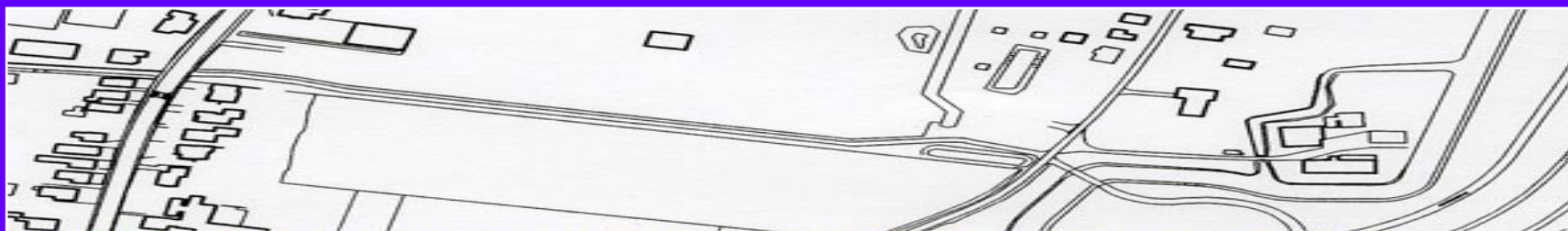


BEELDKWALITEITPLAN NOLLEN-OOST



BEELDKWALITEITPLAN

NOLLEN-OOST

GEMEENTE ALKMAAR
AFDELING ROM
OKTOBER 2007

Legenda	7
Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Wat is een beeldkwaliteitplan	9
Analyse	11
2.1 De locatie in een groter geheel	11
2.2 De historie van het landschap	11
2.3 Herkenbare structuren	12
Kader	15
3.1 Het bestemmingsplan	15
3.2 Het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen	16
3.2.1 De hoofdpzet	16
3.2.2 De driedeling	17
3.2.3 Aansluiting op de omgeving	18
Beschrijving	21
4.1 Thema's	22
4.1.1 Een moderne landelijke uitstraling	22
4.1.2 Stedenbouwkundige accenten	22
4.1.3 Verspringende rooilijnen	22
4.1.4 Diversiteit in vormgeving van de woningen	23
4.1.5 Duurzaamheid	23
4.2 Openbare ruimte	24
4.2.1 Water en waterkant	24
4.2.2 Kunstwerken	24
4.2.3 Beplanting	25
4.2.4 Straatprofiel	25
4.2.5 Parkeren	26
4.2.6 Openbaar / privé	27
4.3 Bebouwing	28
4.3.1 Rijtjes woning	28
4.3.2 Kwadrant woning	32
4.3.3 Twee onder één kap woning en vrijstaande woningen	36
Welstandscriteria	40
Colofon	47



Bebouwingsvlak



Bijgebouw



Kavel



Bouwgrens/rooilijn



Plaats erfafscheiding



Groene erfafscheiding



Openbare ruimte



Hoekaccent



Hoofdstructuur

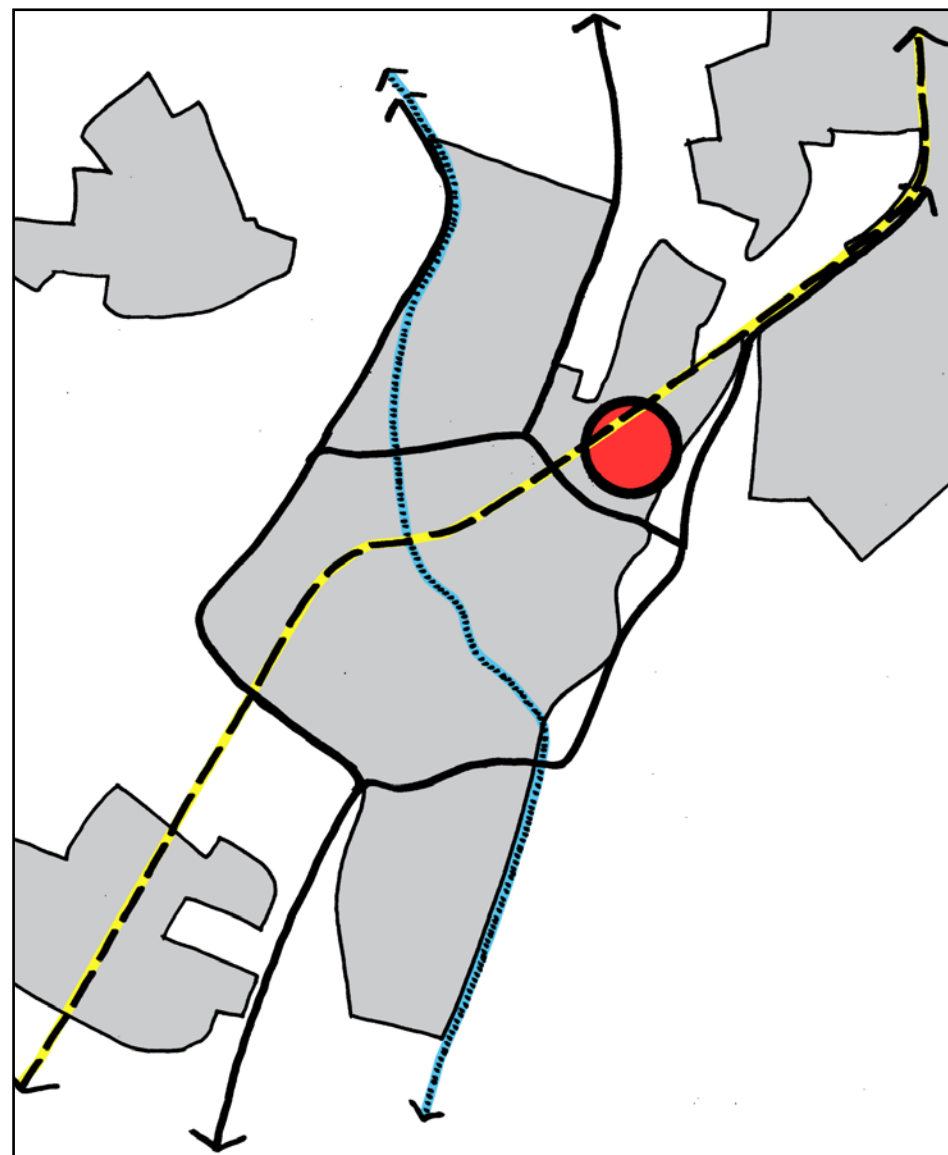
1.1 AANLEIDING

Eén van de laatste uitbreidingslocaties van de gemeente Alkmaar is de Nollen. De locatie is gesitueerd rond het historische lint van de Herenweg en is in twee deelgebieden te verdelen: Nollen-West en Nollen-Oost. Voor beide gebieden is één bestemmingsplan opgesteld, met daarin opgenomen twee uitwerkingsgebieden die overeenkomen met de eerder genoemde deelgebieden. In totaal mogen binnen de twee uitwerkingsgebieden 400 woningen worden gerealiseerd, waarvan max. 140 woningen in de Nollen-West komen en 260 in de Nollen-Oost. De ontwikkeling van beide gebieden is losgekoppeld. In de Nollen-West is men inmiddels begonnen met bouwen. Dit beeldkwaliteitplan heeft alleen betrekking op de ontwikkeling van het deelgebied Nollen-Oost. Voorafgaand aan dit beeldkwaliteitplan is binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan opgesteld voor dit deelgebied. Dit plan dient als basis voor het uitwerkingsplan van de Nollen-Oost en dus ook voor het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan voor de Nollen-Oost is een autonoom document, waarin de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn beschreven en randvoorwaarden voor de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte worden gesteld. Het is de bedoeling dat alle betrokken partijen dit beeld zoveel mogelijk nastreven bij de realisatie van de plannen. Het beeldkwaliteitplan geeft zicht op de verschillende planonderdelen en dient als referentiekader voor de architectonische uitwerking van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om het realiseren van zowel samenhang als van een bepaalde variatie in architectuur en openbare ruimte. De uitgangspunten m.b.t. bouwwerken worden vastgelegd in welstandscriteria welke dienen als toetsingskader. Dit beeldkwaliteitplan moet ertoe leiden dat de Nollen-Oost een aantrekkelijk woongebied wordt dat zorgvuldig is ontworpen, een heldere structuur heeft en een eigen gezicht.

1.2 WAT IS EEN BEELDKWALITEITPLAN

In een beeldkwaliteitplan wordt de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit en het ambitieniveau van een gebied aan de hand van verschillende ruimtelijke aspecten beschreven in woord en beeld. Daar waar in dit document



De locatie Nollen ten opzichte van zijn omgeving

referentiebeelden worden gebruikt, wordt in het onderschrift aangeduid met welk doel deze zijn toegevoegd. De beeldkwaliteit van een gebied is datgene wat men visueel kan waarnemen, de verschijningsvorm / de uiterlijke kenmerken van een gebied. Naast een heldere en samenhangende ruimtelijke structuur, zijn identiteit en belevingswaarden van groot belang voor een goede beeldkwaliteit in een wijk.

De ruimtelijke hoofdstructuur is van een gebied in het stedenbouwkundig plan vastgelegd. In dit plan worden uitspraken gedaan wat privé en openbaar is, waar welke type woning komt, waar verharding of groeninrichting komt, etc..

Met identiteit wordt een herkenbare eigenheid van een gebied bedoeld, waardoor het zich onderscheidt van een ander, gelijksoortig gebied. Hierbij kan gedacht worden aan specifieke landschappelijke kenmerken, karakteristieke bebouwing, onderscheidend kleur- en materiaalgebruik, karakteristieke ruimtevormen en beeldbepalende objecten.

Belevingswaarde wordt gerealiseerd via visuele herkenbaarheid en kwaliteit van de architectuur, de vorm en inrichting van de openbare ruimte, een goede vormgeving van de overgang van openbaar naar privé-gebied en met variatie in straatbeelden en plekken.

Tenslotte worden de welstandscriteria toegevoegd die uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Deze welstandscriteria vormen het toetsingskader van de welstandsc commissie bij het beoordelen van de bouw-aanvragen.

De bestaande situatie van de locatie is een vormgeving die is ontstaan aan de hand van ontwikkelingen die in het verleden tot aan nu hebben plaatsgevonden. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de locatie is het zinvol om te bezien wat er voor kenmerkende gebieden rondom de locatie aanwezig zijn, wat de historie van de locatie is en welke elementen in het huidige landschap waardevol of kenmerkend zijn.

2.1 DE LOCATIE IN EEN GROTER GEHEEL

De locatie de Nollen-Oost ligt in het noordoosten van Alkmaar richting Heerhugowaard en de gemeente Langedijk. Het nu nog landelijke gebied wordt ingesloten door diverse stedelijke structuren, gebieden en verbindingen.

