

Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Het ontwerp van de uitbreiding is ontworpen als een logisch vervolg op de bestaande woonbuurt aan de Oosterreeweg. Het ontwerp is afgestemd op kenmerken en kwaliteiten de bestaande woonbuurten en de (landschappelijke) omgeving. Daarnaast is voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

De bestaande woonbuurt wordt gekenmerkt door onderstaande kenmerken en kwaliteiten.

- Een oost-west gerichte open groene zone is het hart van het plan.
- De noord- en zuidrand hebben een groen karakter. De noordrand wordt gekenmerkt door een brede sloot. De zuidrand wordt gekenmerkt door een beplantingssingel, greppel en groenzone. Deze elementen voorzien samen in een goede landschappelijke inpassing.
- De vormgeving van de plattegrond wordt gekenmerkt door een grillige/hoekige vormgeving.
- Het gebied wordt gekenmerkt door een fijnmazige ontsluitingsstructuur. De ontsluiting van het gebied is daarbij vooral gericht op wandelen en fietsen. De ontsluiting van het gebied met auto's is ondergeschikt. De parkeerplaatsen zijn daarom dan ook bewust geclusterd.
- De woningen zijn vooral gericht/georiënteerd op de smalle woonpaden.
- De woonpercelen hebben een open, eilander inrichting. Gras en lage hagen bepalen het beeld. Erfverharding is ondergeschikt.
- De vormgeving van de woningen is geïnspireerd op de traditionele eilander huisjes, maar zijn geen letterlijke kopie. De hoofdvorm is in schaal forser, maar in vorm is er een duidelijke relatie (asymmetrie, geknikte kap). Ook de asymmetrie in de vormgeving van de gevels is kenmerkend. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Geeltjes, oranje keramische pannen en zwart gebeitst hout bepalen het beeld.



Noordrand langs hertenkant



Groene zuidrand



Centrale groene ruimte



Woningen georiënteerd op woonpaden en de groene ruimte

In het plangebied en de directe omgeving is een aantal aspecten/elementen waar specifiek rekening mee moet worden gehouden.

- Ten noorden van de uitbreiding wordt mogelijk een nieuwe busremise gebouwd. Deze voorziening vraagt planologisch gezien om enige afstand tot de nieuwe woningen. Tevens is inpassing van deze functie vanuit de woonbuurt gezien gewenst.
- De in de zuidoosthoek van het plangebied aanwezige dobbe is landschappelijk, cultuurhistorisch (voormalige bomkrater) en ecologisch waardevol. Handhaving ervan is uitgangspunt.
- De bestaande boom- en struikbeplanting langs de oostrand van het plangebied kan met beperkte aanvullingen dienst doen als landschappelijke inpassing voor de woonbuurt.

Toelichting ontwerp

De hoofdstructuur van de bestaande woonbuurt wordt doorgetrokken. De kenmerkende grillige/hoekige vormgeving in het patroon van wegen en paden en vormen van kavels wordt doorgezet. De brede groene zone in het hart van het plan wordt als onderdeel van de hoofdstructuur doorgetrokken. Ook de noord- en zuidrand worden op een logische manier doorgetrokken. Aan de noordzijde wordt de sloot doorgetrokken en verbreed om te voorzien in een overgang van het aangrenzende gebied en tevens te voorzien in de noodzakelijke waterberging. Ook wordt met de waterpartij afstand gecreëerd naar de busremise die mogelijk ten noorden van de uitbreiding gebouwd zal worden. Aan de zuidzijde zijn de aanwezige erfrandbeplanting en de bestaande dobbe gehandhaafd. De bestaande greppel wordt verlengd om een bijdrage te leveren voor de waterberging. De aan de oostzijde aanwezige boom- en struikbeplanting wordt gehandhaafd en aangevuld. Vanuit de open polder gezien is de uitbreiding door de beplanting aan de zuid- en oostrand goed ingepast met groene elementen. Aan de noordrand sluit het plan door de gekozen afstand en de waterpartij goed aan op de groene ruimte van de kinderboerderij.

Net als in de bestaande buurt zijn de woningen georiënteerd op woonpaden. De ontsluiting voor auto's is ondergeschikt. De bestaande wegen zijn op een dusdanige manier doorgetrokken dat de lange rechtstanden zijn voorkomen en de bestaande structuur op een logische manier is voortgezet. De nieuwe parkeerclusters zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Met de parkeerplaatsen wordt ruimtelijk gezien ook een overgang vormgeven van de bestaande naar de nieuwe woonbuurt.

