

Beeldkwaliteitsplan

Deel 2 van De Tuinen

Gemeente Koggenland
10 januari 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.2	Welstandsnota	5
2.	Stedenbouwkundig Plan	
2.1	Stedenbouwkundige context	8
2.2	Karakterschets	10
2.3	Thema van de wijk	11
2.4	Themagebieden	11
3.	Deelgebieden	
3.1	Zone De Leet	14
3.2	Centrum Dorps	16
3.3	Maatschappelijke voorziening	20
3.4	Groenzone	22
3.5	Duurzame maatregelen	24

Beeldkwaliteitsplan Deel 2 van De Tuinen

in opdracht van: gemeente Koggenland

10 januari 2023

2408-400



1. Inleiding



Plangebied

1.1 Inleiding

De gemeente Koggenland heeft een plan laten ontwikkelen voor een nieuw woongebied bij Ursem genaamd “De Tuinen”. In 2014 is een ruimtelijke verkenning en een stedenbouwkundig plan gemaakt. Om het plan een stap verder te brengen heeft de gemeente Koggenland ons gevraagd een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Het stedenbouwkundig plan voor De Tuinen biedt een heldere structuur voor de nieuwe woonwijk. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is de samenhang en beoogde sfeer te borgen en verder te versterken door middel van de inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de woningen. Het vormt het toetsingskader voor de Welstand bij verdere uitwerking van het plan. In het beeldkwaliteitsplan worden eerst de visie en ambities omschreven van de wijk als samenhangend geheel. Binnen het plan worden vervolgens verschillende deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied wordt

aangegeven wat de beoogde sfeer en uitstraling is, met daaropvolgend de regels voor het bouwen. De regels dienen als toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

Ursem is een oud dorp in de gemeente Koggenland, dat ligt in een van de knikken van de Westfriese Omringdijk. De dijkweg loopt voor een deel door het centrum van Ursem. De Noorddijk is de noordelijke en westelijke dijk van de Polder Ursem, de zuidelijke dijk is de Walingsdijk. Het dorp was tot de jaren zestig van de twintigste eeuw een niet al te groot agrarisch dorp. Daarna groeide de plaats langzaam uit tot een groter dorp. De dorpsbebouwing is een mengeling van woningen waaraan de verschillende tijdsbeelden valt af te lezen. Van de typische bewoning van voor de groei zijn nog fraaie voorbeelden aanwezig, zoals verschillende stolpboerderijen. De weg De Leet is bij de ruilverkaveling in het kader van schaalvergroting aangelegd.



Locatiefoto's

Daarbij is ook de oorspronkelijke verkavelingsrichting gewijzigd. De Tuinen wordt de nieuwste uitbreiding van het dorp aan de noordoostzijde. De locatie wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door achterkanten van woonbebouwing. Open landschap en De Leet met haar lintbebouwing vormen de grens aan de noord- en oostzijde. De zichtrelatie tussen het open landschap en de historische linten wordt van belang geacht. De uitbreidingslocatie werkt hierop niet verstorend. Nieuwe bebouwing biedt kansen om verrommelde achterkantsituaties te verbeteren en het dorp een fraai nieuw dorpsgezicht te geven. De Leet biedt daarbij een goede ontsluitingsmogelijkheid. In de zuidwesthoek van de uitbreidingslocatie bevindt zich een groen gebiedje met riet en water rond een voormalig helofytenfilter. De afgelopen jaren is deel 1 van De Tuinen gerealiseerd.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op deel 2.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Koggenland 2012 worden de dorpslinten en het centrum van Ursem benoemd als bijzonder welstandsgebied. Het verkavelingslint De Leet valt echter onder de categorie 'regulier welstandsgebied'. De nadruk voor het welstandstoezicht ligt hier op een evenwichtige samenhang tussen de gebouwen op het erf en een eenvoudige, maar zorgvuldige architectonische uitvoering.



