



ZEVENHUIZEN BURGEMEESTER KLINKHAMERWEG DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN

december 2014



Inhoudsopgave

Lokale randvoorwaarden.....	04
Planopbouw.....	06
Plankaart.....	08
Beeldkwaliteit.....	10

Colofon

Dit Definitief Stedenbouwkundig Plan voor de lokatie Burgemeester Klinkhamerweg in Zevenhuizen werd in opdracht van Woonpartners Midden-Holland gemaakt door van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, december 2014

Lokatie randvoorwaarden

De lokatie bevindt zich tussen de Burgemeester Klinkhamerweg en het Ringvaartpark.

Via de overgang over de Ringvaart met de Noordelijke Dwarsweg ligt het historisch centrum van Zevenhuizen op loopafstand.

Bezien we de primaire eigenschappen van de lokatie op het gebied van milieu en duurzaamheid dan valt op dat de geluidbelaste zijde aan de oostkant van de Burgemeester Klinkhamerweg ligt en dat de rustige zijde tegelijk de kant is met de middagzon (zuidwest) en het uitzicht op Ringvaartpark en de achterzijde van de historische bebouwing van de Dorpstraat.

Hoewel de Burgemeester Klinkhamerweg in de nabije toekomst minder verkeer zal verwerken blijft deze zijde van de lokatie toch het meest geluidbelast.

Deze hoedanigheden (afschermen van geluid, woonkwaliteit richten op zon en uitzicht) zijn vanzelfsprekende kwalitatieve uitgangspunten voor de verkaveling geworden.

Kaart 3 rechts geeft de resultaten van de geluidberekeningen van het verkavelingsplan.

De Ringvaartdijk kent een zone ten behoeve van waterstaatkundige zaken. Op kaart 2 hiernaast is te zien dat de lokatie buiten deze zone ligt.

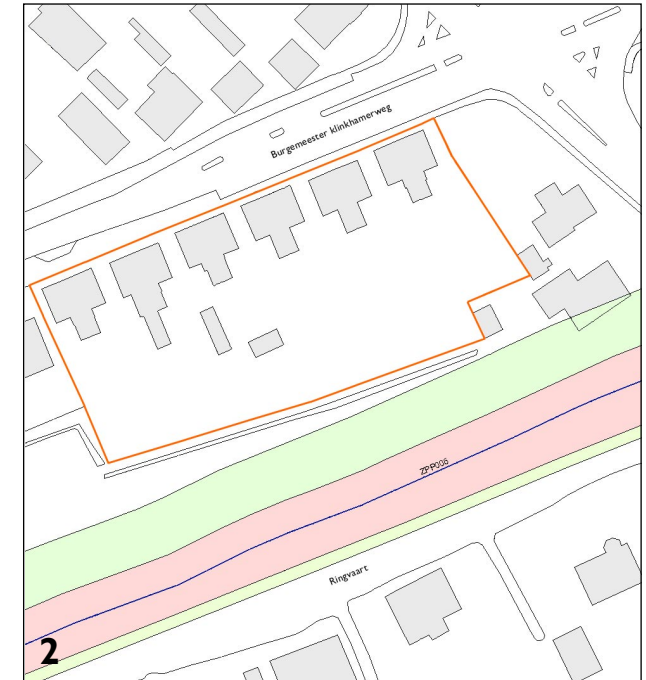
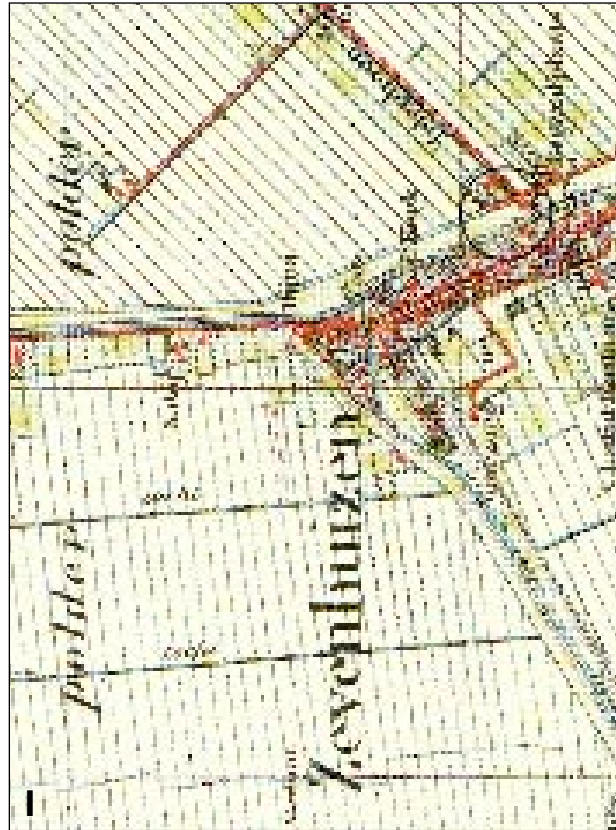
Op kaart 1 hiernaast is te zien dat de Burgemeester Klinkhamerweg aan het eind van de 19e eeuw aan de voet van de Ringvaartdijk als een ontsluitingsweg langs de rand van de agrarische kavels liep.

