850

Geschiedenis

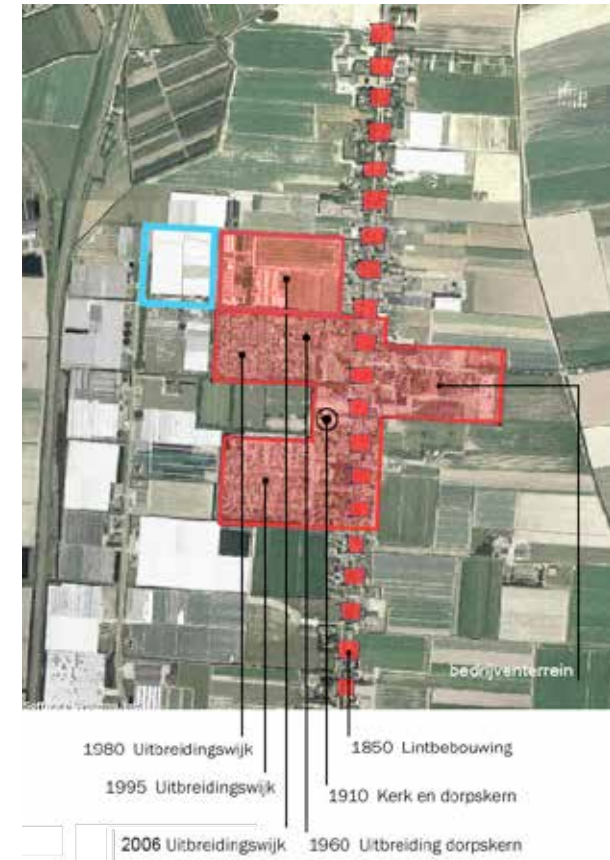
Rond het jaar 800 was het gebied, dat nu de gemeente Heerhugowaard vormt, bedekt met veen. Ontginning van het veen door de mens in combinatie met stormvloed leidde ertoe, dat in de regio vele meren ontstonden, waaronder de Heerhugowaard. In de 17e eeuw werd het meer door particuliere investeerders drooggemaakt om landbouwgrond te creëren. In 1630 viel de polder droog, waarna het land werd verdeeld onder de initiatiefnemers.



Lintdorp "De Noord"

Stedenbouwkundige structuur

De Noord is ontstaan als autonome lintbebouwing aan de Middenweg (omstreeks 1850). Met de bouw van de katholieke kerk (1910) is er een dorpskern ontstaan. Sindsdien zijn er een aantal kleine uitbreidingswijken ('puistontwikkeling') aan de dorpskern gebouwd. De huidige nieuwbouwlocatie "Plan Reinderseiland" ligt ten noordwesten van de dorpskern. De Middenweg is de centrale ontsluitingsas van de polder en verbindt De Noord met Heerhugowaard, de grootste kern binnen de gemeente Heerhugowaard. Heerhugowaard bestaat voor een groot deel uit omvangrijke nieuwbouwwijken.





Kassengebied westzijde



Slagenlandschap



Waterstructuur

Kassen

Ten westen van De Noord wordt het dorp begrensd door een kassengebied.

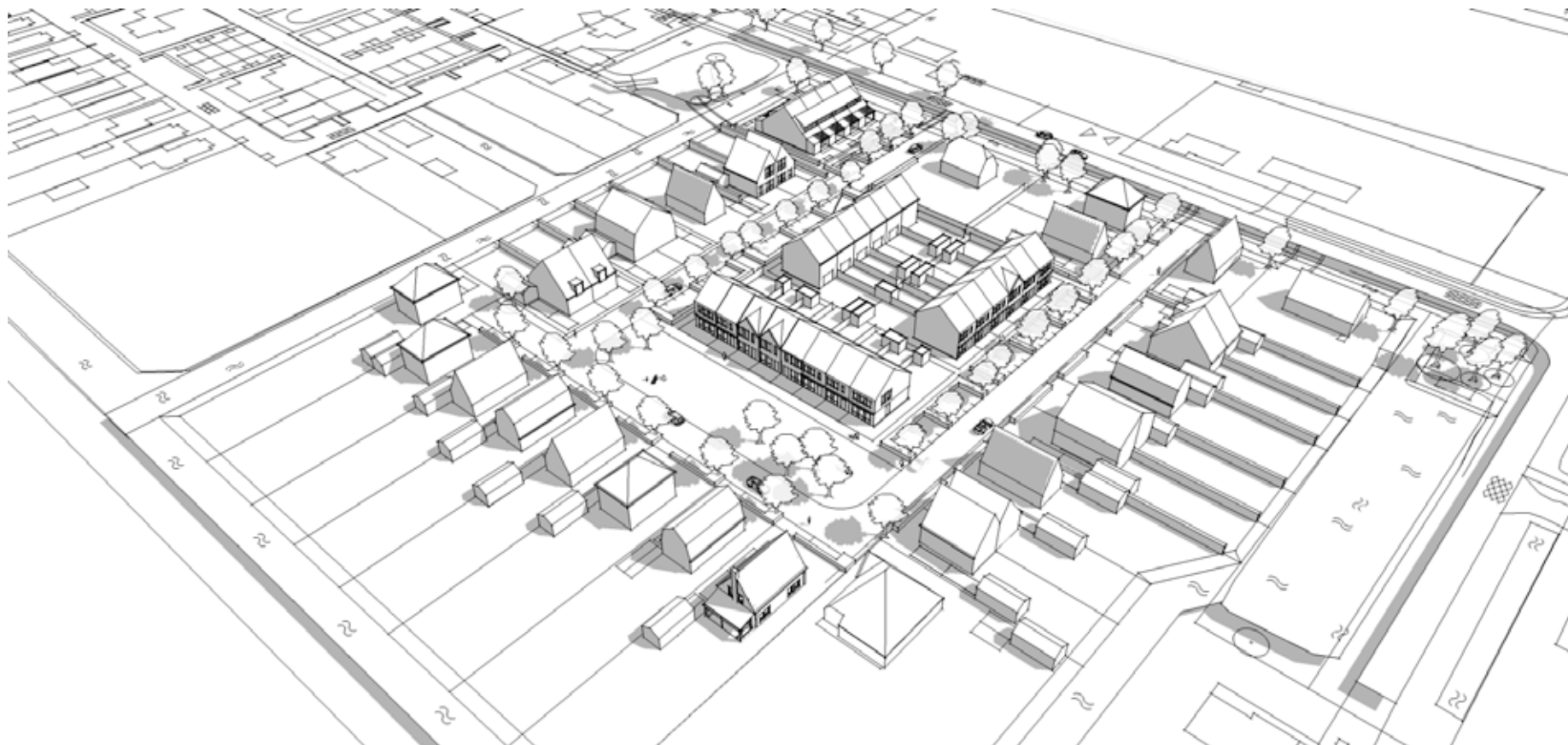
In de jaren '70 is de behoefte ontstaan om glastuinders te concentreren op een specifieke locatie. Het Alton I gebied ligt ten oosten van de spoorlijn. Westelijk van de spoorlijn ligt het Alton II gebied. De eenzijdige aandacht voor de economische aspecten blijkt o.a. uit de ruimtelijke opzet van het Altongebied, die sterk is gericht op het interne functioneren. Er is geen rekening gehouden met de nabije ligging van de Ringvaart of het woongebied De Noord.

Het dorp wordt omringd door het kassengebied. Na de uitbreidingswijk "Noordereiland" wordt nu met "Reinderseiland" de invloed van het kassengebied op de ruimtelijke kwaliteit teruggedrongen.

Landschap

Het polderlandschap heeft een sterke sloten- en verkavelingsstructuur haaks op de Middenweg. Het verkavelingspatroon met de opstrekende kavels weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap. De structuur refereert sterk aan een slagenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door langgerekte weilanden gescheiden door sloten.

Daar waar het slagenpatroon in het naastgelegen plan "Noordereiland" is vertaald in een slotenpatroon, is het slagenlandschap bij de locatie "Reinderseiland" niet meer herkenbaar.



ruimtelijk morfologische impressie Reinderseiland

III VISIE

Beleid identiteit kleine kernen

Kleine kernen hebben een eigen identiteit en bij ontwikkeling zou het behoud hiervan een uitgangspunt moeten zijn. Het gaat erom bij verandering het specifieke dorpse karakter te behouden. Daarvoor is het nodig om greep te krijgen op de kenmerken, die de identiteit van een dorp bepalen.

Identiteit “de Noord”

Kenmerkend voor de Noord is de gemêleerde en losse bebouwing als lintbebouwing langs de Middenweg. Doorkijkjes naar het omliggende landschap, landelijke traditie en kleinschaligheid zijn bepalend voor het karakter van het dorp. De ruimtelijke organisatie is ontspannen. De rooilijn is niet strak, zoals in de tuinstedelijke woonwijken.

Naast de onderlinge verschillen in de parcellering ontstaat daardoor een levendig en dorps beeld. De lintbebouwing is uitontwikkeld en er is een kern ontstaan nabij de kerk. De uitbreidingswijken, die sinds 1960 zijn gerealiseerd, zijn als clusters om de kern gegroepeerd en ondersteunen nauwelijks de oorspronkelijkheid van het dorp. De bebouwing is nog steeds kleinschalig, maar ook vooral eenvormig. Als deze eenzijdigheid wordt doorgezet, zal de oorspronkelijkheid van de lintbebouwing langzamerhand verdwijnen. Met het eerder gerealiseerde plan “Noordereiland” is er sprake van een trendbreuk. In dit plan is de losse dorpse verkaveling weer als uitgangspunt gehanteerd, waarmee een veel meer dorpseigen ruimtelijke kwaliteit is ontstaan.

Visie

Voor de nieuwe uitbreidingswijk “Reinderseiland” is daarom aansluiting gezocht op de bovengenoemde trend. De samenhang met “Noordereiland” geeft gewicht aan de verdorpsing van deze noordflank van het dorp en ondersteunt de kernkracht van het dorp. Een directe ruimtelijke relatie tussen de beide buurtjes blijft beperkt tot een brug fiets/voetgangersverbinding via het “speeleiland”. De buurtjes komen overeen in de diversiteit van verschillende woningtypen en de ontspannen samenhang als buurt. De buurtjes kunnen onderling verschillen in beeldstijl van de woningen.

