

Beeldkwaliteitplan Zevenhuizen Zuid - fase 2a

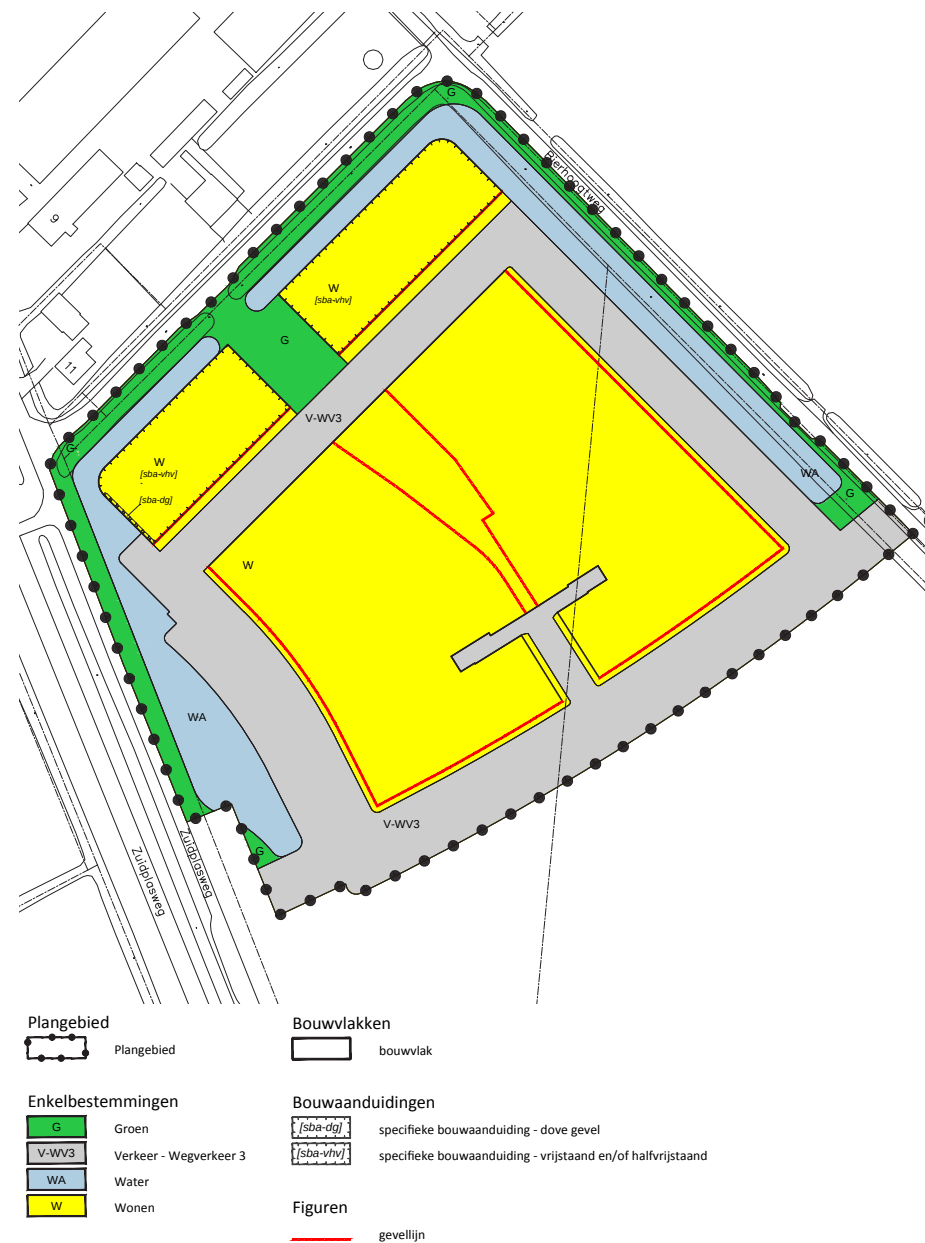




Inhoudsopgave	1
1 Context	5
1.1 Bestemmingsplan.....	5
1.1.1 Bestaande situatie.....	5
1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.1.3 Planbeschrijving.....	5
1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid.....	7
1.3 Het plangebied fase 2a.....	7
2 Structuur	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.2 De ontsluiting van het plangebied.....	9
2.3 Parkeren.....	9
3 Plangebied	11
3.1 Het stedenbouwkundige plan.....	11
3.2 Architectuur.....	11
3.3 Erfafscheidingen.....	13
3.4 Relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid.....	13



Uitsnede bestemmingsplan "Zuidplas West"



Uitsnede uitwerkingsplan "Zevenhuizen Zuid; fase 2a"

1 Context

1.1 Bestemmingsplan

1.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied is het bestemmingsplan “Zuidplas – West” van kracht.