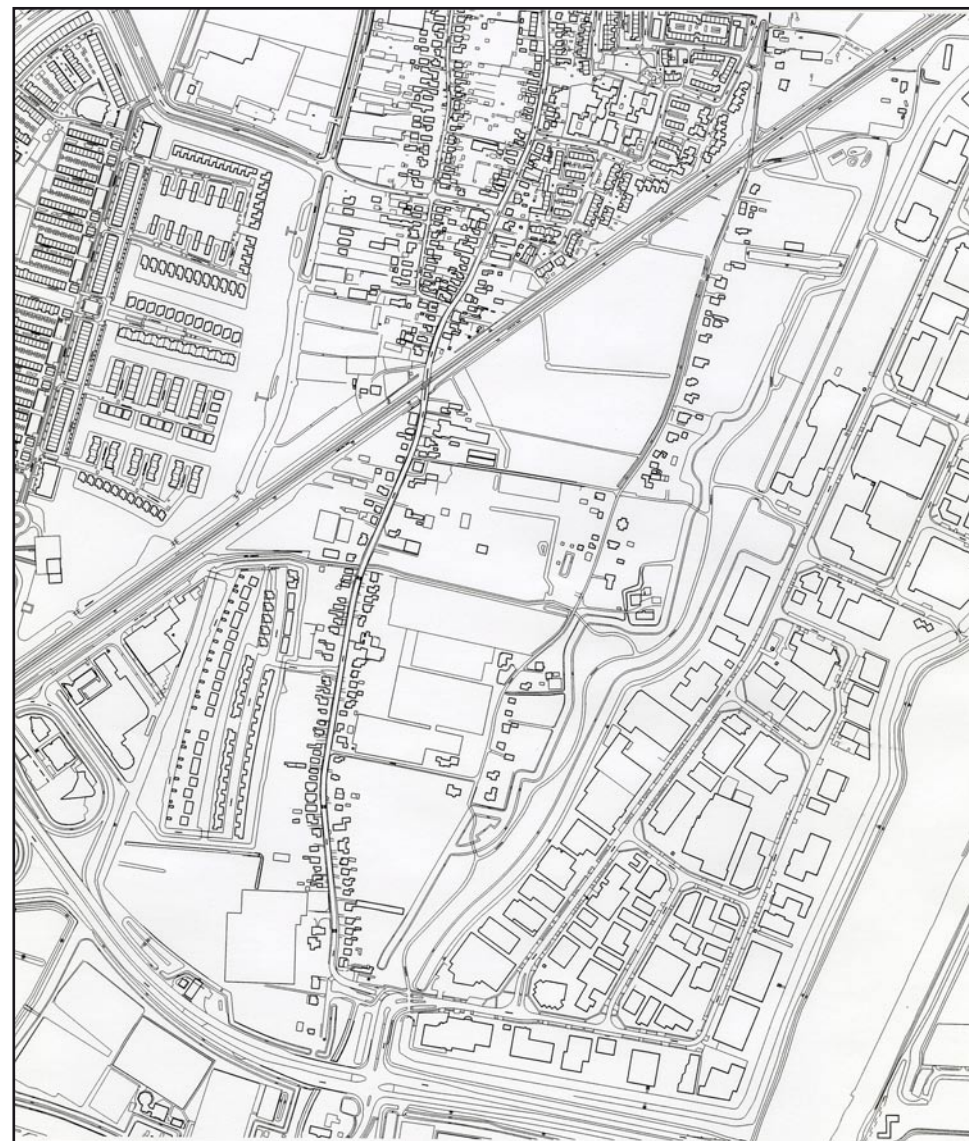
Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door het spoor die vanuit Alkmaar in verbinding staat met Hoorn en Den Helder. Voorbij het spoor begint de gemeente Langedijk met het dorp St. Pancras. Dit dorp is gebouwd op de oude strandwal en heeft zich als een lintdorp met dubbel lint ontwikkeld.

Eén van die linten gaat ten zuiden van het spoor door in de Herenweg. De Herenweg vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Nog meer naar het westen ligt de nieuwbouwlocatie de Nollen-West en weer verder een kantoorzone tussen het spoor en de Nollenweg.

Direct ten oosten en zuiden wordt de locatie begrensd door de Achterweg. Achter de bebouwing aan de oostkant van de Achterweg ligt een groenzone die als visuele scheiding fungeert naar het bedrijventerrein de Beverkoog.

2.2 DE HISTORIE VAN HET LANDSCHAP

Van oudsher heeft de locatie van de Nollen-Oost onderdeel uitgemaakt van het strandwallenlandschap. Dit landschap bestond uit een onregelmatig patroon van meertjes, moerassen en hoger gelegen strandwallen. De hoger gelegen gronden zijn altijd gunstige locaties geweest voor bewoning en voor akkerbouw. De lager gelegen nattere gronden werden gebruikt als weidegebied.



Plattegrond Nollen-oost en omgeving



Historische plattegrond Nollen-oost en omgeving

Op de hoogste delen van de hogere gronden werden de woningen gerealiseerd. Dit resulteerde in de omgeving van de Nollen-Oost in linten die nu nog herkenbaar zijn in de plattegrond van het gebied als de Herenweg en de Achterweg. Deze linten volgen de structuur van de strandwal (de historie), maar vormen in deze tijd vooral belangrijke structuurdragers.

Tussen de linten van de Herenweg en de Achterweg liggen de akkerbouwgronden. Deze gronden zijn vanaf de linten ontgonnen en verkaveld, waardoor rond 1850 een duidelijke oost-west structuur waarneembaar is. De kavels waren relatief smal en klein en uiteindelijk inefficiënt in gebruik. Daarom heeft ook hier ruilverkaveling plaatsgevonden, wat heeft geresulteerd in het huidige landschap. Tenslotte zijn voor het functionele gebruik en de kwetsbaarheid van de gewassen enkele kassen in het gebied geplaatst.

Tegenwoordig is binnen het gebied ook enige begroeiing aanwezig die niet gerelateerd is aan de akkerbouw. Zo wordt het Hertog Aalbrechtpad, een langzaam verkeersroute, begeleid door een bomensingel. Daarnaast is ten zuiden van het Blekerlaantje een perceel ingepland met bomen. Verder is ten westen van Achterweg 1 een sloot en oevers door slecht onderhoud intensief begroeid geraakt en daardoor ecologisch zeer waardevol geworden. Ook beschermde diersoorten als de ijsvogel zijn hier aangetroffen.

Met name in het zuidelijk gedeelte van de locatie is nauwelijks water aanwezig. Water wordt opgeslagen in kunstmatige bekkens, maar de oorspronkelijke sloten zijn bijna allemaal verdwenen of aanwezig als greppels. Ten noorden van het Hertog Aalbrechtpad ligt de al eerder genoemde sloot met grote ecologische waarden. Verder begeleidt een smalle sloot de Achterweg en zijn nog enkele sloten aanwezig.

2.3 HERKENBARE STRUCTUREN

De belangrijkste structuurdragers in de omgeving zijn de Herenweg en de Achterweg. Beide wegen zijn historisch gegroeide bebouwingslinten, die zich ten opzichte van elkaar onderscheiden door een verschil in karakter en uitstraling.

De Herenweg is een intensief bebouwd lint met een grote diversiteit aan woningen. Veel variatie in typologieën van de woningen, maar ook de omvang, de architectuur en het materiaalgebruik dragen daar toe bij. Van oorsprong was het lint veel transparanter met meer doorkijken naar de achterliggende gronden. Vooral de afgelopen decennia is dit lint enorm verdicht. Naast het toevoegen van woningen, is veel nieuwbouw gerealiseerd ter vervanging van bestaande woningen. Hierdoor is een vrijwel gesloten bebouwingslint ontstaan.

Het lint van de Achterweg heeft een heel andere uitstraling dan de Herenweg. De Achterweg heeft een heel landelijk karakter met voornamelijk aan 1 zijde bebouwing, de oostzijde van de weg. De weg is relatief smal, ligt hoger in het landschap ten opzichte van zijn omgeving en wordt begeleid door bomen. De bebouwing aan deze weg ligt op enige afstand van de weg en zijn op grotere afstand van elkaar gesitueerd dan langs de Herenweg. Hierdoor ontstaat enige transparantie tussen de woningen, waardoor doorzichten ontstaan naar de achtergelegen groenstrook. Daarnaast worden de bebouwde kavels op enkele punten afgewisseld met gras- en bouwlandpercelen, waardoor de transparantie wordt versterkt. Ook aan deze weg staan verschillende woningen met afwisselende typologieën, veranderende omvang, architectuur en materiaalgebruik.

Binnen het plangebied zelf zijn het Hertog Aalbrechtpad en het Bleekerlaantje belangrijke structuurdragers. Zij sluiten aan bij de van oorsprong aanwezige oost-west verkavelingsrichting en vormen een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Achterweg en Herenweg. Het Hertog Aalbrechtpad maakt onderdeel uit van een regionaal langzaam verkeernetwerk en dient tevens als calamiteitenroute voor de Beverkoog. In het huidige landschap werd het Hertog Aalbrechtpad versterkt door een bomensingel die het pad begeleidde. Door de watermerkziekte zijn inmiddels de bomen afgestorven en gerooid. Het Hertog Aalbrechtpad wordt ook voor de toekomst gezien met een begeleiding van nieuwe bomen in een regelmatige structuur.



Herenweg



Achterweg



Hertog Aalbrechtpad en Bleekerlaantje



Het belangrijkste document voor het stedenbouwkundig kader voor de Nollen-Oost is het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit voorwaarden die samen met de buurgemeente Langedijk zijn opgesteld en vastgesteld. Afwijken van het uit te werken bestemmingsplan betekent automatisch een aanvang van een nieuwe procedure wat niet wenselijk is.

Vanuit de locatie worden met name de nieuw te maken boomstructuur langs het Hertog Aalbrechtpad en de ecologische opbouw van de sloot en zijn oevers ten westen van Achterweg 1 als zeer waardevol geacht. Deze worden in het plan gehandhaafd. Het Hertog Aalbrechtpad, een structuurdrager die de historische richting van het landschap benadrukt, zelf is een belangrijke langzaam verkeersroute en calamiteitenroute.

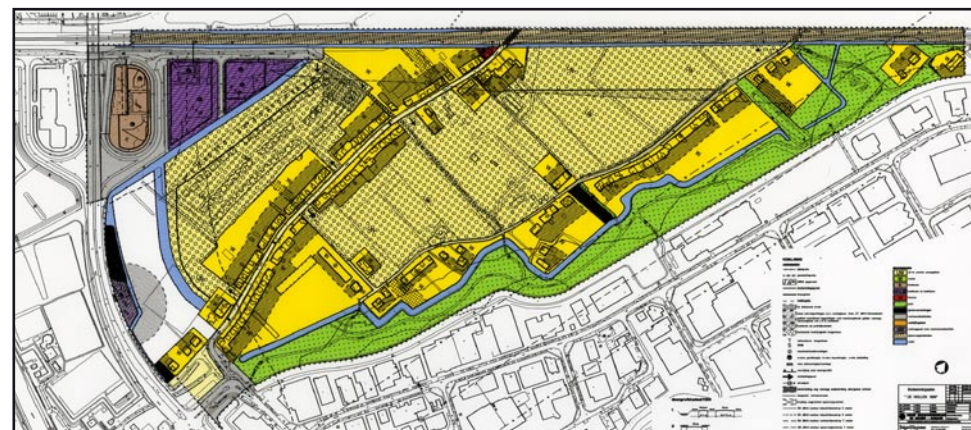
Tenslotte wordt respectvol omgegaan met het karakteristiek van de Achterweg en met de aangrenzende bebouwing. Door het toevoegen van 260 woningen wordt de bestaande situatie veranderd, maar blijft de basis van de karakteristiek overeind. Waar mogelijk zal deze versterkt worden.