De richting van die agrarische kavels is nu nog steeds af te lezen aan de richting van de bebouwing aan die agrarische oostzijde van de Burgemeester Klinkhamerweg.

Aan de kant van de lokatie echter staat de bebouwing logischerwijs evenwijdig aan de weg.

Opvallend is dat de rooilijnen, hoewel alle evenwijdig aan de weg, toch vaak op verschillende afstand liggen waardoor de voortuindiepte variabel is.

Ook kaprichtingen en detaillering van het bouwvolume wisselt soms per woning: het maken van een gedifferentieerde wand is hier dus van belang.





Planopbouw

De plaats van de lokatie en de grootte daarvan geven geen aanleiding tot het maken van een afwijkende opzet ten opzichte van de bestaande situatie langs de rest van de Burgemeester Klinkhamerweg.

Uitgangspunt is dan ook het maken van een plan dat zich op een zo vanzelfsprekend mogelijke manier in de bestaande context voegt.

Daartoe worden in de eerste plaats de korrelgrootte van de bebouwing, kapvormen en -richtingen en materialisatie overgenomen (tekening 1).

In de tweede plaats wordt de verspringende rooilijn langs de Burgemeester Klinkhamerweg doorgezet (tekening 2) en in de derde plaats de opbouw met hoofdvolumes aan de weg en kleinschaliger bebouwing op het achterterrein aan de parkzijde (tekening 3).

Tekening 4 zoomt in op de lokatie zelf en geeft de hoofdrichting van de verkaveling aan. Zoals eerder al aangegeven is hier aan de een verkavelingsrichting loodrecht op de weg het meest logisch.

Tekening 5 geeft de ontsluiting en het parkeren weer. Vanaf de Burgemeester Klinkhamerweg voert een weggetje naar het achterterrein waar geparkeerd (1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 6 uitwisselbare plaatsen) wordt.

Hierdoor kan langs de Burgemeester Klinkhamerweg een vrijwel gesloten bebouingswand gemaakt worden. Vanuit de optiek van geluidhinder heeft dit sterk de voorkeur. Ook vanuit het beeld van de Burgemeester Klinkhamerweg, toch een van de belangrijke routes in Zevenhuizen is het maken van goede nieuwe begeleidende bebouwing belangrijk.

Aan de Burgemeester Klinkhamerweg worden 13 openbare langspaarkeerplaatsen toegevoegd.

Op tekening 6 is te zien hoe de kavels in twee slagen verdeeld worden. Er is een rij diepe kavels aan de Burgemeester Klinkhamerweg met een entree aan de straatzijde en een achtertuin naar de middagzon en het park. Deze rij wordt éénmaal doorbroken ten behoeve van