Hier is een uitwerkingsplan voor gemaakt die de realisatie van nieuwe woningen op deze locatie in juridisch-planologisch opzicht mogelijk maakt. Zie de verbeelding hiervan op pagina 4. In de uitwerkingsregels van bestemmingsplan Zuidplas West is in artikel 17.5.2 onder k opgenomen dat het college bij de uitwerking “de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied neerlegt in beeldkwaliteitsregels”

1.1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen, ten zuiden van het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum”. Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg aan de noordoost en -noordwestzijde, door de Zuidplasweg aan de zuidwestzijde en door de toekomstige hoofdroute door Zevenhuizen-Zuid aan de zuidoostzijde. Verder ten zuiden van het plangebied is de N219 gelegen. De kavels kadastraal bekend bij de gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummers 1415 en 1416, zijn in eigendom van Thunnissen en Vestia. De toekomstige hoofdroute die dit plangebied begrenst, doorsnijdt deze kavels. Het deel van deze kavels aan de andere zijde behoort tot een latere fase, evenals de gronden aan de andere zijde van de Bierhoogtweg.

1.1.3 Planbeschrijving

Met dit uitwerkingsplan wordt de tweede fase van Zevenhuizen-Zuid mogelijk gemaakt. De eerste fase, “Zevenrozenhof”, sloot direct aan bij de kern Zevenhuizen. Met de ontwikkeling van fase 2A wordt de stap naar de andere zijde van het Nijverheidscentrum gemaakt. Deze nieuwe fase ligt direct aan de Zuidplasweg en vormt daarmee niet alleen de hoofdentree van de nieuwe wijk, maar van heel Zevenhuizen. Het gebied wordt verder omsloten door de Bierhoogtweg en de toekomstige hoofdontsluiting van Zevenhuizen-Zuid. Deze hoofdontsluiting zal middels een nieuw aan te leggen rotonde worden aangesloten op de Zuidplasweg. Deze rotonde zal aan de andere zijde het recreatiegebied “Eendragtspolder” ontsluiten. Hiervoor zal in 2016 een nieuwe brug over de Ringvaart worden opgeleverd. De recreatieve uitlopmogelijkheden van Zevenhuizen-Zuid zijn hiermee uitstekend te noemen. De opzet van het uitwerkingsplan is dusdanig flexibel dat binnen de uitgeefbare delen geschoven kan worden met woningtypen. De openbare ruimte staat vast.

De Bierhoogtweg zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van een fietsroute. Ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit hiervan en onder andere voldoende waterberging zal de sloot langs de Bierhoogtweg bij de ontwikkeling van fase 2A worden verbreed en worden doorgetrokken langs de Zuidplasweg, waar een forse waterpartij tussen de Zuidplasweg en de tweede fase wordt aangelegd. De bestaande sloot heeft nu nog vrij steile hellingen. Minimaal de helft hiervan krijgt een veel flauwer talud (1:3) om zodoende natuurvriendelijke oevers te realiseren. Centraal in de nieuwe woonbuurt ligt een groene autovrije ruimte welke door rijwoningen wordt omsloten. Deze groene ruimte wordt doorgezet aan de overzijde van de nieuwe woonstraat, waar deze aansluit op de Bierhoogtweg. Aan de noordwestzijde van de woonbuurt staat het wonen aan het water centraal; hier worden vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd, met een tuin aan het water. De woningen aan de noordwestzijde zijn juist met de voorzijde naar het water gericht. Hier staat een statig karakter centraal. De woningen aan de zijde van de Zuidplasweg richten zich op de nieuw aan te leggen waterpartij. Voor deze woningen en de eerste woning op de hoek is een hogere waarde procedure noodzakelijk, vanwege de geluidsproductie van de Zuidplasweg. Door hier te kiezen voor rijwoningen wordt het achterliggende gebied afgeschermd van verkeersgeluid, zonder verdere maatregelen te hoeven nemen.