3.1 HET BESTEMMINGSPLAN

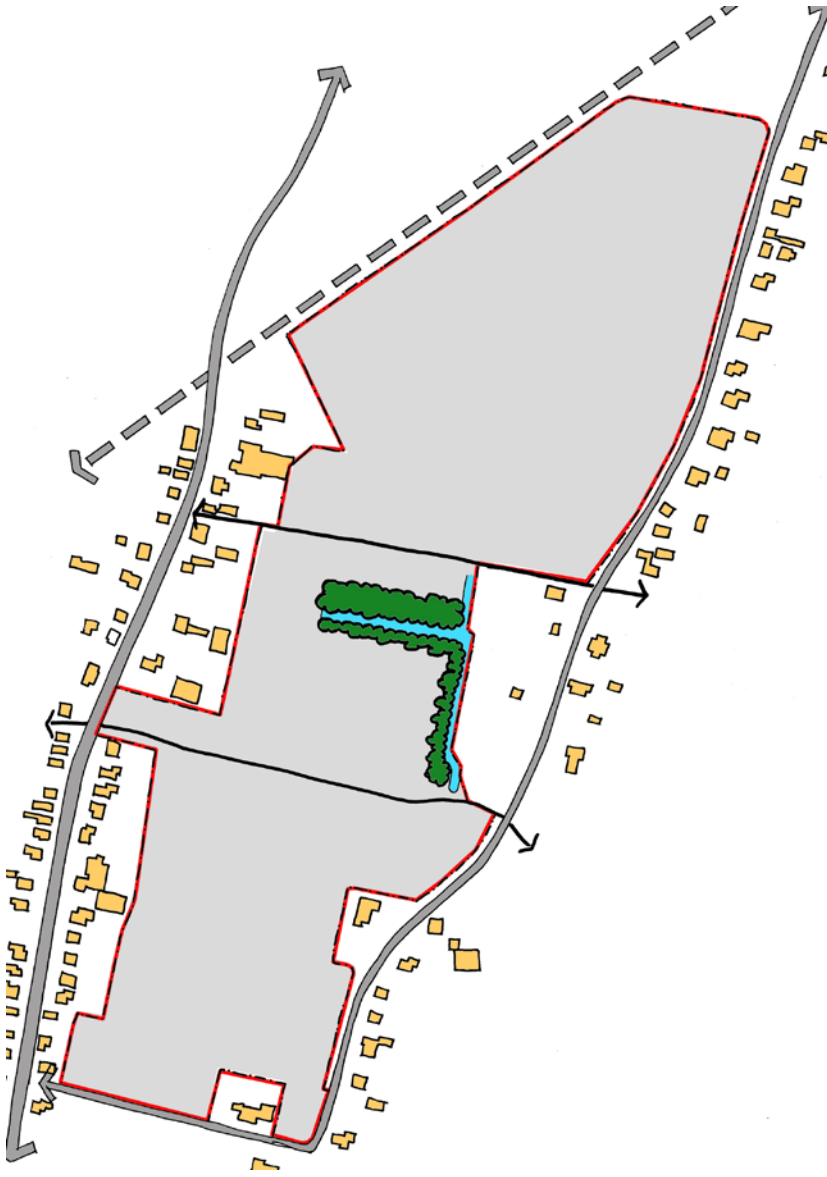
Voor het totaalgebied van de Nollen is één bestemmingsplan opgesteld. Naast de voorschriften die opgenomen zijn voor de bestaande bebouwing zijn in het bestemmingsplan ook voorschriften opgenomen voor de betreffende uitwerkingsgebieden.

Hierbij een samenvatting van enkele relevante voorschriften welke invloed hebben op het stedenbouwkundig plan van de Nollen-Oost:

- In het totaal gebied behorende bij het uitwerkingsgebied mogen maximaal 400 woningen worden gerealiseerd.
- Er geldt een woningdichtheid van 25 woningen/hectaren
- Minimaal 6% water dient aangelegd te worden.
- Minimaal 100 meter vanuit het hart van het spoor dient onbebouwd te blijven i.v.m. de geluidsnorm die geldend is voor het gebied.
- De wijken dienen te worden ontsloten bij de op de plankaart aangeduide ontsluitingspunten.
- Ten noorden van het Blekerlaantje mogen de woningen niet ontsloten worden op de Achterweg.



Bestemmingsplan kaart



Locatie met belangrijke gebieds- en omgevingskenmerken

- In gerijde vorm mogen maximaal 6 woningen aan elkaar worden gerealiseerd.
- De bebouwing bestaat maximaal uit 2 bouwlagen met een kap (geldt ook voor gestapelde bebouwing).
- De goothoogte is maximaal 6 meter hoog.
- De bebouwing moet voorzien zijn van een kap.
- De hellinghoek ligt tussen de 30° en 60°.
- Minimaal 80% van de daken dienen een oriëntatie tussen ZZO en ZZW te hebben.
- Er geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

3.2 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN

Het stedenbouwkundig plan voor de Nollen-Oost is ontworpen binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan en met in achtneming van de eerder genoemde ruimtelijk karakteristieken in en grenzend aan het plangebied.

Op diverse momenten zijn economische studies gedaan naar de haalbaarheid van het plan. Dit liet zich vertalen in een woningprogramma van 260 woningen onderverdeelt over 4 woningtypologieën. Dit programma heeft aan de basis gestaan van het plan, maar is inmiddels in samenstelling gewijzigd door veranderende inzichten. De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is hierdoor niet aangetast.

3.2.1 De hoofdopzet:

Het plangebied is van de zuidelijk gelegen Achterweg tot aan het spoor opnieuw ingericht. De huidige verkavelingstructuur van het akkerland is niet overgenomen in het plan, maar de bestaande structuurdragers het Hertog Aalbrechtspad en het Blekerlaantje, zijn duidelijk herkenbaar in het plan opgenomen. De noordelijke begrenzing van het plan tekent zich scherp af. De bebouwing is daar in de geluidslijn geplaatst, evenwijdig met het spoor. De zone gelegen tussen deze bebouwingslijn en het spoor wordt ingericht als ecologische zone inclusief een riante waterbuffer.

Verder zijn nieuwe waterpartijen opgenomen die binnen het gebied met elkaar in verbinding staan. Hierdoor wordt de circulatie van het water bevorderd wat de kwaliteit van het water ten goede komt. De waterpartijen vangen ook het hoogte verschil op tussen de bestaande kavels en de nieuwe kavels van het plangebied. Bestaand groen wat ecologisch waardevol is, is in het plangebied gehandhaafd.

260 woningen toevoegen aan een landelijke omgeving met individuele bouwwerken heeft heel duidelijk invloed op het karakter van het gebied. Om de invloed te reduceren is het programma opgedeeld in 2 delen. Een zuidelijke buurt, gelegen ten zuiden van het Hertog Aalbrechtpad en een noordelijke buurt gelegen, ten noorden en rondom het Bleekerlaantje. Een centrale open groene ruimte vormt de scheiding tussen beiden buurten. De hierdoor ontstane driedeling in het plangebied wordt versterkt door afwijkende hoofdstructuur in de verschillende gebieden.

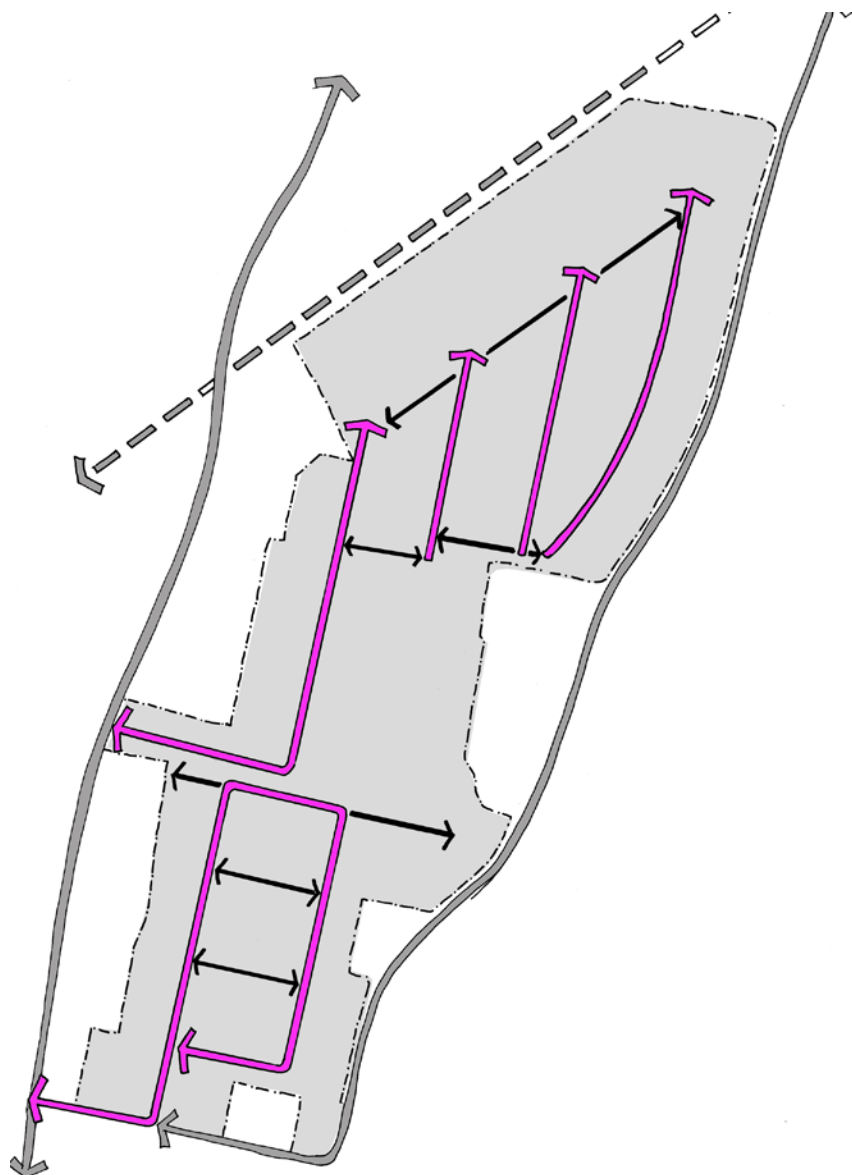
3.2.2 De driedeling:

Centraal in de zuidelijke buurt ligt een noord-zuid georiënteerd speelveld met aan weerszijde kwadrant woningen. Deze kwadrant woningen hebben eenzijdige uitstraling en voegen zich goed in de unieke situatie waarin zij omringd zijn met openbare ruimte. Samen met de ten noorden en zuiden gesitueerde rijtjes woningen vormt dit gebied een zone binnen de hoofdontsluitingsstructuur van de buurt. Ten oosten en westen wordt de buurt afgerond met stroken van vrijstaande woningen afgewisseld met twee-onder-één-kap woningen. Aan de westkant sluiten nu de achterkanten van de nieuwe woningen aan op de achterkanten van het bestaande lint langs de Herenweg. De bouwblokken met rijtjes woningen langs het Hertog Aalbrechtpad vormen samen een bebouwingsstrook die het pad en de open groene ruimte begeleiden en afbakenen door wandvorming. De ontsluiting van de wijk vindt plaats via de zuidelijk gelegen Achterweg in de nabijheid van de Herenweg.