Fragment Niveaukaart uit Welstandsnota Koggenland 2012 met locatie-aanduiding De Tuinen



2. Stedenbouwkundig plan





Beoogde locatie



Cultuurhistorische waarden



Landschapsrichtingen, zichtrelaties, water en groen



Vaste uitgangspunten

Analysekaarten uit ruimtelijke verkenning

2.1 Stedenbouwkundige context

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Holland is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. De provincie Noord-Holland heeft hiervoor de leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen moeten het uitgangspunt zijn van ruimtelijke plannen. Bij noodzakelijke uitbreiding in het buitengebied wordt het van groot belang geacht dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

In de leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt Ursem als voorbeeld aangehaald voor dorpsherstel door uitbreiding langs oude dragers. Ook in het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit wordt Ursem met name genoemd als lintdorp dat door verdichten en uitbreiden aan ruimtelijke kwaliteit kan winnen. Het dubbellint wordt met name genoemd als

kansrijk verkavelingsmodel: ‘Ook in Ursem is ruimte voor verdichting en verburgerlijking van de linten. Dit kan aan de bestaande landschappelijke drager of aan een nieuwe, historische landschappelijke drager. Een nieuw lint groeit tussen de bestaande boerenkorrels aan de bestaande landschappelijke drager De Leet. De nieuwe linten hebben een gevarieerde samenstelling met woningen in allerlei maten op kavels met allerlei maten. De module maakt dat de nieuwe linten een voorkant naar de drager én naar het achterland vormen.’

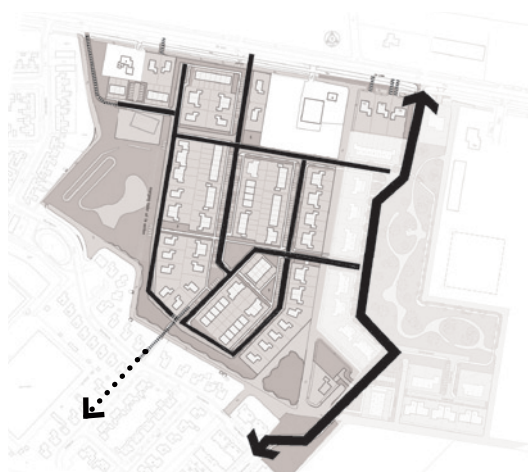
Voor het vinden van de juiste locatie voor de uitbreiding van Ursem met de nieuwe wijk De Tuinen heeft bureau SAB een ruimtelijke verkenning gedaan. In deze verkenning is de historische ontwikkeling van Ursem geanalyseerd en zijn cultuurhistorische waarden en landschapskenmerken in beeld gebracht. Uit de analyses is de uitbreidingslocatie als meest



Paarse lijn geeft aan waar Ursem achterkanten van huizen naar het landschap toe heeft. (Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, provincie Noord-Holland)



Verkavelingsrichtingen



Ontsluiting

....> toevoeging VP: langzaam verkeersroute

geschikt naar voren gekomen. Ze werkt niet verstorend op de zichtrelatie tussen het open landschap en de historische linten. Het dorp kan een mooie nieuwe voorkant maken naar het landschap en bestaande achterkantsituaties kunnen worden verbeterd.

Een aantal bestaande kwaliteiten is in de planvorming opgenomen. Zo zijn volgroeide elzensingels en houtwallen geïntegreerd en zijn watergangen opgewaardeerd. Bestaand groen rond een voormalig helofytenfilter heeft een plek in de groenzone. Opvallend zijn de twee verkavelingsrichtingen die op de locatie samenkomen. Beide richtingen vormen samen het stedenbouwkundige raamwerk. De milieucirkel rond een bestaand agrarisch bedrijf aan De Leet is vertaald in een groenblauwe bufferzone, waarmee de overgang gemaakt wordt naar het open polderlandschap.

De Leet biedt een goede ontsluitingsmogelijkheid en door De Leet te verbinden met een bestaande weg langs eerder uitbreidingsgebied wordt een algemene verbetering van de ontsluiting van Ursem verwacht. Minder verkeer zal zich langs de historische linten hoeven te bewegen.



Stedenbouwkundig plan deel 2 (gemeente Koggenland)

• • • • Reeds gerealiseerd (deel 1)

2.2 Karakterschets

Het stedenbouwkundig plan van de gemeente Koggenland voor De Tuinen biedt een heldere structuur waarin water, ontsluiting en woongebieden zorgvuldig met elkaar in verband zijn gebracht. Het dorp maakt een nieuwe, met groen ingeleide rand aan het aangrenzende polderlandschap. Zichtlijnen op dit weidse landschap vormen een wezenlijk onderdeel van het plan en liggen veelal in het verlengde van de woonstraten. Het wonen in de polder is zo beleefbaar tot in het hart van de woonbuurt. De sfeer in De Tuinen is ontspannen en dorps, als in een tuindorp. De wijk bestaat uit een samenhangend geheel van hedendaags vormgegeven, grondgebonden woningen in diverse soorten en prijsklassen.