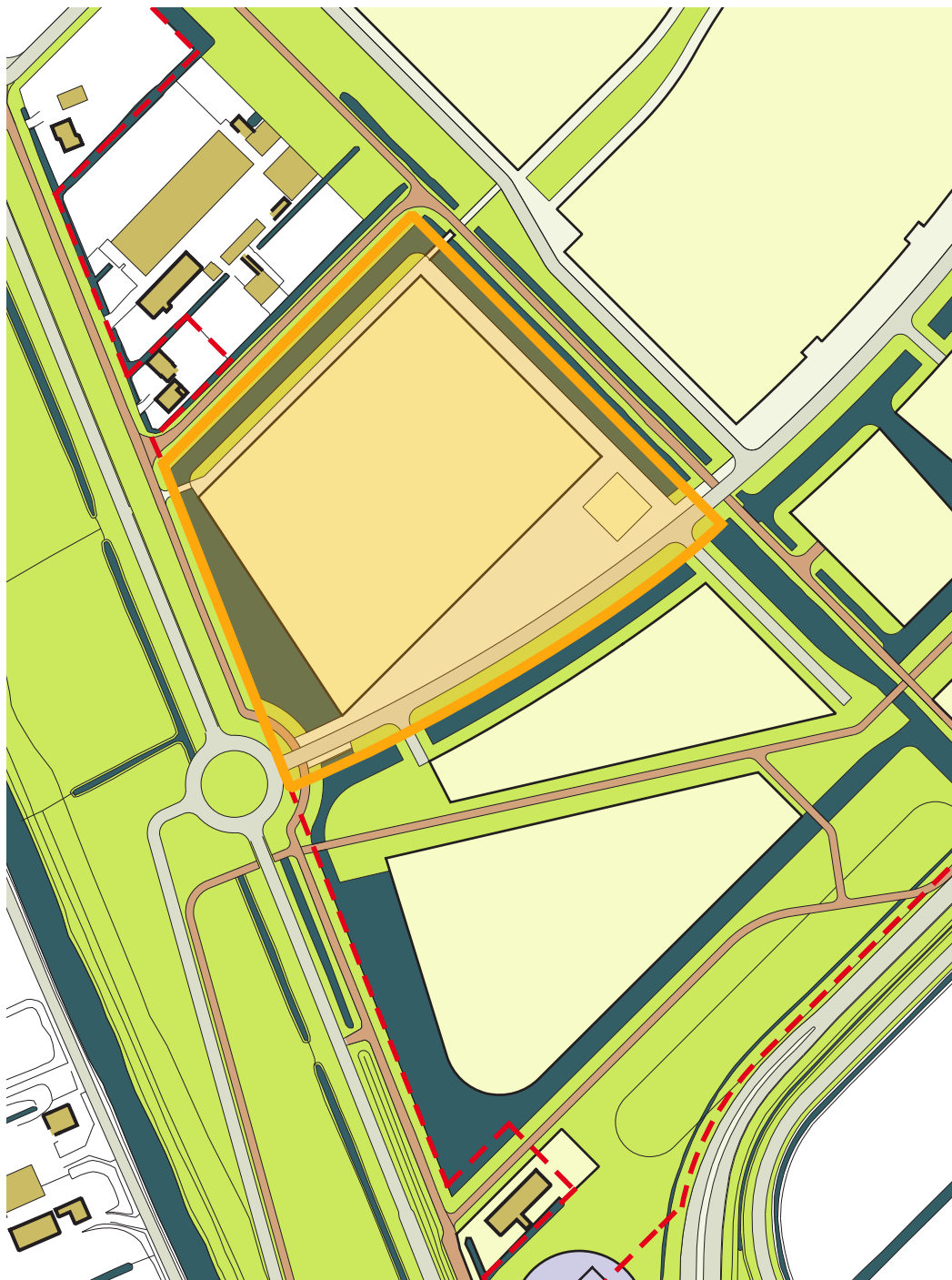


- Integraal plangebied;
masterplan Zevenhuizen Zuid
- Plangebied Zevenhuizen Zuid fase 2a

- Groen
- Water
- Wonen
- Woonwerkkavels
- Gemengde doeleinden
- Verkeer (voetpad)
- Verkeer (rijweg)
- Verkeer (fietspad)