Binnen de centraal gelegen groene open ruimte valt onder andere de ecologische sloot en oevers ten westen van Achterweg 1 en de daarbij behorende begroeiing. Deze sloot heeft een aftakking naar het westen. De daarlangs gesitueerde begroeiing kan worden behouden alsmede het noordelijk gelegen bosperceel. De begroeiing langs de sloot vormt tevens een begrenzing aan de noord en oost kant van de open groene ruimte. Ten zuiden wordt



Nieuwe groen- en waterstructuur



Nieuwe verkeersstructuur

deze ruimte begrensd door de nieuw te maken boomstructuur van het Hertog Aalbrechtpad en de daarachter gelegen strook met bouwblokken van de zuidelijke buurt. De ontsluitingsweg voor de noordelijke buurt ligt ten westen van de groene ruimte, met daaraan nog enkele bouwblokken en vrijstaande kavels. De bouwblokken vormen net als de bouwblokken ten zuiden van het Hertog Aalbrechtpad een wand langs de groene ruimte en schermen tevens de achterkant situatie van de woningen langs de Herenweg af.

De noordelijke buurt wordt gekenmerkt door een lanenstructuur. Vanaf het huidige Bleekerlaantje reiken de lanen naar het landschap en het spoor ten noorden van de buurt. De lanen worden aan weerszijde begeleid door vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Aan de noordzijde wordt de buurt beëindigd door een strook bouwblokken bestaande uit rijtjes woningen. Deze strook ligt evenwijdig aan het spoor en is op de geluidslijn van 100 meter uit het hart van het spoor gesitueerd. Door de openingen tussen de bouwblokken te minimaliseren wordt een geluidsluwte voor achterliggende woonbuurt gerealiseerd. De ontsluiting van de noordelijke buurt vindt plaats via de centrale open ruimte op de Herenweg net ten noorden van het Hertog Aalbrechtpad.

3.2.3 Aansluiting op de omgeving:

Het bestaande regionale fietsnetwerk dat een verbinding heeft door het plangebied heen wordt gehandhaafd door het behoud van het Hertog Aalbrechtpad. Het noordelijker gelegen Blekerlaantje blijft als oost-west verbinding gehandhaafd, maar krijgt binnen het plangebied een andere vormgeving. Door het behoudt van het Hertog Aalbrechtpad als hoofd fietsroute lijkt de in het bestemmingsplan opgenomen fietsroute in de nabijheid van het spoor overbodig. In de planvorming is deze achterwegen gelaten.

De bestaande woningen langs de oostkant van de Herenweg grenzen met de achterzijde aan het plangebied. Om de luwe achterkant situatie te behouden en aan te sluiten op het karakteristiek van vrijstaande woningen wordt tegen deze zijde een strook van voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gesitueerd.

Ten noorden van het Blekerlaantje mogen geen woningen van het plangebied aan de Achterweg worden ontsloten. Het gebruik van de weg blijft

beperkt, zodat het karakteristiek zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden. De nieuwe woningen in het plangebied langs de Acherweg worden daarom ontsloten via een nieuwe weg binnen het plangebied. De woningen moeten worden ontworpen met een alzijdige uitstraling zodat zij ook een oriëntatie op de Achterweg krijgen. Om afstand tussen het plangebied en de karakteristieke Achterweg te creëren, wordt een sloot aangebracht. Daar waar een bestaande woning aan deze zijde van de Achterweg staat wordt de sloot om het kavel heen gelegd.



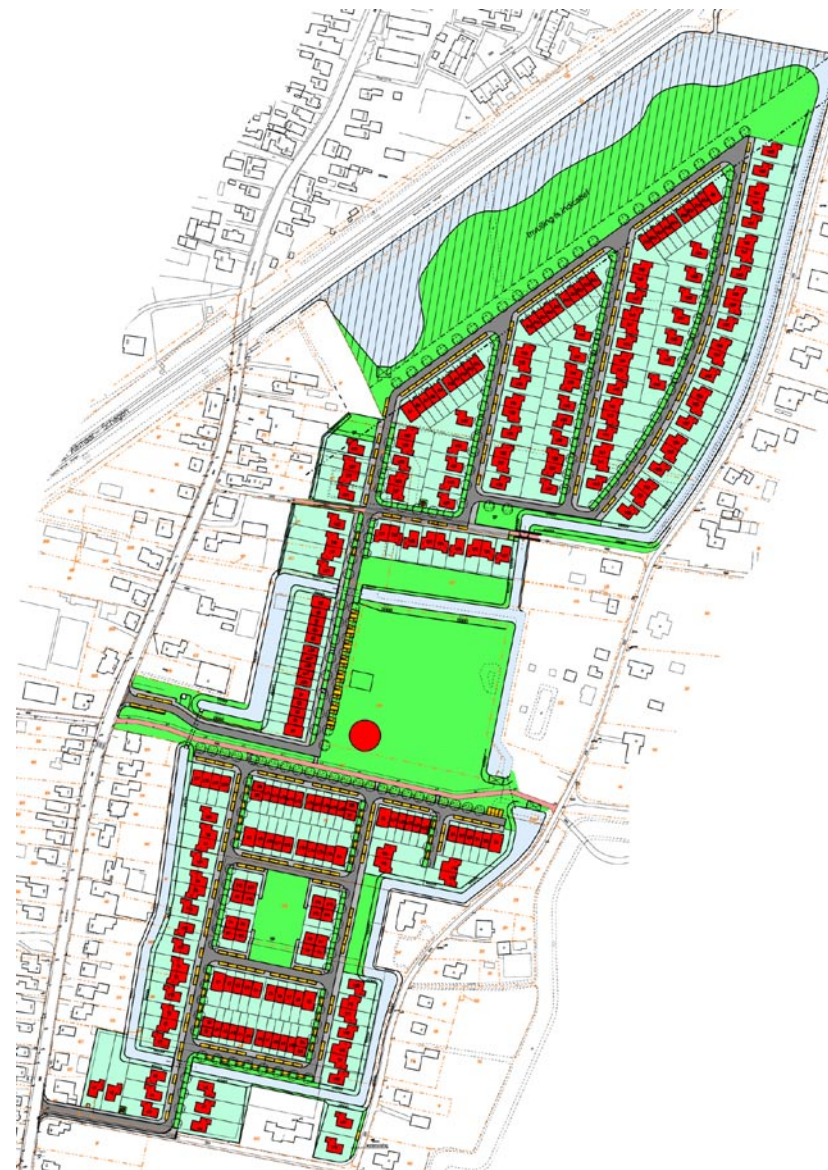
Nieuwe bebouwing op de kavels

Voor het totale plangebied zijn een aantal ruimtelijke thema's benoemd die de hoofdropzet van het plan versterken en de kwaliteit van het plan vergroten. Het belangrijkste thema is het modern landelijk wonen. Dit thema komt terug bij de inrichting van de openbare ruimte, de woningtypologieën, maar ook in het materiaalgebruik en de vormgeving. Overige thema's als verspringende rooilijnen, diversiteit en duurzaamheid sluiten hier op aan en kunnen het karakter van de wijk versterken. Met het thema stedenbouwkundige accenten wordt de hoofdropzet van het totaal plan verhelderd in de bebouwing en ondersteund door de bebouwing. Belangrijke lijnen en structuurdragers worden zo benadrukt.

De openbare ruimte in het gebied draagt voor een belangrijk deel bij aan de kwaliteit en aan het karakter van de wijk. Naast de hoeveelheid groen speelt bij de inrichting het materiaalgebruik en de vormgeving van de straten een belangrijke rol. Verder is het gebruik van de openbare ruimte, de zichtbaarheid van het water en de toegankelijkheid essentieel.

Ten slotte komen in het plangebied vier verschillende woningtypologieën voor, ieder met hun eigen karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit. Zo dienen de rijwoningen als begeleiding van de stedenbouwkundige structuren. De eenheid is daarin belangrijker dan de individuele woning. De kwadrant woningen worden gekenmerkt door een alzijdige uitstraling. Zij zijn verder niet belangrijk als structuurdragers. De twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen komen op dezelfde locaties binnen het plan voor en kennen een gelijke karakteristiek. Vooral de individuele herkenbaarheid van de woning en de openheid rondom de woning zijn belangrijke eigenschappen.

Ondanks de diversiteit in vormgeving en typologieën zal de Nollen-oost ook een eenheid moeten vormen die onderdeel gaat uitmaken van zijn omgeving.



Concept verkavelingsplan



Voorbeeld van een modern landelijke uitstraling



Voorbeeld hoekaccent

4.1.1 Een moderne landelijke uitstraling:

Vanwege de context waarin de Nollen-oost wordt gerealiseerd is gekozen voor een landelijke uitstraling in een moderne vorm. Dit betekent dat de wijk wordt aangekleed met veel groen, water en ruimte. Er komen vier verschillende woningtypologieën voor, die uit maximaal twee bouwlagen met een kap bestaan. Net als in een historisch lint verspringen woningen ten opzichte van elkaar in de rooilijn, waardoor een meer informeel karakter ontstaat. Kenmerkend voor landelijke bebouwing is de grote mate van diversiteit en het individuele karakter van de woningen. Dit wordt versterkt door divers gebruik van materialen en kleur. Tenslotte dient de bebouwing een moderne vertaling van het landelijk wonen te zijn en géén retro-architectuur. Een wijk met een eigentijds landelijk karakter zal het resultaat zijn.

4.1.2 Stedenbouwkundige accenten:

Om de eerder genoemde stedenbouwkundige structuur te versterken worden enkele hoeken van de bouwblokken met rijtjes woningen grenzend aan de openbare ruimte als accenten uitgevoerd. Deze accenten dienen dan als oriëntatie- of herkenningspunt. Daar waar een blok wordt beëindigd met een accent, zal het grenzen aan belangrijke openbare ruimte, bijvoorbeeld de hoofd-ontsluitingsroute. Tevens zal deze opvallende hoekoplossing een beëindiging voor een blok of een reeks blokken vormen. Deze hoeken kunnen gezien worden als boekensteunen voor de tussen gelegen woningen. De hoeken worden vergroot uitgevoerd (breder en dieper, maar maximaal 2 lagen en een kap), voor de rooilijn gesitueerd en eventueel is een verdraaiing van de nokrichting mogelijk. Door de vergroting is het mogelijk om binnen de woningtypologie rijtjes woningen een grotere diversiteit te realiseren. De grote woning kan als vergrote hoekwoning worden uitgebracht, maar ook als voor-achter-woning.

4.1.3 Verspringende rooilijnen:

In een historisch lint staan de woningen niet in één rooilijn. Ten opzichte van elkaar bewegen de woningen in meer en mindere mate op het kavel. Hierdoor ontstaat een informele ruimtelijke samenhang, met een afwisseling tussen open en beslotenheid. Tevens is de straat minder vanzelfsprekend en vormen de woningen geen wand langs de weg. Het verspringen van de rooilijn van de woningen wordt toegepast bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap woningen.