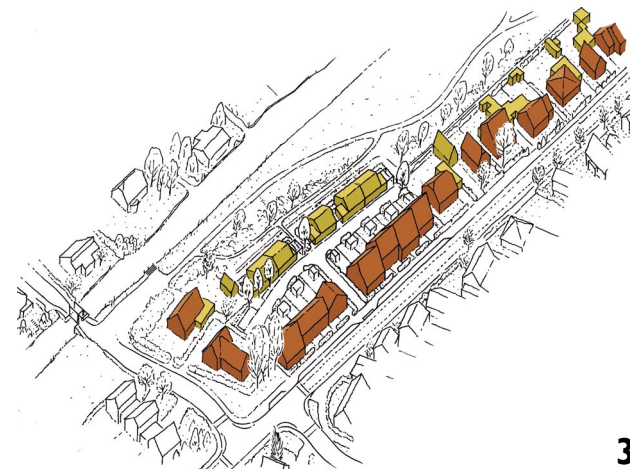
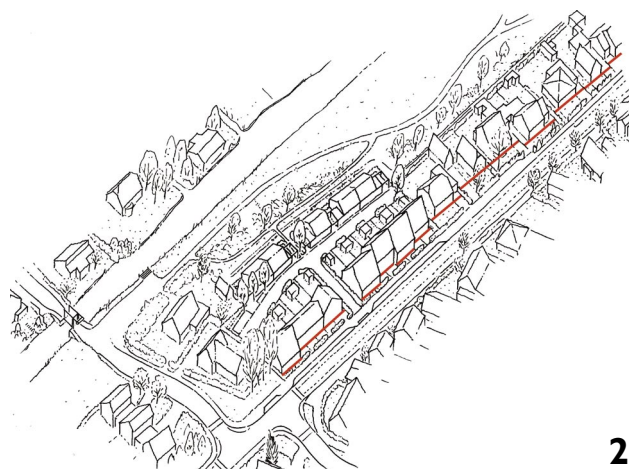
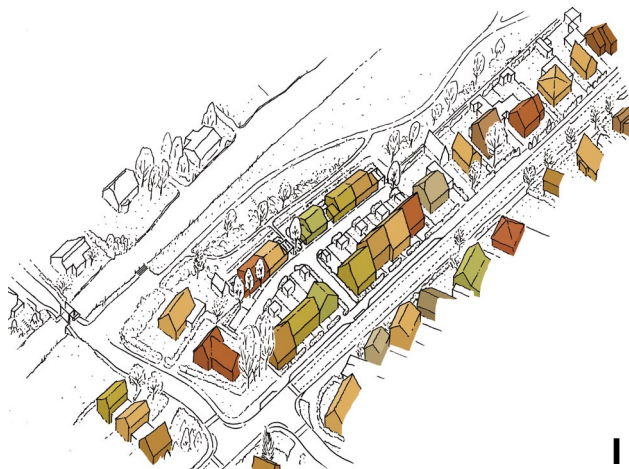
het parkeren op het achterterrein.

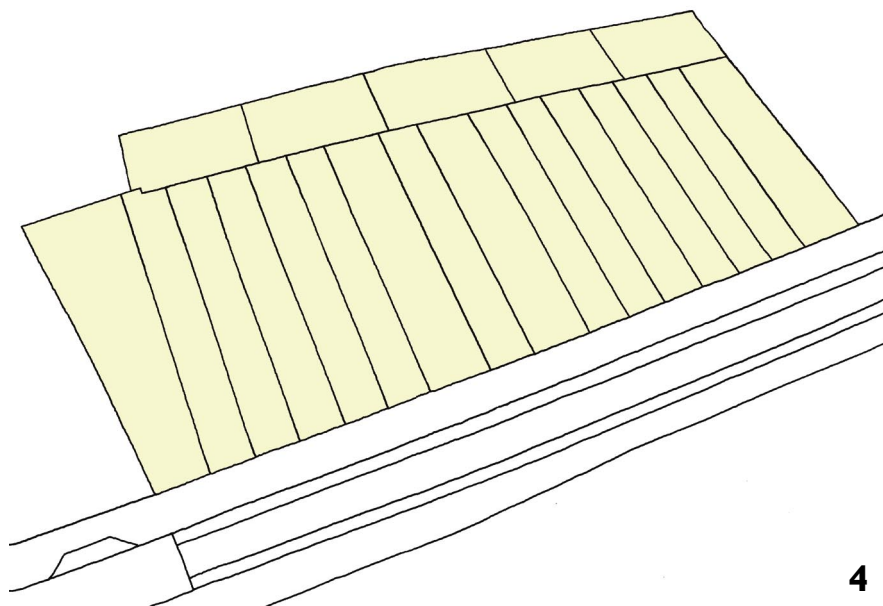
Een tweede rij ondiepe brede kavels ligt in de luwte van de bebouingsrij aan de weg. Deze kavels grenzen direct aan het Ringvaartpark. Met dat park is er op 1 plaats door middel van een voetpad een rechtstreekse verbinding.