- Kerk
- Bebouwing bestaand
- Sportvelden





Uitsnede plangebied fase 2a

1.2 Masterplan Zevenhuizen Zuid

Voor de ontwikkeling van de woonwijk met voorzieningen en de uitwerking van de bestemmingen is het Masterplan Zevenhuizen Zuid opgesteld door de gemeente Zuidplas in samenwerking met betrokken ontwikkelaars. Er is daarbij besloten om de ontwikkeling van de woonwijk te beginnen aan de rand van het dorp Zevenhuizen bij de hoek van de kruising van de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg. In het masterplan is een aantal doelen op hoofdlijnen met betrekking tot de beeldkwaliteit omschreven. In het masterplan wordt gewezen op de betekenis van de bebouwing in Zevenhuizen Zuid voor het dorp Zevenhuizen en voor omliggende landschap met lanen en linten en ringvaart. De wijk dient te passen in de schaal en maat van de omgeving. En dus niet de uitstraling hebben van een uitbreidingswijk van een grote stad. De schaal van de wijk dient bescheiden en dorps/ landelijk te zijn.

De grootte van het plangebied Zevenhuizen Zuid vraagt een geleiding om de dorps schaal te bereiken. Die geleiding wordt in de eerste plaats gemaakt door de landschappelijke en ruimtelijke structuur. In de structuur van de wijk worden verschillende landschappelijke (ruimtelijke) en verschillende bebouwingseenheden onderscheiden. Afhankelijk van de ligging van de woongebieden in de landschappelijke structuur wordt de beeldkwaliteit van de woningclusters nader bepaald. De verschillen in architectuur dragen dan bij tot de oriëntatie en verbinding met de "eigen" plek in de wijk.