Inpassing in de omgeving

Groene overgangszones maken zachte overgangen naar de omringende bestaande bebouwing van Ursem. Het nieuwe woongebied

wordt geheel door groen omgeven. Aan de noordzijde vormt De Leet de overgang naar open poldergebied. Aan de zuidwestzijde vormt een groene zone de overgang naar bestaand bebouwd gebied. In deze zone is een bestaand groengebied opgenomen. Tenslotte vormt een groene zone aan de oostkant de overgang naar het open poldergebied dat zich hier bevindt. Dit gedeelte is in de eerste fase inmiddels gerealiseerd en valt buiten de tweede fase.

Beide verkavelingsrichtingen zijn in het plan opgepakt. Dit levert een speelse invulling op met geknikte straten die zorgvuldig inhaken op lange zichtlijnen uit de omgeving. De straten vormen vrijwel allemaal een zichtlijn naar één of meer groene randen. Daar waar de zichtlijnen en verkavelingsrichtingen samen komen is centraal in de wijk een groene ruimte opgenomen. Bijzondere punten in het stedenbouwkundig plan zijn met bebouwingsaccenten gemarkeerd.



De Leet



Centrum Dorps



Maatschappelijke voorziening



Groenzone

2.3 Thema van de wijk

'Tuindorp' is het centrale thema van de wijk. Karakteristiek voor een tuindorp is de dorps sfeer, en de aanwezigheid van veel groen. Voor- en achtertuinen bepalen het beeld, maar ook groene ruimtes die zowel aan de randen als in het hart van het tuindorp zijn voorzien. Deze groene plekken zijn op een vanzelfsprekende manier ruimtelijk met elkaar verbonden.

De architectuur speelt een belangrijke rol in de samenhang van plekken en straten. Een gedeeld kleur-en materiaalpalet draagt bij aan de samenhang van de bebouwing en openbare ruimte als één geheel. De bebouwing oriënteert zich nadrukkelijk op de straten en groene ruimtes. Kopgevels zijn daarbij voorzien van entrees en/ of royale raamopeningen. Details zijn zorgvuldig uitgewerkt, zowel in de architectuur als in de erfafscheiding en in de straatprofielering.

2.4 Themagebieden

In de tweede fase van het stedenbouwkundig plan worden de volgende themagebieden onderscheiden:

- Zone De Leet;
- Centrum dorps;
- Maatschappelijke voorziening;
- Groenzone.

In paragraaf 3 komen deze vier deelgebieden aan bod. Per deelgebied wordt eerst de sfeer geschetst, daarna zijn de regels op een rij gezet.

Duurzaamheid vormt in alle deelgebieden een belangrijk thema. De overkoepelende randvoorwaarden met betrekking tot duurzaamheid zijn apart omschreven in paragraaf 3.5.





3. Deelgebieden

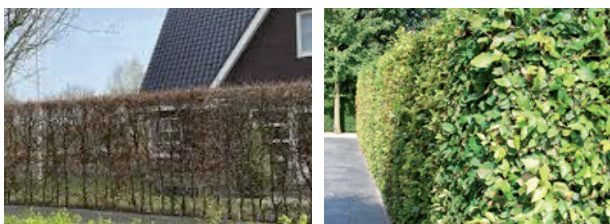
3.1 Zone De Leet



Bestaande bebouwing langs De Leet



Referentiebeeld vrijstaande woningen



Referentiebeelden groene erfafscheiding



Referentiebeeld dam met duiker en lage beschoeiing

De bestaande dorps lintbebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-kappers en grotere schuren. Ruime voortuinen houden de woningen op gepaste afstand van de weg. Tussen de bebouwing door zijn er doorzichten naar het achterliggende gebied. Het karakter van de bestaande bebouwing wordt in zone De Leet doorgezet. De nieuwe lintbebouwing bestaat uit enkele vrijstaande woningen en een blokje rijwoningen dat wordt uitgevoerd als schuurwoningen. De nieuwe woningen worden gedeeltelijk vanaf De Leet ontsloten met dammen of duikers, zoals dit gebruikelijk is aan De Leet.