Tekening 7 laat de kavels met daarop voorgestelde bebouwing zien. We herkennen de (gedifferentieerde) bebouingswand aan de Burgemeester Klinkhamerweg: hier zijn gezinswoningen met voor- en achtertuin goed denkbaar.

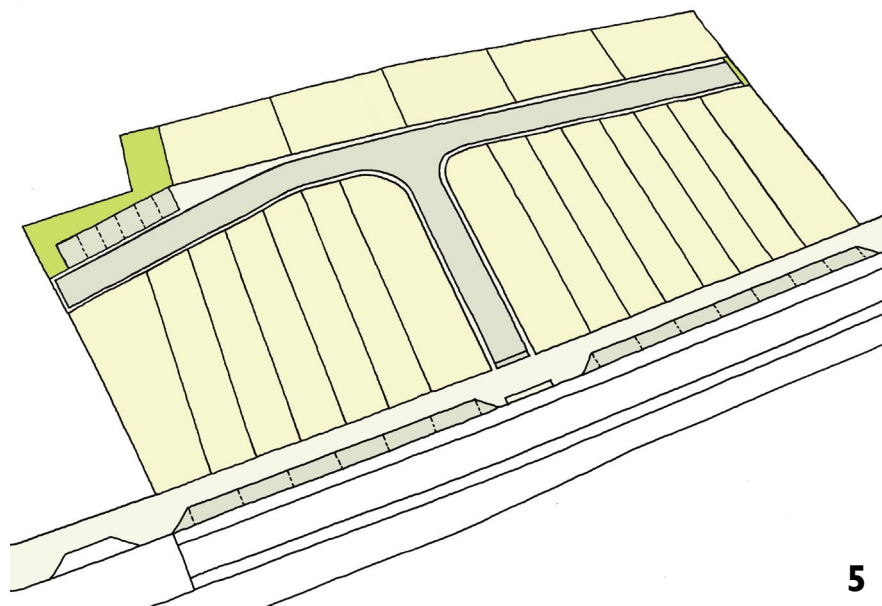
De bebouwing op de tweede rij is lager om de bezonning van die achtertuinen niet onnodig te hinderen en ook zicht op het park voor de woningen aan de weg mogelijk te maken.

Voortbordurend op de sfeer van kleinere huisjes, garages, hagen, tuintjes en aanbouwen in de zone langs het Ringvaartpark stellen we hier voor om bungalows te maken met een patio op het zuiden die zich opent naar het park. Hierdoor kan op een beperkte kaveldmaat toch een gewenste mate van *privacy* bereikt worden.

