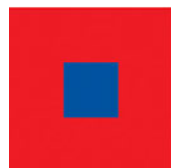


BEELDKWALITEITPLAN WEIDZEGVELD BEBOUWING

DEFINITIEF, 29 MAART 2019

BEELDKwaliteitPLAN WEIDZEGVELD BEBOUWING

DEFINITIEF, 29 MAART 2019
712.408.00 / 617.169.30



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

WeidZ

0

INHOUDSOPGAVE

0.	INHOUDSOPGAVE	4
1.	INLEIDING	6
2.	WEIDZ WONEN	10
3.	BEELDKWALITEIT RICHTLIJNEN	18
4.	TOETSINGSKADER BEELDKWALITEIT	30
5.	RUIMTELIJK KADER	36



WeidZ

1 INLEIDING

Voorgeschiedenis en aanleiding

In de kern Zegveld spelen thans twee ontwikkelingen voor woningbouw, waarvan één actueel. Woningbouwlocatie Weidz is gelegen op en rond de huidige tennisbanen aan de Milandweg en de reeds gerealiseerde woningen aan De Haak. Op deze locatie moet - onder de projectnaam 'Weidz' - een nieuwe woonbuurt met grondgebonden woningen verschijnen.

In mei 2015 is daarvoor een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Dit plan is definitief gemaakt in november 2018. Deze stedenbouwkundige verkaveling vormt de basis voor dit beeldkwaliteitplan, waarin de spelregels voor de toekomstige architectuur van de bebouwing in Weidz worden vastgelegd.

Waarom een beeldkwaliteitplan?

In het verlengde van de stedenbouwkundige en landschappelijke dorpsrandvisie voor Zegveld is door Bosch Slabbers een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt voor de gronden rondom de tennisbanen. Nu er een stedenbouwkundige verkaveling is opgesteld, kan begonnen worden met de uitwerking van de openbare ruimte en architectuur. Het gewenste eindbeeld van de nieuwe wijk vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers een woonbuurt met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Het beeldkwaliteitplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de bebouwing in Weidz.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing in Weidz. Het is in die zin een uitwerking van de dorpsrandvisie en een verfijning van de stedenbouwkundige verkaveling, die uiteindelijk vertaald moet worden naar een bestemmingsplanregeling.

Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en in kunnen spelen op maatschappelijke en economische veranderingen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn per deelgebied tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

ZEGVELD

MILANDWEG

MOLENWEG

HOOFDWEG



Een nieuwe woonbuurt voor Zegveld

Van oorsprong is Zegveld een typisch vaardorp in de Polder Zegveld en Zegvelderbroek. Achter het lint ligt de open polderstructuur van lange smalle sloten en smalle kavels. Deze polder is verkaveld middels een syteem van vrije opstrek. De grenzen van de polder worden gevormd door natuurlijke watergangen, Oude Rijn en de Meije. Zegveld is ontstaan in de Middeleeuwen als lint en later uitgegroeid tot een kruisdorp in het veenweidegebied.

Met name de ruilverkaveling die in 1958 werd gestart, bracht grote veranderingen met zich mee. Het plan voorzag in de aanleg van diverse wegen. Zegveld werd hierdoor uit haar isolement gehaald en er volgde op bescheiden schaal enige nieuwbouw. In de jaren zeventig werd de viersprong Hoofdweg-Molenweg-Milandweg-Middenweg de kern van het dorp en is er ten noorden van de wegen Milandweg en Molenweg een (voor het dorp) stevige uitbreiding gedaan.

Vanuit de historie is er een duidelijke tweedeling in het dorp, die tot op de dag van vandaag goed waarneembaar is, namelijk de lijn van de Milandweg en de Molenweg. Het gebied ten zuiden van die lijn staat onder invloed van het lint en het gebied ten noorden daarvan wordt gekenmerkt door de recentere (meer grootschalige) uitbreidingen.

Gelet op het waardevolle open polderstructuur dienen toekomstige woningbouwontwikkelingen in Zegveld zorgvuldig ingepast te worden. Om tot een zorgvuldige (landschappelijke) inpassing te komen is in 2013 de visie Zuidzijde Zegveld opgesteld (zie hoofdstuk 5). Daarin zijn diverse ontwerpuitgangspunten opgenomen, die in woord en beeld zijn doorvertaald naar het voorliggende beeldkwaliteitplan. De ingreep in het landschap moet duidelijk worden vormgegeven binnen bestaande kaders, te weten de twee bestaande, doorgaande poldersloten als een continue lijn

In het vervolg van dit beeldkwaliteitplan wordt een (sfeer)beeld geschetst van de nieuwe woonbuurt aan de zuidzijde van Zegveld; **Weidz**.



2
WEIDZ WONEN

WeidZ







Dit is Weidz!

De nieuwe wijk 'Weidz' heeft het karakter van een kleinschalige, landelijke en intieme woonbuurt, waar het open polderlandschap nooit ver weg is. Het dorpse karakter, met een variatie aan woningtypen, kleur- en materiaalgebruik, sluit aan bij de karakteristiek van Zegveld. De nieuwe woningen zijn weliswaar allemaal verschillend, maar in hoofdlijnen wel 'familie' van elkaar. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en afwisselend straatbeeld, zonder dat daarbij de samenhang verloren gaat. Door de optionele toepassing van erkers, dakkappen en andere verbijzonderingen in de gevel krijgen de woningen bovendien een verfijnde uitstraling, wat het dorpse en kleinschalige karakter van Weidz versterkt. Door de ruime opzet, de zichtlijnen richting het polderlandschap en de toepassing van groene (voor)tuinen met hagen en gebiedseigen beplanting, krijgt de nieuwe woonbuurt een groene (en dorpse) uitstraling. Door de prachtige uitzichten op het landschap is het letterlijk en figuurlijk *Weidz* wonen!



Entrees

De entrees van de woningen worden op zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij er diverse uitvoeringen denkbaar zijn. Er kan enerzijds gekozen worden voor een sobere omlijsting door de toepassing van eenvoudige betonnen elementen of een subtiële verbijzondering in het metselwerk. Anderzijds kan de entree een duidelijke verbijzondering van de gevel vormen, door de toepassing van een meer uitgesproken omlijsting. Ten aanzien van de voordeuren wordt gestreefd naar een balans tussen eenheid en verscheidenheid. De voordeuren zijn in de basis 'familie' van elkaar, maar kunnen onderling verschillen door de toepassing van een beperkt aantal kleuren en subtiële verbijzonderingen.

Bij de vormgeving van de entrees is het van groot belang dat er een zekere mate van samenhang tussen de verschillende woningen tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er maximaal vier tot vijf varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel 'familie' van elkaar zijn. De foto's zijn hier een treffend voorbeeld van.

Erkers

Om het dorpse en informele karakter van de woningen te benadrukken kan toepassing worden gegeven aan verschillende verbijzonderingen in de gevel, waaronder ook erkers. Erkers worden optioneel aangeboden en dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmassa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers is bovendien typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt.

Bij de vormgeving van de erkers is het van groot belang dat er een zekere mate van samenhang tussen de verschillende woningen tot stand wordt gebracht. Bij voorkeur worden er maximaal drie of vier varianten uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Op deze wijze ontstaat de gewenste verscheidenheid, zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang in het straatbeeld.





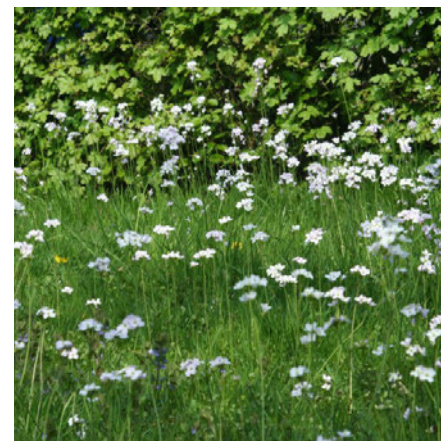
Dakkapellen

In Weidz wordt ingezet op een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu, waarbij de individuele woning de basis vormt. Bij een dorps architectuur horen zorgvuldig en individueel vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers en dakkapellen. Om de samenhang in Weidz te behouden is het denkbaar dat er maximaal drie varianten worden uitgewerkt, die onderling van elkaar verschillen, maar wel nadrukkelijk 'familie' van elkaar zijn. Het is onwenselijk dat iedere woning een andere dakkapel heeft. Ook hierin wordt gestreeft naar een subtiel balans tussen eenheid en verscheidenheid. Net als voor erkers geldt dat dakkapellen optioneel worden aangeboden.

Groene (voor)tuinen

Weidz is een woonbuurt met een groene en landelijke uitstraling. Daarbij horen groen, natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van hagen. Aan de voorzijde van de woningen hebben deze hagen een hoogte van maximaal 0,7 meter. Achter de voorgevel kunnen de hagen hoger worden, om de privacy in de achtertuin te waarborgen. Een hoge haag biedt bovendien voedsel en nestelgelegenheden voor vogels en insecten, hetgeen aansluit bij de landelijke uitstraling van Weidz.