Referentiebeelden rijwoningen



Referentiebeelden voortuinen aan De Leet

De traditionele hoofdvorm heeft een eigentijdse uitstraling door toepassing van heldere dakvormen zonder afschuiningen en een hedendaagse toepassing van materialen (bijvoorbeeld een bijzonder metselwerkverband). Gevels zijn uitgevoerd in niet-glimmende natuurlijke materialen en tinten.

Tuinen maken een groene en geleidelijke overgang naar de bestaande watergang. Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn zorgvuldig en groen uitgewerkt (zie kaartbeeld op pag. 15).

3.2 Regels voor Zone De Leet



Legenda

- Positie dammen en duikers
- Zij-ontsluiting
- Mee-ontworpen erfafscheiding
- Tuinen aan het water

Bebouwing

- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- De rooilijn verspringt binnen een bandbreedte, waarbij de minimale afstand van de bebouwing tot aan de erfgrens aan de zijde van De Leet 6.0m is en maximaal 10.0m;
- De rooilijn van elke bouwvolume verspringt minimaal 2.0m ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes;
- Daar waar zich de mogelijkheid voordoet worden kavels via de zijkant ontsloten om zo afritten vanaf De Leet te beperken;
- Alle woningen zijn met de voorzijde naar De Leet gericht, zij-ingangen zijn mogelijk;
- Als een zijgevel grenst aan openbaar gebied of watergang dan wordt deze in samenhang ontworpen en met grote gevelopeningen uitgevoerd (geen dichte zijgevel);
- De bouwhoogte is maximaal twee lagen met een kap;
- Dakvorm is een zadeldak, zonder wolfseind of schilddak;
- Dakhelling tussen de 30 en 60 graden;
- Indien toegepast worden boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Bergingen bevinden zich minimaal 1m achter de rooilijn van de woning;
- Bergingen en garages met plat dak worden uitgevoerd met een groen dak.

Aanvullende regels rijwoningen

- De rijwoningen worden uitgevoerd met een langskap, waarvan de maximale goothoogte 4.5m is.
- De langskap maakt aan de kopgevels een overstek van minimaal 0.3m;
- Dakkapellen en dakramen bij de rijwoningen dienen in een zelfde lijn te liggen en zijn ondergeschikt aan het dakvlak;
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks gemeten) en zijn maximaal 1,5 m hoog. Minimaal hoogte dakvlak onder dakkapel/dakraam is twee dakpannen en boven de dakkapel/dakraam zes dakpannen.

Kleur -en materiaal

- Gevels worden uitgevoerd in niet-glimmende natuurlijke materialen zoals baksteen of hout, aansluitend bij de bestaande bebouwing langs De Leet;
- Het kleurenpalet in natuurlijke tinten loopt van bruin tot bruinrood;
- Afwijkende kleuren voor bouwkundige onderdelen zijn mogelijk ter versterking van de architectonische beeldtaal;
- De kappen worden uitgevoerd met dakpannen in het kleurenspectrum grijs/antraciet of rood of in riet.

Erfafscheiding

- De nieuwe lintbebouwing heeft voortuinen en een enkele zijtuin grenzend aan het water. Deze maken een groene en geleidelijke overgang naar de bestaande watergang. Een hoge oeverrand moet worden voorkomen;
- Waar zijtuinen grenzen aan het water wordt de oever gevormd door een flauw aflopende achtertuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water, om hoge beschoeiingen te voorkomen;
- De oevers nabij woningen aan het water kunnen wel een beschoeiing krijgen, mits deze laag blijft (max. 0,3m boven de waterspiegel) en wordt uitgevoerd in een duurzaam materiaal (bijv. natuurlijk materiaal als wilgentenen of hergebruikt kunststof in antracietint);
- De erfafscheiding van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied bestaat uit een solide groene afscheiding met een haag (of een kant-en-klaarhaag) van beuk of haagbeuk;
- Schuttingen langs de oever zijn niet toegestaan;
- Steigers zijn niet toegestaan.

Dammen en duikers

- De lintbebouwing wordt gedeeltelijk vanaf De Leet ontsloten met dammen of duikers;
- Dammen en duikers worden geschakeld en tot een minimum aantal beperkt in verband met de doorstroming van het verkeer over De Leet.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.10.