Met een verkavelingsmodel van losse rooilijnen en diversiteit in het straatbeeld kan een natuurlijke aansluiting worden gerealiseerd op het bestaande landelijke

dorpskarakter. Dorpse schaal, maat en diversiteit zijn de kernbegrippen in deze dorpsuitbreiding. Een zorgvuldige vormgeving van nieuwbouw, aansluitend op de landelijke traditie, waarborgt een goede samenhang met de oorspronkelijkheid van het dorp De Noord.

“Reinderseiland” heeft de dimensie van een buurt met ruimte voor eigen beeldbepalende signatuur. Deze eigen signatuur kenmerkt zich door robuuste woningbouw als een eigentijdse vertaling van landelijk dorpse architectuur.

De dubbele entree over de sloot aan de Plaetmanstraat krijgt eigen identiteit door de verschijningsvorm van een groter beeldbepalend planelement. Dit planelement, geschikt voor woningbouw, kenmerkt zich als een erfschuur.

Centraal in de buurt bevindt zich een plantsoen als collectieve openbare ruimte. Hiermee krijgt de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte een zwaartepunt aan de noordflank van de buurt en wordt de samenhang van de buurt integraal versterkt. Op een van de hoeklocaties aan het plantsoen is ruimte voor een stolpwoning. Het betreft een groot perceel als gevolg van de hinderzones. Een stolpwoning kan specifieke morfologie bijdragen aan de levendigheid van de reeks rondom het plantsoen. In de beeldkwaliteitscriteria is op basis van voorwaarden ook ruimte gegeven aan een forse (notaris)woningen met hoge goot.

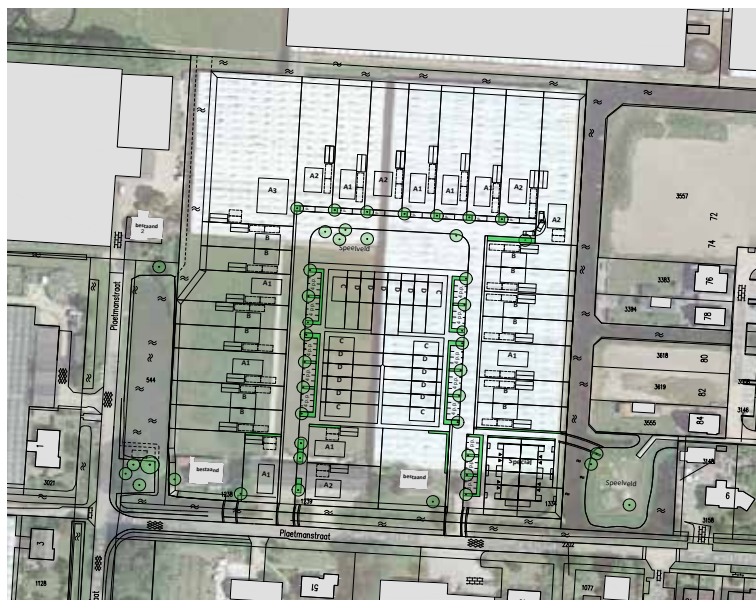
De vormgeving van de openbare ruimte dient de dorpse sfeer uit te dragen. Kleinschaligheid, eenvoud, gemengd gebruik en dorpse traditie dienen hiervoor als uitgangspunt te worden gehanteerd. Ondanks de inkadering van de omliggende kassen en daarmee de afsluiting van het landelijke gebied, blijft “Reinderseiland” een dorpse ervaring met karakteristieke doorkijkjes, open bebouwing, waterbeleving en inrichting van openbare ruimte.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is bij uitstek beeldvormend voor het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitsplan heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke invalshoek, waarbij de hoofdopzet en vormgeving van de gebouwde omgeving worden belicht en een visuele invalshoek, waarbij een richtlijn met betrekking tot architectonische verschijningsvorm en inrichting van de openbare ruimte wordt weergegeven.



Stedenbouwkundig ontwerp



Stedenbouwkundige ondergrond op bestaande situatie



30m en 50m hinderzones vanaf kassen

IV HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Basis en ondergrond

11

De basis van de locatie wordt gevormd door een voormalige kasopstal. Het oorspronkelijke landschap is hiermee verdwenen, behalve de om de locatie liggende sloten. Deze sluiten aan op het waternet van het Noordereiland en het Altongebied en worden gekenmerkt door de verschillende waterpeilen.

Aan de noord- en westrand van het plangebied dient een strook onbebouwd te blijven in verband met de aan te houden afstand van 50 m vanaf de gevel van de bestaande kas aan de noordzijde en 50m vanaf de kas op het westelijke perceel. De aan te houden afstanden van te bouwen woningen zijn gebaseerd op de richtlijn "glastuinbouw". De 50m hinderzone is gebaseerd op een bilaterale afspraak met de ondernemers van de betreffende belendende percelen.

Deze zone wordt bestemd voor water en achtertuinen. In overeenstemming met de eigenaar van het belendende perceel aan de noordzijde en het Hoogheemraadschap dient het water vanaf het privé-erf minimaal 10 m tot het talud voor de kassen te zijn. De achtergevel van het woonverblijf van de aanliggende verkaveling van Reinderseiland ligt dan 50 meter afstand vanaf de gevels van de kasopstallen. Overige losse erfbebouwing mag deze grens overschrijden, waarbij voor noordgelegen kavels de restrictie is overeengekomen, dat de bijhorende bouwwerken de grens van 30m tot de gevel van de ten noorden gelegen kassen niet mag overschrijden.

In de locatie bevindt zich aan de zuidwestzijde een bestaande kavel met woonhuis van de fam. de Vries en de fam. Entius, de voormalig eigenaren van de locatie. Deze zijn geïncorporeerd in het stedenbouwkundige plan.

Aan de westzijde van de locatie ligt het zogenaamde Altonmeertje, een brede waterstrook.

Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige thematiek

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een eenvoudige lusstructuur als ontsluiting. Dit is de enige ontsluitingsstructuur, die redelijkerwijze past binnen de gehanteerde voorwaarden van hinder en inpassing.

12

Belangrijk zijn een 2-tal **beeldbepalende planelementen**, die bijdragen aan de identiteit van de buurt.

Bij de entree bevindt zich een bouwwerk van een grotere korrel. Dit bouwwerk dient gebaseerd te zijn op het **archetype van een erfshuur**, een fors volume met lage gootaanzet en een eenvoudige (zadel)kap.

Dit bouwwerk dient als beeldmerk van Reinderseiland en bevindt zich op de hoeklocatie nabij de entree aan de oostzijde en tegenover het speleiland. Een vrije zichtlijn vanaf de Plaetmanstraat waarborgt de zichtbaarheid.

In het hart van de buurt bevindt zich een **plantsoen**. De woningen rondom het plantsoen zijn gericht op deze collectieve ruimte. Het plantsoen heeft ruimtelijke kwaliteit, doordat het ruimte biedt voor verblijf en spelen en is gevrijwaard van opstallen en verkeers/parkeervoorzieningen.

Een bomencluster bepaalt de inrichting van het plantsoen. Het plantsoen biedt een uitnodiging aan de buurt voor collectief gebruik.

Binnen een aantal voorwaardelijke bepalingen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt de mogelijkheid voor bijzondere morfologie geboden in de vorm van een **forser woonhuis**. Een notariswoning kan binnen een aantal ruimtelijke criteria worden gerealiseerd als “forser” woonhuis. Op het hoekperceel aan de noordwestzijde kan een stulp worden gerealiseerd. De beeldkwaliteit staat beschreven in de betreffende hoofdstukken.

Wijkontsluiting

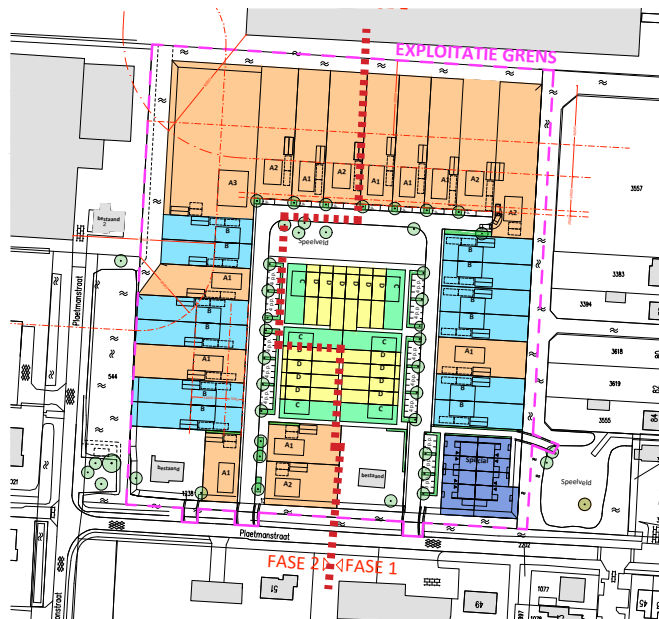
De hoofdontsluiting van de nieuwbouwwijk heeft **twee verbindingen met de Plaetmanstraat**. Via twee dammen met een erftoegangsweg wordt de buurt ontsloten. Het perceel van de fam. Entius is ontsloten met een eigen inrit via een dam. Uitgangspunt voor de erftoegangsweg in de wijk is een sterk ‘dorps’ karakter in de vorm van een vlak wegprofiel. Hierbij wordt geen hoogte onderscheid gemaakt in de verschillende verkeersgebruikers. De weg wordt bestraat met straats-tenen en begrensd door groenstroken en voortuinen, waardoor het profiel een rustig en groen karakter heeft.