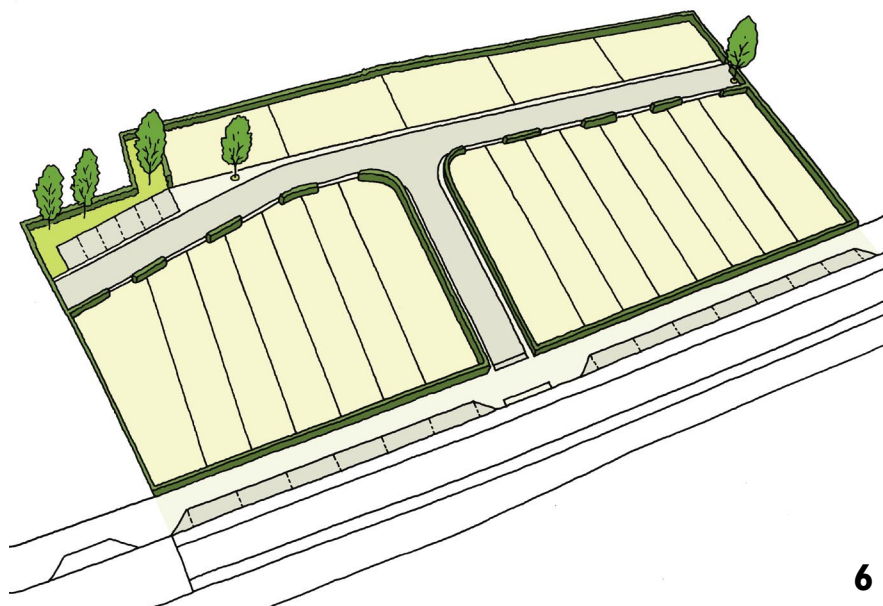




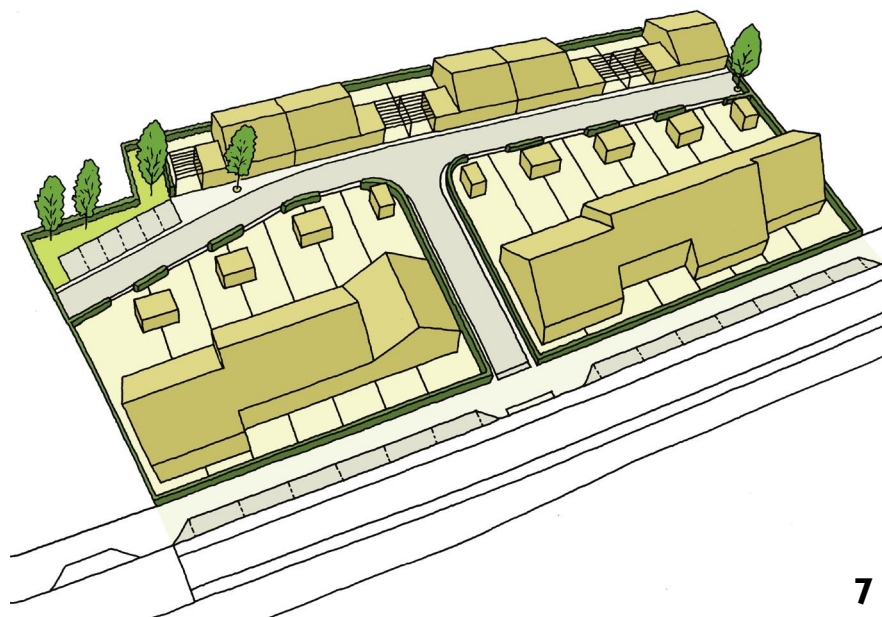
4



5



6



7

Plankaart

De plankaart hiernaast toont de opbouw en achtergronden die hiervoor geschetst zijn:

- Een brede strook uitgeefbaar aan de Burgemeester Klinkhamerweg en een smalle strook aan de parkzijde.
- De T-vormige ontsluiting
- Openbare parkeerplaatsen aan de Burgemeester Klinkhamerweg en op het binnenterrein
- Een voorgevelrooilijn aan de Burgemeester Klinkhamerweg
- Groene erfafscheidingen
- Een voetgangersdoorsteek naar het park

Programma

Het programma bestaat uit 15 rijwoningen met een beuk van 5,10 meter variërend in diepte, goothoogte, nokhoogte en kaprichting aan de Burgemeester Klinkhamerweg. Deze woningen hebben een voor- en achtertuin. Omdat de positie van de voorgevel ten opzichte van de

rooilijn verschilt varieert dus ook de voortuindiepte. De bergingen zijn aan de achterzijde van de woning gedacht direct naast de verplichte privé-parkeerplaats. Erfscheidingen bestaan uit hek plus haag in 2 verschillende hoogten.

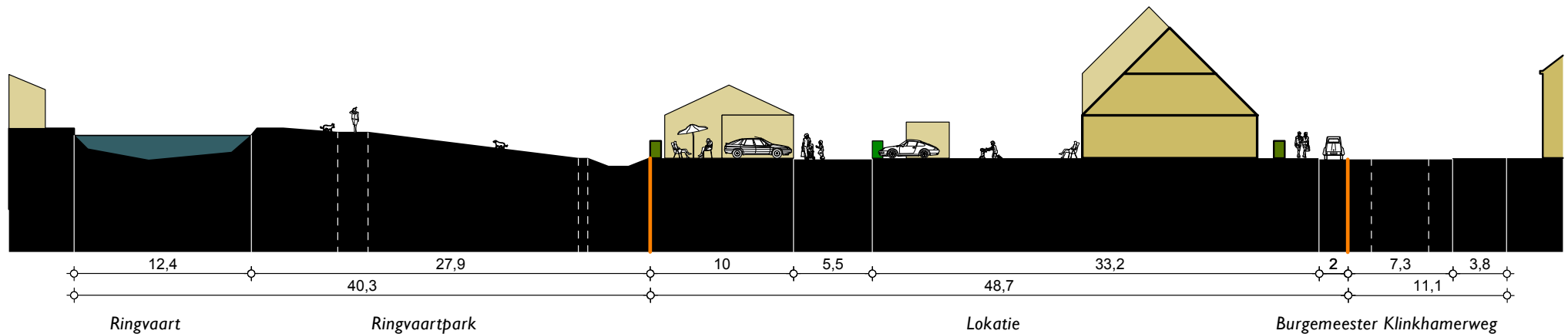
Aan de parkzijde bevinden zich 5 bungalows voor starters of senioren in één laag met kap. De bungalows hebben eveneens een eigen parkeerplaats. De buitenruimte wordt gevormd door een patio gericht op het park.