De noord- en zuidrand van het plan worden ingevuld met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen (koopwoningen). Het middengebied wordt ingevuld met rijenwoningen (sociale huur). De vormgeving van alle woningen is geïnspireerd op de typische eilander huisjes, waarbij het ontwerp tevens moet aansluiten bij de woningen in de bestaande woonbuur. Voor de twee-onder-één-kap-woningen geldt de eis dat deze ogen als één (grote) woning, waardoor aan de noord- en zuidrand het beeld ontstaat van een rijtje vrijstaande woningen. Voor de rijenwoningen geldt specifiek dat er aandacht moet bestaan voor een kleinschalige uitstraling en de herkenbaarheid van de individuele woningen.

Voor de erfinrichting wordt een groene en open terreininrichting nagestreefd, passend in het eilander beeld. Erfafscheidingen worden vormgegeven met lage hagen.

Beeldkwaliteit

Het ontwerp van de woningen wordt geïnspireerd op de typische eilander huisjes en moeten tevens in ontwerp aansluiten bij de woningen in de bestaande woonbuurt.

Plaatsing

- De situering van de woningen sluit aan bij de situering van de woningen in de bestaande woonbuurt (evenwijdig aan, of haaks op de verkaveling).
- De nokrichting van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen is gelijk aan de nokrichting van de woningen in de bestaande woonbuurt.
- De nokrichting van de rijenwoningen is evenwijdig aan de lengte van de bouwvorm.
- De woningen zijn met een voorgevel georiënteerd op het wandelpad.
- Geen aan- of uitbouwen toepassen voor de voorgevel (aan de zijde van de wandel-/fietspaden).
- Vrijstaande bijgebouwen staan achter de woningen (aan de zijde van de wegen).

Hoofdvorm

- De woningen kennen een basis van één bouwlaag met een kap. Aan één zijde van de woning mag de bouwvorm tot twee bouwlagen met een kap of plat dak hoog zijn. De kapvorm is geïnspireerd op een typische eilander kapvorm.
- De twee-onder-één-kap-woningen ogen door de gekozen massaopbouw/hoofdvorm als één woning.
- De rijenwoningen hebben door de gekozen massaopbouw/hoofdvorm een kleinschalige uitstraling. Er is met name aandacht voor het opdelen van de bouwblokken in visueel kleinere/kortere delen.
- Eventuele aan- en uitbouwen vormen een samenhangend en/of integraal onderdeel van het ontwerp.
- Een vrijstaand bijgebouw is één bouwlaag met een zadelkap, lessenaarskap, of plat dak.

Aanzichten

- Het (gevel)ontwerp van de woningen is geïnspireerd op de typische kenmerken van het eilander huis en sluit aan bij de woningen in de bestaande woonbuurt. Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw of hebben een eenvoudige, sober ontwerp.
- De woningen zijn met een voorgevel georiënteerd op het wandelpad. Woningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben zijgevels die zijn voorzien van ramen. Blinde gevels zijn in deze gevallen niet toegestaan.
- De twee-onder-één-kap-woningen ogen als een woning (bijvoorbeeld door een asymmetrische vormgeving, één entree in de voorgevel en de andere entree in de zijgevel).
- De rijenwoningen hebben door de gekozen gevelgeleding een kleinschalige uitstraling. Er is met name aandacht voor het opdelen van de bouwblokken in visueel kleinere/kortere delen.
- Duurzaamheidsmaatregelen integreren in het ontwerp/meeontwerpen.

Opmaak

- De gevels van het hoofdgebouw worden hoofdzakelijk uitgevoerd in gele (handvorm) baksteen, eventueel gecombineerd met zwart gebeitst hout. De daken van het hoofdgebouw worden bedekt met oranje keramische pannen. Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is in samenhang met het hoofdgebouw.
- De gevels van vrijstaande bijgebouwen worden uitgevoerd in gele handvorm baksteen en/of zwart gebeitst hout. De daken van vrijstaande bijgebouwen zijn bedekt met oranje keramische pannen, zwart gesmoorde pannen of antraciete golfplaten.
- De detaillering is traditioneel, eilands (met aandacht voor verbijzonderingen in het metselwerk), of hierop geïnspireerd, en ondersteunt de architectuur.

Erfinrichting

- De erfinrichting is eenvoudig, eilands. Gras en lage hagen bepalen het beeld.
- Het erf heeft een open karakter. Geen schuttingen toepassen
- Verharding beperken tot een functioneel minimum.

Referentiebeelden

Eilander woningen (Langestreek) als referentie



Referentiebeelden aansluiten op bestaande bebouwing en twee-onder-één-kap-woningen



Referentiebeelden rijenwoningen



Referentiebeelden vrijstaande woningen