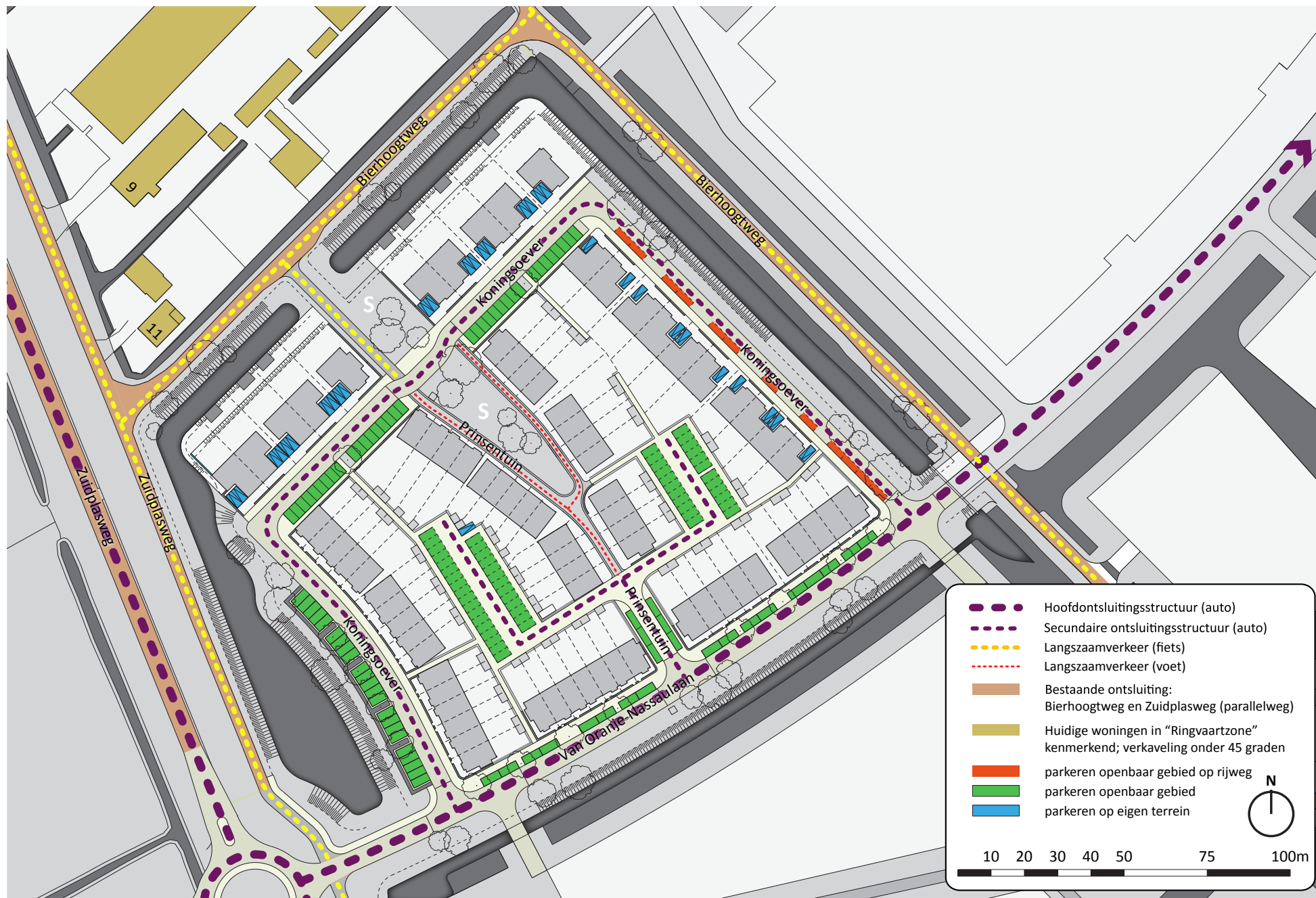
1.3 Het plangebied fase 2a

Op de kaart van (de uitsnede) van het masterplan is het plangebied van het beeldkwaliteitplan voor de tweede fase Zevenhuizen Zuid globaal aangeduid. De begrenzing van het beeldkwaliteitplan is onder meer bepaald door de relatie met het juridische uitwerkingsplan voor het plangebied.

De tweede fase van Zevenhuizen Zuid, genaamd "Koningskwartier" heeft een specifieke ligging in de toekomstige woonwijk Zevenhuizen Zuid. De tweede fase is sterk gericht op de Zuidplasweg, die een directe verbinding geeft met het centrum van Zevenhuizen.

In tegenstelling tot de al gerealiseerde 1e fase, genaamd Zevenrozenhof, geeft de tweede fase door zijn ligging voor het eerst een gezicht en entree aan het gehele plan "Zevenhuizen Zuid". Door zijn ligging kan deze fase als het ware als een op zich zelf staand gebied worden beschouwd met een eigen "dorps" karakter.

Ruimtelijke structuur, ontsluiting en parkeren



Stedenbouwkundig plan fase 2a; ontsluiting van het plangebied en parkeren

2 Structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zevenhuizen, ten zuiden van het bedrijventerrein “Nijverheidscentrum”. Het gebied wordt begrensd door de Bierhoogtweg aan de noordoost en -noordwestzijde, door de Zuidplasweg aan de zuidwestzijde en door de toekomstige hoofdroute door Zevenhuizen-Zuid aan de zuidoostzijde. Het plan ligt deels vrij ten opzicht van het bestaande dorp Zevenhuizen. Aan de Zuidplasweg zijde grenst het aan bestaande bebouwing in de zongenaamde “Ringvaartzone”.

2.2 De ontsluiting van het plangebied

Het plangebied, in zijn geheel een 30km/h zone, wordt voor autoverkeer voornamelijk ontsloten vanaf de Zuidplasweg. De hoofdontsluitingsstructuur van de gehele wijk Zevenhuizen Zuid heeft middels een rotonde een aansluiting op de Zuidplasweg. Deze rotonde zal aan de andere zijde het recreatiegebied “Eendragtspolder” ontsluiten middels een brug over de ringvaart. Aan de hoofdontsluitingsstructuur zit een secundaire ontsluitingsstructuur die het verkeer van dit deelgebied naar de hoofdontsluitingsstructuur afvoert. De ontsluiting van de parkeerhoven kent ook één centraal in het plan gelegen aansluiting op de hoofdontsluitingsstructuur.

Het fietsverkeer kan via de Bierhoogtweg deels buiten om het plan verlopen. In het plan is in het midden rondom het groene middengebied geen autoverkeer toegestaan.

2.3 Parkeren

Voor fase 2A is de parkeernorm voor “matig stedelijk-gebied” uit de CROW van toepassing. In het stedenbouwkundig plan wordt er vanuit gegaan dat ten behoeve van vrijstaande en halfvrijstaande woningen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Rijwoningen parkeren in het openbaar gebied. Ook het bezoekersparkeren wordt in het openbaar gebied afgewikkeld. Centraal in het plangebied worden 2 centrale parkeerkoffers gerealiseerd. De centrale groenvoorziening is uiteraard autovrij. Aan de hoofdontsluitings-weg worden langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt er voor rijwoningen vanuit gegaan dat er op straat geparkeerd wordt. Dit is passend binnen de inrichtingsprincipes van 30 km/h. Aan de noordwestelijke en zuidwestelijke zijde worden haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd.