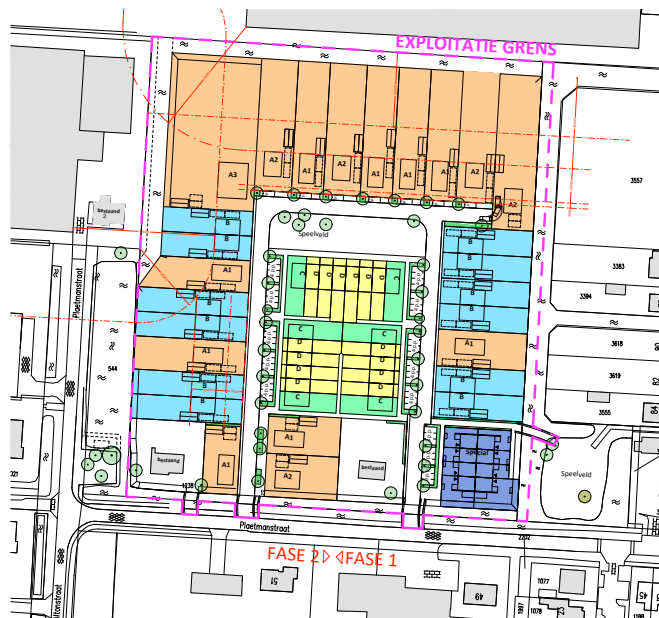
Stedenbouwkundige structuur openbare-, voor- en achterven



Ontsluiting



Fasering



differentiatie woningtypologieën

Stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de landschappelijke structuur en de conceptuele uitgangspunten is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt op basis van een vastgesteld woningbouwprogramma naar aanleiding van een behoefteonderzoek.

Er bestaat een nauwe relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Het gehele plan heeft een 'dorps' karakter, het is kleinschalig en vormt een buurtgemeenschap. De centrale ontsluitingsweg heeft de beleving en uitwerking van een 'buurtstraat', die samenkomt in het plantsoen.

Speelplekken zijn als zodanig geprogrammeerd. Het bestaande speleiland van de wijk "Noordereiland" is met een brug voor langzaamverkeer bereikbaar gemaakt. Het plantsoen biedt een vrije, ontspannen en veilige ruimte voor kindspelen. Er is zicht op het plantsoen vanuit de omliggende woningen. Desgewenst kan het plantsoen worden ingericht met speeltuig, maar de openbare ruimte moet voor iedereen iets te bieden hebben.

Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonmilieu. Het woningbouwprogramma bevat een diversiteit aan woningtypen, waardoor er meerdere doelgroepen worden aangesproken.

De opzet van het ontwerp is eenvoudig. De rijenwoningen bevinden zich in het hart van het plan als een cluster van aaneengesloten woonbebouwing. De vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen staan voornamelijk langs de oevers aan de randen van het plangebied. In het ontwerp is in de openbare ruimte voorzien in parkeren.

Voor vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap wordt er uitgegaan van **twee parkeerplaatsen op eigen erf**.

Programma

Het programma in het stedenbouwkundige plan betreft onderstaande differentiatie. De vrij uitgegeven kavels worden in beginsel niet projectmatig ontwikkeld.

Woningdifferentiatie

Diversiteit en richtlijnen

In de volgende paragraaf worden de verschillende in het stedenbouwkundig ontwerp voorkomende woningtypologieën beschreven. Per typologie wordt door middel van referentiebeelden en een richtlijn de beeldkwaliteit vastgesteld.

Deze omschrijving biedt een handvat voor de beoordeling van de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van individuele woningen. Op deze wijze wordt de samenhang en dorpse ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

14

In volgorde komen onderstaande typologieën voor:

- Vrijstaande woningen
- 2-onder-1 kap woningen
- Rijwoningen:
 - tussenwoning*
 - hoekwoning*
- geclusterde woningen:
 - rug-aan-rugwoningen (schuurtype)*
- facultatief: bijzondere woningtypen op aangewezen percelen of binnen voorwaardelijke ruimtelijke bepalingen:
 - stolp*
 - notariswoning*

De overgang tussen privé en openbaar

De voortuinen van de meeste woningen grenzen direct aan de openbare weg. Op enkele locaties grenst ook het zij- erf en/of achtererf aan het openbaar gebied. Op deze locaties zijn in het beeldkwaliteitsplan specifieke criteria voor erfafscherming opgenomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied kan worden gewaarborgd. Voor de consistentie van het straatbeeld wordt voor de erfafscheiding de voorkeur gegeven aan hagen. Andere erfafscheidingen in het voorerfgebied zijn toegestaan. De erfafscheiding aan de voorzijde mag niet hoger zijn dan 1m.

Zij- en achtererven worden bij overgangen tussen openbaar en privé op kwetsbare locaties **voorzien van hagen** om de privacy van de bewoners te waarborgen. Erfafschermingen grenzend aan openbaar gebied op het zij- en/of achtererf vanaf 3m achter de voorgevelrooilijn hebben een maximale hoogte van 2m.



Bijzondere planelementen, plantsoenen, geclusterde woningen, stolp en woningen met meervoudige oriëntatie op de openbare ruimte



Prive erf versus openbaar gebied: specifieke locaties mbt zij- en achtererf



Referentie dorpse woningbouw rondom een plantsoen: robuust, divers, eenvoudig, eigentijds traditioneel.

Beoogde architectuur

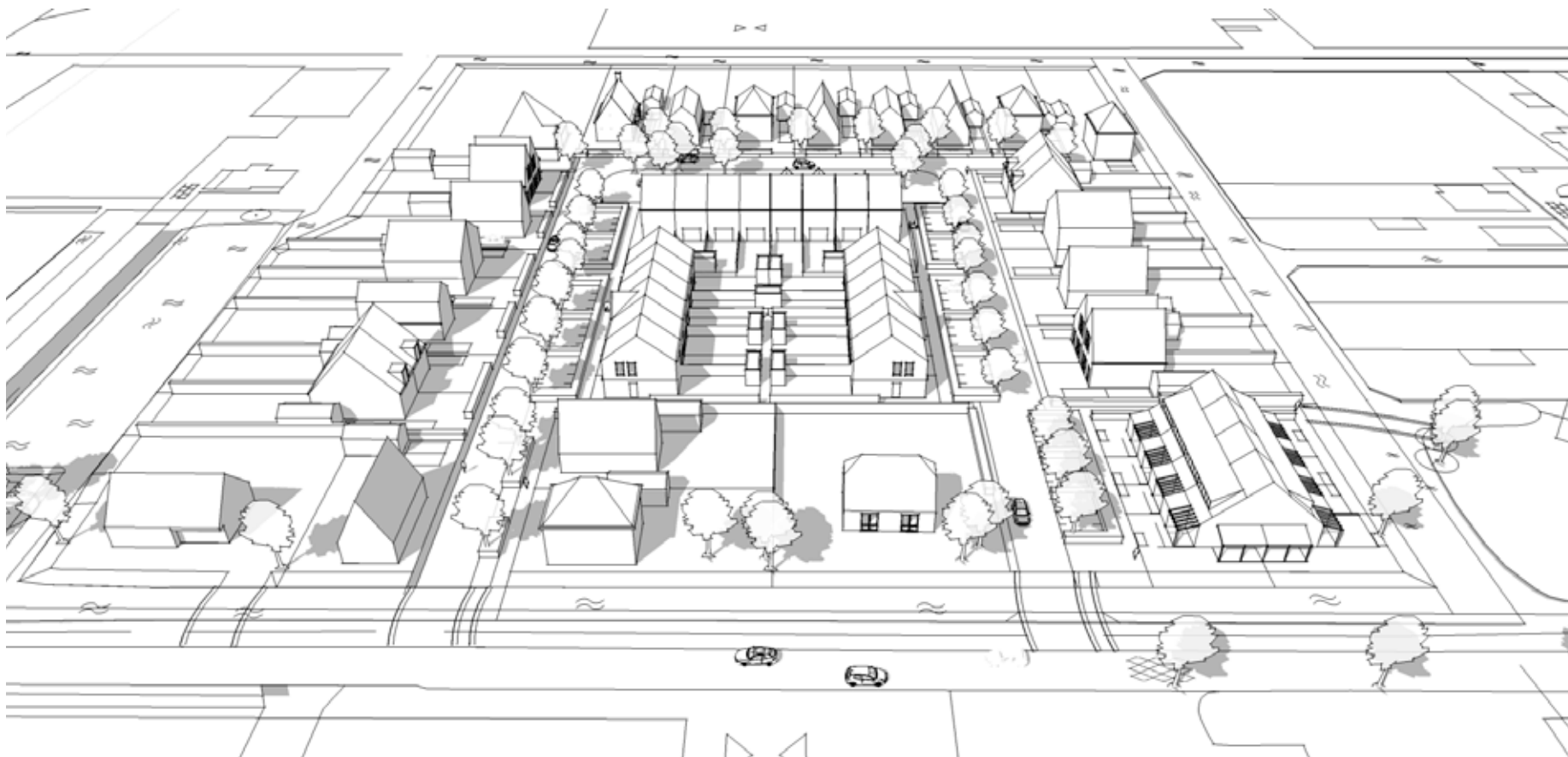
Naast de bijzondere planelementen, zoals hierboven beschreven, is de **beeldkwaliteit van Reinderseiland “expressief dorp”**, een eigentijdse interpretatie van landelijk dorpse architectuur, waarbij naar een eigen identiteit wordt gezocht in een meer expressionistische vormstijl.

Met deze beeldkwaliteit wordt beoogd, om Reinderseiland weliswaar te baseren op de wijk “Noordereiland”, maar ook een eigen sfeer en identiteit te bieden in tijdstijl. **De architectuur is robuust met de nadruk op vorm. De detaillering is functioneel en eenvoudig.**

Essentieel is de dorpse schaal. Deze wordt tot uitdrukking gebracht doordat

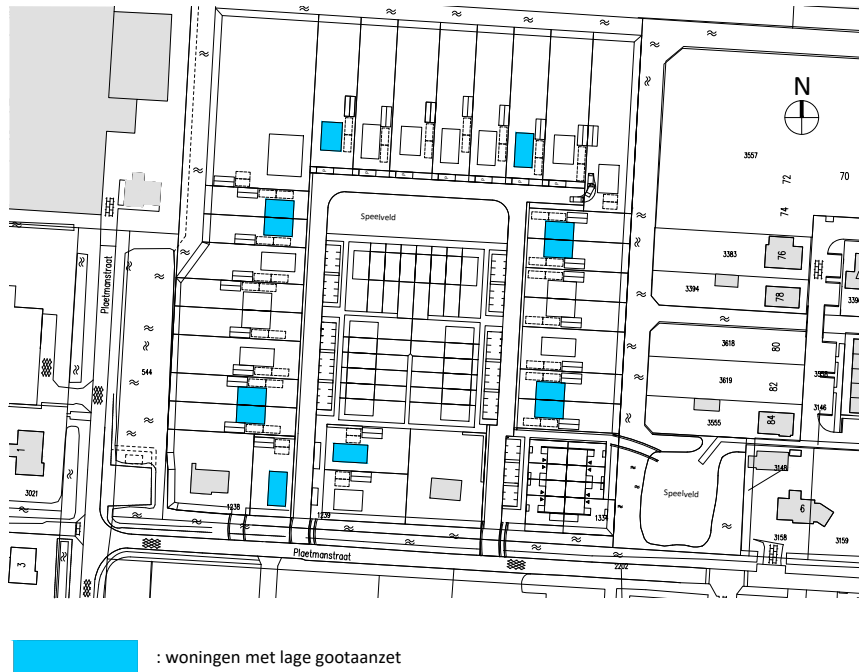
- alle woningen zijn uitgerust met een kap,
- wisselende rooilijnen en goothoogten,
- diversiteit in kapvorm/richting en morfologie,
- De afwisseling van de geparcelleerde en geclusterde verschijningsvorm van de bouwwerken, waardoor de verschillende korrelgrootte bijdraagt aan een levendig straatbeeld zonder dat de dorpse schaal geweld wordt aan gedaan.