3.3 Centrum Dorps



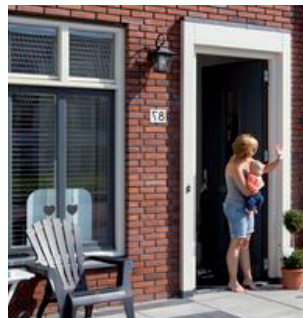
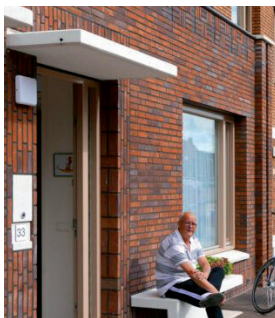
Themakaart Centrum Dorps



Referentiebeeld rug-aan-rugwoningen



Referentiebeelden dorps wonen



Referentiebeelden verbijzondering voordeur en royale gevelopeningen aan de straat



Referentiebeelden opengewerkte hoek- en kopgevel-

Het Centrum Dorps ademt de sfeer van een tuindorp: een dorpse buurt met voor- en achtertuinen en een omgeving met veel groen. Rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers wisselen elkaar ontspannen af. Lange rijen gelijkvormige woningen ontbreken. Het straatbeeld is afwisselend en niet-repetitief. Door toepassing van gelijke materialen binnen één kleurpalet en gelijkvormige erfafscheidingen met hagen voelt de buurt toch als een samenhangend geheel. De architectuur is hedendaags met een traditionele hoofdvorm. Sprekende kappen en heldere volumes zijn kenmerkend. Middenin de buurt ligt een groen pleintje. Hier komen twee

verschillende verkavelingsrichtingen samen een aantal zichtlijnen op het groen. Het wordt zodanig sprekend ingericht dat het uitnodigt voor spelen en verblijven.

Tuinen aan het water maken een groene en geleidelijke overgang. Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn zorgvuldig en groen uitgewerkt (zie kaartbeeld op pag. 19).



Referentiebeelden overgang tuin naar het water

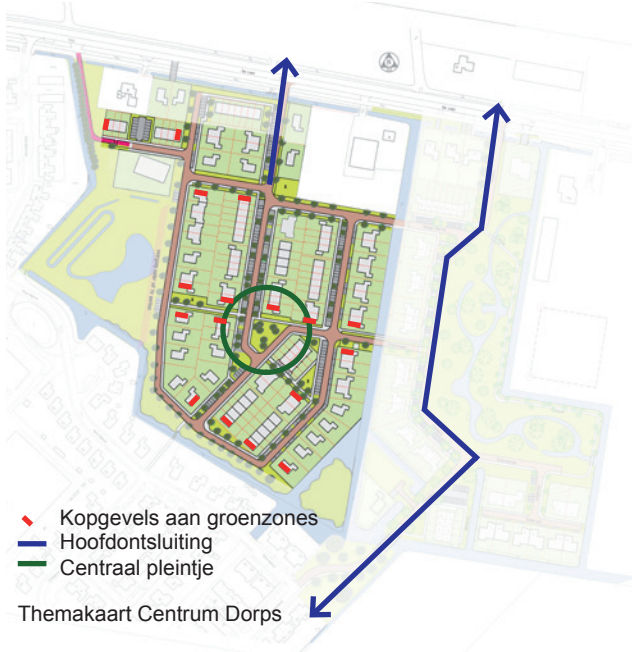


Referentiebeelden groen pleintje



Referentiebeelden hagen langs voor- en zijtuinen

3.4 Regels voor Centrum Dorps



Bebouwing

- De bouwhoogte is maximaal twee lagen met een kap;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Architectuur met strakke, eigentijdse details;
- Architectuur is niet historiserend;
- De rooilijn is niet strak: bandbreedte tussen de 4 en 6m vanaf de straat;
- Minimale maat van de voortuin is 4.0m;
- De entrees van de woningen worden benadrukt door een verbijzondering in de gevel;
- Wonen aan de straatzijde en royale openingen in de voorgevel dragen bij aan het dorpse karakter van de straat;
- Kappen zijn sprekend en helder van vorm, daarbij zijn diverse kapvormen mogelijk. Wolfseinden en dakschilden zijn niet toegestaan.
- Indien toegepast worden boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd;
- Nokrichting kan afwisselen;
- Dakhelling zadeldaken minimaal 45 graden;
- Bij mansardedaken wordt het onderste deel van de kap uitgevoerd als verticale pannen of licht naar achter hellend dakvlak;
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks gemeten) en zijn maximaal 1,5m hoog. Minimaal hoogte van het dakvlak onder de dakkapel is twee dakpannen en boven de dakkapel drie dakpannen.