Het Plangebied; ruimtelijke samenhang



Stedenbouwkundig plan fase 2a; ruimtelijke samenhang binnen het plangebied en de omgeving

3 Plangebied

3.1 Het stedenbouwkundige plan

Het plan is opgedeeld in de volgende “themas”:

- wonen aan de Prinsentuin
- wonen aan de Van Oranje-Nassaulaan
- wonen aan de Koningsoever

Het plan dient een dorps karakter te krijgen wat beeld betreft. De kleurstelling van de gevels dienen in oranje-rode en donker-rode baksteen te worden uitgevoerd met hier en daar een gevel met een contrasterende (lichtere)kleur. De kleurvariaties worden verdeeld over het gehele plan waarbij het onderlinge verband in stand moet blijven zodat de hierboven beschreven themas ook in de architectuur zichtbaar zijn in het plan.

De ruimtelijke themas zoals hierboven beschreven dienen door de architectuur te worden versterkt. Er dient met zorg gekozen afwijkingen te worden toegepast waarbij de “individuele” woningen op schijnbaar willekeurige plaatsen zijn ingepast óf bewust gekozen op plaatsen waar er samenhang juist gewenst is om bijvoorbeeld poortwerking te versterken (zie rode sterretjes op kaart blz 12).

De woningen aan de Koningsoever en de Oranje-Nassaulaan dienen te worden afgedekt met kappen met antracietkleurige dakpannen. De woningen aan de Prinsentuin met een oranje kleurige pan. Minimaal 1 verbijzondering per rijtje. De afwijkingen moeten wel worden verdeeld over het geheel, bij voorkeur gecombineerd met een bijvoorbeeld contrasterende gevelsteen / kleur.

Op de kaart (zie de blauwe sterretjes op kaart blz 12) is aangegeven wat mogelijk kwetsbare kopgevels zijn. Omdat deze kopgevels in het zicht liggen is het van belang zorgvuldig met het beeld van deze kopgevels om te gaan. Een blinde gevel is hier uitgesloten. Hierbij valt te denken aan erkers, ramen in de kopgevel, mogelijk een entree, of fraai overhoeks metselwerk gecombineerd met een overhoeks kozijn of een meeontworpen plantenbak aan de gevel.

Voor de openbare ruimte zijn de eisen zoals opgesteld in de LIOR van de gemeente Zuidplas van kracht. Het gebied behoort niet tot een centrum of dorpslocatie wat inhoudt dat de inrichting van met name de hoofdontsluitingswegen en woonstraten sober van aard is. Op de “speciale” / bijzondere plekken in het plan, de groengebieden bijvoorbeeld, is er meer ruimte voor een andere materialisering.

3.2 Architectuur

Bij de beoordeling van de architectuur in dit plangebied wordt onder andere de welstandsnota gehanteerd. Denk hierbij o.a. aan de objectcriteria voor dakkapellen die in deze nota zijn opgesteld.