Deze tijd kenmerkt zich door de drang naar vernieuwing. Als je niet meedoet, gebeurt het je. De vernieuwing krijgt op Reinderseiland uitdrukking door de **mix van traditionele elementen in vorm, type, kleur en materiaal**, maar waarbij de detaillering en expressie van de woningen ook kunnen getuigen van de **vernieuwingsdrang en gedaante van de focus op duurzaamheid**.



Impressie morfologische samenhang van de wijk

V BEELDKWALITEIT VAN DE WONINGEN



: woningen met lage gootaanzet

Algemene beeldkwaliteit:

17

Vorm en massa

- Alle woningen zijn **uitgerust met een kap**.
- De voorkeur ligt bij **sterke kapvormen**, baksteen en natuurlijke materialen in aardse tinten.
- De **goten hebben in beginsel een lage aanzet** op maximaal 3.90m boven maaiveld. De druiplijn van de kap kan zich eventueel op 6m boven maaiveld bevinden, mits esthetisch sprake is van een afleesbare kapvorm tot bovengenoemde maximale goothoogte. Een **aantal woningen hebben een lage goot- en dakaanzet, zoals in blauw weergegeven** op de afbeelding op deze pagina;
- Expressieve dakvariëaties zijn mogelijk, zolang het **niet in een te kleinschalige en complexe kapvorm** verzandt. Een **gevarieerd en levendige dorpsstraat is het streefbeeld**.

architectuurstijl

- De woningen kenmerken zich als **landelijk dorps**.
- Er is sprake van **onderscheid door verschillen** in typologie, bouwvolume, kapvorm, geleding en compositie van de gevel.
- De architectonische uitwerking is gevarieerd, zorgvuldig, tijdloos en speels.
- Naast de verschillen wordt gestreefd naar samenhang in de vorm van een **eigentijdse eenvoud**, waardoor de buurt als samenhangende eenheid herkenbaar is.

kleur en materiaal

- Een **afgestemd palet in kleur- en materiaaltoepassingen** ondersteunt de samenhang in de wijk. Het kleurpalet bevindt zich in de bandbreedte tussen beige-oranje-rood-donkerrood-bruin-bruin-antraciet. Een enkele "witte" woning kan worden ingepast, mits uitgevoerd als muurverfsysteem.
- Dakpannen zijn keramisch. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

erfafscherming

- Voorerven grenzend aan het openbaar gebied kunnen worden afgeschermd met een haag of open (metalen of houten) hek tot 1m hoog.
- Zij- en achtereven worden bij overgangen tussen de openbare ruimte en privé erf vanaf 3m achter de voorgevelrooilijn afgeschermd **door een liguster of beukenhaag** tot een maximale hoogte van 2m.

Vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap

- 18 De vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen bevinden zich voornamelijk langs de oevers aan de randen van het plangebied. Voor vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap wordt er uitgegaan van **twee parkeerplaatsen op eigen erf**. De woningen kenmerken zich als **landelijk**.

Voor het hele gebied geldt: geen strakke voorgevelrooilijnen. Vanuit de gereserveerde zone vanuit de kassengevel is voor de noord- en westflank van het ontwikkelingsgebied een achtergevelrooilijn vastgesteld, waartegen de woningen op die kavels dienen te worden gerealiseerd. Afhankelijk van het ontwerp voor de woning en de wens van de bewoner met betrekking tot de afmeting van de voortuin zullen verschillende kavelinrichtingen ontstaan. De bebouwing staat op deze manier aan de voorerfzijde niet in één vastgestelde lijn, waardoor het totaal het gewenste minder strak geregisseerde beeld oplevert. Om deze regie te harmoniseren als gestalte van de wijk, is deze regel ook gehanteerd voor de oostflank.

Belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan is het doorzicht tussen de verdiepingskappen door. Daarnaast vormt deze krans van woningen rondom het plantsoen en de cluster van rijenwoningen in het hart van de buurt een afwisselende reeks, waarmee een levendig dorps beeld wordt gewaarborgd.

De woningen zijn **uitgerust met een kap**. De richting van de kap is overwegend haaks op de weg, waardoor doorzicht vanaf de weg optimaal gewaarborgd blijft. **Een enkele woning in de rij kan zijn uitgerust met een langskap**.

Om voldoende afwisseling in vorm en massa te ondersteunen, is een **forser woonverblijf met een hoge gootaanzet op 6m** in de reeks van woningen denkbaar, mits de flankerende kavelgrenzen zich op minimaal 3,0 m van de zijgevel bevinden. Deze dient **incidenteel in het straatbeeld** voor te komen. De kap van deze woningen is haaks op de weg, zodat doorzicht boven goothoogte gewaarborgd blijft.

Als forse woning kan eventueel een **notariswoning** worden gerealiseerd met een (plat afgedekte) schildkap tussen 45-60 graden. De entreegevel van een dergelijke

monumentale woning dient naar de openbare weg te zijn gericht en de kavelafmeting heeft een **minimale kavelbreedte van 16m** incl. de afstand tot de belendende perceelsgrenzen.

Op het **aangewezen hoekperceel aan de noordwestzijde kan een eenvoudige stolpwoning worden gerealiseerd**, waarbij de regels van de stulp dienen te worden gehanteerd met betrekking tot goothoogte, kaphelling en revelante stijkenmerken. Een en ander is in onderstaande specifieke beeldkwaliteitscriteria weergegeven.

Kavelpaspoort

Om de **diversiteit van de reeks vrijstaande- en 2-onder-1-kapwoningen te waarborgen**, is een equivalent aantal kavelpaspoorten opgesteld, waarbij in het paspoort de kleur, het dak- en gevelmateriaal en de architectuurstijl staan gedefinieerd, zoals staat weergegeven in de beeldkwaliteitscriteria. Het kavelpaspoort wordt door de koper van een perceel gekozen tot zover de keuze strekt. Het paspoort biedt daarmee een garantie op de beoogde diversiteit, zonder dat deze vooraf aan de percelen zijn gekoppeld.

Criteria vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen:

Bouwhoogte hoofdgebouw:

- Goothoogte op maximaal 3.90m boven maaiveld. (De driuiplijn van de kap kan zich op 6m + peil bevinden behalve op de gewaarmerkte percelen, zoals weergegeven op pagina 17)
- Nokhoogte maximaal 11 m boven maaiveld.
- Een topgevel, gevel- of dakopbouw met goothoogte op maximaal 6m boven peil is incidenteel mogelijk, maar als ondergeschikt element van het hoofdgebouw. Een expressieve dakvorm is mogelijk, mits goed en logisch is ingepast in het architectuurbeeld.



Kloeke woningen met eenvoudige kap. Overwegend baksteen met houtaccenten als eigentijdse vertaling van een landelijk dorpse woning. Een dakopbouw in de goot of gevelopbouw zijn mogelijk.



2^a1kapwoning en vrijstaande woningen met samengestelde en expressieve kapvorm zijn mogelijk

Bijgebouwen:

- Goothoogte maximaal 3.00 m boven maaiveld
- Nokhoogte of aansluiting op kap hoofdgebouw maximaal 5.00 m boven maaiveld. Bijgebouwen mogen eventueel plat worden afgedekt tot maximaal 3.00 m.

Gevels:

- Vervaardigd in overwegend baksteen.
- Kopgevels gericht op het openbaar gebied dienen een gelijkende architectonische kwaliteit te hebben als de voorgevels.

Dak:

- Kapvorm: (expressieve) zadel-, mansarde- of schilddak.
- Een dakopbouw in de goot of gevelopbouw met topgevel is mogelijk, mits deze bijdraagt tot een samenhangend architectuurbeeld.
- Een hoofdgebouw dient te worden uitgerust met een kap afgedekt met keramische dakpannen. Een rieten dakafwerking is mogelijk mits bijhorende specifieke rieteigen detaillering wordt gehanteerd.
- Kleur: mat oranje-rood-antraciet.

Detaillering, kleur en materiaal

- Kleur: Zie algemene criteria. Indien een gevel in witte of lichtgrijze kleur wordt gewenst, dient te worden uitgegaan van een muurverfsysteem bij voorkeur merk Keim. Een lichte gevel dient te worden voorzien van een donkere plint in verband met vervuiling.
- Materiaal: overwegend baksteen; gemêleerde handvorm of vormbak
- detaillering: Overwegend eenvoudig en logisch; eigentijds landelijk dorps
- Erfbebouwing: erfbebouwing kan afwijkend worden gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdgebouw, mits een goed ensemble is gewaarborgd.