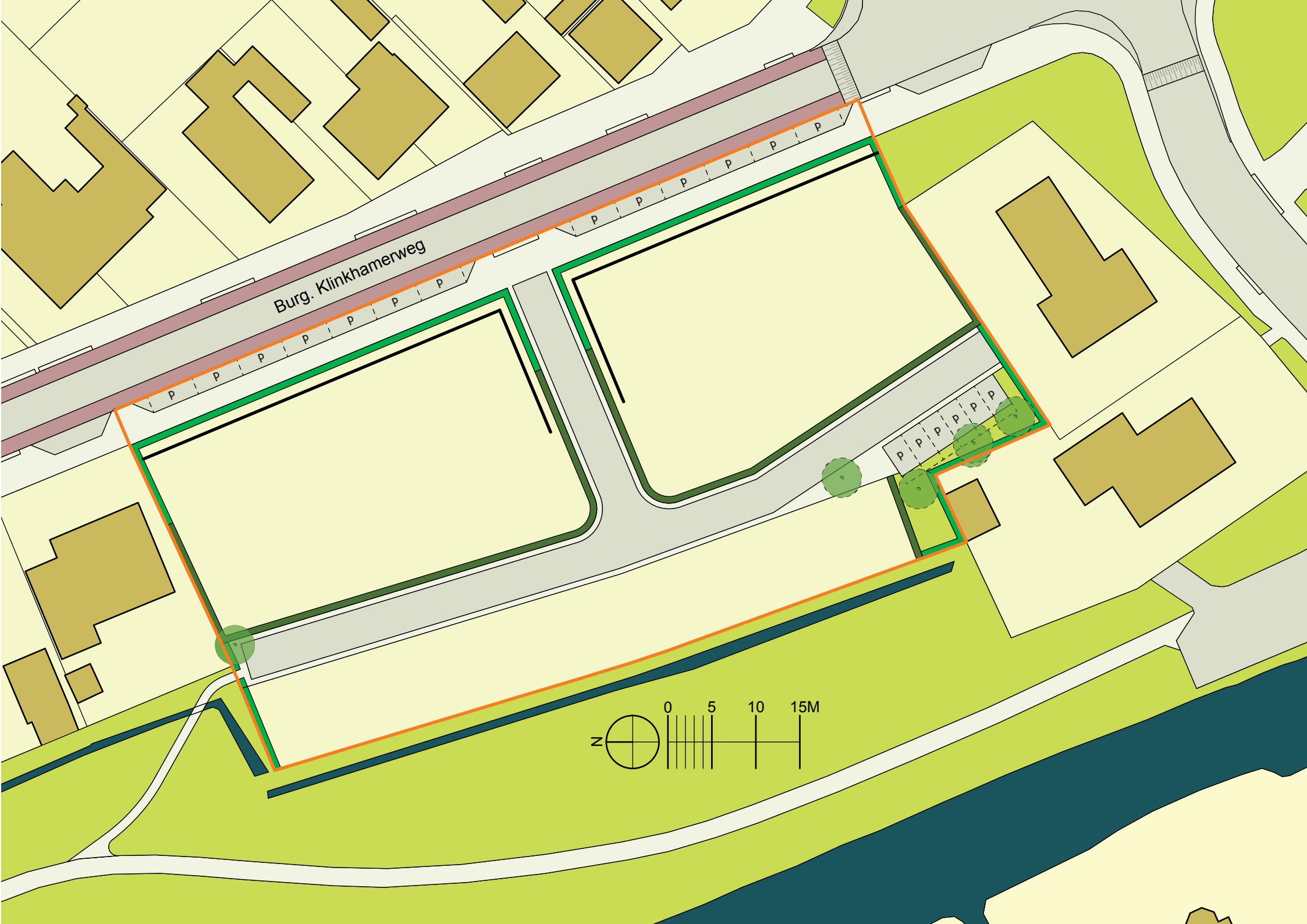
Parkeren

Iedere woning beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn er 6 openbare plaatsen op het binnenterrein en 13 langs de Burgemeester Klinkhamerweg.