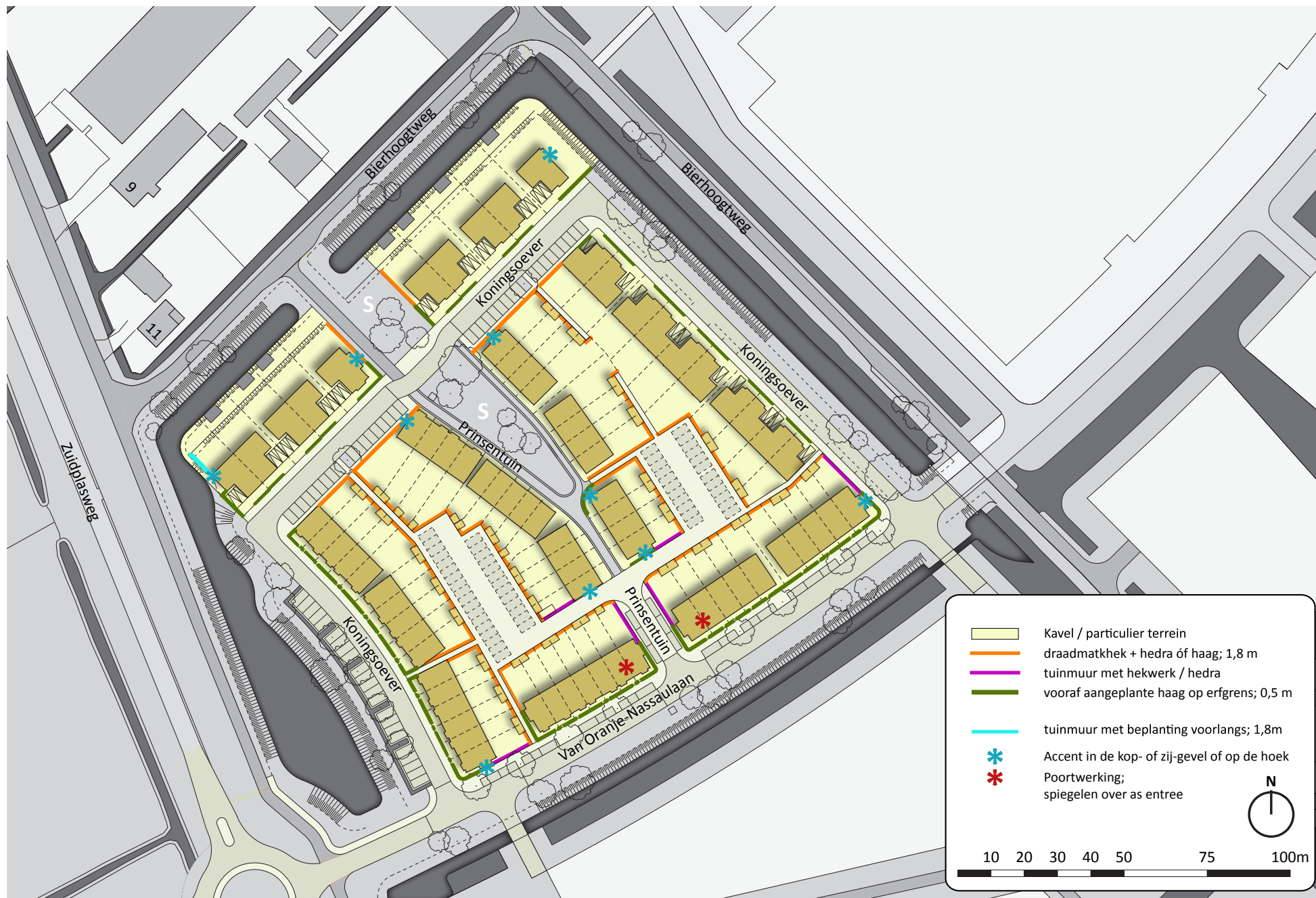
Algemeen gelden de onderstaande eisen:

- Bij beoogde individuele uitstraling ook differentiëren in goothoogtes, gevellijsten, gevelopeningen (met verschillende borstweringhoogtes, bovenkant kozijnen e.d.)
- een rijkere detaillering en een rijker en hoogwaardig kleur- en materiaal gebruik zijn op zijn plaats. Denk aan stenen uit het hogere segment, rollagen of hanenkammen boven de gevelopeningen, natuursteen of kunststeen onderdorpels, rollagen of siermetselwerk ter plaatse van de topgevels/gevelpannen, etc.
- Dakkapellen dienen zich te tonen als ondergeschikte toevoegingen aan het dakvlak en aan te sluiten bij de gekozen bouwstijl en architectuur.
- Zijwangen, zeker bij dakkapellen die al in de goot beginnen en dus een groter oppervlak hebben dan gebruikelijk, dienen een verzorgde en hoogwaardige uitstraling te krijgen.
- Installatiepijpen en afvoeren af werken in een matte en donkere gedekte kleur (bv zwartgrijs) en zoveel mogelijk op het achterdakvlak te plaatsen.
- Zonnepanelen (zoveel mogelijk) mee nemen in het ontwerp en zorgvuldig ordenen op het dakvlak.
- Aandacht voor poortwerking ter plaatse van entree richting parkeerhoven. Aanbevolen wordt een symmetrie ter plaatse van de entree. Hierbij valt te denken bijvoorbeeld aan een tuitgevel aan weerszijden op de zelfde afstand van de as van de entree, dezelfde gevelsteen aan weerszijden op de zelfde afstand van de as van de entree.
- Erfafscheidingen conform de kaart op pagina 12.