(Voor)tuinen hebben een groen karakter, waarbij de toepassing van beukenhagen de voorkeur geniet. Dit geldt met name voor de overtuinen bij de woningen aan de rand van Weidz. Hier wordt verderop in dit beeldkwaliteitplan nader op ingegaan.



WeidZ

3
BEE
RIC

LDKWALITEIT
HTLIJNEN

Inleiding

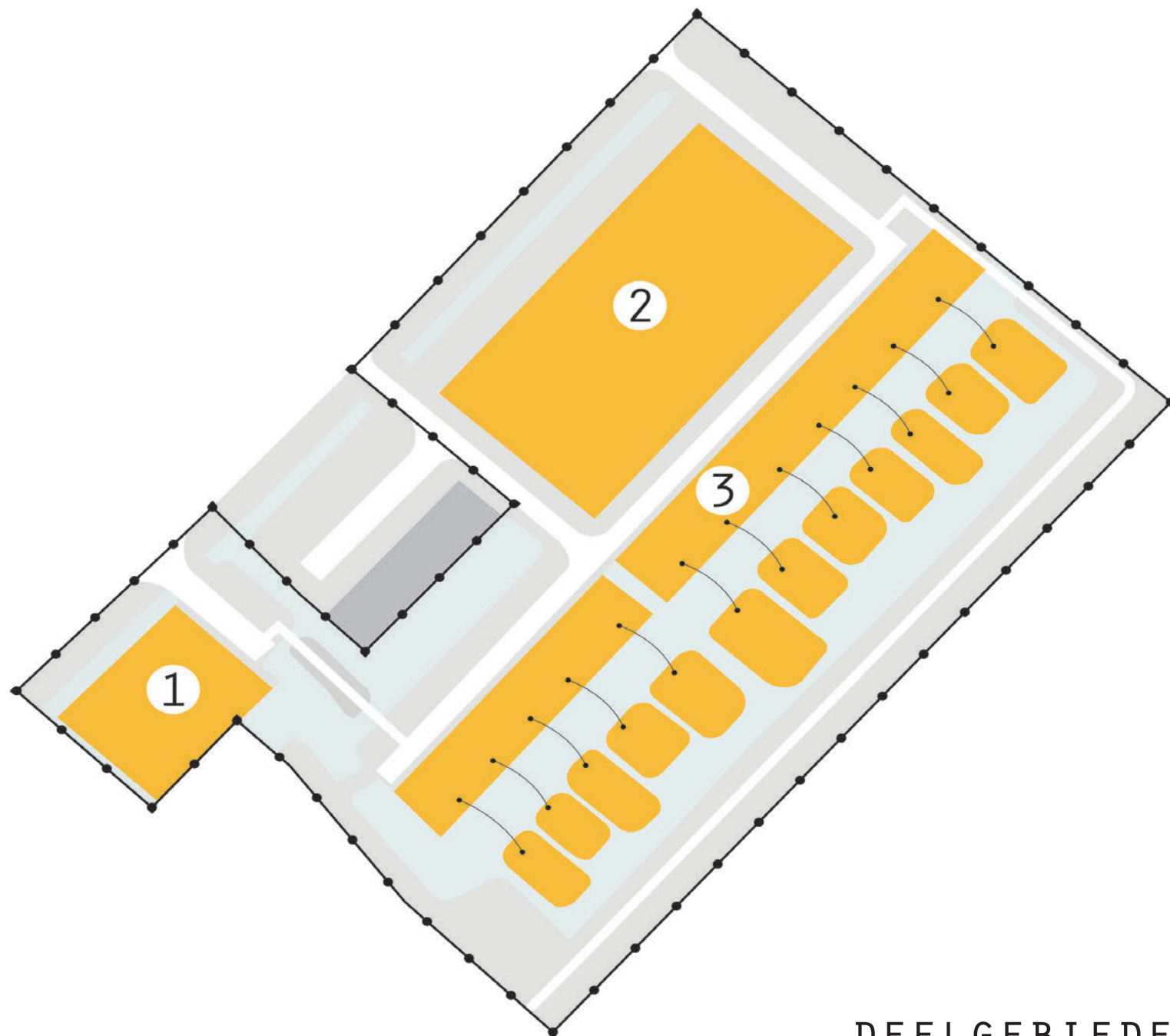
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de toekomstige woonbuurt. Het plangebied valt uiteen in drie deelgebieden, te weten:

1. 't Voorerf
2. 't Tennis
3. de 'Weidze' Rand

De drie deelgebieden onderscheiden zich niet zozeer in maat, schaal en korrel, maar wel in oriëntatie, hoogte en kap(vorm).

In het vervolg van deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit van Weidz op hoofdlijnen beschreven aan de hand van diverse thema's. Hiermee wordt de beeldkwaliteit helder in kaart gebracht. Achtereenvolgens komen de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- zichtlijnen en accenten;
- typologiën en woningaantallen;
- oriëntatie;
- entrees;
- rooilijnen
- hoogte en kap(vorm);
- profielen woningen;
- overgang openbaar - privé;
- overtuinen;
- materialisering en kleur
- parkeren.



DEELGEBIEDEN



Zichtlijnen

De ruimtelijke structuur van Weidz kan bogen op enkele lange zichtlijnen richting het achterliggende slagenlandschap. Om de zichtlijnen vanaf de Milandweg te waarborgen dienen de (vrijstaande en/of twee-onder-een-kap) woningen op de kop van de woonstraten zodanig gepositioneerd te worden, dat vrij zicht op het achterliggende landschap gewaarborgd is. De zichtlijn parallel aan de Milandweg eindigt nu bij het kaaspakhuis ten zuidwesten van het plangebied. Indien het pakhuis in de toekomst geamoveerd wordt, kan een langgerekte zichtlijn ontstaan vanaf de Hoofdweg richting het noordoosten. Dit is momenteel nog niet aan de orde. Wel dient bij de toekomstige herontwikkeling van de kaaspakhuislocatie rekening te worden gehouden met de langgerekte zichtlijn vanaf de hoofdweg richting het open veenweidegebied, dit kan ook een slootlijn zijn.

Accenten

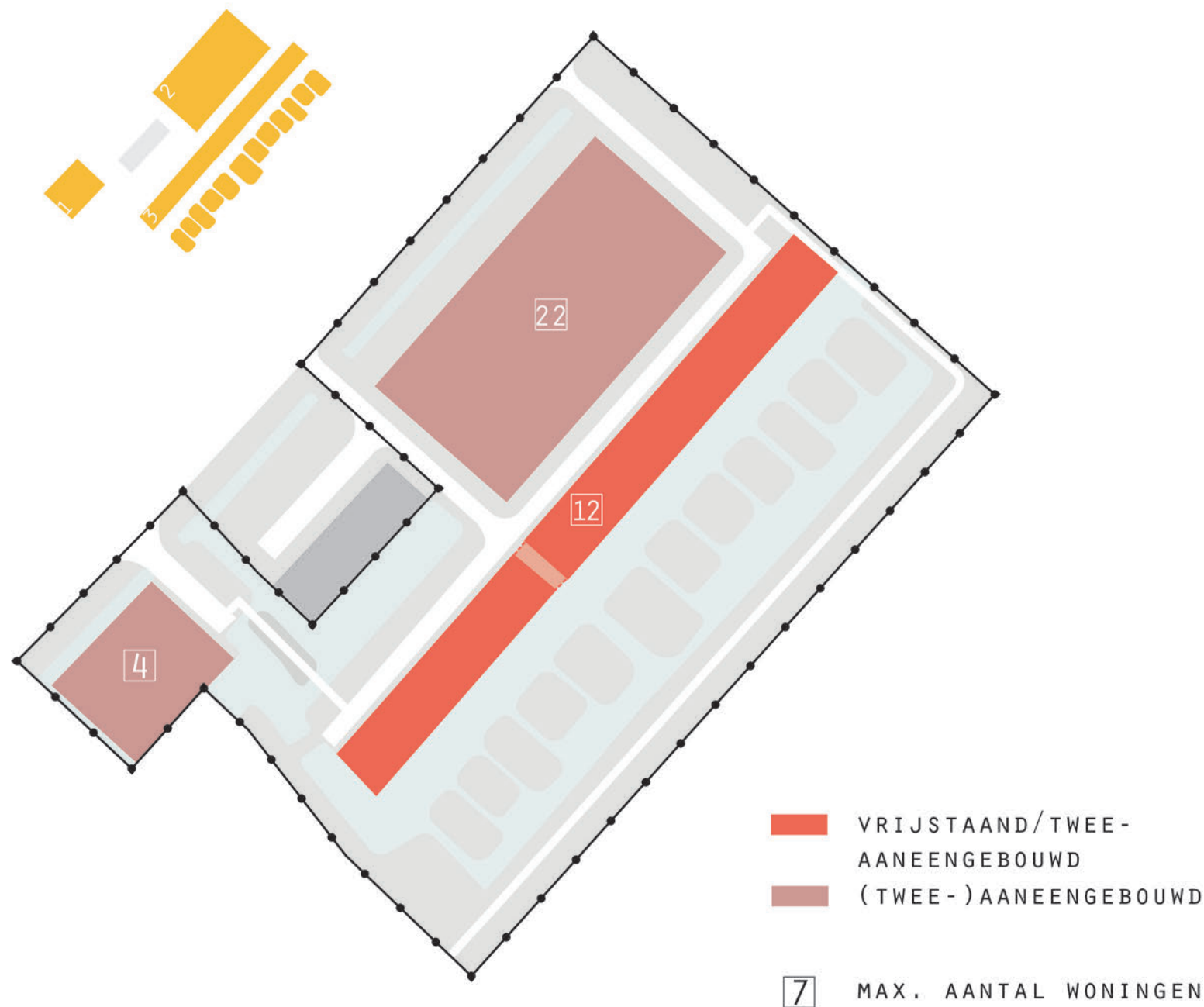
De hoekwoningen, waarvan de zijgevel aan de openbare ruimte grenst, worden voorzien van een verbijzondering of accent in de vorm van een erker, entree, uitbouw of garage, raampartijen of accenten in kleur- en materiaalgebruik. Enerzijds worden daarmee de hoeken geaccentueerd, anderszijds wordt voorkomen dat er blinde gevels ontstaan.