Kopgevels

- Daar waar kop-of zijgevels aan de groene zones grenzen worden entrees aan deze zijde gesitueerd en/of de kopgevel wordt opengewerkt met grote ramen;
- Hoeken worden verbijzonderd en zorgvuldig uitgewerkt.

Kleur -en materiaal

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in natuurlijke tinten. Het palet loopt van bruin tot bruinrood. Uitzondering vormen de rug-aan-rugwoningen. De gevels van deze woningen mogen vanwege de lichttoetreding ook hoofdzakelijk uit glas bestaan;
- Afwijkende kleuren voor bouwkundige onderdelen zijn mogelijk ter versterking van de architectonische beeldtaal;
- De kappen worden uitgevoerd met dakpannen in het kleurenspectrum grijs/ antraciet of rood of in riet.

Garages en bergingen

- Bergingen bevinden zich minimaal 1.0m achter de rooilijn van de woning. Uitzonderd hiervan zijn de rug-aan-rugwoningen;
- Garages bevinden zich terugliggend ten opzichte van de rooilijn van de woning;
- Als garages grenzen aan openbaar gebied, dan wordt deze met de erfafscheiding mee-ontworpen;
- Indien de berging grenst aan openbaar gebied dan dient deze te worden geïntegreerd in de mee-ontworpen



Kaart erfafscheiding Centrum Dorps

erfafscheiding;

- Bergingen en garages met plat dak worden uitgevoerd met een groen dak.

Groen pleintje

- Het centrale pleintje (zie themakaart Centrum Dorps, pag.18) bestaat uit een grasvlak met enkele solitaires dat zo is uitgewerkt dat het uitnodigt tot spelen en verblijven;
- Het grasvlak is of in zijn geheel opgetild, of de rand eromheen is verhoogd, zodat ongewenst gebruik als parkeren wordt ontmoedigd.

Erfafscheiding

De sfeer in Centrum Dorps is vriendelijk en groen. Hagen bepalen het beeld in de woonstraatjes.

- Voortuinen worden met hagen van beuk of haagbeuk van ca. 1.0m hoog afgescheiden van openbaar gebied. Bij hoekwoningen wordt deze haag om de hoek gezet tot minimaal 1m achter de voorgevelrooilijn;
- De erfafscheiding van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied bestaat uit een solide groene afscheiding met een haag (of een kant-en-klaarhaag) van beuk of haagbeuk van ca. 1,8 m hoog (zie kaartbeeld hierboven);
- Waar private zij- en achtertuinen grenzen aan het water (zie kaart erfafscheiding Centrum Dorps hierboven) wordt de oever gevormd door een flauw aflopende achtertuin of een tuin met een verlaagd deel aan het water, om hoge beschoeiingen te voorkomen;
- De oevers nabij woningen aan het water kunnen wel een beschoeiing krijgen, mits deze laag blijft (max. 0,3m. boven de waterspiegel). De beschoeiing dient te worden uitgevoerd

in een duurzaam materiaal (bijv. natuurlijk materiaal als wilgentenen of hergebruikt kunststof in antracietint);

- Schuttingen langs de oever zijn niet toegestaan;
- De tuin kan aan de waterzijde een zorgvuldig ontworpen houten vlonder of terras aan het water krijgen. Diepte van het vlonder tussen 1.0 m en 4.0m. De keerconstructie mag niet meer dan 0,3m boven het waterpeil uitsteken;
- De oever houdt een groen karakter doordat het vlonder of terras niet breder mag zijn dan de helft van de kavelbreedte;
- Steigers zijn niet toegestaan bij tuinen aan het water.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.10.

3.5 Maatschappelijke voorziening



Maatschappelijke voorziening in de groene zone (A)