Erfafscherming

- Zij- en achtereven worden vanaf 3m achter de voorgevelrooilijn bij overgangen tussen openbaar en privé **voorzien van liguster- of beukenhagen tot maximaal 2m hoog;**
- In het geval dat een **zij- en achtererf zich aan een oeverzijde** bevindt, kan een gebouwde erfafscherming worden toegestaan, mits deze is uitgevoerd in duurzaam geproduceerd hout, maximaal 30% dicht en overigens begroeid is en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied. De erfafscherming dient op minimaal 1.50m uit de oever te staan aan de bovenzijde van een talud. De oevers aan de Plaetmanstraat dienen te zijn uitgevoerd met een lage beschoeiing.



vrijstaande
"forse" woning:
goothoogte 6m



referentiebeeld
notariswoning:
een monumentale
woning met hoge
gootaanzet en
entreegevel gericht
op de openbare
ruimte

Richtlijnen en criteria vrijstaande "forse" woningen

ruimtelijke voorwaarden:

1. Maximaal 1 per 3 vrijstaande- of 2-onder-1 kapwoningen
2. Kavelbreedte groter dan of gelijk aan breedte hoofdgebouw + 6.0 m.

Bouwhoogte hoofdgebouw:

- goothoogte maximaal 6.00 m. boven maaiveld;
- nokhoogte maximaal 11.00 m. boven maaiveld;
- dwarskap verplicht.

Bijgebouwen:

- als overige vrijstaande- en 2-onder-1 kapwoningen

Gevels:

- als overige vrijstaande- en 2-onder-1 kapwoningen

Dak:

- Kapvorm: zadeldak;
- Een hoofdgebouw dient te worden uitgerust met een kap afgedekt met keramische dakpannen.
- Kleur: mat antraciet (bij voorkeur gesmoord).

Detailering, kleur en materiaal

- als overige vrijstaande- en 2-onder-1 kapwoningen

Erfafscherming

- als overige vrijstaande- en 2-onder-1 kapwoningen

Type notariswoning

Als specifieke "forse" woning gelden **overigens** onderstaande specifieke criteria voor het type notariswoning:

De ruimtelijke voorwaarde voor het realiseren van een notariswoning is een **minimale kavelbreedte van 16m** incl. de afstand tot de belendende perceelsgrenzen. De notariswoning onderscheidt zich door een monumentale opzet.

Dit wordt ondersteund door:

- ornamentiek in baksteenverband en -relief,
- duiding van de hoofdentree,
- plaatsing van de voordeur in de voorgevel gericht op de openbare weg, gelijkvormige vensters met een verticale diagonaal,
- een geprononceerde gootlijst. Het gootoverstek dient beperkt te blijven;
- een forse (evt. plat afgedekte) schildkap.

Overigens gelden de criteria voor vrijstaande en 2¹ kapwoningen



type noordhollandse stolp



type westfriesse stolp

Richtlijnen en criteria stolpwoning

ruimtelijke voorwaarden:

1. Alleen op aangewezen perceel;
2. Type westfriesse- of noordhollandse stolp;

Bouwhoogte hoofdgebouw:

- Goothoogte maximaal 2.80 m boven maaiveld
- Nokhoogte maximaal 12.00 m boven maaiveld
- Een gevel- of dakopbouw in de goot in de gevel gericht op de openbare ruimte is mogelijk;

Bijgebouwen:

- Goothoogte maximaal 2.80 m boven maaiveld
- Nokhoogte of aansluiting op kap hoofdgebouw
- Maximaal 5.00 m boven maaiveld. Bijgebouwen mogen eventueel plat worden afgedekt tot maximaal 3m boven maaiveld.

Gevels:

- Overwegend eenvoudige deatillering, geen monumentale stolp;
- Overwegend baksteen;
- Vensters in de gevel dienen een verticale diagonaal te hebben;
- De entree deur dient zichtbaar te zijn vanaf openbaar gebied;

Dak:

- Kapvorm: stolpkap.
- Materiaal: Het hoofdgebouw dient te worden uitgerust met een kap afgedekt met keramische dakpannen en/of riet. Indien riet wordt toegepast dient hiervoor een rieteigen detaillering te worden toegepast;
- Erfbebouwing: erfbebouwing kan afwijkend worden gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdgebouw, mits een goed ensemble is gewaarborgd.

Detailering, kleur en materiaal

- Kleur: naturel; naturel aardse tinten; handvorm gemelleerd;
- Materiaal: overwegend baksteen; houten gevelbeschietingen toegestaan;
- Detailering: overwegend eenvoudig en logisch; landelijk dorps;
- Detailering authentiek overeenkomstig "regels voor de stolp"
- Erfbebouwing: erfbebouwing kan afwijkend worden gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdgebouw, mits een goed ensemble is gewaarborgd.

Erfafscherming

- als overige vrijstaande- en 2-onder-1 kapwoningen

Overigens als criteria voor vrijstaande en 2^1 kapwoningen.

Op dit perceel hoeft geen stolp te worden gerealiseerd, het is mogelijk om een stolp te realiseren. Indien er geen stolp gewenst is, valt het perceel onder het beeldkwaliteitsregime van de vrijstaande woningen.



Rijenwoningen

Een deel van het stedenbouwkundige plan wordt ingevuld met rijenwoningen. Deze woningen bedienen een gevarieerde doelgroep: Jonge gezinnen, startende een/tweepersoons huishoudens maar ook doorstromers.

De rijen bestaan uit minimaal 6 en maximaal 8 aaneengesloten woningen.

Er worden **kloeke woningen** gevraagd, maar de woningen dienen wel van een **dorpse schaal** te blijven. De opbouw van de gevel bestaat uit twee bouwlagen met daarop een nadrukkelijke kap (zadelkap, mansardekap of samengesteld zadeldak). Wolfseinden op de kopgevel zijn toegestaan.

De hoofdrichting van de kap is evenwijdig aan de straat of plantsoen. Om het straatbeeld **uitdagerend en afwisselend** te houden zijn bepaalde kop- en tussenwoningen verbijzonderd zowel in gevelexpressie, woningtypologie als bouwvolume. Om de dorpse schaal te waarborgen dient ook in horizontale geleding gevarieerd te worden.

Lange **aaneengesloten gevels zonder onderbreking door een afwijkende expressie dienen beperkt te blijven tot maximaal 4 percelen**. Een symmetrische opzet van de aaneengesloten gevel van een rijenblok dient te worden voorkomen.

De rijenwoningen zijn geconcentreerd in het middengebied. Voor alle standaard rijenwoningen is het basisontwerp voorzien in uitbreidingsopties van het woonvlak op de begane grond.

Aan de straatzijde is een **uitbreiding mogelijk in de vorm van een erker**. Als uitbreiding van de zolderruimte op tweede verdiepingsniveau kan op het dakvlak aan de achterzijde een dakkapel worden geplaatst. In het basisontwerp is een voorstel gedaan voor deze uitbreidingsopties.



Rijenwoningen afwisselend geparcelleerd en in clusters: gootsrpongen dragen bij aan een verlevendiging van het straatbeeld.



Rijenwoningen waarbij een driuplijn op 6m hoogte en een wisselende goothoogte zijn gehanteerd met behoud van dorpse schaal als voorbeeld voor een "afwijkende expressie"

Criteria rijenwoningen

Bouwhoogte hoofdgebouw:

- Goothoogte afwisselend (de driuplijn van de kap kan zich eventueel op 6m + peil bevinden).
- Nokhoogte maximaal 11.00 m boven maaiveld.
- Een topgevel, gevel- of dakopbouw is incidenteel mogelijk, maar als accent in het blok.

Bijgebouwen:

- Hoogte dakrand maximaal 3.00 m boven maaiveld
- Bijgebouwen zijn plat afgedekt.

Gevels:

- Vervaardigd in baksteen.
- De gevel dient geparcelleerd of geclusterd te worden, zodat een dorps beeld wordt ondersteund. Aaneengesloten gelijkende gevels zonder onderbreking door een afwijkende expressie dienen beperkt te blijven tot maximaal 4 percelen.
- De kopgevels hebben een gelijkwaardige kwaliteit als de voorgevels door voldoende gevelopeningen. Uit- en aanbouwen in de vorm van erkers is mogelijk. Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de gevelbeëindiging van de (top)gevel, die moet aansluiten bij de dorpse schaal van bouwen.

Dak:

- Kapvorm: (expressieve) zadel- of samengesteld mansardedak.
- Een hoofdgebouw dient te worden uitgerust met een kap afgedekt met keramische dakpannen;
- Kleur: mat oranje of antraciet (bij voorkeur gesmoord);

Detallering, kleur en materiaal

- Kleur: Zie algemene criteria. Indien een gevel in witte of lichtgrijze kleur wordt gewenst, dient te worden uitgegaan van een muurverfsysteem bij voorkeur merk Keim. Een lichte gevel dient te worden voorzien van een donkere plint in verband met vervuiling.
- Materiaal: overwegend baksteen; gemelleerde handvorm of vormbak
- Detaillering: Overwegend eenvoudig en logisch; eigentijds landelijk dorps
- Erfbebouwing: erfbebouwing kan afwijkend worden gematerialiseerd ten opzichte van het hoofdgebouw, mits een goed ensemble is gewaarborgd.

Erfafscherming

- Zij- en achtereven zichtbaar vanaf openbaar terrein worden vanaf 3m achter de voorgevelrooilijn bij overgangen tussen openbaar en privé **voorzien van liguster- of beukenhagen tot maximaal 2m hoog;**

- A: mogelijke positie voor stolp woning
 B: mogelijke positie voor notariswoning
 C: schuurgebouw: Jongeren grondgebonden rug-aan-rugwoningen



Bijzondere planelementen

Op de zuidoostflank van het plangebied is een schuurgebouw als rug-aan-rug woningen geprojecteerd. Op de hoekkavel aan de noordwestzijde is een goede mogelijkheid voor een stolpachtige woning.

Deze planelementen hebben een eigen identiteit in het stedenbouwkundig plan, zoals eerder besproken bij de bijzondere planelementen.

De vormgeving van deze bijzondere planelementen is duidelijk afwijkend van de omliggende woningbouw. De objecten zijn van een grotere schaalorde en afwijkend gematerialiseerd. Een beschieting met houten delen op het schuurgebouw als referentie ligt voor de hand, maar een donkere baksteen kan ook. Vooral de eenvoudige detaillering en beperkte ornamentiek zijn opvallend.



referentiebeeld archetype van een landelijk schuurgebouw; kleur, materiaal en eenvoudige detaillering



Richtlijnen rug-aan-rugwoningen

Bouwhoogte hoofdgebouw:

Goothoogte maximaal 3.00 m boven maaiveld

Nokhoogte maximaal 10.00 m boven maaiveld

Bijgebouwen:

Dakrandhoogte maximaal 2.70 m boven maaiveld

Bijgebouwen zijn plat of met een licht hellend dak afgedekt

Rooilijn:

De rooilijn is vastgesteld in de bestemmingsplankaart.