Voor de themagebieden specifiek geldt:

- Wonen aan de Prinsentuin:
 - Dakpankleur oranje.
 - Steenkleur rood tot donkerrood. Dezelfde soort aan weerszijden.
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en/of gevelaccenten
- Wonen aan de Van Oranje-Nassaulaan en de Koningsoever:
 - Dakplankleur antraciet.
 - Steenkleur oranje-rood
 - Ogenscheinlijk “toevallig gekozen” tuitgevels en/of gevelaccenten
 - Extra verbijzonderingen in de voorgevels grenzend aan Zuidplaspweg

Het Plangebied; erfafscheidingen, hoekaccenten en openbare ruimte



3.3 Erfafscheidingen

Het toekomstige beeld van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate mede bepaald door de esthetische kwaliteit van duurzame erfafscheidingen.

Plaatsen die bijzondere aandacht behoeven zijn:

1 Aan openbare ruimten gelegen afscherming van de zijtuinen van hoewoningen in relatie tot de voortuingrens van de aanliggende hoekwoningen van het “andere blok”.

Er dient gestreefd te worden naar een duurzame groene erfafscheiding van de zijtuinen, op een zodanige wijze geconstrueerd dan deze afscheiding in de toekomst niet wordt vervangen door (houten) schuttingen.

De afscheidingen dienen op een esthetisch verantwoorde wijze aan te sluiten op de woonhuizen en bijgebouwen. Bijgebouwen (schuren en garages) van hoekwoningen welke op de perceelsgrenzen worden gebouwd, dienen uitgevoerd te worden in metselwerk of hout. De aansluiting van de afscherming van de zijdelingse perceelsgrens op de grens van de (eigen) voortuin wordt afgestemd op de voor- en zijgevel van het woonhuis.

2 Naar openbare ruimten gelegen grenzen van de achtertuinen van woningen. Ook hier is sprake van het streven naar een duurzame groene of duurzame bouwkundige oplossing. De detaillering mag niet leiden tot grote verschillen in uitdrukking van de verschillende erfafscheidingen in de toekomst. Er dient gestreefd te worden naar een eenduidig beeld:

- groene hagen van ca 0,5m hoog op de erfgrans aan de voorzijde bij alle woningen
- rondom de parkeerhoven, tussen de schuurtjes in, gaashekwerk met hedra
- aan weerszijden van de entree richting de parkeerhoven en op de in het zicht zijnde koppen een muurtje (ca. 0,5m) met daarop hekwerk of een gaashek met hedra.
- ter plaatse van het hoekperceel aan de Bierhoogtweg (een locatie op het zicht vanaf de Zuidplasweg) een fraai ontworpen erfafscheiding.

3.4 De relatie met de woonwijk Zevenhuizen Zuid

Voor de woonwijk Zevenhuizen Zuid is op 21 april 2011 de “stedenbouwkundige nota van uitgangspunten” vastgesteld.

In die nota zijn de volgende ambities en kernpunten voor de ruimtelijk kwaliteit beschreven:

Ambities:

De ambitie is het maken van een onlosmakelijk met Zevenhuizen verbonden woon, recreatie- en werkgebied die een kwalitatieve verrijking vormt voor het huidige Zevenhuizen. Dit kan door het maken van een stevig raamwerk (de openbare ruimte). Daarbinnen zou optimale variatie moeten worden gerealiseerd (en ook moeten worden toegestaan).

De ambitie is hiermee niet zozeer gericht op het maken van opvallende architectuur (eerder ingetogen en aansluitend op de aanwezige context, wel met extra aandacht voor goede detaillering en materialisering) maar juist op het maken van een goede openbare ruimte met veel bijzondere plekken. De informele groeplekken worden hier met name genoemd als mogelijkheden daartoe en als speelplekken door de hele wijk. Dat is immers een van de grote kwaliteiten van een dorp: speelgelegenheden in de nabijheid.

Kernpunten voor een goede ruimtelijke kwaliteit:

- 1 dorps afwisseling (variatie en mix, geen grote series) binnen een helder samenhangend geheel;
- 2 groen straatbeeld door bomen in de straat en hagen rondom tuinen;
- 3 beslotenheid afgewisseld met lange (zicht-) lijnen;
- 4 verbinding met het landschap door zichtlijnen (Ringbaart, zuidelijke groenzone);
- 5 informele schakering van woningen (verspringende rooilijnen daar waar het past);
- 6 korte woningblokken passend bij de schaal van het dorp;
- 7 voorkomen van schuttingen aan de kopse kanten;
- 8 architectuur ondergeschikt aan het geheel;
- 9 informele speelplekken;
- 10 duurzame materialisering. Uitgangspunt hiervoor is de LIOR van de gemeente Zuidplas;
- 11 objectcriteria uit de Welstandsnota