4.1.4 Diversiteit in vormgeving van de woningen:

In de omgeving van het plangebied zijn alle woningen verspreid door de eeuwen heen gebouwd. Het individuele karakter en de tijdsgeest is duidelijk herkenbaar. In dit plan worden 260 woningen in zeer kort tijdsbestek gerealiseerd. Om het plan aansluiting te geven bij zijn omgeving en bij het karakter van een wijk met een moderne landelijke uitstraling dienen de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen als individuele panden herkenbaar te zijn. Voor deze typologieën geldt dat per straat 20% gelijke woningen voorkomen. Verder kan er aan gedacht worden om de woningen door een aantal verschillende architecten te laten ontworpen en dat deze worden gekenmerkt door een eigen vormgeving. De diversiteit van de woningen wordt versterkt door het gebruik van verschillende materialen en kleuren. Variatie in de woningplaattegronden en het functioneel gebruik draagt bij aan deze diversiteit.

4.1.5 Duurzaamheid:

Een belangrijke doelstelling voor de wijk is een duurzame en emissiearme wijk te ontwikkelen. Voor de bebouwing en de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen met de voorkeur voor hout. Daarnaast wordt in deze wijk veel aandacht besteed aan een goede detaillering en isolatie van de woningen, waardoor koudebruggen in de constructie worden geminimaliseerd. De duurzaamheidsmaatregelen zoals de panelen voor duurzame energieopwekking worden als een onderdeel van het gebouw meegenomen in het ontwerp en geïntegreerd in de totaalvorm opgelost. De architect houdt rekening met de daarbij noodzakelijke zuidelijke oriëntatie. Het zijn geen losse onderdelen van het gebouw, maar een bouwsteen. Tenslotte wordt het hemelwater volledig gescheiden van het rioolwater. Na vasthouden, vindt berging van hemelwater plaats en vervolgens afvoeren. Afvoer van hemelwater van de daken vindt bij voorkeur plaats direct op het oppervlaktewater. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gedacht aan (half) open klinker bestrating (eventueel gecombineerd met gras) en veel groen in het profiel om infiltreren van hemelwater mogelijk te maken.



Voorbeeld verspringende rooilijnen



Voorbeeld toepassen duurzaam materiaalgebruik



Voorbeeld van een brug met een modern landelijke uitstraling



Voorbeeld van een transparante ballustrade

Inrichting van de openbare ruimte

4.2.1 Water en waterkant:

- Het water wat in het gebied is opgenomen bestaat voornamelijk uit sloten. Alleen ten noorden van de wijk komt een bredere waterpartij.
- De sloten vormen een buffer tussen de bestaande en de nieuwe kavels. Daarnaast dragen zij bij aan de noodzakelijke waterberging en waterhuishouding binnen het gebied. Met kleine vaartuigen kan recreatief door het gebied gevaren worden, alsmede voor onderhoud.
- Merendeels is het water achter de woningen gesitueerd of omzoomd met dichte begroeiing. Op die plekken is het niet bereikbaar en begrensd door privé gronden. In het noordelijke gedeelte wordt het water een onderdeel van de totaal inrichting en openbaar.
- Grotendeels zullen de oevers worden ingericht als privé-grond en behorend bij de tuinen van de eigenaren. Bestaand water blijft gehandhaafd met natuurlijke begroeiing en ook het noordelijke gedeelte krijgt een ecologische inrichting.
- De inrichting van de oever verschilt per locatie. De openbare oevers zullen voornamelijk met gras of als natuurvriendelijke oevers worden ingericht. Voor de privé oevers worden bij het onderdeel openbaar / privé uitspraken gedaan met betrekking tot de eisen voor de inrichting van de waterkant.
- Alle oevers zijn gecultiveerd, tenzij er sprake is van een ecologische oever, deze zal met natuurlijk ingerichte en/of natuurvriendelijke begroeiing worden ingericht. In dat geval is er geen beschoeiing of hooguit onderwater beschoeiing.

4.2.2 Kunstwerken:

- Binnen het plangebied komen zowel bruggen als duikers voor. De duikers zijn noodzakelijke technische oplossingen en de bruggen dragen bij aan de kwaliteit van de wijk en de beleving van het water in de wijk. De duikers gaan alleen onder het Hertog Aalbrechtpad door, de overige verbindingen worden met bruggen gerealiseerd.
- De duikers worden doorvaarbaar en ook onder de bruggen kan gevaren worden. De meeste bruggen moeten ook toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer, alleen het bruggetje bij het Bleekerlaantje is toegankelijk voor langzaam verkeer.
- De bruggen moeten zo worden vormgegeven dat ze een duidelijke relatie met het water aangaan, dat het water ook beleefd wordt. Het water moet

zichtbaar onder de brug doorstromen. Hierbij kan gedacht worden aan transparante leuningen.

- De materialisatie van de bruggen moet zoveel als mogelijk aansluiten bij het materiaalgebruik in de aangrenzende straten.
- Materiaal eigen karakteristieken en kenmerken dienen bij de vormgeving en de materiaalkeuze bepalend te zijn.
- Een robuuste landelijke uitstraling van het materiaal is wenselijk.
- De kleurtonen zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling. Door kleurnuances kan divers functioneel gebruik worden geaccentueerd.
- Een deskundige dient de vormgeving en de detaillering van dit onderdeel in relatie tot de gehele inrichting van de openbare ruimte uit te werken.

4.2.3 Beplanting:

- Binnen het plangebied komt veel groen voor om het landelijk karakter te versterken.
- De twee grote open ruimtes worden voornamelijk ingericht met gras, net als de gecultiveerde oevers. In de straten worden groenstroken aan gelegd met gras en bomen. De bomen vormen een lint van en begeleiden de ruimtelijke structuur. De groenzone ten noorden van het plan kan een verwilderde ecologische inrichting krijgen.
- Het bestaande groen langs het Hertog Aalbrechtpad en de ecologisch waardevolle oeverbeplanting moet gehandhaafd worden. Daarnaast wordt het Hertog Aalbrechtpad aangevuld met een nieuwe boomstructuur.
- De bomen die in de groenstrook worden geplaatst zijn van de 2de grootte en staan op gelijke afstand ten opzichte van elkaar.
- De erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen dienen voornamelijk in hagen te worden uitgevoerd, die bij de aanleg van het plan geplaatst moeten worden op eigen terrein.
- Naast de kwaliteit als speelruimte draagt het groen ook bij aan de infiltratie van het hemelwater.
- Een deskundige dient de vormgeving en de detaillering van dit onderdeel in relatie tot de gehele inrichting van de openbare ruimte uit te werken.

4.2.4 Straatprofiel:

- Er is sprake van een smalle rijweg met een groene uitstraling passend bij het landelijk karakter van de wijk.



Voorbeeld van een brug die relatie aangaat met het water



Voorbeeld van een woonstraat met een modern landelijke uitstraling



Voorbeeld van halfverharding

- Er komen in het straatprofiel geen hoogteverschillen voor in de vorm van stoepen en dergelijke.
- Het straatprofiel krijgt de volgende opzet: stoep met daaronder kabels en leidingen, langsparkeren, een rijweg en een groenstrook. De groenstrook bestaat uit bomen van de 2de grootte, gras en halfverharding voor extra parkeren. Ook gespiegeld toepassen is mogelijk.
- Afwatering van het hemelwater vindt plaats via de openverharding en infiltratie in de groenstrook. Hierdoor zal een afschot in de weg worden opgenomen. Afvoer van hemelwater dient vertraagt plaats te vinden. Tijdelijk opslaan van hemelwater kan worden gerealiseerd door het plaatsen van kratten of infiltratietransportriolen onder het profiel.
- De inrichting vindt plaats met gebakken materialen of natuursteen. Verschillend materiaal gebruik kan beperkt worden toegepast om het divers functioneel gebruik te accentueren. De straat blijft van erfafscheiding tot de groenstrook een eenheid.
- Een robuuste landelijke uitstraling van het materiaal is wenselijk.
- De kleurtonen zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling. Door kleurnuances kan divers functioneel gebruik worden geaccentueerd.
- Een deskundige dient de vormgeving en de detaillering van dit onderdeel in relatie tot de gehele inrichting van de openbare ruimte uit te werken.
- De gemeente heeft een programma van eisen met betrekking tot straatmeubilair aangevuld met enkele uitzonderingen, zoals de lichtarmaturen van de Nollen-West.

4.2.5 Parkeren:

- In het plangebied moet worden voldaan aan een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen moet 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden voornamelijk uitgevoerd in de vorm van langsparkeren aan één zijde van een straat.
- Er is sprake van een straatprofiel zonder hoogteverschil, dus met kleur en/of materiaalverschil wordt de parkeerfunctie aangeduid.
- Onder de parkeerplaatsen wordt ruimte gebruikt voor wateropvang in de vorm van kratten of infiltratietransportriolen.

- In de groenstrook in de straat kan met halfverharding (reserve)parkeerplaatsen worden aangelegd.
- De kleuren zijn zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling.

4.2.6 Openbaar / privé:

- Erfafscheidingen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en zijn particulier eigendom.
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte of duidelijk waarneembaar vanaf de openbare ruimte (zoals onder andere de kavels die met hun achtertuin grenzen aan de sloot langs de Achterweg) dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Bij voorkeur worden hagen gebruikt als erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen, om het landelijk karakter van de wijk te benadrukken.
- Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeeld van het hoofdvolume.
- Voor kavels grenzend aan het water (zowel zijtuinen als achtertuinen) dient de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Voor de kavels grenzend aan de sloot langs de Achterweg dient een zitgelegenheid langs het water op het kavel te worden gerealiseerd die gebruikt kan worden als steiger. Deze plek ligt verlaagd bij het water, waardoor een hoogteverschil in het kavel ontstaat.



Voorbeeld van hagen als erfafscheiding aan de openbare ruimte



4.3.1 Rijtjes woning

De rijtjes woningen vormen door het hele plangebied bouwblokken van maximaal 6 aan elkaar geschakelde woningen. Deze bouwblokken liggen verspreid door het plangebied en vormen binnen het plan belangrijke begeleiding van structuurdragers. Zo wordt het Hertog Aalbrechtspad dat dwars door het plan snijdt door 5 bouwblokken begeleid, maar ook de noordelijke rand van het plangebied wordt begrensd door 6 bouwblokken die parallel met het spoor in een lijn zijn geplaatst. De stedenbouwkundige structuur wordt door de bouwblokken versterkt door het vergroten van enkele hoekwoningen. Zij vormen accenten in de stedenbouwkundige opzet van de wijk in de vorm van boekensteunen voor de naastgelegen woningen van het bouwblok of in andere bouwblokken.

Belangrijk is dat de woningen in een bouwblok als een eenheid worden ontworpen. De individualiteit van de woning is ondergeschikt aan de uitstraling van het totale bouwblok. Het accent binnen het bouwblok als geheel kan daarbij wel op de vergrote hoekwoning liggen. De bouwblokken die met elkaar een begeleiding van een structuur vormen of in één lijn zijn gesitueerd zijn herkenbaar als familie van elkaar.

Via een achterpad kunnen de rijtjeswoningen worden ontsloten alsmede de berging. De bergingen moeten voldoende afmeting hebben voor normaal gebruik. De bergingen mogen ook geïntegreerd worden met het hoofdvolume. Situering van de berging voor de voorgevelrooilijn of naast de zijgevel grenzend aan de openbare ruimte is niet toegestaan.