Gevels:

De gevelbekleding is van houten delen o.g. en/of strakke baksteen;

Dak:

Het hoofdgebouw dient te worden uitgerust met een zadeldak afgedekt met dakpannen.

Kapvorm: zadeldak eventueel met wolfseind

Kleur: antraciet tot grijs

Materiaal: keramische dakpannen

Erfbebouwing: bijbehorende erfbebouwing wordt voorzien van een afwijkende gevelbekleding als het hoofdgebouw.

Erfinrichting

Vanwege de typologie van rug-aan-rugwoningen dient speciaal aandacht te worden gegeven aan de inrichting van het voorerf in het kader van privacy, berging, toegankelijkheid en stalling van vuilcontainers en fietsen. Hiervoor dienen overtuigende voorzieningen te zijn mee ontworpen. Er dient sprake te zijn van een totaalontwerp: buitenruimte, plaatsen voor rolcontainers, erfgrenzen en bijgebouwen/bergingen. Geen losstaande erfbebouwing, maar onderdeel van het hoofdgebouw.

VI BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE



Inleiding

27

De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en een herkenbaar beeld.

In het beeldkwaliteitsplan worden algemene uitgangspunten van de inrichting van de openbare ruimte beschreven om sturing te geven aan het gewenste beeld en om een goede afstemming te krijgen tussen bebouwing en de stedenbouwkundige ruimten.

De openbare ruimte dient het karakter en de sfeer van het stedenbouwkundige plan te ondersteunen en te versterken.

Zoals in de visie reeds is verwoord, is de ambitie van een dorps sfeer bepalend voor de inrichting van de openbare ruimte.

Een rustige en duurzame inrichting verhoogt de esthetische en ruimtelijke kwaliteit. De openbare ruimte kenmerkt zich vooral als een ontspannen en informele ruimte. Verschillend gebruik van de openbare ruimte is op het oog niet strak geregisseerd. Er is sprake van verkeersmenging, afwisseling en meervoudig gebruik van de ruimte.

Sfeer van de openbare ruimte

28



De sfeer van de openbare ruimte wordt bepaald door een optelsom van uitgangspunten. Het straatbeeld wordt gevormd door de openbare ruimte (de straat) in samenhang met de straatwanden (gevels van de woningen) en de overgangen in het straatprofiel. Met name de overgang van openbaar- naar privéterrein in de vorm van erfscheidingen zijn van grote invloed op het straatprofiel. **Het dorp kenmerkt zich door de diversiteit van particuliere oplossingen.** Behalve de bepaling van de maatvoering en inrichting van het openbaar gebied, zijn er slechts aanbevelingen met betrekking tot de inrichtingsmogelijkheden van het prive voorerf.

De straat vormt de binding in het dorp. **De straatruimte is kleinschalig en informeel.** Door het gebruik van een kleurmengsel ton-sur-ton van straatstenen wordt de intimiteit en kleinschaligheid van het dorpse karakter bevestigd. Op de straat vindt een menging plaats van het verkeer. Er is sprake van “**shared space**” en dus in beginsel geen fysieke scheiding aanwezig tussen wandelen, fietsen en de auto. Kenmerkend voor het dorpse wonen.

De voortuinen en voorerven grenzen direct aan de straat en zijn daardoor direct onderdeel van de beleving van de straat. Om het straatbeeld enigszins te structureren, wordt er bij de overgang tussen openbaar en privé de voorkeur gegeven een haag tot maximaal 100 cm.

In de straat worden openbare parkeerplaatsen opgenomen voor de bewoners en bezoekers, die niet op ‘eigen’ erf kunnen parkeren. Vanwege de forse parkeerdruk zijn een aantal parkeerclusters in het straatbeeld opgenomen. Hierin wordt haaks op de rijweg geparkeerd. De parkeerclusters worden omzoomd door blokgroen tot 70 cm boven maaiveld. De parkeerplaatsen worden onderbroken door een reeks van bomen.

In de straat kan ook vrij worden geparkeerd. Hiervoor is een “parkeerberm”



voorgesteld van 2.00 m breed voorzien van halfverharding. De berm krijgt hierdoor een groen karakter. Deze zone wordt ook gebruikt als opstelplaats van vuilcontainers. In de woonbuurt bevindt zich een plantsoen.

Dit plantsoen is autoluw en worden omgeven door rijenwoningen en kleine voortuinen. Er heerst een intieme sfeer, welke de spelende kinderen een bepaalde vorm van vrijheid geeft.

Het plantsoen is vormgegeven als een groen speelgazon. De inrichting is los en informeel afgewisseld met kleine bomen (2e en 3e soort).

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is er een 'speeleiland' voor de oudere kinderen aangelegd als onderdeel van het uitbreidingsveld "Noordereiland".



Opbouw van het straatprofiel

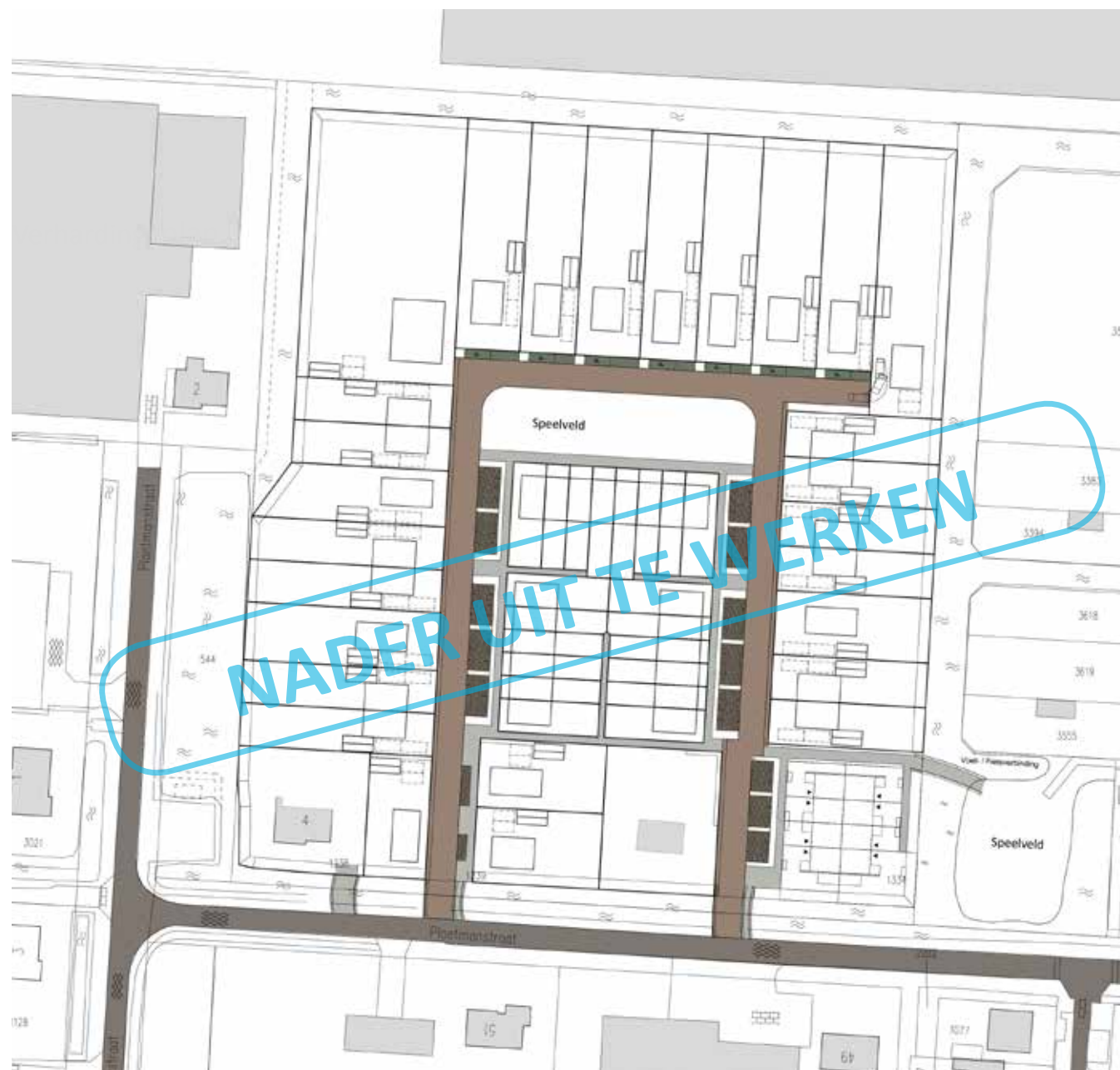
Het gebruik van de openbare ruimte is meervoudig. Het straatprofiel biedt ruimte voor groenvoorzieningen, ontsluiting, parkeerplaatsen, speelplaatsen, opstelplaatsen, enz.

De erftoegangsweg loopt als een ringontsluiting door het plangebied. Deze toegangsweg dient als verkeersroute voor alle verkeer en voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Ook het verzamelen van huisvuil gaat via deze straat. De straten hebben het rustige karakter van een 'buurtstraat', omdat de erftoegangsweg geen onderdeel uitmaakt van doorgaand verkeer.

Het profiel wordt door de inrichting optisch versmald. Hiermee wordt de snelheid van het autoverkeer beperkt.

Erftoegangswegen

De wijk is ontsloten door middel van erftoegangswegen. Deze wegen zijn ingericht



-  Halfverharding berm
-  Erfverharding semi-openbaar
-  Voetgangersroutes, plantsoen
-  Erftoegangsweg
-  Molgoot
-  Parkeren halfverharding

Halfverharding



Bestrating



op gemotoriseerd verkeer. Ter ondersteuning van een typische dorps sfeer is uitgegaan van een vlak straatprofiel en gemengd gebruik. De weg wordt dus gebruikt door automobilisten, maar ook door voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Het wegprofiel is daarom relatief smal gehouden. Daarnaast is het profiel wisselend ingericht, om een speels en ontspannen straatbeeld te ondersteunen. Door positiewisselingen van bomen, geparkeerde auto's en openbare inrichting ontstaat een gedifferentieerd wegbeeld, waardoor de weggebruiker z'n snelheid zal moeten aanpassen.