Referentiebeelden kleur-en materiaalpalet



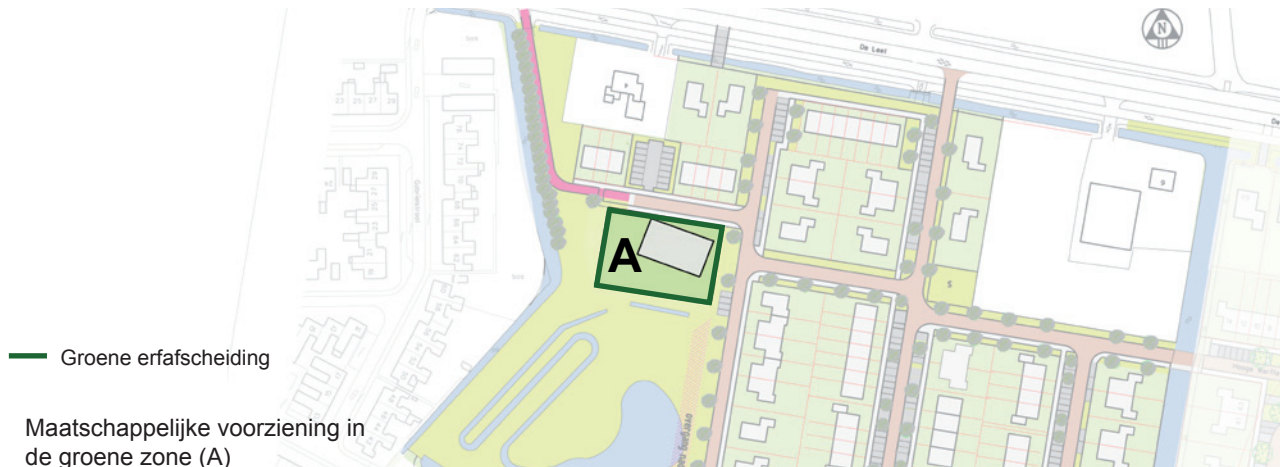
Referentiebeelden buitenruimte mee-ontworpen met het bouwvolume



Referentiebeelden groene overgang tuin en groenzone

De maatschappelijke voorziening ligt aan de noordzijde van de landschappelijk ingerichte groene rietzone. De inrichting van de tuin rondom deze voorziening sluit aan bij deze landschappelijke sfeer en maakt een groene, natuurlijke overgang naar deze rietzone. Van een afstand lijkt het of het gebouw in het landschap staat. Het bouwvolume voegt zich wat uitstraling en materialisatie betreft naar zowel de bestaande als de nieuw te realiseren bebouwing. De gezamenlijke buitenruimte is mee-ontworpen met de bebouwing. De verharding rondom de voorziening beperkt zich zoveel mogelijk tot terrassen die direct aan het volume zijn gekoppeld.

3.6 Regels voor Maatschappelijke voorziening



Bouwvolumes

- De bouwhoogte is maximaal drie lagen met een kap, of vier lagen met een opbouw;
- Het volume is alzijdig georiënteerd;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie;
- Dakkapellen aan de voorzijde hebben een maximale breedte van 50% van de breedte van het dakvlak (buitenwerks gemeten) en zijn maximaal 1,5m hoog. Minimaal hoogte dakvlak onder de dakkapel is twee dakpannen en boven de dakkapel drie dakpannen;
- Bergingen en/of garage (B) zijn mee-ontworpen en voorzien van een goen dak.

element in de vorm van een vlonder of steiger uitsteken. Maximale breedte van dit element is 2,5m.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.10.

Kleur- en materiaal

- Gevels worden uitgevoerd in duurzame, niet-glimmende, natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en lei;
- Gevels worden uitgevoerd in natuurlijke tinten. Het palet loopt van bruin tot bruinrood en zwart;
- Afwijkende kleuren voor bouwkundige onderdelen zijn mogelijk ter versterking van de architectonische beeldtaal;
- Kappen en gevels in gelijke kleurstelling uitvoeren.

Buitenruimte en erfafscheiding

- De erfafscheiding rond de tuin van de maatschappelijke voorziening is groen (hagen, hoge grassen) en maakt een natuurlijke, soepele overgang naar de aangrenzende groene zone van ca. 1.0m -1,5m hoog;
- De inrichting van de tuin rondom de maatschappelijke voorziening sluit aan bij de landschappelijke sfeer van de aangrenzende rietzone;
- Privé-buitenruimtes (A) zijn direct aan het volume gekoppeld in de vorm van een veranda of een verhard oppervlak van max 12.0 m² per woning;
- De buitenruimte kan incidenteel als zelfstandig

3.7 de Groenzone



Groenzone overgang naar
bestaand bebouwd gebied

→ doorgaande routes voor
langzaam verkeer



Referentiebeelden landschappelijke inrichting



Overgang openbaar-privé met opgaand groen of haag



Referentiebeelden vlonderpaden

De groenzone tussen bebouwd gebied en de nieuwe woonbuurt heeft een natuurlijk milieu en sluit aan bij het karakter van het bestaande groengebied met voormalig helofytenfilter: waterrijk, met riet en grassen begroeid. Het vormt een stevige groene buffer tussen de achterkanten van de bestaande bebouwing en de voorkanten van de nieuwe woningen. Vlonderpaden maken het groen beperkt toegankelijk voor langzaam verkeer. In het gebied worden veel oevers gerealiseerd. Deze worden als natuurlijke oever vormgegeven zodat ze opgaan in het landschap.