Typologieën en woningaantallen

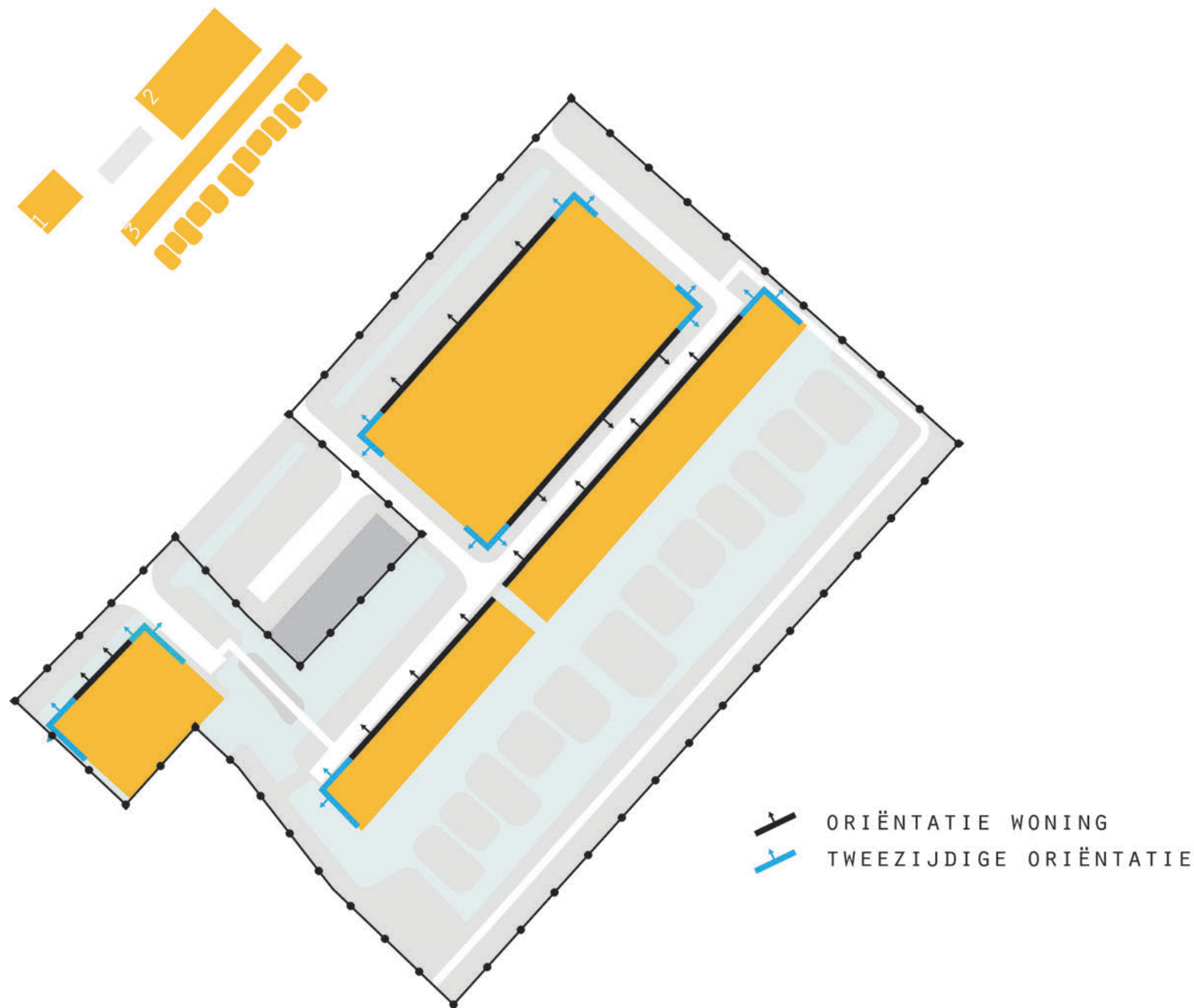
Binnen het voorliggende plangebied wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, aansluitend bij het dorps karakter van Zegveld. Daarbij wordt een grote mate van vrijheid gehanteerd, hetgeen tot uitdrukking komt in de flexibiliteit in woningtypen. In de deelgebieden 1 en 2 zijn zowel twee-onder-een-kapwoningen als (korte rijen) aaneengebouwde woningen mogelijk, met dien verstande dat het maximum aantal woningen niet mag worden overschreden.

Het is wenselijk dat er enkele starterswoningen worden gerealiseerd. Deze zijn voor nu voorzien in deelgebied 2.

In de overgang naar het landelijk gebied (deelgebied 3) komen zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde woningen, gelegen in een overwegend groene setting en met uitzicht op het slagenlandschap. De aantallen woningen zoals hiernaast aangegeven zijn richtinggevend. Meer of minder woningen zijn toegestaan mits er voldoende ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.



TYPLOGIEËN EN WONINGAANTALLEN



Oriëntatie

De oriëntatie van de woningen, alsmede de entrees, zijn primair gericht op de woonstraten. De hoekwoningen worden zodanig vormgegeven dat sprake is van een tweezijdige oriëntatie, om een blinde gevel te voorkomen. Hetzelfde geldt ook voor de andere hoekwoningen, waarvan de zijgevel aan de openbare ruimte grenst.

Voor deelgebied 't Voorerf wordt de nodige flexibiliteit gehanteerd. Uitgangspunt is dat de woningen grenzend aan de Milandweg - los van de uiteindelijke verkaveling - zich in ieder geval oriënteren op de Milandweg. Voorkomen moet worden dat aan deze zijde een blinde gevel ontstaat.

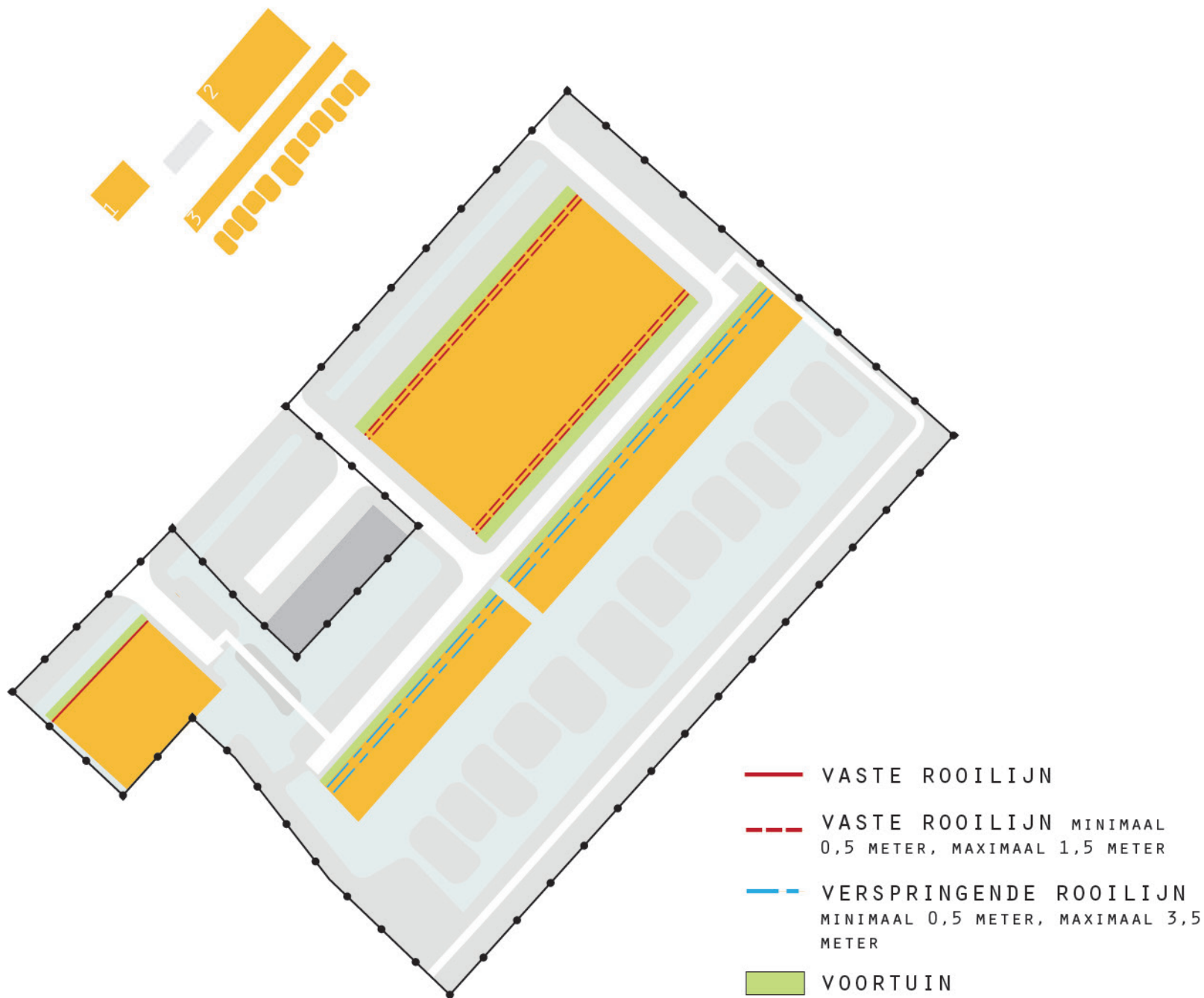
Entrees

Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entree's van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen zowel in de voorgevel als in de zijgevel van de woning komen. Als special kan iedere woning een andere voordeur krijgen, waardoor de identiteit van de woningen nog individueller en daarmee dorpser wordt.

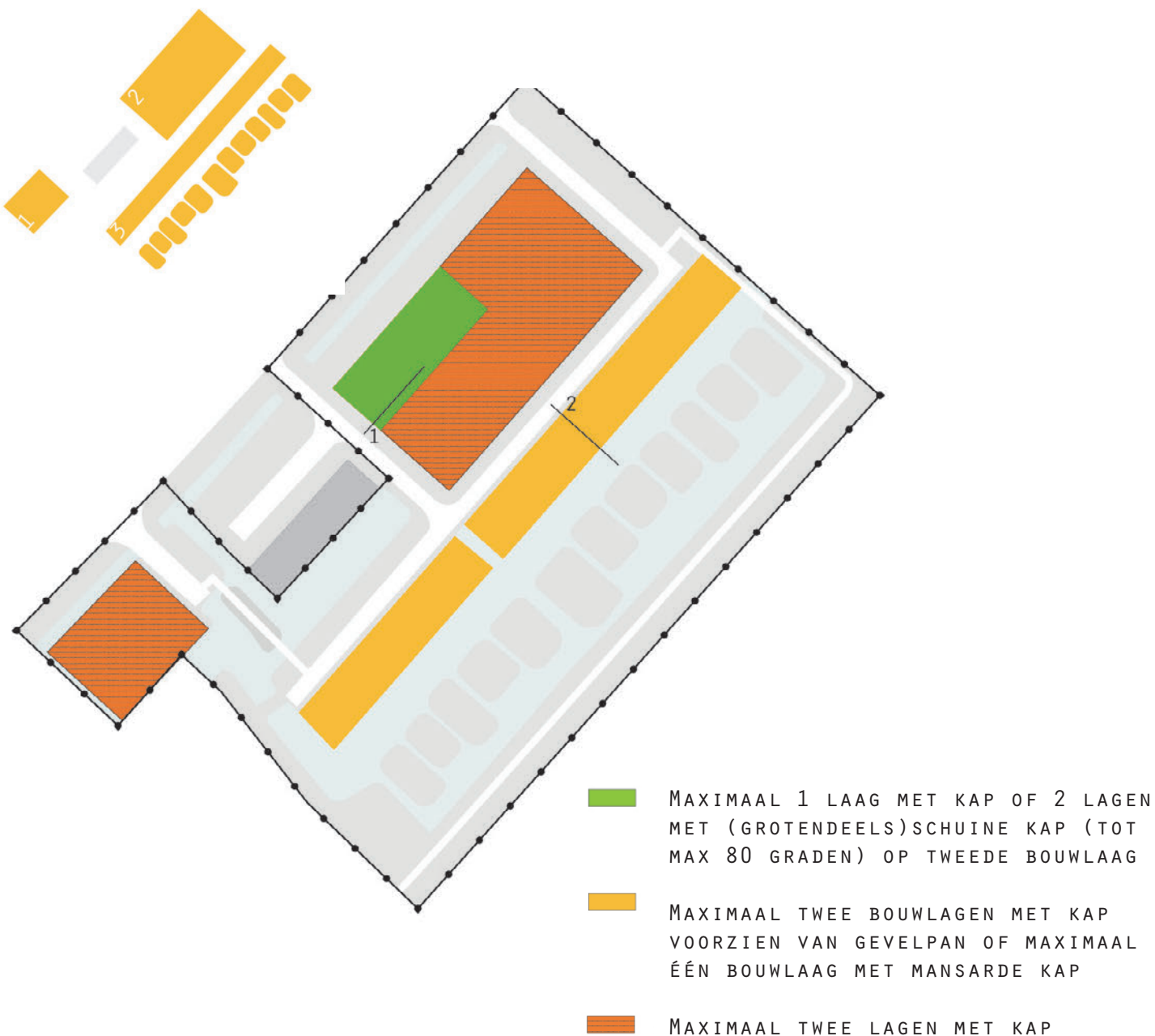
Rooilijnen

Voor de woningen in 't Tennis geldt een strakke rooilijn tussen 0,5 meter en 1,5 meter uit de perceelsgrens. De woningen in de Weidze Rand worden minimaal 1,0 en maximaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens gepositioneerd. Per 12 woningen dienen ten minste 3 verspringingen te worden toegepast. De verschillende woningen dienen minimaal 0,5 meter en maximaal 3,5 meter te verspringen ten aanzien van de aangrenzende woning.

Voor deelgebied 't Voorerf wordt voor de vier woningen evenwijdig aan de Milandweg een vaste rooilijn gehanteerd.



ROOILIJNEN



Hoogte en kap(vorm)

De grondgebonden woningen in deelgebied 't Voorerf bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. De woningen in deelgebied 't Tennis bestaan in de basis uit twee bouwlagen met kap.

Indien sprake is van starterswoningen kan sprake zijn van maximaal 2 bouwlagen, waarbij de verdieping een kap kan hebben. Bij voorkeur krijgen alle woningen een nok, maar indien sprake is van een platte afdekking moet de dakrand niet dominant worden vormgegeven.

De vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen in het deelgebied de Weidze rand bestaan uit een mix van woningen met twee bouwlagen en een kap voorzien van gevelpan en woningen met één bouwlaag met mansarde kap, al dan niet in haaks of parallel op de straat. De woningen sluiten aan bij de bij de kartakteristiek van Zegveld en als zachte overgang naar het omliggende slagenlandschap.

De hoofdropzet, gevel en kapvorm van de woningen zijn in principe vrij te kiezen.

○ Profiel woningen

(2) Voor de vrijstaande en twee-aan-een-gebouwde woningen in deelgebied de Weidze Rand geldt een goothoogte van maximaal 6 meter (twee bouwlagen). Een aantal woningen krijgt aan weerszijden een gevelpan.

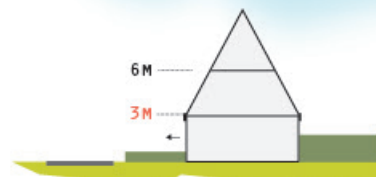
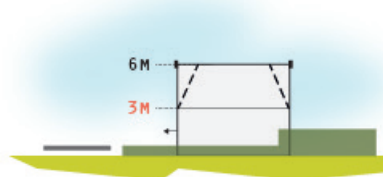
Ook één bouwlaag met een mansardekap is mogelijk. De goothoogte ligt hierbij op de eerste bouwlaag, op circa 3 meter. Bij toepassing van een mansardekap is de hoek van de dakhelling variabel. De hellingshoek kan variëren van 40 tot 80 graden.

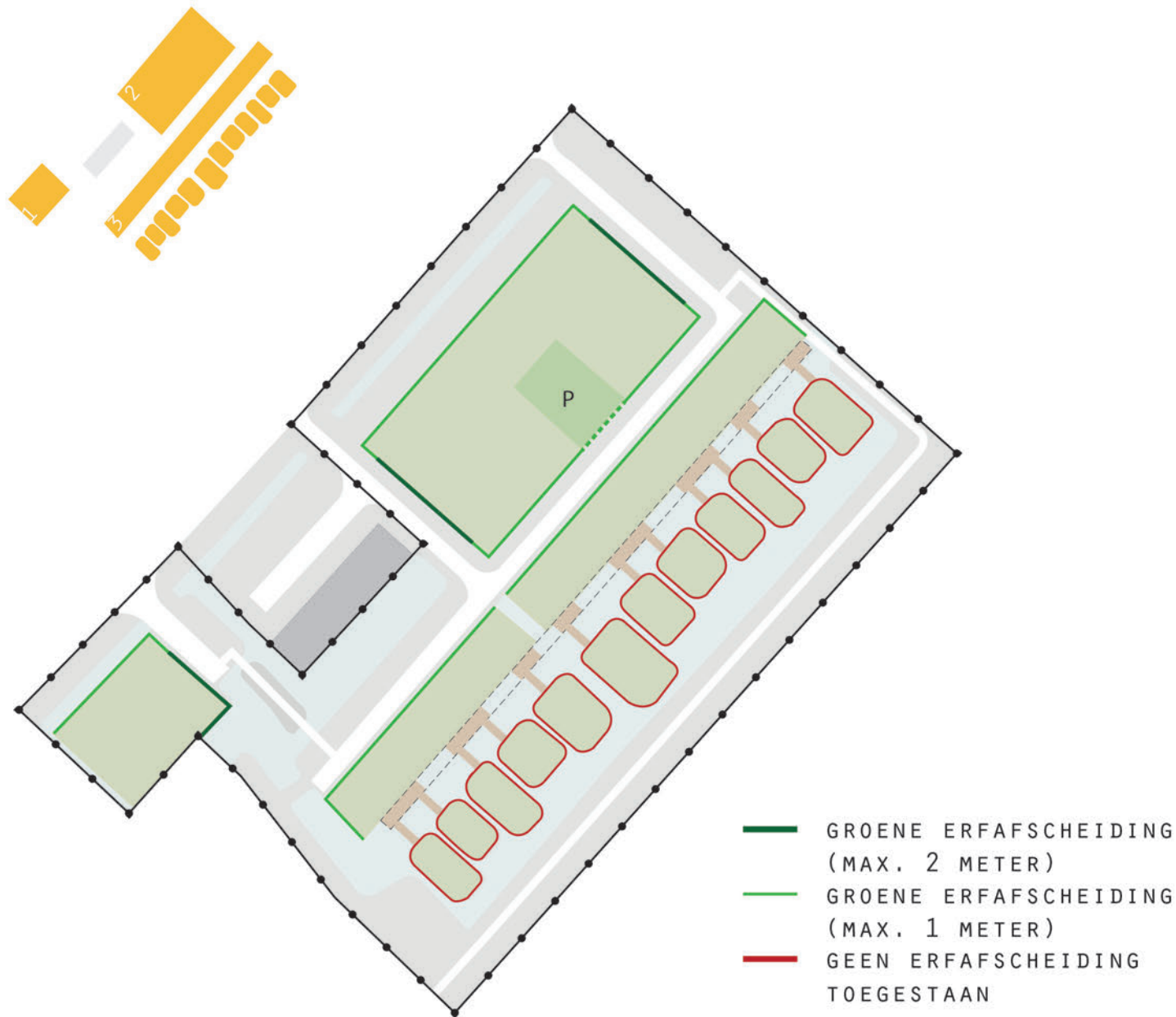
Tot slot worden twee twee-onder-een-kap woningen met een samengestelde kap gerealiseerd en twee geschakelde woningen in twee lagen met kap

Hiermee ontstaat een dorps en speels bebouwingsbeeld.



○ (1) Voor de woningen in de deelgebieden 't Tennis en 't Voorerf geldt in de basis een goothoogte van ca. 6 meter (twee bouwlagen met langskap). Bij een platte afdekking moet de nadruk op de gootlijn liggen, maar deze mag niet té prominent zijn. Mogelijk kan een sierelement in de vorm van een lijstgevel de nadruk leggen op de individuele woning.





Overgang Privé - openbaar

Bijzondere aandacht gaat uit naar de overgang tussen privé en openbaar gebied, in het bijzonder erfafscheidingen. Omdat diverse woningen met de achtertuin aan het openbaar gebied grenzen, is aan de achterzijde van de woningen een hoge doorgaande groene haag, of begroeid scherm als erfafscheiding wenselijk. Aan de voorzijde van de woningen wordt gekozen voor een lage doorgaande groene erfafscheiding.

De achtertuinen bij de woningen in deelgebied de Weidze rand hebben een bijzonder karakter. Het achtererfgebied van deze woningen bestaat uit een steiger, die enerzijds als terras dient en anderzijds toegang biedt tot de overtuinen. De verschillende eilanden vormen de achtertuinen van de woningen. Om de overgang naar het omliggende open slagenlandschap te waarborgen, is het niet wenselijk dat er erfafscheidingen op de eilanden worden opgericht. Wel is het toegestaan om in beperkte mate afschermend groen aan te planten, in de vorm van bomen en struikgewassen (zie ook volgende pagina).

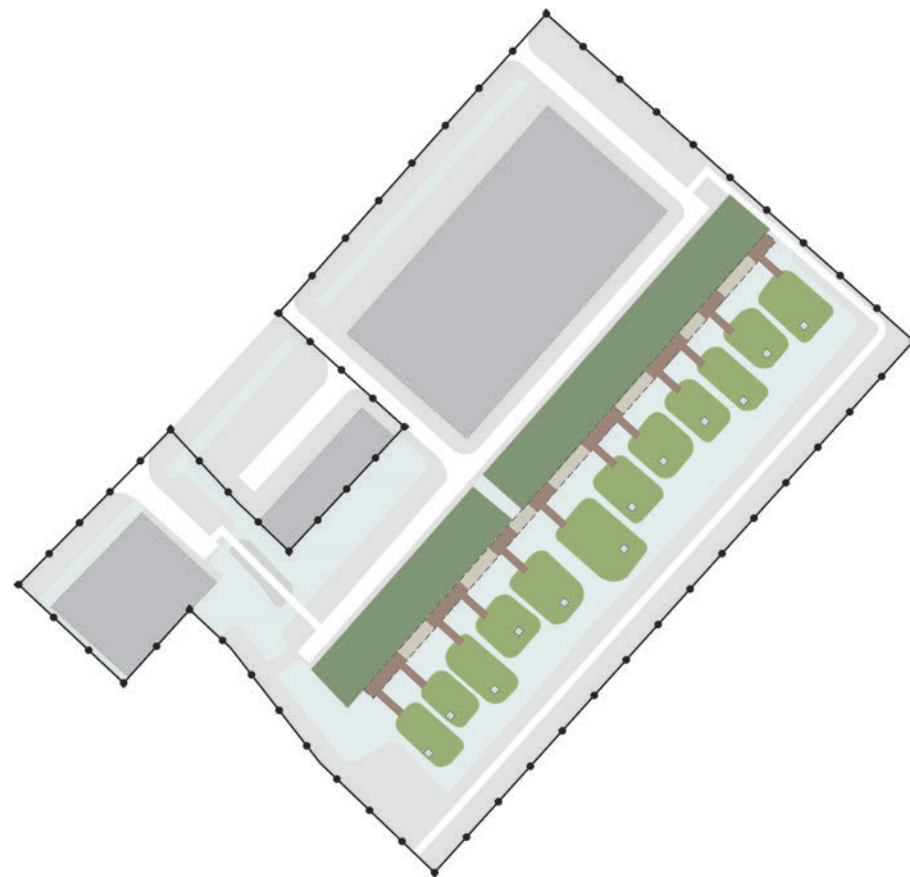
Overtuinen en vlonders

De overtuinen worden gekenmerkt door een groene inrichting, waarbij natuurlijke beplanting wordt toegepast, passend bij de plek. Bij de overtuinen worden tevens natuurvriendelijke oevers toegepast. Een vlonder als deel van een terras kan worden toegestaan mits deze niet uitsteekt over het water. De overtuin heeft tot doel een geleidelijke groene overgang te creëren van het “stedelijk gebied” naar het groene buitengebied. Hierbij zijn de overtuinen geen groene muur maar vormen ze een “vitrage” tussen het groene buitengebied en het “stedelijke gebied”, waarbij ruimte is voor het borgen van de privacy tussen het wandelpad en de woning.