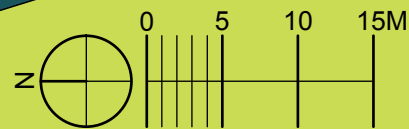
Legenda Plankaart

Plangrens	
Rijweg	
Parkeerplaats openbaar	
Voetpad	
Fietspad	
Gazon	
Boom	
Haag 2 m hoog	
Haag 1,2 m hoog	
Rooilijn	
Kavel	
Bebouwing	





Burg. Klinkhamerweg



Beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige opzet van het plan is er op gericht zich zo goed mogelijk in de bestaande omgeving te voegen. Ook de beeldkwaliteit van de architectuur zoekt aansluiting bij het reeds bestaande woonmilieu aan de westzijde van de Burgemeester Klinkhamerweg.

Dit kan in algemene zin gekenmerkt worden als dorps, kleinschalig en gevarieerd met in hoofdzaak vrijstaande woningen.

Openbare -en buitenruimte

Foto's 1, 2, 3. Doelstelling is om in de openbare ruimte een informele sfeer te creëren met een maaiveldinrichting op één niveau. De materialisering, detaillering en maatvoering volgt de eisen uit het LIOR. Parkeerplaatsen op graskeien en verlichting aan de gevels zijn mogelijk. Toegevoegde bomen zijn lokaal voorkomende soorten. Erfafscheidingen tussen openbaar en privé door middel van hagen in 2 hoogten voorzien van een groen hek als drager.

Bebouwing Burgemeester Klinkhamerweg

Foto's 4, 5, 6, 7: De bebouwing langs de Burgemeester Klinkhamerweg vormt een wand, maar toont niet grootschalig en repetitief. Dit kan worden bereikt door:

- Visuele beperking van de bloklengte: maximaal 3 dezelfde woningen op een rij maar 2 is beter.
- Niet alle woningen in de rooilijn maar ook terugspringen,
- Verschillende baksteenkleuren en dakpannen
- Een gootlijn die aan de voorzijde in hoofdzaak op +1 ligt, waarbij incidenteel (ook ten behoeve van de gewenste woninggrootte) de lijn naar +1,5 of +2 kan springen.
- Noklijnen te laten wisselen in hoogte en richting.

Bestaande vrijstaande woningen aan de westzijde van de Burgemeester Klinkhamerweg hebben een nokrichting loodrecht of parallel aan de weg.

Ter weerszijden van de doorgang naar het achterterrein zijn de kappen (nokrichting en goothoogte) verschillend om steegwerking te voorkomen.

Kopgevels zijn volwaardige gevels met raam-/deuropeningen. Dakkapellen, uit -en aanbouwen en voorzieningen op het

dakvlak voor het duurzaam opwekken van energie dienen te worden meeontworpen.

Daken zijn van gebakken pannen (oranjerood of blauw gesmoord) en muren zijn van baksteen in aardkleuren (van donker gele oker tot en met bruin) met incidenteel een contrasterende muur in een lichte kleur.

Bebouwing patiowoningen aan Ringvaartpark

Foto's 8,9. De patiowoningen hebben voorkanten aan het ontsluitingspad en Ringvaartpark.

Daken zijn plat of flauw-hellend en mogen niet teveel licht, zon en zicht wegnemen voor de woningen aan de Burgemeester Klinkhamerweg.

Het materiaalgebruik is ook hier hoogwaardig maar hoeft niet beperkt te worden tot baksteen en gebakken pannen: de sfeer in deze achtergebieden aan het water is veel 'vrijer', bijvoorbeeld hout, metaal, riet of keramische materialen. Indien de patio grenst aan het park wordt deze afgescheiden door een haag met groen hek.





4



5



6



7



8



9