De erftoegangswegen zijn verhard met een mengsel van straatstenen hoofdkleur **bruinrood in visgraatverband**, zodat een levendig en typisch dorpsbeeld ontstaat.

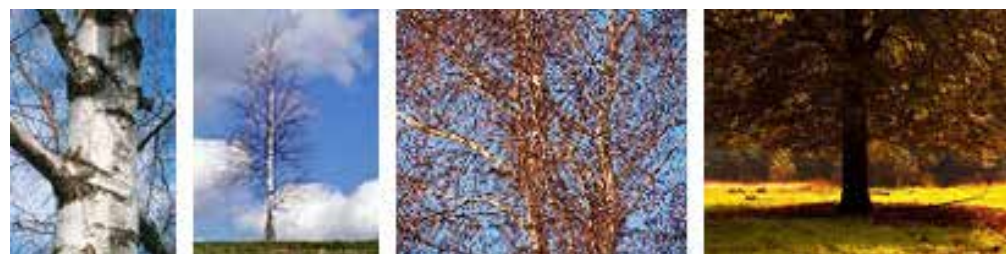
Halfverharding

Langs de erftoegangswegen wordt aan een zijde een bermstrook toegevoegd, afwisselend voor gebruik als parkeeropstelplaats, boomvak of opstelplaats vuilcontainer. Deze bermstrook is voorgesteld in **halfverharding in de vorm van een beton grassteen of gelijkwaardig**, behalve de boomvakken. Ter plaatse van de boomvakken is uitgegaan van een grondbedekker. Deze "groene" verhardingsstrook wordt onderbroken door de opritten naar particulier terrein. Op het openbaar terrein zijn **deze toeritten voorgesteld in betonstraatstenen lichtgrijs gelijk als de bovengenoemde bermstrook**, zodat een duidelijk contrast ontstaat met het wegprofiel.

Voetgangersroutes en plantsoenen

Vanaf de Plaetmanstraat zijn voor voetgangers aparte routes opgenomen in het plan. Deze routes zijn onderscheidenlijk aangelegd door een afwijkend straatsteen halfsteensverband haaks op de rijloper. Tussen de voetgangersstrook en de rijloper bevindt zich een molgoot met straatkolken als onderdeel van het wegprofiel. De molgoot wordt iets verdiept en halfsteens in de richting van de rijloper gestraat.

De voetgangersroute sluit aan op de verharding bij het plantsoen. Deze aaneengesloten verharding bestaat uit een mengsel van betonstraatstenen uit de kleurtoon van de rijloper.





Privé groen



Openbaar groen, hagen en bomen

Groen

In een landelijk dorp als de Noord is de aanwezigheid van groene ruimten met bomen van eminent belang voor de beleving. De groenstructuur bepaalt voor een belangrijk deel het ontspannen karakter van de ruimte. Een groot deel van het plangebied wordt ingevuld door privegroen.

Veel woningen staan op een ruime kavel met voor- en achtertuin.

In het openbare gebied is het groen vooral aanwezig in de vorm van bomen, gazons, grasbermen, hagen en walkanten. Het groen heeft niet zozeer een structurerend karakter maar een informeel en ontspannen plek in het straatprofiel. Bewoners zullen bijdragen in dit informele karakter door de individuele oplossingen voor erfscheiding en -inrichting. Dit is typerend voor het dorp.

Plantsoen

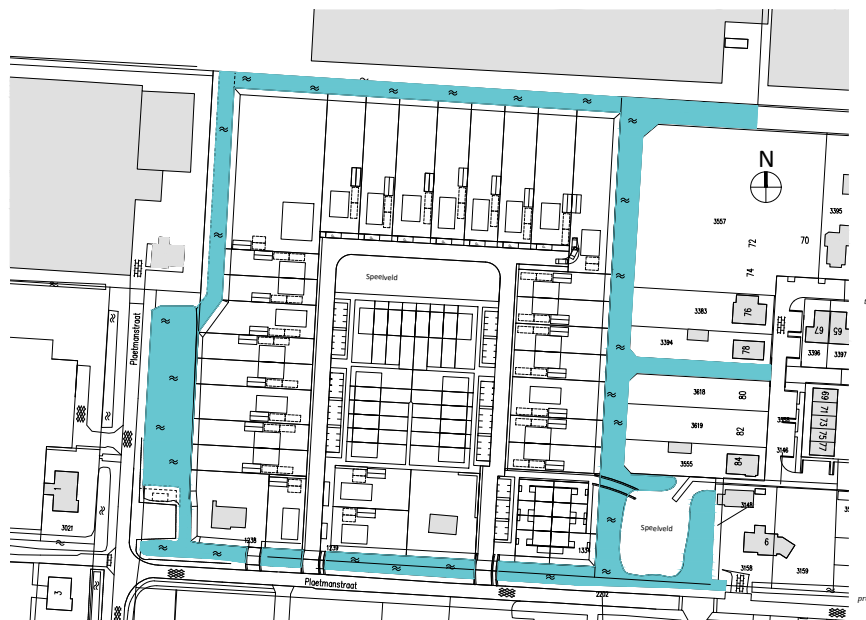
Het plantsoen heeft een bijzondere plek in de groenstructuur. Hier is het openbare groen niet langer 'aankleding' maar verblijfsruimte in het kader van ruimte, spelen en verblijven. Het plantsoen is in beginsel voorgesteld in de vorm van een enkelvoudig (speel)gazon met een enkele monumentale boom of een cluster van bomen, waarmee ruimte wordt geboden voor spontaan gebruik van de openbare ruimte door de buurtbewoners. In het kader van **biodiversiteit** kan in de uitwerking worden gestreefd naar een meer gedifferentieerde inrichting. Het gazon ligt integraal hoger dan het straatniveau, zodat een goede afwatering is gewaarborgd.

Bomen

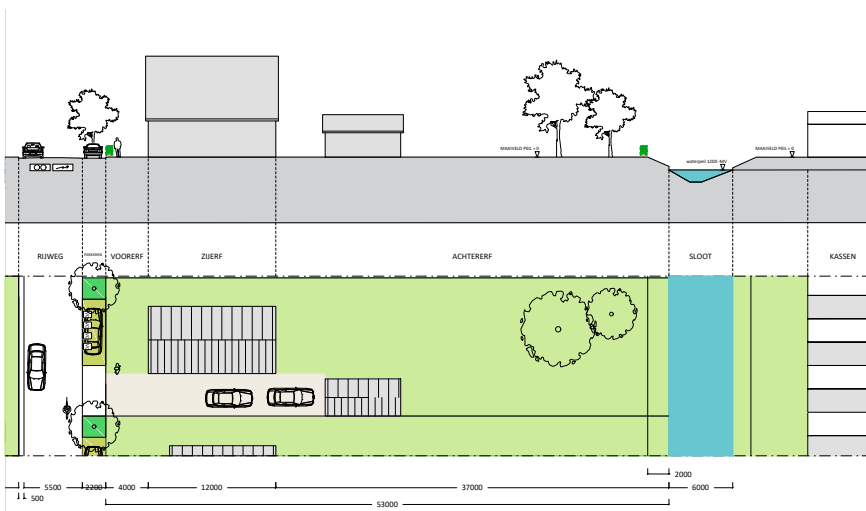
Langs de erftoegangswegen wordt uitgegaan van bomen 3e soort. De maximale kroonhoogte van deze bomen reikt tot 10 m. Als referentiebeeld is uitgegaan van **berken**, vanwege de dunne bladerkroon en de lichte bast.

Op het plantsoen is uitgegaan van een enkele boom 1e soort of een cluster van bomen 2e soort.

In de kavelpaspoorten van de noordgelegen kavels wordt voor de betreffende kavels opgenomen, dat in de 30m zone vanaf de gevel van de kas alleen bomen 1e soort (max. hoogte 10m) mogen worden geplant in het kader van lichte hinder voor de productie in de kas.



Waterstructuur



Water

Waterstructuur

De basis voor de waterstructuur is een voortzetting van het verkavelingspatroon van het omliggende landschap. De watergangen blijven in beginsel intact en worden woonrijp opgeleverd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de bestaande watergang verbreed tot 10m en met een ondergrondse duiker naar het Altonmeer doorspuikbaar gemaakt op het bestaande waternetwerk. De dimensionering van de overige watergangen worden in overleg met het waterschap nader vastgesteld.

Peilhoogten water

Het systeem van peilhoogten van het open water als bestaand wordt in het waterplan gehandhaafd. Er is sprake van een hoog peil aan de westzijde van de locatie en een laag peil aan de oostzijde.

Met het waterschap is overeengekomen.... (Zie waterplan)

Sloten aan planrand

De demarcatie bestaande gevel van de kassen aan de noordzijde van het plangebied is van invloed op de maatvoering van het water en de oever aan de noordelijke planrand. De betreffende woonbebouwing wordt op een afstand van 50 meter vanaf de kassen gesitueerd. Het water dient vanaf het privé-erf tot het talud voor de kassen ten alle tijde minimaal 10 meter breed te zijn, zoals is overeengekomen met de eigenaar van de aan de noordzijde gelegen kassen. De woningen hebben desondanks de mogelijkheid tot een terras of een aanlegplaats aan het water, mits de watergang en bijhorende bepalingen niet worden belemmerd.

Oeverbehandeling

Aan de noordzijde worden de oevers uitgevoerd als ecologische oever binnen de bovengenoemde voorwaarden van de watergang van netto 10m. Deze oevers behoren tot particulier eigendom. Onderhoud en inrichting komt voor eigen rekening. De inrichtingsmogelijkheden van deze ecologische oevers zijn divers. Er zal een beeld ontstaan van hoogteverschillen, steigers, rietbeplanting, inhammen, etc. Erfbebouwing en bijhorende bouwwerken bij de betreffende woningen dienen op minimaal 30 m uit de gevel van de kas te staan, vanwege belemmeringen naar de tegenoverliggende kassen. Voor de kavels aan de noord- en westzijde van het plangebied is in het bestemmingsplan een zonering aangegeven met betrekking tot

deze bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden. Deze bepaling is ook in een kavelpaspoort opgenomen.