Het totale kavel van de woningen in deelgebied ‘De Weidze rand’ is zodanig vormgegeven dat een groene inrichting van de overtuin logisch en vanzelfsprekend is. Alle functies die verharding behoeven zijn zoveel mogelijk nabij de woning gesitueerd. De parkeerplaatsen voor de auto en de toegang tot de entree is aan de straatkant (voor of zijkant) van de kavel gesitueerd, terwijl direct achter de woning een royale buitenruimte is gecreëerd, uitkragend over het water. Dit voorziet in de directe behoefte om buiten te kunnen zitten.

Om de hoogste mogelijke kwaliteit te kunnen garanderen worden er veel elementen tijdens de bouw mee gerealiseerd. Zo wordt de tuinkast of -kist door de ontwikkelaar gebouwd. Dit heeft als voordeel dat alle overtuinen een gelijkwaardig bouwwerk krijgen. Deze tuinkast of -kist geeft de mogelijkheden om de tuingerelateerde spullen, gereedschap of speelgoed in op te slaan. De vlonders aan de woningen met bruggen naar de overtuin worden eveneens door de ontwikkelaar aangebracht, evenals de oeverbeschoeiingen van de overtuinen. Dit laatste voorkomt zelfredzaamheid en het plaatsen van hoge beschoeiingen. De beschoeiing van de overtuinen die voorgesteld wordt, is een natuurlijke beschoeiing, bijvoorbeeld bestaande uit wilgentenen, net onder of boven het wateroppervlak bij de tuinen. Bruggen naar de overtuinen dienen functioneel te worden uitgevoerd en bij voorkeur van natuurlijke materialen te zijn.

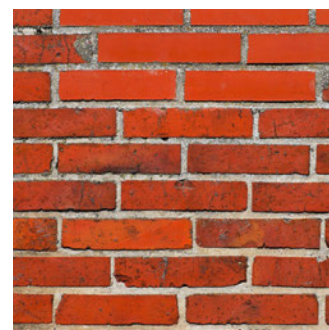
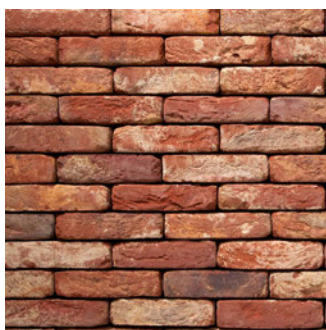
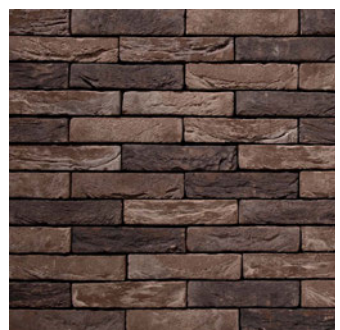
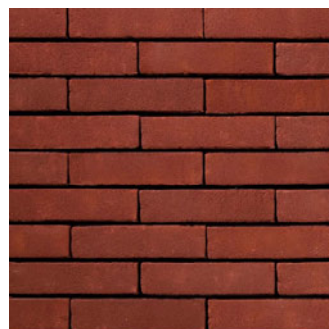
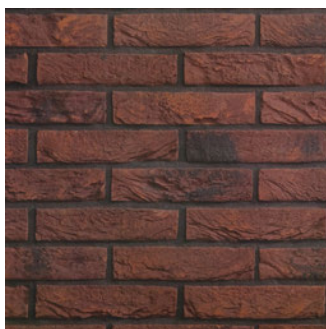
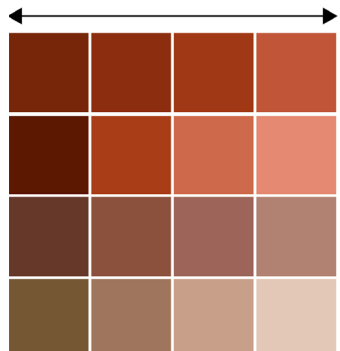
Voor de groene uitstraling wordt gezocht naar gebiedseigen beplanting. Verder zal veel gewerkt worden met gras, zowel bloemrijk als gazon. Gras is bij uitstek gebiedseigen. Borders, moestuinen en perken zijn van een schaalniveau dat dit nauwelijks een rol speelt bij het overall beeld. Schuttingen zijn op de overtuinen niet gewenst.



Referentiebeelden overtuinen ▼



OVERTUINEN



Materialisering en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels, binnen de bandbreedte van zand - rood - (donker)bruin, met eventueel een wit accent. Om de individualiteit van de verschillende woonblokken herkenbaar te maken is een zekere variatie binnen dit palet aan kleuren wenselijk. Ook bij twee-onder-één-kapwoningen is variatie in kleurgebruik wenselijk.

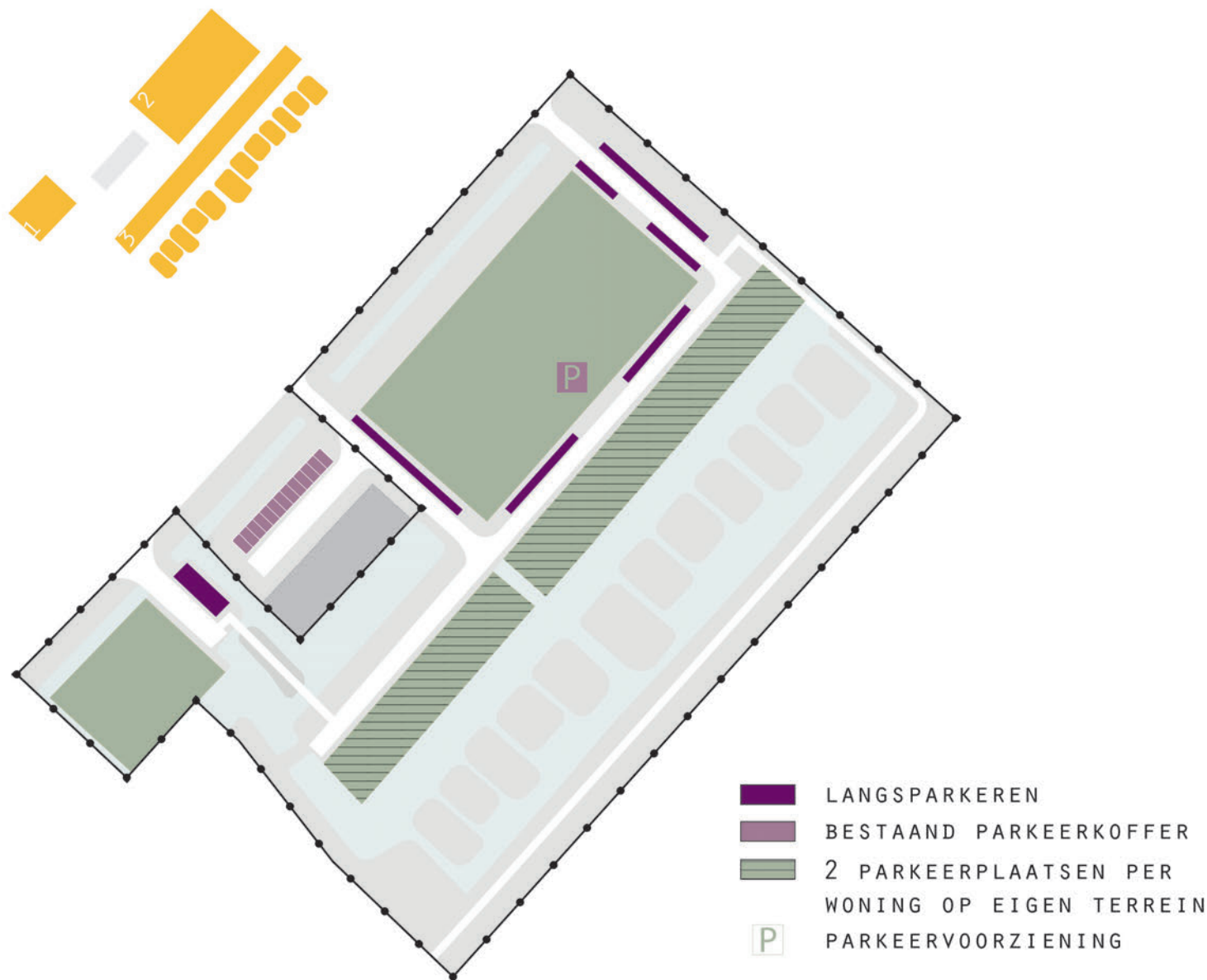
Naast het consequent toepassen van baksteen worden de woningen bij voorkeur afgedekt met donkere (antraciet) of rode gebakken pannen.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, (wit of grijs) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de (twee-)aaneengebouwde woningen in de deelgebieden 't Voorerf wordt in principe opgelost in de openbare ruimte met in totaal 8 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in zowel langs- als haaksparkerplaatsen. De bewoners in 't Tennis maken gebruik van parkeren in een parkeerkoffer en langsparkeren met een totaal aantal van 44 openbare parkeerplaatsen. Sommige woningen beschikken over een garage met inrit.

Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in het deelgebied de Weidze rand geldt dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, een en ander overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen.



WeidZ

TOETSINGSKADER
BEELDKWALITEIT

Een toetsingskader voor bouwaanvragen

In het vorige hoofdstuk is de sfeer van de verschillende deelgebieden in algemene zin beschreven en de beeldkwaliteit op hoofdlijnen aangegeven. In dit hoofdstuk worden per deelgebied concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit van Weidz en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

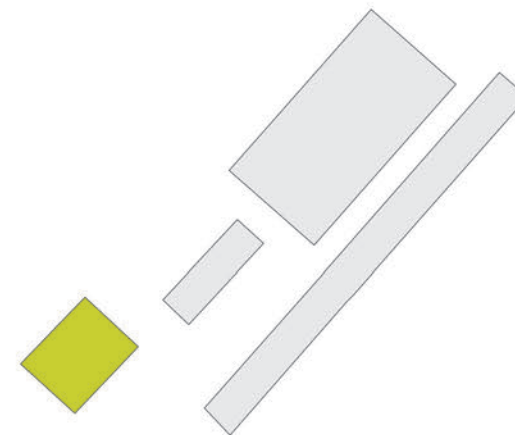
In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de gewenste diversiteit in woontypologieën. Daarnaast wordt ook nadrukkelijk een vorm van samenhang nagestreefd; Weidz is in die zin dan ook altijd te herkennen als één woonbuurt, waarbij de bebouwingshoogtes, oriëntatie en de overgangen tussen openbaar en privé slechts kleine nuanceverschillen kennen.

Voorgenoemde zaken zijn in het vorige hoofdstuk al in algemene zin benoemd en verbeeld. In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten per deelgebied vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, steeds onderverdeeld in vier categorieën:

1. Situering
2. Massa
3. Architectonische uitwerking
4. Materialisering en kleurgebruik

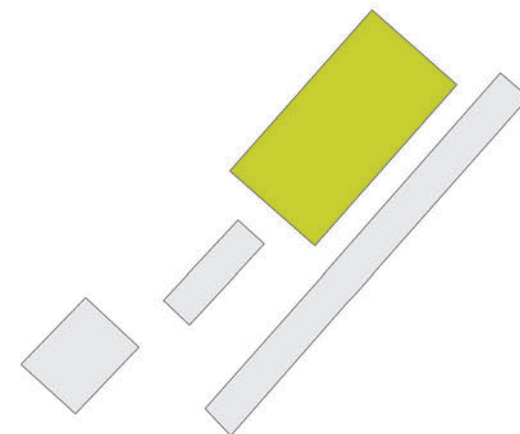
' T VOORERF

Situering	
Rooilijn	Voorgevel evenwijdig aan de Milandweg.
Afstand	Indien de woningen evenwijdig aan de Milandweg worden gepositioneerd, dient de afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens 2 tot 4 meter te bedragen.
Oriëntatie	De woningen zijn primair op de Milandweg georiënteerd.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit een korte rij van maximaal 5 woningen. in maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Zegveld.
Bouwhoogte	Maximaal twee lagen met kap, waarbij ruimte is voor 1 of 2 dwarskappen
Kapvorm en richting	• Overwegend een langskap, eventueel met een dwarskap als accent. • De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°. Wanneer mansardekappen worden toegepast mag van deze waarden worden afgeweken
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	• De verschillende woningen zijn individueel herkenbaar, maar zijn in samenhang vormgegeven. Er is sprake van één architectuur. • Verbijzondering hoekwoningen met prominente, of juist ingetogen architectonische accenten als erkers of dakranden.
Plasticiteit	• Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. • Subtiële toepassing van architectonische accenten, zoals erkers (in combinatie met voldoende diepe voortuinen, dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiële accenten zoals erkers.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal.
Kleurgebruik	Binnen de bandbreedte zand - rood - (donker)bruin, afgewisseld met wit.
PV	PV panelen zijn toegestaan, mits passend in het straatbeeld.



' T T E N N I S

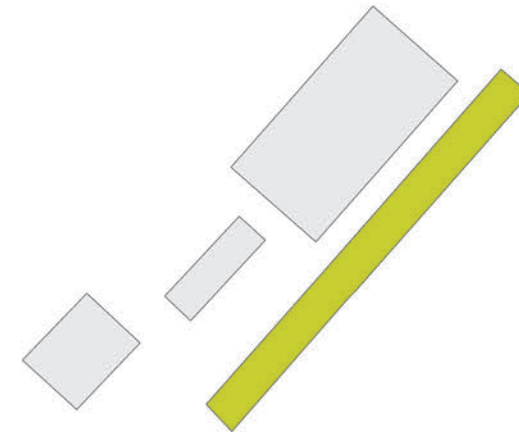
Situering	
Rooilijn	Voorgevel evenwijdig aan de woonstraat.
(Zijdelingse) afstand	- De afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 0,5 meter en maximaal 3 meter. - De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan openbaar gebied bedraagt minimaal 1,5 meter.
Oriëntatie	De woningen zijn op de Milandweg en op de Weidze Rand georiënteerd. Zijgevels grenzend aan openbaar gebied dienen een verbijzondering te krijgen, in de vorm van een erker, uitbouw of garage, bijzondere raamopeningen of metselwerk.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit korte rijen (maximaal 40 meter) aaneengebouwde of twee-onder-kapwoningen, in maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Zegveld.
Bouwhoogte	Maximaal twee lagen met kap, waarbij ruimte is voor een dwarskappen tot een maximum van 1 per twee-onder-één-kapwoning of 2 per 4 rijwoningen.
Kapvorm en richting	- Overwegend een langskap. Plat afgedekte woningen zijn eveneens mogelijk, mits voorzien van een dakrand. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°. Wanneer mansardekappen worden toegepast mag van deze waarden worden afgeweken. - Bij senioren- of starterswoningen in twee bouwlagen is deels een platte afdekking of kap van 80° met platte afdekking toegestaan
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- De verschillende woningen zijn individueel herkenbaar, maar zijn in samenhang vormgegeven. Er is sprake van één architectuur. - Verbijzondering hoekwoningen met prominente, of juist ingetogen architectonische accenten als erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	- Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Subtiële toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiële accenten zoals erkers.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal.
Kleurgebruik	Binnen de bandbreedte zand - rood - (donker)bruin, afgewisseld met wit
PV	PV panelen zijn toegestaan, mits passend in het straatbeeld.





WEIDZE RAND

Situering	
Rooilijn	Voorgevel evenwijdig aan de woonstraat, waarbij de woningen een aantal keren ten opzichte van elkaar verspringen.
(Zijdelingse) afstand	- De afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens bedraagt 1,0 tot 5 meter. - De woningen verspringen 0,5 tot 3,5 meter ten opzichte van elkaar. - De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.
Oriëntatie	De woningen zijn primair op de woonstraat georiënteerd.
Massa	
Bouwmassa	Dorpse bebouwing, bestaande uit vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen, in maat, schaal en korrel aansluitend bij de karakteristiek van Zegveld.
Bouwhoogte	- Eén laag met mansarde kap of twee lagen met kap voorzien van verticale gevelpannen. - De goothoogte bedraagt 3 tot 6 meter.
Kapvorm en richting	- Wisselende kapvorm en - richting mogelijk, alsmede een samengestelde kap. Aan de straatzijde zijn dwarskappen mogelijk, aan de landschapskant alleen ondergeschikte dakkapellen. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 60°. Wanneer Mansardekappen worden toegepast mag van deze waarden worden afgeweken.
Architectonische uitwerking	
Gevelindeling	- Wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar kunnen zijn, maar woningen nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woningen. Dit betekent ook variatie bij een twee-onder-één-kapwoning, waarbij de gevels wel op elkaar zijn afgestemd. - Verbijzondering van de kopwoningen met subtiele accenten, zoals erkers, dakranden of uitkragingen.
Plasticiteit	- Geen sterke verspringingen in de voorgevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Subtiele toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, dakranden.
Detailering	Extra aandacht voor subtiele accenten zoals erkers.
Materialisering en kleurgebruik	
Materiaalgebruik	Baksteen als hoofdmateriaal.
Kleurgebruik	Binnen de bandbreedte zand - rood - (donker)bruin, afgewisseld met wit of grijs
PV	PV panelen zijn toegestaan, mits passend in het straatbeeld.