3.8 Regels voor de Groenzone



Oevers

- Watergangen hebben, met uitzondering van de oevers bij de waterkavels, geen beschoeiing;
- Toepassing van een flauw talud;
- Realisatie van riet in plasbermen;
- De oevers nabij woningen aan het water kunnen wel een beschoeiing krijgen, mits deze laag blijft (max. 30 cm. boven de waterspiegel). De beschoeiing dient te worden uitgevoerd in een duurzaam materiaal (bijv. natuurlijk materiaal als wilgentenen of hergebruikt kunststof in antracietint).

Landschapsinrichting

- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen zoals open water, drassige oevermilieus en inheemse boomsoorten;
- Niet toegankelijk, behalve op de paden als vlonders door de ruige begroeiing van grassen en riet.

Inrichtingselementen

- Indien toegepast zijn inrichtingselementen zijn gemaakt van natuurlijk uitziende materialen.

Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.10.

3.9 Duurzame maatregelen

In het plan worden tal van duurzame maatregelen toegepast, waarvan enkele ook beeldbepalend zijn. Voor de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte

verwijzen wij graag door naar het inspiratieboek Klimaatadaptatie & biodiversiteit Westfriesland Bestaand Stedelijk Gebied (d.d. 20 dec. 2022) dat door de regio Westfriesland is opgesteld.



Referentiebeelden buitenunits in passende kleurstelling



Referentiebeelden compositie zonnepanelen



Referentiebeeld voetgangersbrug met een net iets verbrede rand langs de waterkant



Referentiebeelden toepassing nestvoorzieningen



Referentiebeeld groen dak op bergingen



Referentiebeelden bloemrijke bermen

3.10 Regels voor duurzame maatregelen

Architectuur

- Gebouwen worden zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming;
- Daken moeten meervoudig worden gebruikt;
- Bergingen en garages met plat dak worden uitgevoerd met een groen dak.

Installaties

- Zonnecollectoren- en/of panelen moeten in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen worden opgenomen en een samenhangend vlak met vier gesloten randen vormen;
- Geen blauwkleurige zonnepanelen en geen metalen/aluminium kaders (All-Black). Toepassing in een gelijke hellingshoek als het dakvlak;
- Nieuwe en toekomstige duurzame voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zonnecellen op leien moeten ook een geheel vormen met het dakvlak in een bij de dakkleur passende kleurstelling, in een evenwichtige compositie en onder een gelijke hellingshoek als het dakvlak;
- Buitenunits van eventuele warmtepompen, airco's etc. moeten zorgvuldig worden ingepast en in zwart uitgevoerd;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd en onopvallend meeontworpen.

Natuurinclusieve elementen

- Elementen zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides, die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen (natuurinclusief bouwen), maken deel uit van het ontwerp van woningen;
- De voet- en fietsbruggen worden zo ontworpen dat de oever zo min mogelijk onderbroken worden;
- Bij het ontwerp van bruggen wordt rekening gehouden met verblijfplaatsen en nestmogelijkheden, bijvoorbeeld voor vleermuizen of zwaluwen.

Landschap en biodiversiteit

- Bij de inrichting van het landschap wordt op verschillende manieren de biodiversiteit bevorderd. Zo wordt gebiedseigen en soortenrijke beplanting toegepast. Soorten zijn gekozen met oog voor natuurwaarden, zoals vruchtdragende en bloeiende beplanting en nestmogelijkheid;
- De groene zone is ingericht als rietland: natte natuur met gebiedseigen oevervegetatie;
- Groenen bermen worden ingericht met bloemrijke beplanting;
- Een afwisseling in variatie van gebiedseigen boomsoorten versterkt de biodiversiteit. Ook bij de boomkeuze is aandacht voor bloeiwijze, vruchtvorming en nestmogelijkheid.

VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl