



Concept

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan locatie Vronermeerweg Sint Pancras

Vronermeerweg Ontwikkeling B.V.
18 juni 2025

Inhoudsopgave

	<i>pagina</i>
1. Inleiding	3
2. Stedenbouwkundig plan	7
3. Beeldkwaliteit	25

Concept
Stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan
Locatie Vronermeerweg, Sint Pancras

in opdracht van: Vronermeerweg Ontwikkeling B.V.

18 juni 2025

2826-100

1. Inleiding

A grayscale photograph of a landscape. In the foreground, a wooden bench is partially visible on the left. A path leads through tall grass towards the background. In the background, there is a building with a glass facade and two wind turbines. The sky is overcast.



Provinciale weg Alkmaar-Schagen N245

plangebied



plangebied

1.1 Inleiding

Locatie Vronermeerweg is gelegen bij Sint Pancras in de gemeente Dijk en Waard. De locatie wordt ook wel het Vronereiland genoemd en ligt tegen de grens van de gemeente Alkmaar. Momenteel bevindt zich op deze plek het tuincentrum Overvecht en de bestaande opstallen betreffen een kas en een bedrijfswoning. De locatie kan worden gezien als een restlocatie in het woonontwikkelingsgebied Vronermeer.

De gemeente Dijk en Waard wil in samenwerking met Vronermeerweg Ontwikkeling B.V. deze locatie ontwikkelen en woningbouw realiseren in een breed spectrum aan categorieën en woonvormen. Dit stedenbouwkundig plan is in overleg met de gemeente Dijk en Waard tot stand gekomen. Tevens zijn gesprekken gevoerd met de buurgemeente en betrokken organisaties. In het

onderliggend document is het stedenbouwkundig voorstel weergegeven.

Leeswijzer

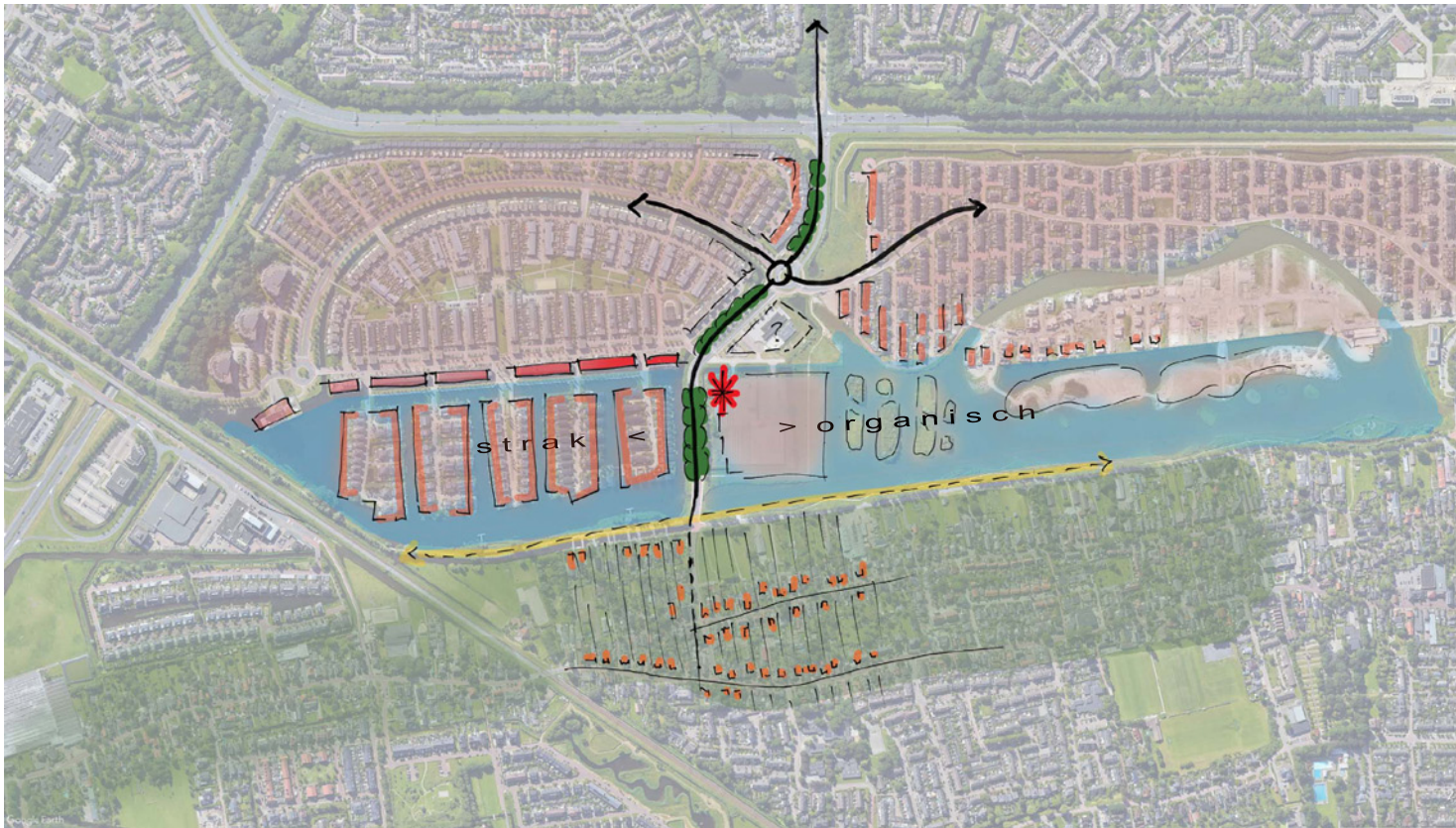
Na de inleiding vindt u in hoofdstuk 2 het stedenbouwkundige plan. De bouwstenen van het stedenbouwkundige plan worden hier benoemd en verder toegelicht. Profielen en sfeerbeelden geven een indruk van de te realiseren kwaliteit van het openbare gebied. De beoogde sfeer en beeldkwaliteit worden in hoofdstuk 3 nader omschreven, voor zowel de landschappelijke inrichting als de architectuur van de woningen. Drie deelgebieden zijn onderscheiden en voor elke deelgebied zijn de randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit thematisch benoemd.



2.

Stedenbouwkundig plan





stedenbouwkundige inpassing

2.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied ligt op de overgang van verschillende invloedsferen. Aan de ene kant is er de stedelijkheid van Alkmaar en aan de andere kant het dorps karakter van Sint Pancras. Bepalend voor de identiteit van het plangebied is dat het omringd is door water en gelegen in een waterrijke waterbergingszone. Deze zone heeft een landschappelijke kwaliteit, natuurwaarde en recreatieve waarde. Door de ontwikkeling van Vronermeer-Noord en Vronermeer-Zuid vormt het plangebied in zijn huidige vorm een restlocatie binnen het woonklimaat. Met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied ontstaat meer structuur en samenhang.

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan wordt aansluiting gezocht op de bestaande omgeving. Het is ontworpen als een logische schakel in

de eilandenreeks. Daarbij is opvallend dat de bestaande wooneilanden ten westen van de locatie een vrij strakke en harde uitstraling hebben en de woon- en natuureilanden ten oosten van het gebied een meer organische vorm. De nieuwe wijk hebben wij zo ontworpen dat een overgang wordt gemaakt tussen strak en organisch.

De Keesmanweg/ Kruissloot vormt een belangrijk wegverbinding. Ter plaatse van de locatie bevindt zich een knik in de weg. Dit markante punt willen wij markeren met een hoogteaccent van 7 woonlagen. Daarmee is het onderscheidend ten opzichte van zijn direct omgeving, maar niet zo hoog als de echte torens langs de randen van de wijk. Aan de zijde van Sint Pancras is de bebouwing laag. Daar worden grondgebonden woningen gerealiseerd.



wooneiland in het waterbergingsgebied



doorzichten en accenten



langzaam verkeersroute met uitzichtpunten en ontmoetingsgebied



ontsluitingslus

2.2 Bouwstenen

Het plan is gebaseerd op de volgende bouwstenen:

- Het betrekken van het gebied binnen het peilgebied van de omgeving zodat het niet langer als een zelfstandig polderdijke functioneert, maar onderdeel is van het grotere geheel;
- Het verbreden van de watergangen aan de west- en zuidzijde zodat het beter herkenbaar is als eiland in het waterbergingsgebied;
- Het realiseren van lange zichtlijnen vanaf de Kruissloot naar het open water achter de woonbuurt;
- Het realiseren van een fijnmazige structuur voor het langzaam verkeer met uitzichtpunten en plekken voor ontmoeting aan de waterkant;
- Het realiseren van een eenduidige ontsluitingslus, met een eigen inrit vanaf de Kruissloot en een calamiteitenroute naar het gebied ten westen

van de locatie.

Overigens heeft de gemeente Alkmaar initiatieven ontwikkeld voor het buurperceel, de voormalige schoollocatie, Vroonermeer Driehoek. Beide plannen zijn ruimtelijk op elkaar afgestemd, maar kunnen onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld.



stedebouwkundige plan



vogelvlucht vanaf het zuiden

2.3 Stedenbouwkundig plan

De woonbuurt manifesteert zich als een groen wooneiland. Het heeft een groen karakter met veel bomen en het is door zachte, natuurlijke oevers omgeven. Deze natuurlijke oevers vormen een aaneengesloten geheel en lopen zowel langs de openbare als langs de private oevers. De lange zichtlijnen worden aan twee zijden geflankeerd door bomen die in een gevarieerd patroon staan en samengesteld uit diverse soorten, waardoor de natuurwaarde hoog is.

Langs de Kruissloot wordt een reeks van appartementengebouwen gerealiseerd. Het hoekpunt in de weg wordt gemarkeerd met een hoogteaccent van 7 lagen. In de richting van Sint Pancras loopt de reeks af van 5 naar 4 en 3 lagen op de hoek. De drie appartementengebouwen

en drielaagse rijwoningen bepalen zo het aanzicht van de nieuwe wijk. Ze vormen echter geen aaneengesloten geheel, maar zijn afgewisseld met groen en ingepast in een natuurlijke over.

Langs de overige drie wateroevers zijn vrijstaande woningen en tweekappers gesitueerd. De tuinen van deze woningen maken een vriendelijke overgang naar de natuurlijke oeverzone met een steiger aan het water. Het hart van de woonbuurt wordt gevormd door rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen om een parkeerhof. De openbare ruimte voorziet in groene profielen met her en der speel- en ontmoetingsplekken, waarbij met name twee mooie plekken zijn gemaakt aan de oevers aan de noordzijde met uitzicht over het water.



impressie noord-oost



impressie noord-west



A: globale impressie zwaluwwand

(bij de civieltechnische uitwerking zal nog verder uitwerking worden geven aan eventuele hekwerken)



- Openbaar groen
- Bomen nieuw
- Plantvak
- Speelplek
- Zwaluwwand
- Bomen bestaand

groen en spelen

2.4 Groen en spelen

In het woongebied is veel ruimte voor groen voorzien. Bomen en beplanting dragen bij aan versterking van de biodiversiteit en maken verblijfsplekken met natuurlijke speelaanleidingen en zitplekken schaduwrijk en aangenaam.

Zowel in het openbaar gebied als op de kavels worden bomen geplaatst. In het bomenplan is rekening gehouden met een tracé voor kabels en leidingen. Er worden kleinere en grotere bomen aan de overzijde van de weg geplaatst zodat er een diverse mix in hoogtes en soorten ontstaat. Bloeiende en vruchtdragende soorten vergroten daarbij de natuurwaarde en geven voedsel voor vogels en insecten. Bij verdere uitwerking worden klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit meegenomen in de detaillering en opbouw van het plan.

Aan de noordzijde van het plan is rekening gehouden met het handhaven van de zwaluwenwand en het uitzichtpunt dat zich daarbovenop bevindt (zie afbeelding op pagina 12).



- Natuurlijke oever openbaar
- Natuurlijke oever privaat
- Vlonder of steiger
- Openbare vlonder of steiger
- Nieuw water
- Bestaand water
- Te dempen water

water en oevers

2.5 Water en oevers

Het Vronereiland in de huidige situatie omgeven door water dat is afgesloten van het open water door toedoen van een dijklichaam. Dit veroorzaakt een verschil in waterpeil. Het stedenbouwkundig plan heft dit peilverschil op door de waterlichamen op elkaar aan te sluiten en zo samenhang en een meer efficiënte waterhuishouding tot stand te brengen. Dit principe is afgestemd met het waterschap. Bij deze afstemming is eveneens naar voren gekomen dat er geen aanvullende waterberging hoeft te worden gerealiseerd.

Het gehele plangebied is omzoomd door natuurlijke oevers. Met name de op het zuiden georiënteerde oever krijgt in de profilering een royale maatvoering om zo optimaal in te kunnen spelen op uiteenlopende habitats ter versterking

van de biodiversiteit. De private oevers worden met zorg aangelegd als natuurlijke oever met één meeontworpen steiger of vlonder per woning.



wooncategorieën

	Type	BVO	Kavel	Aantal	Perc.
Huur					
	Appartement	55m2		40	31,5%
Koop/huur	Appartement	75m2		33	26,0%
	Tussen		125m2	10	7,9%
	Hoek		175m2	10	7,9%
	2-1 kap		300m2	20	15,7%
	Vrijstaand		400m2	14	11,0%
	Totaal			127	

2.6 Wooncategorieën

Het Vronereiland kent een rijke mix aan woontypes binnen de verschillende prijscategorieën. Hiermee wordt aan het gemeentelijk beleid voldaan.

Sociale en betaalbare appartementen zijn aan de zuidkant gerealiseerd. De woningen binnen de vrije sector worden als grondgebonden woningen gerealiseerd.

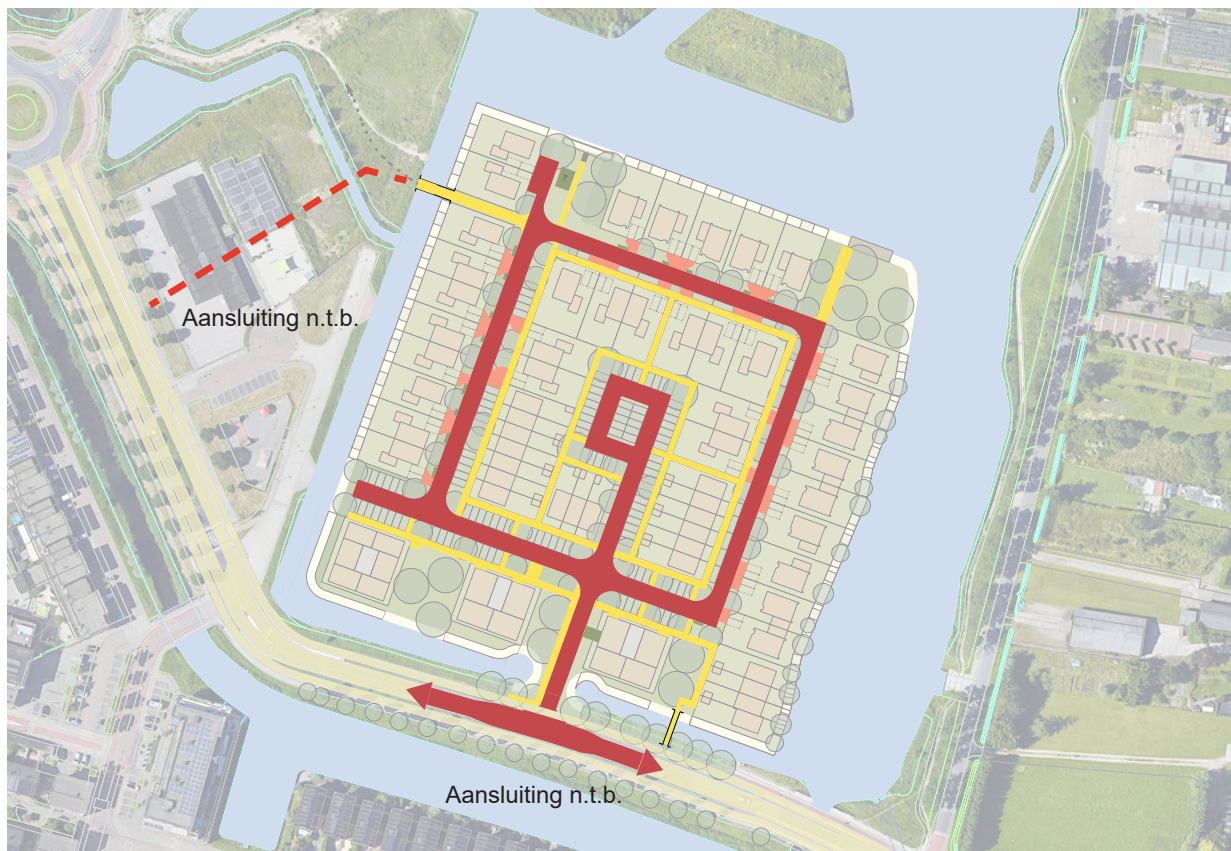


- 1-laag
- 2-lagen met kap
- 3-lagen
- 4-lagen
- 5-lagen
- 7-lagen

bouwlagen

2.7 Bouwlagen

De appartementenblokken langs Kruissloot lopen vanaf het drielaagse rijtje rijwoningen trapsgewijs op in bouwhoogte. De hoogte gaat van en vier naar respectievelijk vijf en zeven bouwlagen. De overige grondgebonden woningen worden uitgevoerd als drie-laags: het middendeel is 2-lagen met een kap en de oostkant is 3-lagen zonder kap (aan de oostzijde).



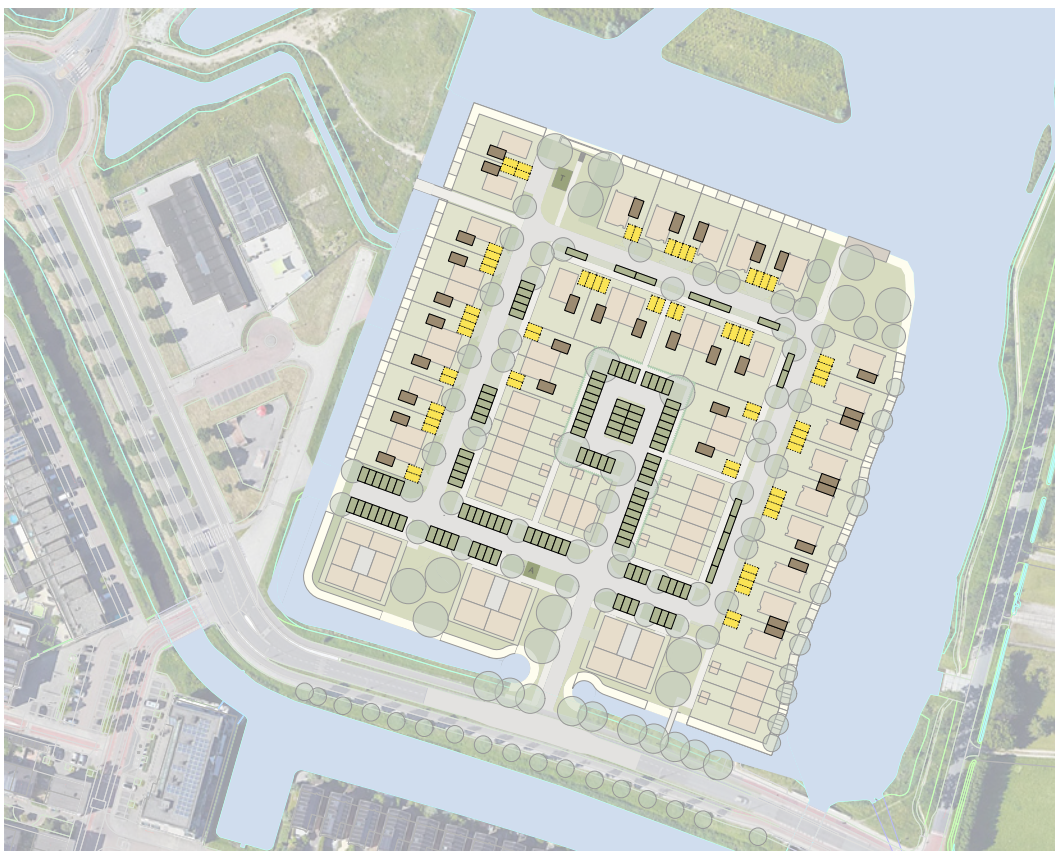
- Voetpad
- Fietspad
- Rijweg (tweerichtingsverkeer)
- Inrit

verkeer

2.8 Verkeer

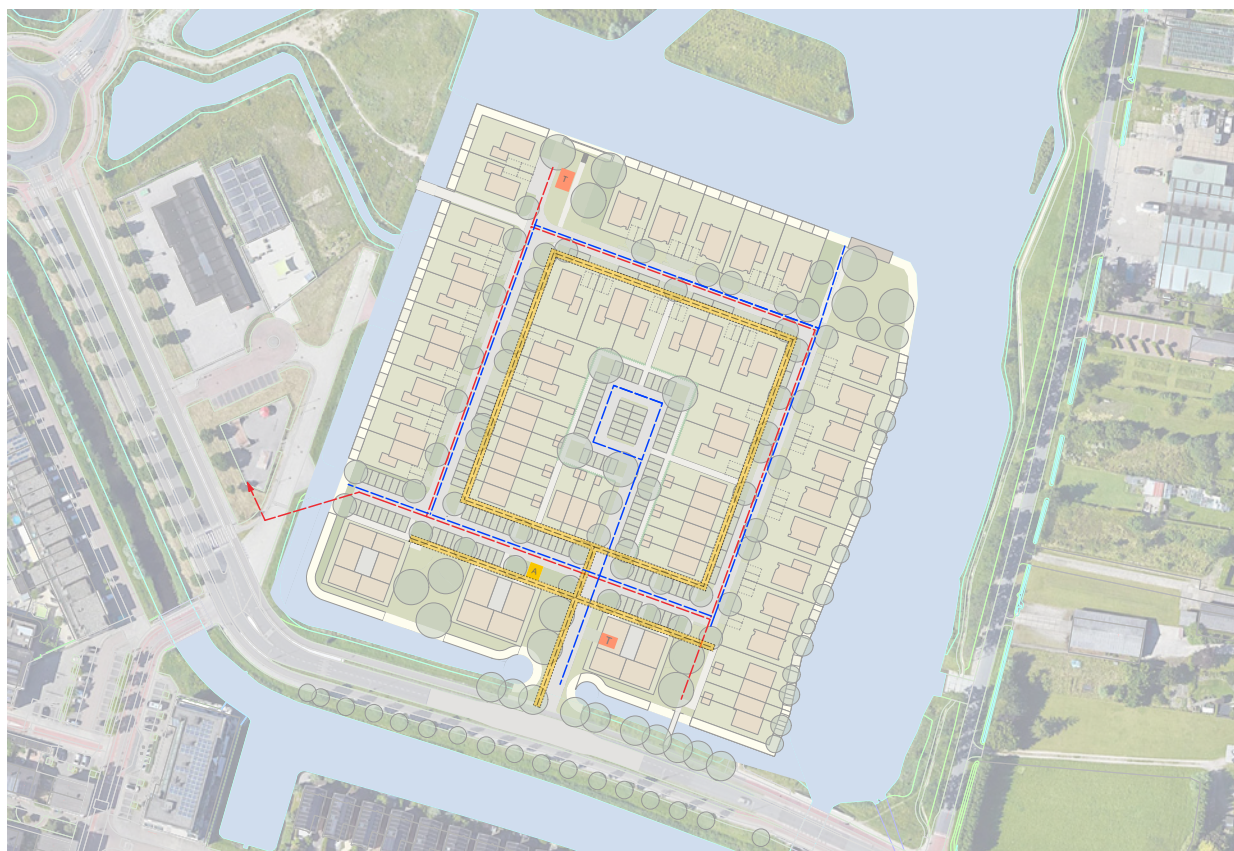
Het gebied wordt helder ontsloten middels een nieuwe inrit vanaf de Kruissloot. Daarnaast wordt rekening gehouden met een calamiteitenroute in de richting van het buurperceel aan de westzijde. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Alkmaar.

Binnen het plangebied voorziet een lus in de ontsluiting. Voor voetgangers wordt een doorgang geboden naar de oevers aan de noordwestzijde van het plangebied en naar de Kruissloot.



parkeren

parkeerberekening en aanwezigheidspercentage



-  K&L tracé
-  VWA tracé
-  HWA tracé
-  Afvalinzameling
-  Trafo

2.10 Ondergrondse infrastructuur & nutsvoorzieningen

In het plan is rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen. Het betreft een indicatieve reservering voor de ondergrondse infrastructuur, die in de civiele uitwerking nadere vorm zal krijgen.

Onder de trottoirs en onder de berm zijn is ruimte gereserveerd voor het K&L tracé en het bomenplan is daar ook op afgestemd. Op de profielen D en E is dit verder inzichtelijk gemaakt (zie pagina 22). Het vuilwaterriool wordt onder de ontsluitingswegen aangelegd.

In het plan is ook ruimte geboden voor twee nutsvoorzieningen, zoals een trafo. De eerste wordt geïntegreerd in één van de appartementengebouwen. Voor de tweede is een plek gereserveerd in de groene ruimte aan de

noordwestzijde van het plangebied.

In het plan is ook een plek aangewezen waar ondergrondse vuilcontainers kunnen worden geplaatst. Deze bevindt zich in de directe nabijheid van de drie appartementengebouwen.

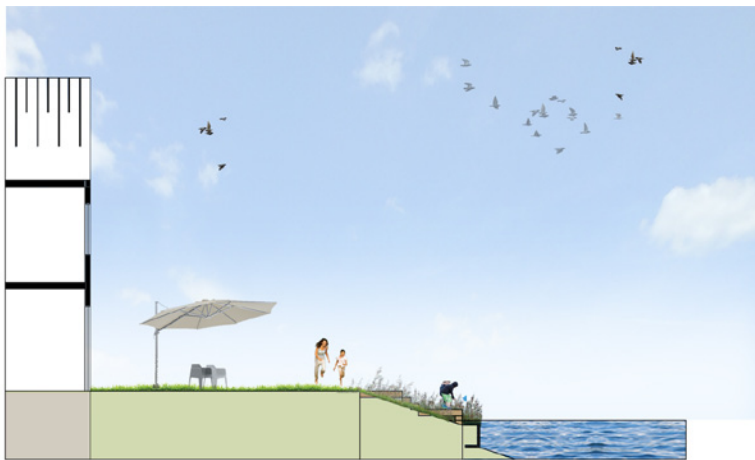
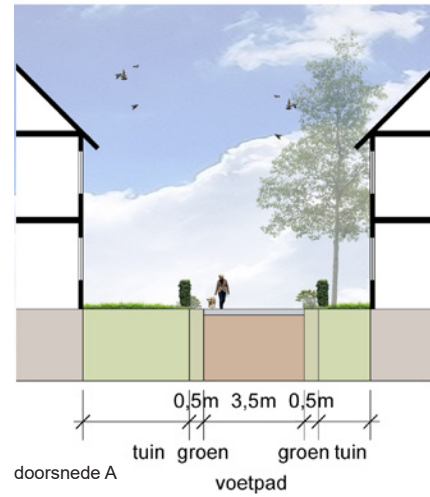
Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zullen de verschillende tracés en voorzieningen verder worden uitgewerkt.



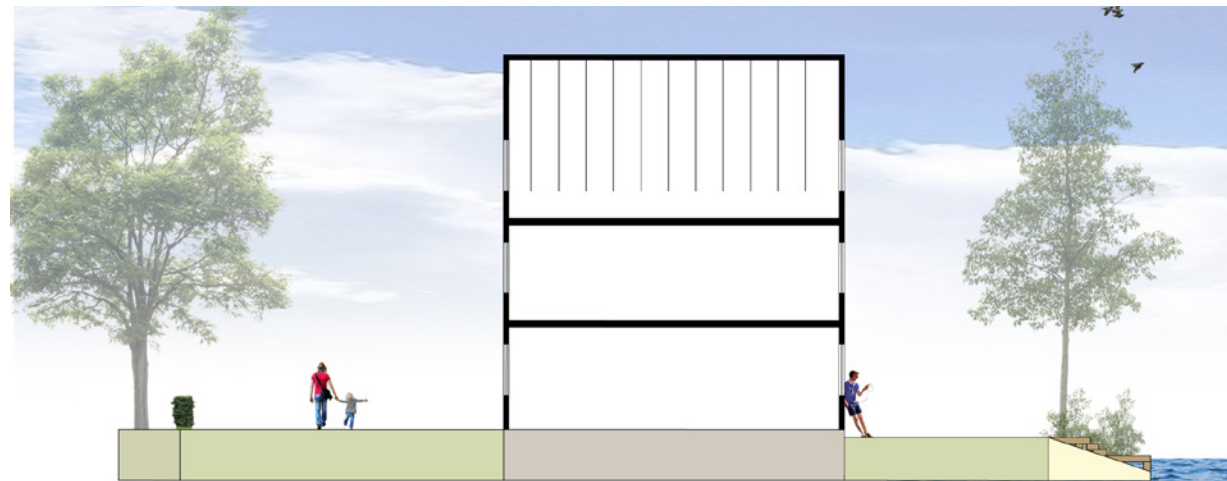
impressie woonstraat

Doorsnedes tuin en tussenpad

Profielen hebben indicatieve maatvoering en zijn afhankelijk van technische uitwerking



doorsnede B



doorsnede C

Doorsnedes woonstraat

Profielen hebben indicatieve maatvoering en zijn afhankelijk van technische uitwerking



impressie straathoek



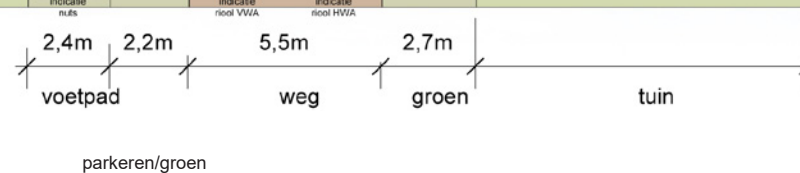
doorsnede D & E



doorsnede D



doorsnede E

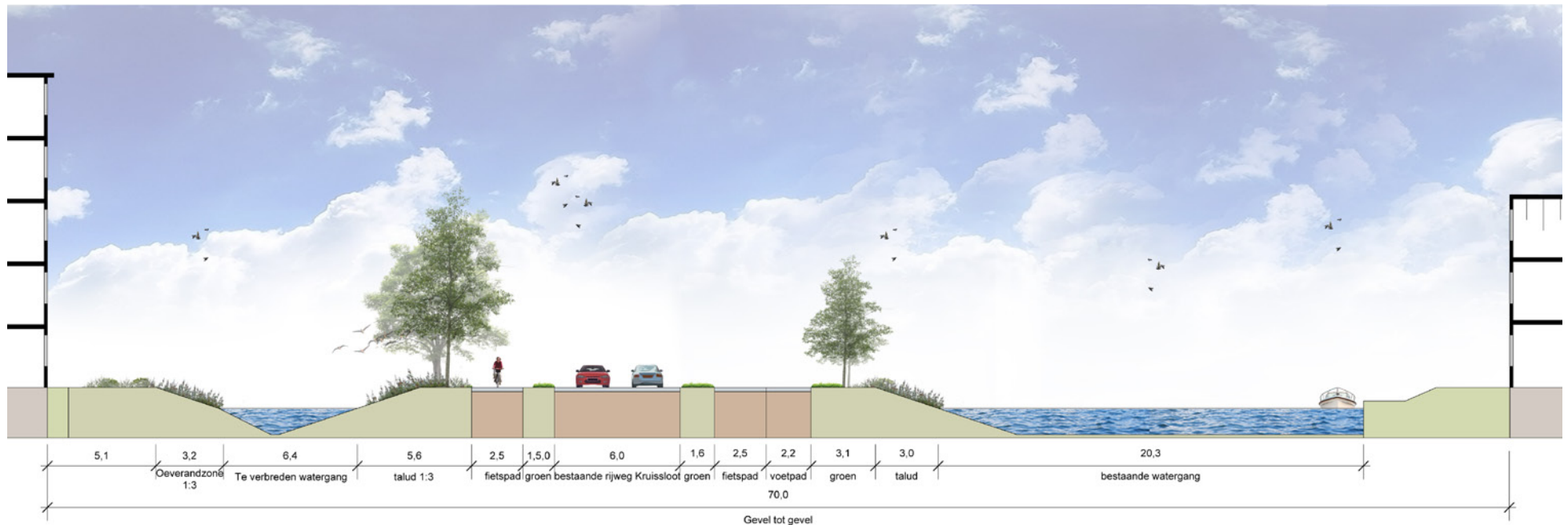


Doorsnede watergang Kruissloot

Profielen hebben indicatieve maatvoering en zijn afhankelijk van technische uitwerking



doorsnede E



doorsnede F Kruissloot (links nieuwbouw VronerEiland, rechts bestaande bebouwing)

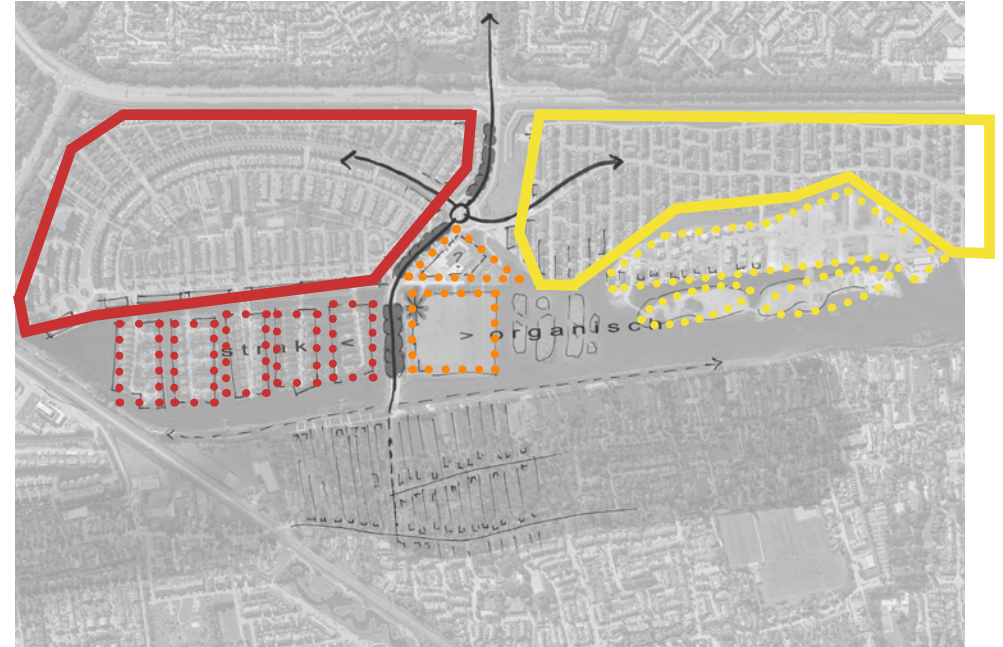


3. Beeldkwaliteitsplan





sfeer



eiland in een reeks met een eigen karakter

3.1 Inleiding

Het stedenbouwkundig plan voor het Vronereiland 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.

In het beeldkwaliteitsplan worden eerst de visie en ambities omschreven van de wijk als samenhangend geheel. Binnen het plan zijn vervolgens verschillende deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is aangegeven wat de beoogde sfeer en uitstraling is, met daaropvolgend de regels voor het bouwen. De regels dienen als toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

3.2 Karakterschets

Het Vronereiland sluit in uitstraling aan op de eigentijdse woonomgeving van Vronemeer. Vronereiland maakt deel uit van het eilandrijk in de Vronerplas en is de sluitsteen van deze nieuwe woonontwikkeling.

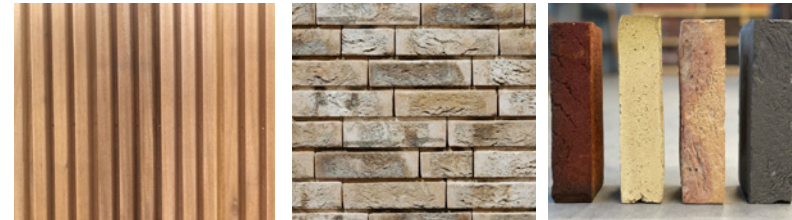
Kenmerkend voor het Vronereiland is:

- Het heeft als eiland een eigen karakter en sfeer;
- De architectuur is als ensemble ontworpen in het handschrift van één architect, wat zich tot in de detaillering laat aflezen;
- De bebouwing is eigentijds en heeft een uitnodigende uitstraling;
- Voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte wordt een samenhangend kleur- en materiaalpalet in aardse tinten en natuurlijke materialen gehanteerd om de samenhang te waarborgen.

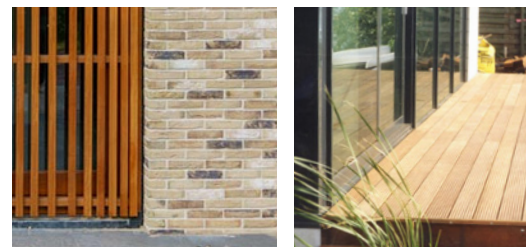


dakoverstekken en goten antraciete/zwarte dakpannen

kleurpalet



hout als accent (of gelijkwaardig materiaal) met natuurlijke uitstraling en baksteen

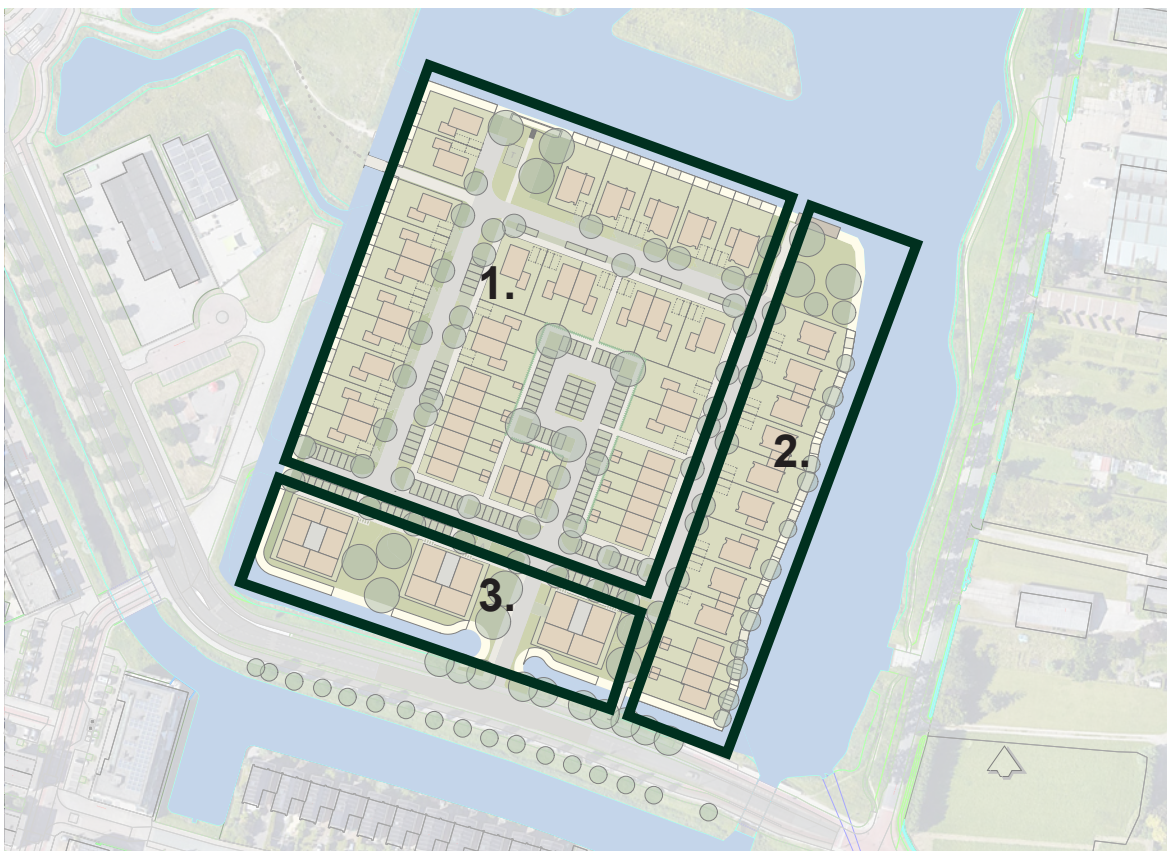


*kleur- en materiaalpalet voor het hele eiland Vronemeerweg: aardse tinten.
Voor nadere omschrijvingen zie regels per deelgebied*

- Het wooneiland voegt zich in de bestaande omgeving. Het vormt een schakel tussen de stenige eilanden aan de zuidzijde en de meer groene, organisch gevormde eilanden aan de noordzijde. Het kleur- en materiaalpalet houdt het midden tussen de witte, gele en rode tonen die de omliggende bebouwing kenmerken;
- In de openbare ruimte van Vronereiland wordt de toon gezet door het wonen en verblijven aan het water en door de groene uitstraling van bermen, bomen, hagen en groene oevers;
- Op het eiland zorgen groen ingerichte woonstraten voor een ontspannen sfeer. Geen strakke lanen, maar een samenspel van vrijstaande en geclusterde bomen;
- Het nieuwe woongebied krijgt groene randen met natuurlijk ingerichte

oevers. Alle randen van het eiland worden zorgvuldig ontworpen en krijgen een natuurlijke oeverbegroeiing, waarin private steigers zijn geïntegreerd;

- De woonstraten krijgen in de oevers een beëindiging in de vorm van een openbare oever, soms met een verbijzondering als een speelplek, vlonder of brug.



Deelgebieden

- 1. *Wooneiland*
- 2. *Terraswoningen*
- 3. *Kruissloot*

3.3 Deelgebieden

Binnen de wijk Vronemeerweg worden drie deelgebieden onderscheiden:

- 1. *Wooneiland*
- 2. *Terraswoningen*
- 3. *Kruissloot*

In de paragrafen 3.4 t/m 3.6 komen deze drie deelgebieden aan bod. Per deelgebied wordt eerst de sfeer geschetst. Daarna zijn de regels op een rij gezet. In 3.7 worden de regels voor de steigers en vlonders in de oeverzone op een rij gezet.