WeidZ

5
RUIMTELIJK
KADER

Visie zuidzijde Zegveld

De in dit document geschetste beeldkwaliteit van Weidz past binnen de visie die de gemeente heeft laten opstellen voor het gebied. De Visie zuidzijde Zegveld is een ruimtelijke visie op de kernrandzones van Zegveld en bevat diverse ontwerputgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder Weidz. Voor de beeldkwaliteit van Weidz is naar de volgende ontwerputgangspunten teruggegrepen:

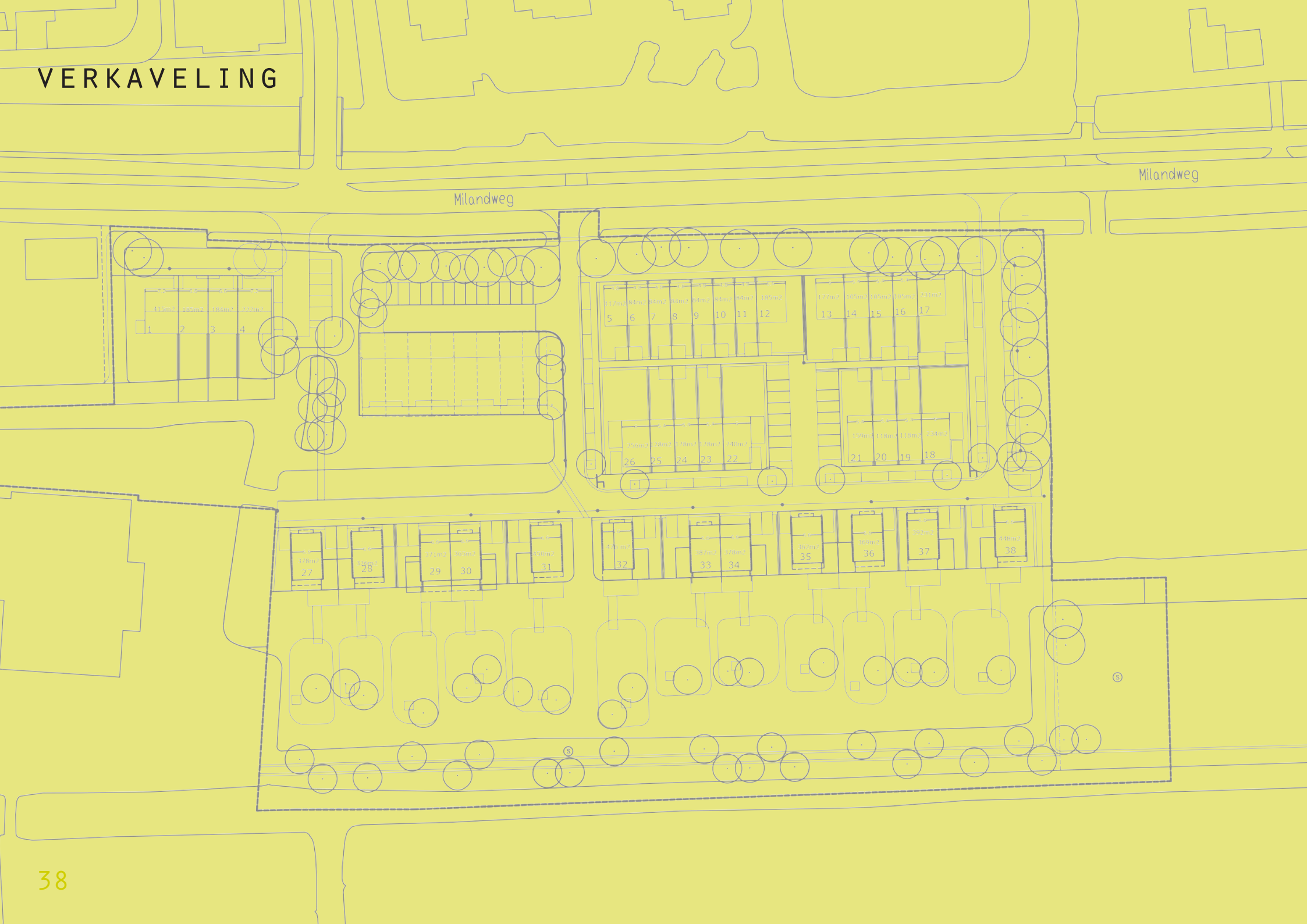
- Nieuwe ontwikkelingen zijn altijd maatwerk, geen stempelwijken of standaardoplossingen, maar ontwerpen toegesneden op de plek.
- Oriëntatie van de woningen sluit aan op de omgeving, zowel in volume, dichtheden, erfafscheidingen als in andere overgangen naar het landschap.
- De woningen kennen een dorps (Zegvelds) materiaalgebruik en een dorps uitstraling.
- Woningen hebben tuinen, zowel voor-, achtertuinen en op de hoeken ook zijtuinen.
- De woningdichtheid die past bij een dorp, ongeveer 20 woningen per hectare. Dichter als daartoe aanleiding bestaat en minder dicht naar de randen toe.
- Het programma is gedifferentieerd en afgestemd op de lokale woningbehoefte.
- De richting, vorm en oriëntatie van water(gangen) is gekoppeld aan de landschappelijke richting, maat en schaal.
- De oevers zijn afwisselend openbaar en privé.
- Particulier groen vormt een belangrijk onderdeel van het groene karakter.
- (Het creëren van nieuwe) doorzichten en uitzichten over het open polderlandschap vormt een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen.
- Er is veel aandacht voor een goede landschappelijke inpassing vanaf de Milandweg.
- Elk bouwveld met woningen wordt maximaal via twee wegen ontsloten, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de logica van de plek.
- Parkeren op eigen terrein voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs de rand. Bij rijwoningen wordt het parkeren compact en zoveel mogelijk uit het zicht vormgegeven in het openbaar gebied.

- De straten krijgen een dorps profiel.
- Bij ontwikkelingen worden nieuwe routes in het landschap meeontworpen, zodat op termijn gesloten dorpsommetjes ontstaan die telkens aanhaken op de bestaande wijken en structuren.

De voorgenoemde ontwerputgangspunten hebben als leidraad gediend voor de nieuwe woonbuurt 'Weidz'. Belangrijk is dat de nieuwe dorpsrand geen formele, harde overgang vormt naar het omliggende open polderlandschap, maar rafels laat zien en groen wordt ingepast.

De ontwerpprincipes uit de visie Zuidzijde Zegveld zijn waar mogelijk doorvertaald naar een stedenbouwkundige verkavelingsplan voor de beoogde nieuwe woonbuurt.

VERKAVELING



Stedenbouwkundige verkaveling

Door Bosch Slabbers is een verkavelingsplan gemaakt voor de ontwikkeling van een kleinschalige nieuwe woonbuurt in Zegveld, passend binnen de kaders van de Visie zuidzijde Zegveld en dit beeldkwaliteitplan. De inpassing van deze kleinschalige woonbuurt in het landelijk gelegen Zegveld vraagt om zorgvuldige aansluiting op het omliggende open polderlandschap, rekening houdend met de rode contour van de Provincie Utrecht. De voorlopige verkaveling is nadrukkelijk geënt op het onderliggende open polderlandschap, bestaande uit een noord-zuidgerichte strokenverkaveling. Deze polderstructuur met (brede) sloten en smalle kavels is tot diep in de woonbuurt doorgetrokken, waardoor een subtiele overgang ontstaat tussen de woonbebouwing en het open (weidse) en groene karakter van het landschap. Naast deze subtiele overgang is getracht zichtlijnen richting het open landschap te creëren, waardoor de relatie met het omliggende landschap gewaarborgd en waar mogelijk versterkt wordt.



^ De verkaveling is gebaseerd op het onderliggende landschap

De stedenbouwkundige verkaveling voorziet in de ruimtelijke inpassing van grondgebonden woningen, bestaande uit zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap-, en (korte rijen) aaneengebouwde woningen. De opzet wordt gekenmerkt door kleine woonblokken met voldoende differentiatie in hoogte, kapvorm en accenten. Parkeren wordt deels ondergebracht in de openbare ruimte en deels voorzien op eigen terrein.

De nieuwe woonbuurt wordt gekenmerkt door een groen karakter, met bomen in het straatbeeld, watergangen en groen omzoomde tuinen, in aansluiting op het omliggende landschap. Met name de aan de rand gelegen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met 'overtuinen' vormen een subtiele overgang naar de weidsheid van het slagenlandschap van het groene hart.

Om het slagenlandschap beter beleefbaar te maken wordt bovendien een nieuw wandelpad voorzien, dat (tijdelijk) vanaf de Milandweg, achter de nieuwe woonbuurt doorloopt en uiteindelijk aan moet takken op de Hoofdweg. Dit is thans nog niet mogelijk door de aanwezigheid van het Kaaspakhuis. Indien het pakhuis in de toekomst geamoveerd wordt, kan het wandelpad alsnog worden doorgetrokken en ontstaat bovendien een langgerekte zichtlijn vanaf de Hoofdweg richting het slagenlandschap. Vooralsnog takt het wandelpad echter aan op de Milandweg.

“DE VERKAVELING IS
NADRUKKELIJK GEËNT OP HET
ONDERLIGGENDE OPEN
POLDERLANDSCHAP”



WeidZ