Plaatsing:

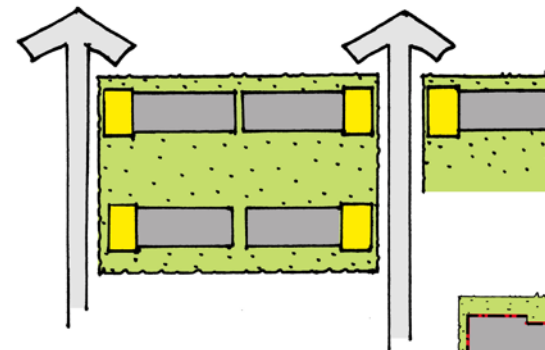
- De bouwblokken bestaan uit maximaal 6 woningen.
- De bouwblokken liggen parallel aan de straat.
- De woningen op de kop van enkele bouwblokken zijn breder en dieper gemaakt. Deze woningen vormen een boekensteun voor de naast gelegen woningen en accentueren de stedenbouwkundige hoofdstructuur.
- De woningen zijn allemaal in een rooilijn gesitueerd op de koppen die een accent vormen na. Deze woningen steken minimaal 1 meter door de rooilijn heen, waardoor de verbijzondering versterkt wordt.
- De bouwblokken zijn indien grenzend aan de openbare ruimte minimaal 1,5 meter van de erfgrans gesitueerd.

Hoofdvorm:

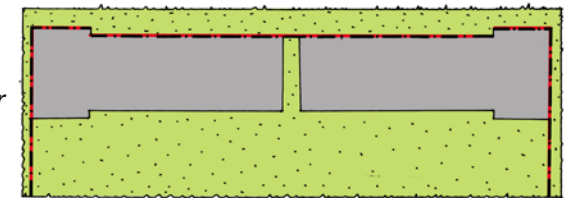
- Maximaal twee bouwlagen met een kap. De woningen langs het Hertog Aalbrechtspad zijn structuurdragers en dienen de maximale maat te hebben.
- Het bouwblok moet een eenheid vormen. De individualiteit van de verschillende woningen is ondergeschikt aan het totaal van het blok.
- Een dak moet minimaal uit 2 vlakken bestaan met een hellingshoek tussen 30 en 60 graden.
- Oversteken kunnen bijdrage aan het landelijke karakter van de wijk. Tevens draagt het bij aan een natuurlijke regulering van het binnenklimaat.
- De nokrichting ligt parallel aan de openbare ruimte. Daar waar sprake is van een hoekaccent kan de nokrichting 90 graden draaien om de verbijzondering te versterken.
- Balkons, schotelantennes, regenwaterafvoer en overkappingen bij de entree van de woning dienen voort te komen uit de architectuur van het hoofdvolume, zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden geïntegreerd opgelost met het hoofdvolume.

Aanzichten:

- De woningen hebben een oriëntatie op de openbare ruimte. Deze relatie komt direct tot uitdrukking in de uitstraling van de gevels, openheid die de visuele relatie tussen binnen en buiten versterkt.
- De individuele gevel van de woning maakt onderdeel uit van het bouwblok in zijn totaal en is ondergeschikt aan het totale gebaar.



Hoekaccenten langs hoofdstructuur



Verspringende rooilijn



Voorbeeld hoekaccenten in vormgeving en materiaalgebruik



Voorbeelden van individuele woningen die ondergeschikt zijn aan het totaal gebaar



Voorbeelden van rijtjes woningen die een lijnbegeleiding geven van het landschap

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen zijn niet toegestaan behalve als vrijstaande berging op het achtererf.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, de woning.
- De vormgeving van de bijgebouwen sluit aan bij de architectuur, de materialisatie en het kleurgebruik van het hoofdvolume.
- In een zone van 2 meter grenzend aan het water of op het talud langs het water is het niet toegestaan om bijgebouwen te situeren.

Openbaar / privé:

- Erfafscheidingen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en zijn particulier eigendom.
- Erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte of waarneembaar vanaf de openbare ruimte dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Bij voorkeur worden hagen gebruikt als erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen, om het landelijk karakter van de wijk te benadrukken.
- Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeeld van het hoofdvolume.
- Voor kavels grenzend aan het water (zowel zijtuinen als achtertuinen) dient de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Voor de kavels grenzend aan de sloot langs de Achterweg dient een zitgelegenheid langs het water op het kavel te worden gerealiseerd die gebruikt kan worden als steiger. Deze plek ligt verlaagd bij het water, waardoor een hoogteverschil in het kavel ontstaat.

Opmaak:

- Diverse materialen kunnen worden toegepast indien deze niet strijdig zijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. De materialen moeten het landelijke karakter van de wijk versterken. Hout kan hierin een boven-ton voeren.
- Indien sprake is van het gebruik van meerdere kleuren, wordt er met kleurnuances gewerkt. Kleuraccenten worden eventueel incidenteel toegepast, indien deze het architectuurbeeld van de woning versterken en van ondergeschikt belang zijn in het totaal beeld.

- Eén soort materiaal wordt maximaal in 2 verschillende kleuren toegepast.
- De kleurtonen zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling.

Stijlkenmerken:

- Een landelijke uitstraling van woningen is gewenst. Daarbij wordt bij voorkeur gedacht aan een moderne vertaling van het landelijk wonen, geen retro bebouwing.
- Een eigentijdse architectuur.

Diverse:

- De uitbreidbaarheid van de woning na de oplevering dient bij het ontwerp direct te worden mee-ontwikkeld en te worden verspreid aan de toekomstige bewoners.
- De duurzaamheidsmaatregelen en de panelen voor duurzame energieopwekking worden als een onderdeel van het gebouw meegenomen in het ontwerp en geïntegreerd in de totaalvorm opgelost. De architect houdt rekening met de daarbij noodzakelijke zuidelijke oriëntatie.



Voorbeelden van rijtes woningen met kappen



Voorbeelden geaccentueerde hoekoplossingen



4.3.2 Kwadrant woning

In totaal zijn in het plan 16 kwadrant woningen opgenomen. Per cluster van vier woningen vormen zij een eenheid die een alzijdige uitstraling heeft. Indien er sprake is van bijzondere doelgroepen is het mogelijk dat een cluster uit meerdere woningen is opgebouwd. Deze kwadrant woningen zullen in hun uitstraling binnen het totaal plan als grote villa's worden ervaren. Zij begeleiden de hoofdstructuur van het zuidelijk deel, maar vormen geen stedenbouwkundige accenten.

Tussen de vier eenheden in ligt, centraal in het zuidelijke gedeelte, een groot speelterrein. De maatvoering van dit terrein maakt de omvang van de vier blokken goed mogelijk. Aan de basis van het ontwerp ligt een eenvoudige vormgeving. Hierbij kan gedacht worden aan een rechthoekige of vierkanten basisvorm. De kracht van dit woningtype is dat alle woningen hoekwoningen zijn.

Kenmerkend voor dit woningtype is de afwezigheid van achtertuinen, er zijn alleen voor- en zijtuinen aanwezig. Bijgebouwen zijn niet toegestaan bij dit type woningen. Bergingen moeten met het hoofdvolume worden geïntegreerd en voldoende afmeting hebben voor normaal gebruik. Erfafscheidingen moeten indien de woningen worden gebruikt voor individuele bewoning bij het ontwerp en in de uitvoering worden meegenomen op de plaatsen die op de tekening zijn aangegeven. Zij geven de bewoners enige privacy.

Indien doelgroepen worden gehuisvest in de kwadrant woningen wordt uitgegaan van een gemeenschappelijke tuin, zonder gebouwde erfafscheidingen, er zullen dan net als in de voortuin rondom hagen worden aangeplant. Het is dan toegestaan om tussen 2 naast elkaar gelegen kwadrantwoningen een verbinding van 1 bouwlaag te maken die 3 meter achter de voorgevelrooilijnen ligt. Deze verbinding wordt gekenmerkt door een transparante uitstraling.

Plaatsing:

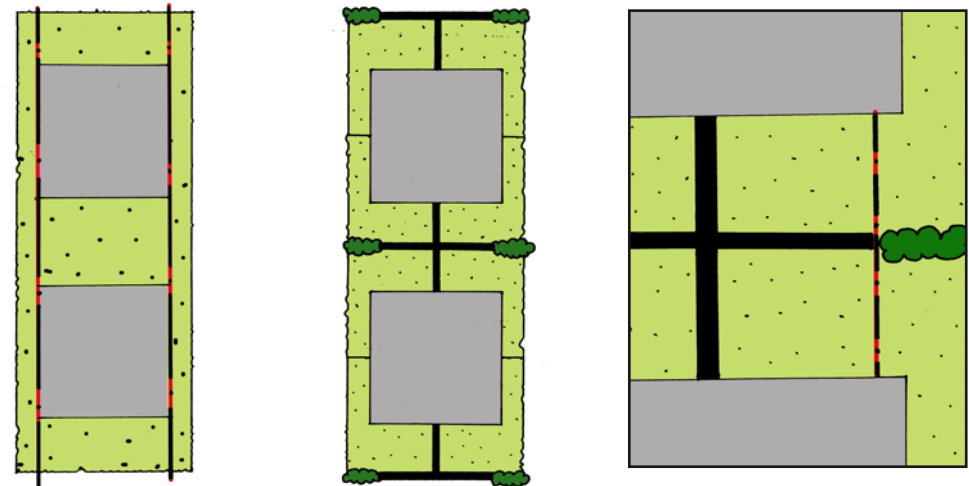
- De kwadrant woningen vormen gezamenlijk vier eenheden. Deze eenheden worden ten opzichte van elkaar zo gepositioneerd dat gevels grenzend aan de openbare ruimte in dezelfde rooilijnen worden geplaatst.
- Er is sprake van een open bebouwingsvorm. De eenheden kunnen worden beschouwd als grote villa's met een alzijdige uitstraling.
- De eenheden zijn geen structuurdragers, maar begeleiden de hoofdontsluitingsstructuur van het zuidelijk gedeelte.
- Elke eenheid bestaat uit 4 woningen. In totaal zijn er 4 eenheden met dus 16 kwadrant woningen.
- Indien doelgroepen worden gehuisvest kan een eenheid uit meerdere woningen bestaan.

Hoofdvorm:

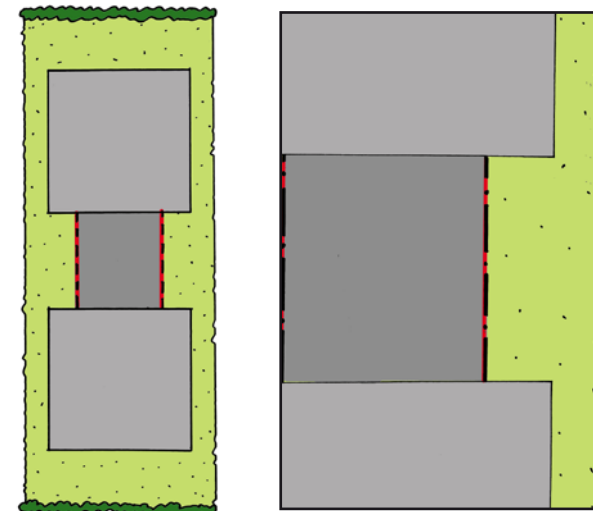
- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Een dak moet minimaal uit 2 vlakken bestaan met een hellingshoek tussen 30 en 60 graden.
- Overstekken kunnen bijdrage aan het landelijke karakter van de wijk. Tevens draagt het bij aan een natuurlijke regulering van het binnenklimaat.
- In relatie met de overige bebouwing zal er sprake zijn van rechthoekige bebouwing met als basis het geometrische figuur van een rechthoek of vierkant.
- Balkons, schotelantennes, regenwaterafvoer en overkappingen bij de entree van de woning dienen voort te komen uit de architectuur van het hoofdvolume, zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden geïntegreerd opgelost met het hoofdvolume.
- Indien sprake is van huisvesting van bijzondere doelgroepen is het mogelijk 2 naast elkaar gelegen kwadrantwoningen te verbinden. Deze verbinding krijgt een transparante uitstraling en bestaat uit 1 bouwlaag die 3 meter achter de voorgevelrooilijnen ligt.

Aanzichten:

- De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare ruimte. Door de bijzondere woonvorm is er sprake van een alzijdige karakter. Deze relatie komt direct tot uitdrukking in de uitstraling van de gevels.
- De geleding van de gevel reageert op zijn omgeving.



Gelijke rooilijnen voor de verschillende gebouwen. Situering van de erfafscheidingen rondom de gebouwen



Verbindingsmogelijkheid gebouwen indien doelgroepen worden gehuisvest



Voorbeeld van een gebouw met een alzijdige uitstraling



Voorbeeld van een modern landelijke uitstraling

Bijgebouwen:

- Gezien het alzijdige karakter van de eenheden en de aanwezigheid van alleen voor- en zijtuinen zijn bijgebouwen niet toegestaan. Bergingen dienen geïntegreerd opgenomen te worden als onderdeel van het hoofdvolume en binnen de gevel gerealiseerd te worden. De bergingen zullen voldoende afmeting te hebben voor normaal gebruik.

Openbaar / privé:

- Erfafscheidingen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en zijn particulier eigendom.
- Bij voorkeur worden hagen gebruikt als erfafscheiding aan de voorzijde om het landelijk karakter van de wijk te benadrukken.
- Erfafscheidingen moeten indien de woningen worden gebruikt voor individuele bewoning bij het ontwerp en in de uitvoering worden meegenomen op de plaatsen die op de tekening zijn aangegeven.
- Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeeld van het hoofdvolume.
- Indien sprake is van huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt uitgegaan van een gemeenschappelijke tuin, zonder gebouwde erfafscheidingen, er zullen dan net als in de voortuin rondom hagen worden aangeplant.

Opmaak:

- Diverse materialen kunnen worden toegepast indien deze niet strijdig zijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. De materialen moeten het landelijke karakter van de wijk versterken. Hout kan hierin een bovenaan voeren.
- Indien sprake is van het gebruik van meerdere kleuren, wordt er met kleurnuances gewerkt. Kleuraccenten worden eventueel incidenteel toegepast, indien deze het architectuurbeeld van de woning versterken en van ondergeschikt belang zijn in het totaal beeld.
- Eén soort materiaal wordt maximaal in 2 verschillende kleuren toegepast.
- De kleurtonen zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling.

Stijlkenmerken:

- Een landelijke uitstraling van woningen is gewenst. Daarbij wordt bij voorkeur gedacht aan een moderne vertaling van het landelijk wonen, geen retro bebouwing.
- Een eigentijdse architectuur.

Diverse:

- De uitbreidbaarheid van de woning na de oplevering dient bij het ontwerp direct te worden mee-ontwikkeld en te worden verspreid aan de toekomstige bewoners.
- De duurzaamheidsmaatregelen en de panelen voor duurzame energie-opwekking worden als een onderdeel van het gebouw meegenomen in het ontwerp en geïntegreerd in de totaalvorm opgelost. De architect houdt rekening met de daarbij noodzakelijke zuidelijke oriëntatie.



Voorbeeld van een modern landelijke uitstraling



4.3.3 Twee onder één kap woning en vrijstaande woningen

Verspreid door het plangebied komen de woningtypologieën voor, waarbij deze types op de meeste plaatsen om en om zijn gesitueerd. Deze woningen staan onder andere langs de hoofdstructuur in het zuidelijk deel en in de lanen in het noordelijk deel. Zij vormen een ruimtelijke begrenzing van de openbare ruimte, maar vormen geen structuurdragers en stedelijke accenten die de hoofdstructuur versterken.

De twee-onder-één-kap woningen dragen in belangrijke mate bij aan het landelijke karakter van de wijk. De openheid tussen de verschillende bouwvolumes, maar ook het verspringen van de rooilijn van de verschillende woningen versterken dit karakter. Daarnaast speelt de vormgeving van de bebouwing en het wisselende beeld van de woningen een belangrijke rol. Overstekken, veranda's, materiaal en kleur gebruik en wisselende kaprichting kunnen hiertoe bijdragen.

De erfafscheidingen tussen de woningen en langs openbaar gebied kunnen het landelijke karakter te niet doen als deze niet goed worden mee-ontworpen en bij de bouw worden gerealiseerd. Dit zelfde geldt voor bijgebouwen en overgangen naar het water. Langs de Achterweg dient een zitgelegenheid die tevens gebruikt kan worden als steiger te worden ontwikkeld, waardoor het huidige karakter van de Achterweg zo min mogelijk wordt aangetast.

Plaatsing:

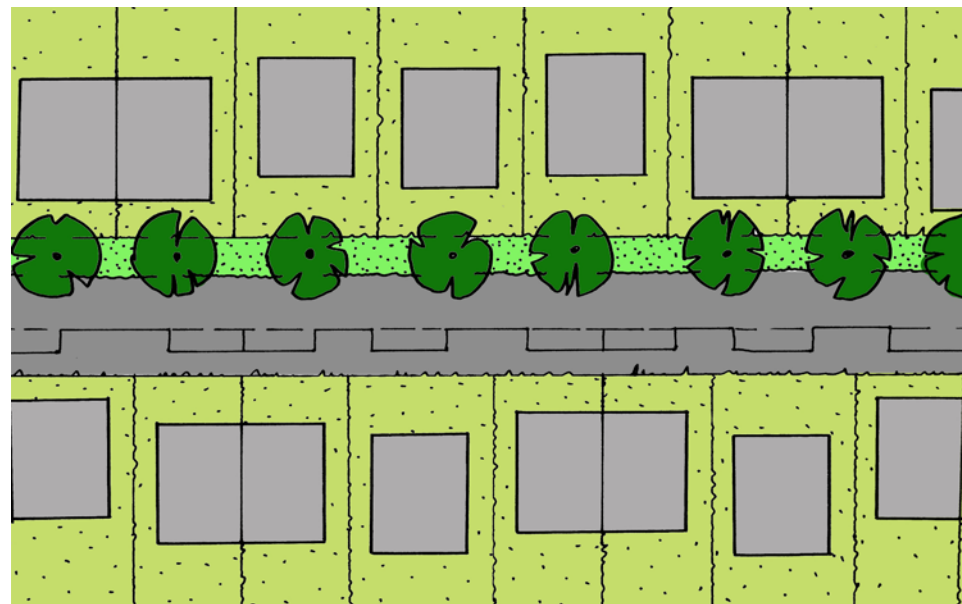
- De voorgevelrooilijn van naast elkaar gelegen bebouwing (één twee-onder-één-kap met twee woningen wordt gezien als één bouwvolume) verspringt ten opzichte van elkaar met minimaal 1,5 meter. De voorgevelrooilijn ligt minimaal 2 meter en maximaal 5 meter van de voorerfgrens.
- Er is sprake van een open bebouwingsstructuur. De zijgevel van het hoofdvolume dient minimaal 2 meter uit de erfgrans te worden gesitueerd, waardoor een heldere doorbreking van de bouwmasa langs de weg ontstaat. Overstekken dienen minimaal 1 meter uit de erfgrans te blijven.
- De woningtypologieën maken onderdeel uit van de woonstraten, maar vormen geen structuurdragers of stedenbouwkundige accenten.
- Voor deze typologie geldt dat per straat maximaal 20% van het totaal aantal woningen gelijk is.

Hoofdvorm:

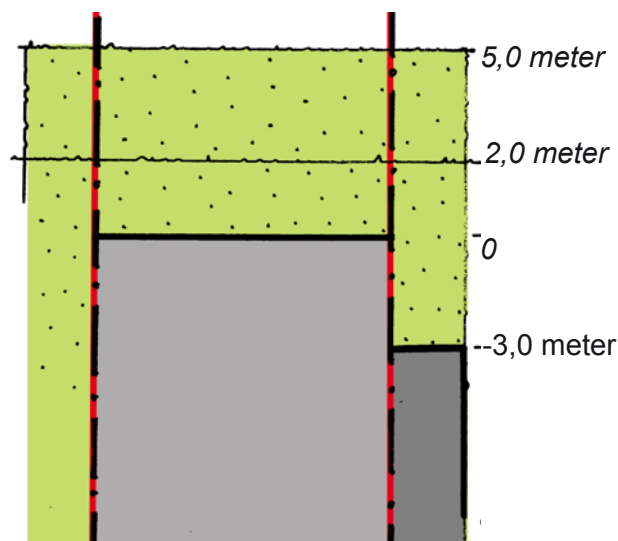
- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Een dak moet minimaal uit 2 vlakken bestaan met een hellingshoek tussen 30 en 60 graden.
- De nokrichting van de verschillende woningen varieert. Dit draagt bij aan de diversiteit van de woningen.
- Overstekken kunnen bijdrage aan het landelijke karakter van de wijk. Tevens draagt het bij aan een natuurlijke regulering van het binnenklimaat.
- Balkons, veranda's, schotelantennes, regenwaterafvoer en overkappingen bij de entree van de woning dienen voort te komen uit de architectuur van het hoofdvolume, zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden geïntegreerd opgelost met het hoofdvolume.

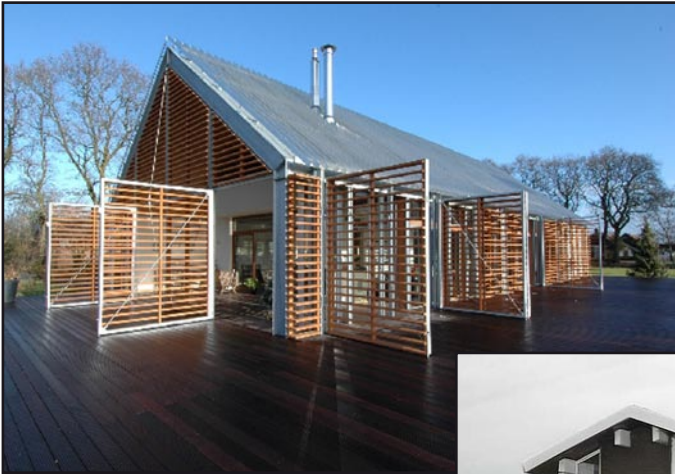
Aanzichten:

- De woningen hebben een oriëntatie op de openbare ruimte. Deze relatie komt direct tot uitdrukking in de uitstraling van de gevels.
- De gevel van de woningen die met de achterzijde zijn gelegen langs de Achterweg hebben een tweede oriëntatie op deze weg en dient als zodanig te worden ontworpen. De woningen krijgen een alzijdige uitstraling.
- Differentiatie in de geleding van de gevel is wenselijk, horizontale en verticale geleding wisselen elkaar af.



Verspringende woningen met een voortuin van 2,5 tot 5,0 meter





Voorbeeld van een modern landelijke uitstraling

Bijgebouwen:

- De bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Met voldoende ruimte tot de voorerfgrens om minimaal één auto te parkeren op eigen terrein.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De vormgeving van de bijgebouwen sluit aan bij de architectuur, de materialisatie en het kleurgebruik van het hoofdvolume.
- In een zone direct grenzend aan het water of op het talud langs het water is het niet toegestaan om bijgebouwen te situeren.

Openbaar / privé:

- Erfafscheidingen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en zijn particulier eigendom.
- Erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte of waarneembaar vanaf de openbare ruimte (zoals onder andere de kavels die met hun achtertuin grenzen aan de sloot langs de Achterweg) dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Bij voorkeur worden hagen gebruikt als erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen, om het landelijk karakter van de wijk te benadrukken.
- Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeeld van het hoofdvolume.
- Voor kavels grenzend aan het water (zowel zijtuinen als achtertuinen) dient de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Voor de kavels grenzend aan de sloot langs de Achterweg dient een zitgelegenheid langs het water op het kavel te worden gerealiseerd die gebruikt kan worden als steiger. Deze plek ligt verlaagd bij het water, waardoor een hoogteverschil in het kavel ontstaat.

Opmaak:

- Diverse materialen kunnen worden toegepast indien deze niet strijdig zijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. De materialen moeten het landelijke karakter van de wijk versterken. Hout kan hierin een boven-ton voeren.
- Indien sprake is van het gebruik van meerdere kleuren, wordt er met kleurnuances gewerkt. Kleuraccenten worden eventueel incidenteel toe-

gepast, indien deze het architectuurbeeld van de woning versterken en van ondergeschikt belang zijn in het totaal beeld.

- Eén soort materiaal wordt maximaal in 2 verschillende kleuren toegepast.
- De kleurtonen zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling.

Stijlkenmerken:

- Een landelijke uitstraling van woningen is gewenst. Daarbij wordt bij voorkeur gedacht aan een moderne vertaling van het landelijk wonen, geen retro bebouwing.
- Een eigentijdse architectuur.
- De woningen dienen bij voorkeur door diverse architecten te worden ontworpen en worden gekenmerkt door een eigen vormgeving.

Diverse:

- De uitbreidbaarheid van de woning na de oplevering dient bij het ontwerp direct te worden mee-ontwikkeld en te worden verspreid aan de toekomstige bewoners.
- De duurzaamheidsmaatregelen en de panelen voor duurzame energie-opwekking worden als een onderdeel van het gebouw meegenomen in het ontwerp en geïntegreerd in de totaalvorm opgelost. De architect houdt rekening met de daarbij noodzakelijke zuidelijke oriëntatie.



Voorbeeld van een modern landelijke uitstraling

Welstandsniveau

De nollen-oost, een uitbreidingswijk van Alkmaar, is gesitueerd tussen de historische lintbebouwing van de Herenweg en de Achterweg. Daarnaast liggen dwars door de locatie nog bestaande landschappelijke structuren als het Hertog Aalbrechtpad en het Bleekerlaantje. Inpassen in het landschap en interactie met het landschap is de basis voor het plan. De 260 woningen en de openbare ruimte zijn een moderne vertaling van het landelijk wonen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van hoog niveau is. Voor dit gebied geldt dan ook een bijzonder welstandsniveau.

Welstandscriteria

De hierna volgende criteria komen voort uit het gewenste beeld voor het plangebied. Voor reclame-uitingen volstaan de welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota Alkmaar hoofdstuk C.8. Deze zullen onverkort van toepassing zijn. Voor de uitleg van de gebruikte termen wordt tevens verwezen naar de Welstandsnota Alkmaar, hoofdstuk B 7.3. De daar gebruikte termen zullen eveneens onverkort van toepassing zijn.

Bij het formuleren van de criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Deze zijn beschreven aan de hand van een aantal werkwoorden; behouden, interpreteren en nastreven.

Behouden staat voor de strengste vorm van welstand. Aangezien het hier om een ontwikkelingslocatie gaat is in dit geval de term moeten gehanteerd. Voor aanpassingen na de realisatie van het plan moet dit weer gelezen worden als behouden.

Interpreteren betekent vertalen of gebruik maken van bestaande beeldaspecten die kunnen worden aangedragen in de vorm van referentiebeelden. Interpreteren biedt dus meer vrijheid in bijvoorbeeld de vormgeving of detaillering.

Nastreven of wensen biedt veel ruimte voor interpretatie en is globaal sturend van aard.

Plaatsing

- Behouden en begeleiden van stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk.

- De rijtjes woningen staan parallel aan de straat en hebben langskappen. De nokrichting van de hoekaccenten mag dwars zijn, om de accentwerking te versterken.
- Rijtjes woningen komen zowel in strokenbouw als in open bouwblokken voor.
- De rijtjes woningen op de kop van enkele bouwblokken zijn breder en dieper gemaakt. Deze woningen vormen een boekensteun voor de naast gelegen woningen en accentueren de stedenbouwkundige hoofdstructuur.
- De rijtjes woningen zijn allemaal in een rooilijn gesitueerd op de koppen die een accent vormen na. Deze woningen steken minimaal 1 meter door de rooilijn heen, waardoor de verbijzondering versterkt wordt.
- De kwadrant woningen vormen gezamenlijk vier bouwmassa's. Deze eenheden worden ten opzichte van elkaar zo gepositioneerd dat gevels grenzend aan de openbare ruimte in dezelfde rooilijnen worden geplaatst.
- De voorgevelrooilijnen van naast elkaar gesitueerde twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen (één twee-onder-één-kap met twee woningen wordt gezien als één) verspringen ten opzichte van elkaar met minimaal 1,5 meter. De voorgevelrooilijn ligt minimaal 2 meter en maximaal 5 meter van de voorerfgrens.
- De twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen worden gekenmerkt door een open bebouwingsstructuur. De zijgevel van het hoofdvolume dient minimaal 2 meter uit de erfgrens te worden gesitueerd, waardoor een heldere doorbreking van de bouwmassa langs de weg ontstaat. Overstekken dienen minimaal 1 meter uit de erfgrens te blijven.

Massa en vorm

- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Als vormkarakteristiek kan uitgegaan worden van de eenvoudige basis vorm.
- Een dak moet minimaal uit 2 vlakken bestaan met een hellingshoek tussen 30 en 60 graden.
- De gebouwen hebben een hedendaagse landelijke uitstraling, waarbij het interpreteren van stijlenmerken mogelijk is. Het één op één overnemen van stijlenmerken is niet toegestaan.
- Door het gebruik van overstekken kan het landelijke karakter van de wijk versterkt worden.

- Ten opzichte van de eenvoudige basis vorm zijn balkons, veranda's, schotelantennes, regenwaterafvoer, duurzaamheidsmaatregelen, panelen voor duurzame energieopwekking en overkappingen bij de entree ondergeschikt. Deze onderdelen worden geïntegreerd opgelost met het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.
- Indien sprake is van huisvesting van bijzondere doelgroepen is het mogelijk 2 naast elkaar gelegen kwadrantwoningen te verbinden. Deze verbinding krijgt een transparante uitstraling en bestaat uit 1 bouwlaag die 3 meter achter de voorgevelrooilijnen ligt.
- Van de twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen kan de nokrichting van de verschillende woningen variëren. Dit draagt bij aan het gewenste divers beeld in de wijk.
- Voor de twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen geldt dat per straat maximaal 20% van het totaal aantal woningen gelijk is.

Gevelkarakteristiek

- De woningen zijn georiënteerd op en hebben een relatie met de openbare ruimte. Deze relatie komt direct tot uitdrukking in de uitstraling van de gevels, openheid die de visuele relatie tussen binnen en buiten versterkt.
- Een geringe mate van plasticiteit in de gevel is mogelijk, maar mag nooit het hoofdvolume aantasten.
- De gevels hebben een hedendaagse landelijke uitstraling, waarbij het interpreteren van stijlenmerken mogelijk is. Het één op één overnemen van stijlenmerken is niet toegestaan.
- De rijtjes woningen maken onderdeel uit van het bouwblok in zijn totaal, de kenmerken van de individuele woning (individuele expressie) mogen alleen van ondergeschikt belang zijn. De gevel kent een horizontale geleiding.
- De kwadrantwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen hebben een alzijdige uitstraling.
- De twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen kennen een grote mate van differentiatie in de geleiding en vormgeving van de gevel.
- Hemelwatervoorziening, schotels, antennes, e.d. dienen een onderdeel uit te maken van het gebouw en geen los element te vormen.

Detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering, kleur en materiaalgebruik benadrukken de moderne landelijke uitstraling.
- Diverse materialen kunnen worden toegepast indien deze niet strijdig zijn met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Gedacht kan worden aan het gebruik van hout.
- Eén soort materiaal wordt maximaal in 2 verschillende kleuren toegepast.
- Indien sprake is van het gebruik van meerdere kleuren, wordt er met kleurnuances gewerkt. Kleuraccenten worden eventueel incidenteel toegepast, indien deze het architectuurbeeld van de woning versterken en van ondergeschikt belang zijn in het totaal beeld.
- De kleurtonen zijn middendonker tot donker met een warme uitstraling.

Criteria voor kleine bouwwerken

Hier volstaan de sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in hoofdstuk C.9 plus de hierna volgende aanvullende criteria.

- De vormgeving van de bijgebouwen sluit aan bij de architectuur, de materialisatie en het kleurgebruik van het hoofdvolume.
- Erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte of waarneembaar vanaf de openbare ruimte (zoals onder andere de kavels die met hun achtertuin grenzen aan de sloot langs de Achterweg) dienen bij het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Bij voorkeur worden hagen gebruikt als erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen, om het landelijk karakter van de wijk te benadrukken.
- Indien een erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een hekwerk of muur, dan dient er samenhang te zijn met het architectuurbeeld van het hoofdvolume.
- Voor kavels grenzend aan het water (zowel zijtuinen als achtertuinen) dient de overgang naar het water in het ontwerp en de bouw meegenomen te worden.
- Voor de kavels grenzend aan de sloot langs de Achterweg dient een zitgelegenheid langs het water op het kavel te worden gerealiseerd die gebruikt kan worden als steiger. Deze plek ligt verlaagd bij het water, waardoor een hoogteverschil in het kavel ontstaat.

- De uitbreidbaarheid van de woning na de oplevering dient bij het ontwerp direct te worden mee-ontwikkeld en te worden verspreid aan de toekomstige bewoners.

Tekst:

Gemeente Alkmaar, afdeling ROM

Illustraties:

Gemeente Alkmaar, afdeling ROM

Beeldmateriaal:

Gemeente Alkmaar, afdeling ROM

Bauwelt diverse jaargangen

Internet met in het bijzonder www.doelbeelden.nl van IPV Delft

Oktober 2007