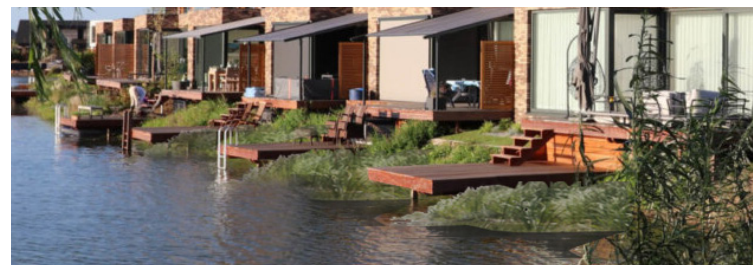
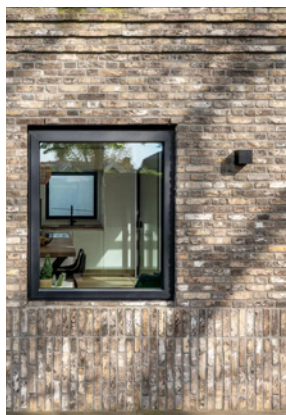
Duurzaamheid vormt in alle deelgebieden een belangrijk thema. De beoogde kwaliteit van het landschap komt naar voren in 3.8. De overkoepelende randvoorwaarden met betrekking tot de duurzaamheid zijn apart omschreven in paragraaf 3.9.



referentiebeeld mee-ontworpen steigers



referentiebeelden architectuur



referentiebeeld mee-ontworpen steigers

3.4 Wooneiland

Het wooneiland vormt een stedenbouwkundig geheel waarbij de in baksteen uitgevoerde gevels en kapvormen voor een samenhangend beeld zorgen. Er is eenheid in verscheidenheid met afwisseling in woningtypes. Hagen, groene bermen en natuurlijke wateroevers rondom dragen bij aan de sfeer van de buurt. De bebouwing heeft een traditionele hoofdvorm, maar een eigentijdse uitstraling. De eigentijdse uitstraling komt onder andere tot uiting door toepassing van heldere dakvormen zonder afschuiningen (dus geen wolfseinde) en een ranke detaillering van dakoverstekken. Ook de toepassing van materialen is hedendaags. De woningen die met de achtertuin grenzen aan de natuurlijke oevers worden voorzien van een met de woning mee-ontworpen steiger of vlonder.

De bebouwing sluit in oriëntatie en positionering zorgvuldig aan op het landschap. Hoekwoningen aan de openbare ruimte zijn tweezijdig georiënteerd (naar voren en opzij). Zijgevels hebben op de begane grond gevelopeningen die goed zicht bieden op het landschap.

Samenhang is er door de vormgeving van het dakenlandschap, dat bestaat uit kappen met in gelijke kleurstelling en materiaaltoepassing. Langskappen zetten de toon, maar accenten met dwarskappen dragen bij aan een afwisselend straatbeeld.

Regels Wooneiland



Legenda

Afscheidingen

-  Solide groene afscheiding met een haag van ca. 1,8 m hoog
-  Hagen voorkant laag van ca. 1,0 m (entrees en parkeren nader in te passen)
-  Solide groene afscheiding met een begroeid hekwerk van ca. 1,8 m hoog

Private oevers

-  Ontworpen oever inclusief vlonder of steiger
-  Ontworpen oever zonder vlonder of steiger
-  Zijgevel aan openbaar gebied met openingen in de kopgevel die hierop zicht bieden

Architectuur

- De bouwhoogte is twee lagen met een kap (maximaal 11,0 m);
- De architectuur heeft een eigentijdse uitstraling met strakke details. Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, waarbij raamopeningen niet over meerdere verdiepingen doorlopen (risaliet). Belang wordt gehecht aan goede verhoudingen, waarbij inspiratie kan worden gevonden in bijv. de toepassing van de Gulden Snede;
- Daken hebben een heldere vorm en worden overwegend uitgevoerd als zadeldak (minimale hellingshoek 40 graden). Afschuiningen (zoals een wolfseinde) zijn niet toegestaan;
- Dakoverstekken (incl. goten) zijn rank gedetailleerd en steken minimaal 20 cm voorbij het gevelvlak. Indien toegepast zijn boeiboorden en windveren zorgvuldig gedetailleerd;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt in vorm en situering aan de hoofdmassa en zijn zorgvuldig gedetailleerd en onderdeel van de architectuur;
- De positie en oriëntatie van de woning zorgt voor een zorgvuldige aansluiting op het openbaar gebied. Hoekwoningen aan het openbaar gebied oriënteren zich tweezijdig op het landschap met raamopeningen in zijgevels die, in verhouding tot de zijgevel, van voldoende formaat zijn. Eventueel voorziet de kopgevel in een tweede deur of zij-ingang;
- Garages maken onderdeel uit van het ontwerp van de woning.

Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen. De eigentijdse uitstraling van de bebouwing wordt met een hedendaagse materiaaltoepassing onderstreept;
- Het kleurenpalet van de gevel in aardse

tinten omvat lichtbruin tot lichtoker en antraciet/zwart, waarbij hout (of materiaal met een gelijkwaardige houtlook) ook in natuurlijke verschijningsvorm als accent kan zijn toegepast;

- Kappen zijn uitgevoerd in donkergrijs/ antraciete keramische (of gelijkwaardige) dakpannen.

Erfafscheiding

- De voortuin is met een haag van ca. 1,0 m hoog afgescheiden. Bij hoekwoningen om de hoek gezet tot minimaal 1,0 m achter de voorgevelrooilijn;
- Daar waar zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte en waar achtertuinen grenzen aan de parkeercoffer wordt een nette overgang gemaakt waarvoor een instandhoudingsplicht wordt opgenomen in de notariële akte. Aan de openbare ruimte bestaat deze uit een solide groene afscheiding met een haag van ca. 1,8 m hoog (zie kaartbeeld links). Aan de parkeercoffer bestaat deze uit een begroeid solide hekwerk (bijv. met heder).

Private wateroevers

- De overgang naar het water wordt gevormd door een tuin met een verlaagd deel aan het water dat is ingericht als natuurlijk oevermilieu. Hierin is een steiger of vlonder aan het water opgenomen, die onderdeel is van het woningontwerp;
- Tuinen aan het water hebben een lage beschoeiing, uitgevoerd in een duurzaam materiaal. Op de volgende pagina zijn de randvoorwaarden voor particuliere steigers of vlonders nader omschreven.

Uitgangspunten voor de inrichting van het landschap zijn benoemd in paragraaf 3.8. Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.9.



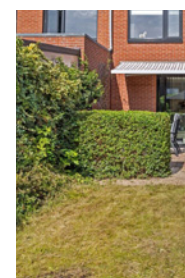
referentiebeelden architectuur woningen oeverzijde



referentiebeelden zachte overgangen en terras bij de woning



referentiebeelden woningen en erfinrichting straatzijde



3.5 Oostzijde

Aan de oostzijde woon je aan het water. Het oevermilieu is natuurlijk ingericht. De woningen vormen een samenhangend, maar wel afwisselend straatbeeld. De uitstraling van de woningen past bij de natuurlijke setting, met gevels die zijn uitgevoerd in natuurlijk ogende materialen en kleurenpalet. De woningen kunnen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kap met de nokrichting haaks op het water.

Gevels maken zachte overgangen naar de omgeving door middel van bijvoorbeeld veranda's of pergola's. Voortuinen zijn afgescheiden met een lage haag van 1,0 m hoog, die ter plaatse van de opstelplaatsen voor de auto wordt doorgezet achter de parkeerplaats. De erfafscheiding van de voortuin van de geschakelde woningen maakt deel uit van de ontwerpopgave van de woning.

Regels Oostzijde



Legenda

Afscheidingen

-  Solide groene afscheiding met een haag van ca. 1,8 m hoog
-  Groene haag 1,0 m hoog
-  Natuurlijke oevermilieu met private steigers of vlonders
-  Mogelijke positie entree in kopgevel

Architectuur

- De maximale bouwhoogte is drie lagen zonder een kap. Bij de geschakelde en vrijstaande woningen is ook twee lagen met een kap toegestaan. Bouw- dan wel nokhoogte is maximaal 11,0 m;
- Bij een plat dak wordt op de verdieping de mogelijkheid geboden voor een dakterras (ca. 3 meter boven maaiveld).
- Bij een kap staat de nokrichting haaks op het water;
- Architectuur heeft een eigentijdse uitstraling met strakke details. Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie, waarbij raamopeningen niet over meerdere verdiepingen doorlopen (geen risaliet). Belang wordt gehecht aan goede verhoudingen, waarbij inspiratie kan worden gevonden in bijv. toepassing van de Gulden Snede;
- Gevels zijn uitgewerkt met zachte overgangen door overstekken, veranda's, hoekerkers, etc.
- Dakranden zijn strak en zorgvuldig uitgewerkt;
- Vrijstaande woningen hebben een inpandige berging.
- Bergingen van geschakelde woningen zijn zorgvuldig ingepast en maken onderdeel uit van de erfafscheiding van de voortuin. De maximale breedte van berging bestrijkt niet meer dan de helft van de beukmaat, om op de begane grond via gevelopeningen voldoende contact te kunnen maken met de openbare ruimte (geen geheel dichte gevel).