Overigens is in het waterplan voornamelijk uitgegaan van lage oevers met talud en plasberm. Deze oplossing biedt een vriendelijk en landelijk profiel. Aan de inrichtingsmogelijkheden aan deze oeverzijde zijn voor particulieren geen voorwaarden verbonden anders dan in het bouwbesluit. Ook hier kan een levendig beeld worden verwacht van particuliere initiatieven in de vorm van steigers, erfscheidingen en beplanting. Hiermee ontstaat een typisch dorps beeld.

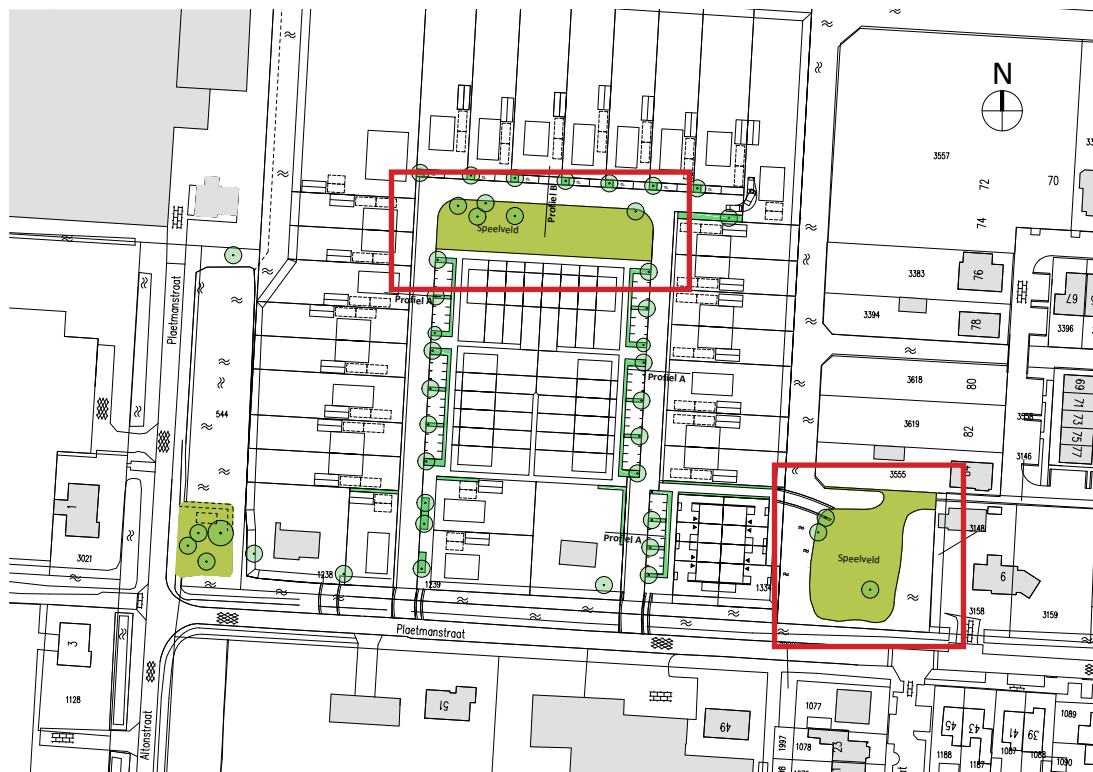
35

Dammen

Voor de oversteek van de diverse sloten en waterpartijen zijn voor motorverkeer damconstructies als uitgangspunt genomen. De dammen overkluizen de sloot langs de Plaetmanstraat en zijn de erftoegangswegen naar de wijk. In het plan zijn de dammen ontworpen met het beeld van een brug als referentie. De dammen zijn voorzien van rechtstanden en brugleuning. Voor de doorspuiing is een duiker opgenomen.

Bruggen

Voor de wandelpassages naar het speeleiland is een lichte brug voorgesteld gelijk als het model , zoals is toegepast in het uitbreidingsveld "Noordereiland".



avontuurlijke spelaanleiding op het speeleiland



Speelinrichting

Speeleiland

Het reeds bestaande speeleiland is als een autonome plek opgenomen in het plan en vormt de verbinding tussen Noorder- en Reinderseiland. Het eiland is ook onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van de Plaetmanstraat. Het speeleiland is bedoeld als speelplek voor 6-12jr. De inrichting van het eiland is daarom avontuurlijk door middel van hoogteverschillen, ecologische oevers, struikgewas en speelgazon.

Het speeltuig is ook voorgesteld als avontuurlijk. Als referentie zijn de bijgaande foto's opgenomen.

Plantsoen als speelplekken

Het plantsoen wordt omzoomd door woningen. De sociale controle en veiligheid is vanzelfsprekend in een plantsoen. Het is een typisch dorpse ruimte geschikt voor ontmoeting en speelvoorziening voor de allerkleinsten (3-6jr). Het speeltuig op het plantsoen is voorgesteld als natuurlijk, avontuurlijk en fantasierijk. De uitstraling van het speeltuig dient bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit door een sculpturale identiteit en geeft daarbij een extra dimensie aan de identiteit van het plantsoen.

Noodzakelijke **speelondergrond** dient met natuurlijke bekleding ofwel met een kunstgras te worden aangelegd, zodat de esthetische samenhang van het plantsoen intact blijft.

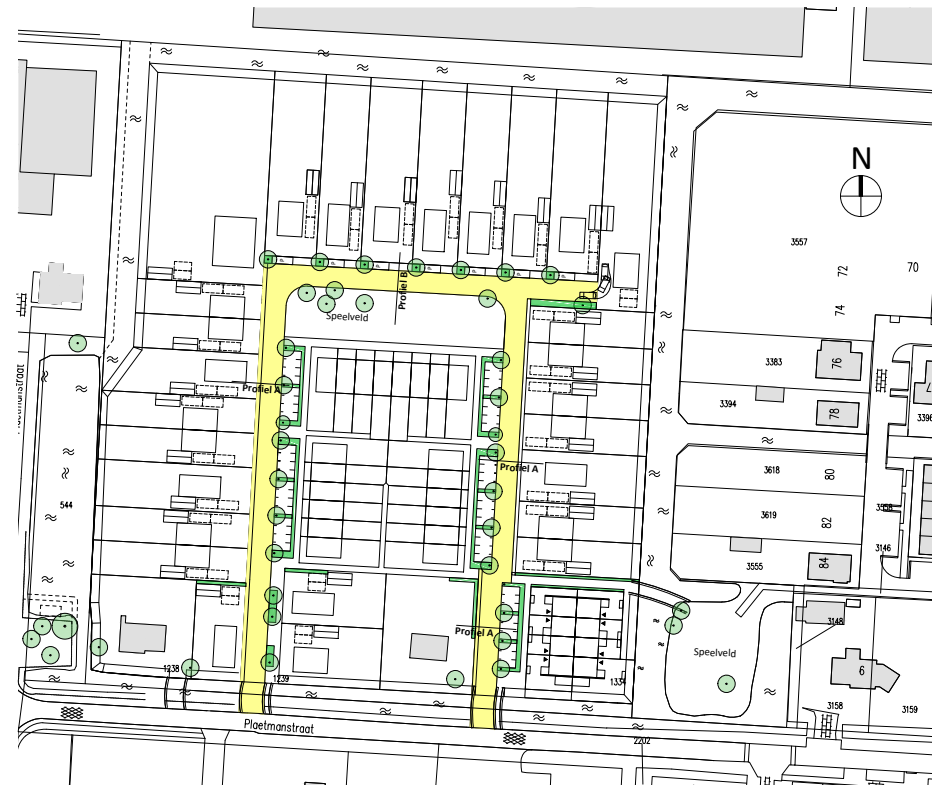
natuurlijke spelaanleiding met ruimtelijke kwaliteit op het plantsoen

VII BIJLAGEN

Profielen

Stratenpatroon en profielen

De dorpsstraat is een stuk van de openbare ruimte waarvan iedereen gebruik kan maken. Je ziet in de dorpsstraat eigenlijk geen stoepranden en geen trottoirs. De dorpsstraat heeft een dusdanig karakter dat je als automobilist je snelheid wel aan moet passen. De straat biedt ruimte om te parkeren, de vuilcontainers, fietsen, buitenspelen en wandelen.



Profiel A

Haaks parkeren in woonstraat.

Parkeerplaats is afgeschermd van voorerf woningen en wandelzone door haag (70cm hoog).

PROFIEL A

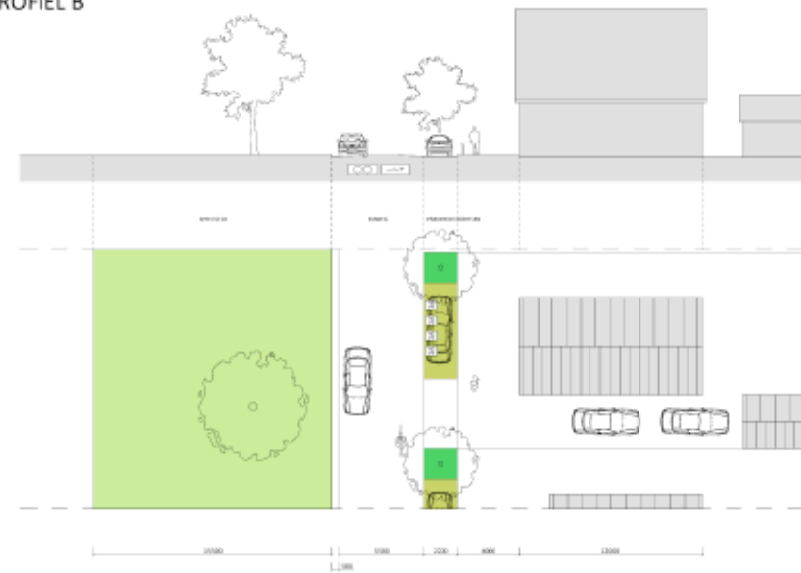


Profiel B

wegprofiel bij het plantsoen.

Langsparkeren in de "bermstrook"

PROFIEL B















Colofon

Beeldkwaliteitsplan Reinderseiland Heerhugowaard De Noord

In opdracht van:
Bot Bouw Initiatief



In overleg met:

Kompas op de Noord
Gemeente Heerhugowaard



Samengesteld door:

GeO Architecten
ir. Maarten Overtoom



Schagen, 11 januari 2018