Buitenruimte en erfafscheiding

- De oever bestaat uit een natuurzone van 3,0 m breed die is ingericht met natuurlijke en inheemse oeverbeplanting. Het landschap van de oeverzone wordt als één integraal geheel ontworpen (openbaar en privaat), waarvoor een instandhoudingsplicht wordt opgenomen in de notariële akte;
- Aan de beplantingskeuze van de oever worden randvoorwaarden gesteld voor beheer en om privacy van de terrassen en steigers te waarborgen en verrommeling te voorkomen. Wilgenstruweel is hiervan een goede vertaling: natuurlijke beplanting die

voldoende afschermt;

- De private buitenruimte van de woningen aan de oeverzijde bestaat uit een tuin en een terras dat onderdeel uitmaakt van het architectonische ontwerp van de woning. Een mee-ontwerpen steiger of vlonder is geïntegreerd in de wateroever en is niet breder dan de helft van de kavel, met een maximale breedte van 5m (zie paragraaf 3.6). Bij iedere woning wordt een streekeigen boom in het oevertalud aangeplant;
- Zijwaartse privacy-afscherming is groen;
- De voortuinen van de woningen zijn afgescheiden met een lage haag van 1,0 m hoog, die verspringt ter plaatse van de opstelplaatsen voor de auto. Daar komt deze achter de parkeerplaats als afscherming naar de rest van de tuin;
- Bij de vrijstaande en geschakelde woningen is een carport in de voortuin mogelijk mits zij geen wanden kent en een integraal onderdeel vormen van het architectonisch ontwerp;
- Bij de rijwoningen is een berging in de voortuin en de situering van de entree in de kopgevel mogelijk, mits zij een integraal onderdeel vormen van het architectonisch ontwerp.

Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen;
- Het kleurenpalet van de gevel is lichtbruin tot lichtoker en antraciet/zwart, waarbij hout als accent ook in natuurlijke verschijningsvorm kan worden toegepast;
- Toegepast hout (of materiaal met gelijkwaardige houtlook) als accent in gevels, terrassen en vlonders is harmonisch in kleur en verschijningsvorm;
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan;
- Platte daken worden meervoudig gebruikt voor dakterrassen en zonnepanelen.
- Kappen zijn uitgevoerd in keramische dakpannen in antraciet/zwart.



referentiebeeld carport

Carport of overkapping

Voor de carports of overkappingen bij de woningen aan de oostzijde van het plan gelden de volgende regels:

- Het toevoegen van een overkapping dient plaats te vinden achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter;
- Het dakoppervlak maximaal 17,5 vierkante meter bedraagt voor een enkele carport en maximaal 35 vierkante meter voor een dubbele carport;
- Het toevoegen van een overkapping levert een verbetering van het stedenbouwkundig plan op, of in ieder geval geen achteruitgang;
- Het toevoegen van een overkapping levert een verbetering van de beeldkwaliteit op, of in ieder geval geen achteruitgang;
- Een ontwerp voor een overkapping dient aan te sluiten op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Het toevoegen van een overkapping heeft geen negatief effect op de sociale veiligheid.

De uitgangspunten voor de landschapsinrichting staan in paragraaf 3.8. Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten vermeld in paragraaf 3.9.

3.6 Steigers en vlonders



Legenda

■ Steigers bij private oevers

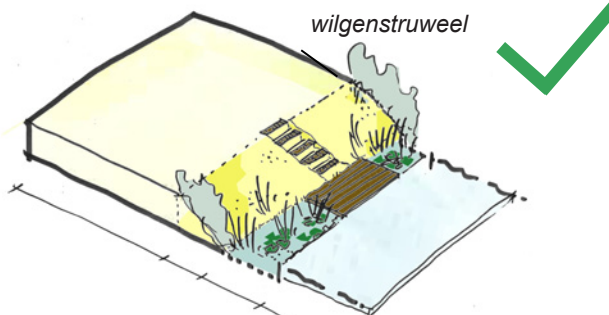
Rond het plan wordt een natuurlijke oeverzone gerealiseerd waar een zachte overgang wordt gemaakt tussen water en land. Deze zone biedt ruimte voor flora en fauna en is daardoor van ecologische waarde. Op het talud langs de natuurlijke wateroevers wordt een natuurlijke inrichting gerealiseerd met rietkragen, wilgenstruweel en gras. Om de groene uitstraling van de oevers te kunnen waarborgen, is de bouw van vlonders en steigers in de oeverzone aan regels gebonden.

Voor de oeverzone gelden de volgende regels:

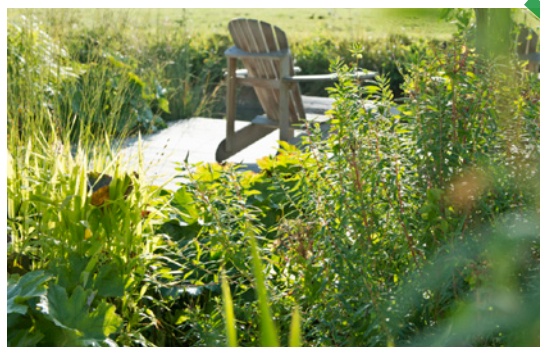
- De kavels grenzend aan het water worden in

de oever voorzien van een talud. Onder een talud wordt verstaan: 'het schuine vlak langs een watergang'. Het talud maakt onderdeel uit van het kavel;

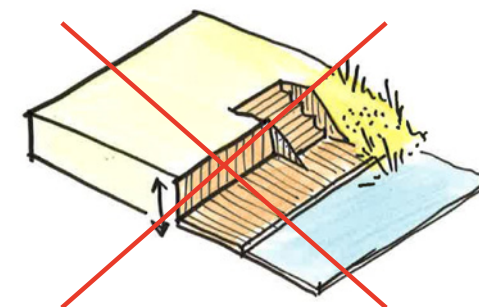
- De erfafscheiding op het talud tussen kavels wordt gevormd door wilgenstruweel;
- De oeverzone is 3 m breed, gemeten tussen de teen van het talud en de waterlijn van het open water. Deze zone is natuurlijk ingericht en bevat per kavel één steiger of vlonder;
- De steiger of vlonder is onderdeel van het woningontwerp;



principe steigers in de groene oever



- De steiger of vlonder rijkt niet over de waterlijn en is niet breder dan de helft van de kavel, tot een maximale breedte van 5m per steiger of vlonder;
- Tussen de onderkant van de steiger of vlonder en de hoogst toegepaste waterstand zit een afstand van minimaal 0,2 m;
- De keerconstructie van een steiger of vlonder aan het water mag niet meer dan 0,3 m boven het waterpeil uitsteken;
- De steiger of vlonder houdt 1,0 m afstand tot de kavelgrens van de aangrenzende woning;
- Schuttingen langs de oever zijn niet toegestaan.



geen wandvorming, minimaal 1m afstand houden tot de erfgrs van de aangrenzende woning





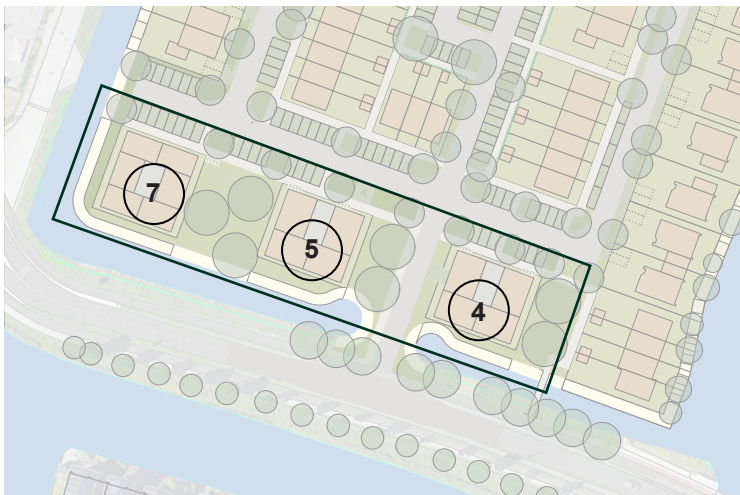
referentiebeelden architectuur gestapelde woningen

3.7 Kruissloot

Langs de Kruissloot zijn drie appartementengebouwen gesitueerd. Hoewel verschillend in hoogte vormt de bebouwing één familie: de gebouwen zijn architectonisch aan elkaar verwant. Toegepaste materialen en kleuren vallen binnen het kleurpalet dat voor het gehele eiland is vastgesteld. De gevels tonen reliëf door toepassing van materialen en verspringingen in de gevel (bijvoorbeeld uitkragende buitenruimtes).

De appartementengebouwen staan in een natuurlijk ingericht landschap. Het maaiveld loopt tot aan de gevels en buitenruimtes maken deel uit van het bouwvolume.

Regels Kruissloot



Legenda

Afscheidingen



Hoogte-aanduiding (aantal lagen)

Architectuur

- De bebouwing aan de Kruissloot vormt een samenhangende reeks in vormtaal en architectonische uitwerking;
- De maximale bouwhoogte voor de gestapelde woningen loopt op van vier naar respectievelijk vijf en zeven lagen;
- De bouwvolumes oriënteren zich alzijdig;
- Architectuur heeft een eigentijdse uitstraling met strakke details;
- Ramen en deuren liggen gerangschikt in een evenwichtige gevelcompositie. Belang wordt gehecht aan goede verhoudingen, waarbij inspiratie kan worden gevonden in bijvoorbeeld de toepassing van de Gulden Snede;
- Private buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonische ontwerp;
- Uitkragende balkons zijn het uitgangspunt;
- Daken worden uitgevoerd als plat dak, dat meervoudig wordt gebruikt.

Bergingen en stallingsruimte

- Bergingen en voorzieningen zijn inpandig en geïntegreerd in het bouwvolume;
- Voor bezoekers is bij de entrees voorzien in stallingsruimte voor fietsen. Bewoners maken gebruik van inpandige stallingsruimte voor fietsparkeren.

Trafo

- In het meest oostelijke gebouw wordt een trafo geïntegreerd in het bouwvolume;

Kleur en materiaal

- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen, al dan niet in combinatie met andere duurzame materialen;
- Het kleurenpalet van de gevel in aardse tinten is lichtbruin tot lichtoker en antraciet/zwart, waarbij hout als accent ook in natuurlijke verschijningsvorm kan worden toegepast;
- Toegepast hout (of in uitstraling gelijkwaardig materiaal) in gevels en terrassen is harmonisch in kleur en verschijningsvorm;
- Ter versterking van de beeldtaal zijn accenten in afwijkende kleuren toegestaan.

De uitgangspunten voor de inrichting van het landschap zijn benoemd in paragraaf 3.8. Rondom duurzaamheid zijn aanvullende uitgangspunten omschreven in paragraaf 3.9.



natuurlijke oevers



mee-ontworpen openbare steiger



3.8 Landschap

Natuurlijk oevermilieu

- De groenzone langs het water kent een natuurlijke inrichting met een flauw talud aflopend naar het water;
- De oeverzone wordt ingericht met natuurlijke vegetatie van (wilgen) struweel en gras (zie ook de profielen op pagina 23 t/m 25);
- De openbare steiger aan de noordoostzijde van het plan is onderdeel van de ontwerpogave voor de inrichting van de buitenruimte. Deze steiger is toegankelijk voor minder mobiele mensen (rolstoelen en rollators);
- Bomen als essen, elzen en wilgen worden geplant en zijn losjes gerangschikt in kleine groepjes en als solitair;
- Openbare oevers worden uitgevoerd met een grastalud met bomen (zie ook de profielen op pagina 23 t/m 25).

Groene pocketparkjes

- Speelplekken en speelaanleidingen zijn er voor verschillende leeftijden en zijn zo natuurlijk mogelijk uitgewerkt;
- Taluds worden voor de veiligheid waar nodig voorzien van afschermende natuurlijke begroeiing of hagen (beperken van hekwerken);
- Rond de appartementengebouwen is het landschap natuurlijk ingericht, aansluitend op de beplanting van de natuurlijk ingerichte wateroevers. Het landschap loopt tot aan de gevels, met uitzondering van de entrees.

Bestrating

- De bestrating van de woonstraten wordt uitgevoerd in straatbaksteen.
- Bij parkeerplaatsen en bij doorsteekjes vanaf de groene berm wordt waterpasserende verharding toegepast.



referentiebeeld woonstraat



natuurlijk ingerichte speelplek



landschap tot aan de gevels



getoogde bruggen



groen ingepaste parkeerplaten



groen ingepaste trafo

Bruggen

- De bruggen zijn rank, getoogd en modern van uitstraling en passen bij andere toegepaste bruggen in de nieuwe woonwijk. De brugleuningen zijn transparant;
- De fietsbruggen zijn doorvaarbaar. Daarbij is de fietsbrug aan de zuidzijde alleen voor langzaam verkeer en is de fietsbrug Noord-West ook voor calamiteitverkeer;
- De toegangsweg aan de zuidzijde is voorzien van een betonnen duiker en is niet doorvaarbaar;
- Kleurtoepassing voor bruggen is wit.

Trafo in het openbaar gebied

- Een trafo in de openbare ruimte past in kleur-en materiaalstelling in het voor

het gehele eiland geldende kleur-en materiaalpalet

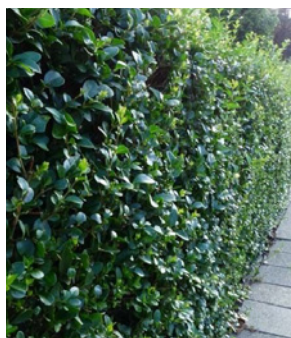
- en/ of sluit door begroeiing aan op de landschapsinrichting en het aspect natuurinclusie
- en/of biedt een aanknopingspunt voor de inrichting van de openbare ruimte als plek voor spelen / ontmoeten en de vormgeving van het uitkijkpunt bij de zwaluwwand.

Parkeren

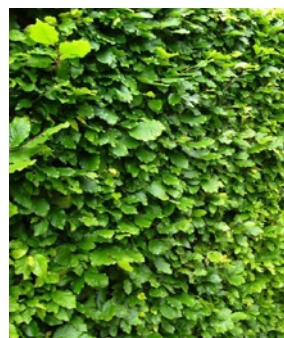
- De geclusterde parkeerbox is groen afgescheiden door heestervakken, afgewisseld met bomen;
- Parkeerplaatsen langs de woonstraten worden uitgevoerd in open verharding. Plantvakken met bomen scheiden deze parkeerplaatsen af.



bloemrijke berm



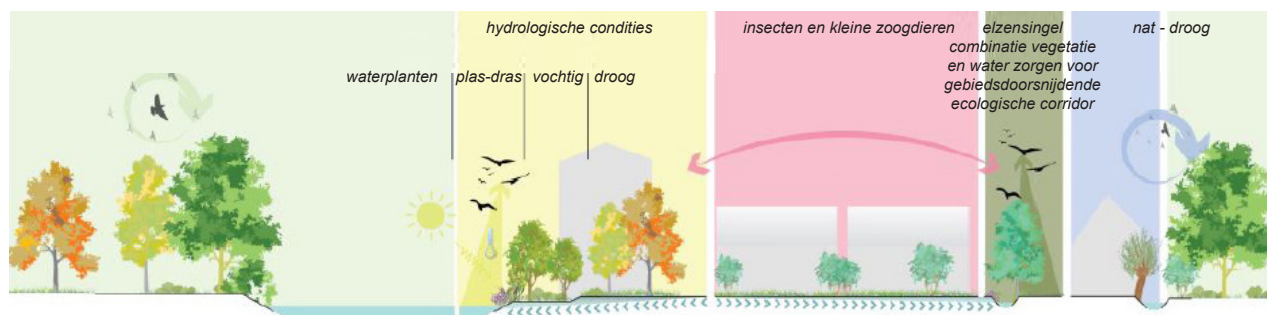
hagen (bijv. liguster)



hagen (bijv. beukhaag)



natuurlijk ingerichte oevers



3.9 Duurzaamheid

Voor het plan gelden duurzame uitgangspunten en worden maatregelen toegepast, waarvan sommige beeldbepalend zijn.

Biodiversiteit

Bij de inrichting van het landschap wordt op verschillende manieren de biodiversiteit bevorderd. Zo wordt bij de natuurlijke ingerichte oevers inheemse en gebiedseigen beplanting toegepast om overwoekering door ongewenste soorten te voorkomen. Een bloemrijk kruidenmengsel biedt een aantrekkelijk alternatief voor de aanplant van uitsluitend gras. Met maaibeeld wordt nadrukkelijk rekening gehouden met natuurwaarden. Dit zorgt voor meer bijen, vlinders en insecten.

Waterbuffering en afkoppeling

- De civieltechnische uitwerking van de afvoer van water geschiedt conform het vigerende klimaatbeleid van de gemeente Dijk en Waard.

Architectuur

- Gebouwen zijn zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur hebben door middel van hergebruik of herbestemming;
- Mooie veroudering van de materialen is een uitgangspunt. (Toepassen van materialen die niet snel verbleken, vervuilen of groen uitslaan);
- Daken worden meervoudig gebruikt voor vergroening en zonnepanelen;
- Zonnecollectoren- en/of panelen worden in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen opgenomen en vormen een samenhangend recht vlak met vier gesloten randen. Geen blauwkleurige zonnepanelen en geen



bestaande zwaluwwand



compositie zonnepanelen



toepassing nestvoorzieningen in gevels

metalen/aluminium kaders (All-Black). Toepassing in een gelijke hellingshoek als het dakvlak;

- Buitenunits moeten zorgvuldig worden ingepast en in zwart uitgevoerd;
- Luchtdoorvoeren van bijvoorbeeld ventilatiesystemen en 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, maken deel uit van het ontwerp van woningen;
- De bestaande zwaluwwand blijft behouden, bij de civieltechnische uitwerking zal nog verder uitwerking worden geven aan eventuele hekwerken en eventuele bescherming tegen gedomesticeerde roofdieren zoals katten;

- De voet- en fietsbruggen worden zo ontworpen dat de oevers zo min mogelijk onderbroken worden.



impressie zuid-west

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl