

**Beeldkwaliteitsplan
Kerkbuurt Wijdenes**



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan Kerkbuurt Wijdenes

D E F I N I T I E F

Inhoud

Rapport + bijlagen

24 juni 2019

Projectnummer 076.00.00.50.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Beeldkwaliteitskader	4
1.2	Doel	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Locatiekeuze	6
2.1	Buitenstedelijk bouwen	6
2.2	Westfrieze Omringdijk	8
2.3	Wijdenes	9
2.4	Beperkingen en voorzieningen	9
2.5	Conclusie	10
3	Ruimtelijke analyse	11
3.1	Ontstaan van Drechterland	11
3.2	Landschap	12
3.3	Dorp	13
3.4	Bebouwing	13
4	Ruimtelijk beleid	15
4.1	Leidraad landschap en cultuurhistorie	15
4.2	Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk	18
4.3	Structuurvisie Landschap gemeente Drechterland	18
5	Ruimtelijk concept	19
5.1	Uitgangspunten	19
5.2	Concept geschikt voor variatie	20
6	Voorbeeldverkaveling	21
6.1	Uitgangspunten programma	21
6.2	Uitgangspunten uit het oogpunt van milieu	22
6.3	Ruimtelijke uitgangspunten	22
7	Beeldkwaliteit	24
7.1	Welstandsbeleid	24
7.2	Indeling in deelgebieden	24
7.3	Deelgebied 1. Stolp(achtige) bebouwing	26
7.4	Deelgebied 2. Starterswoningen	28
7.5	Deelgebied 3. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen	29

7.6	Deelgebied 4. Starterswoningen en levensloopbestendige woningen	31
7.7	Erfafscheidingen, bijgebouwen en oevers	33
7.8	Inrichting van de openbare ruimte	35

Bijlagen

Bijlage 1 Voorbeeldverkaveling 1:1.000

Bijlage 2 Berekening parkeerbehoefte voorbeeldverkaveling

Bijlage 3 Berekening waterberging voorbeeldverkaveling

1 Inleiding

1.1 Beeldkwaliteitskader

De gemeente Drechterland wil ruimte bieden voor het ontwikkelen van woon- en leefruimte bij Wijdenes om te voorzien in aanbod in de zuidelijke helft van de gemeente. In theorie zouden op de betrokken locatie 1 tot maximaal 38 woningen kunnen worden gebouwd. Na een nieuwe afweging van gemeente en provincie op het gebied van nut en noodzaak kan dit aantal doorgroeien tot maximaal 62 woningen.

Het voorliggende beeldkwaliteitskader is opgesteld als richtsnoer voor de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding Kerkbuurt bij het dorp Wijdenes in de gemeente Drechterland (zie Figuur 1).



Figuur 1. Situering plangebied

1.2 Doel

Het beeldkwaliteitskader voorziet in de voorwaarde die de Provincie Noord-Holland stelt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ten aanzien van de bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit bij verstedelijking buiten het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast dient het document als toetsingskader en inspiratiebron voor toekomstige bouwplannen.



Figuur 2. Zicht op de planlocatie vanaf de Kerkbuurt

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit een algemene inleiding. Hoofdstuk 2 geeft een onderbouwing van de locatiekeuze. Het derde hoofdstuk geeft een analyse van het landschap, het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op ruimtelijk relevant beleid. Op basis van de analyses is in hoofdstuk 5 het ruimtelijk concept geformuleerd. Het ruimtelijk concept vormt de basis voor uitwerking van de voorbeeldverkeersplan in hoofdstuk 6 en de gewenste beeldkwaliteit in het woongebied in hoofdstuk 7.



Figuur 3. Zicht op de planlocatie vanaf De Vang

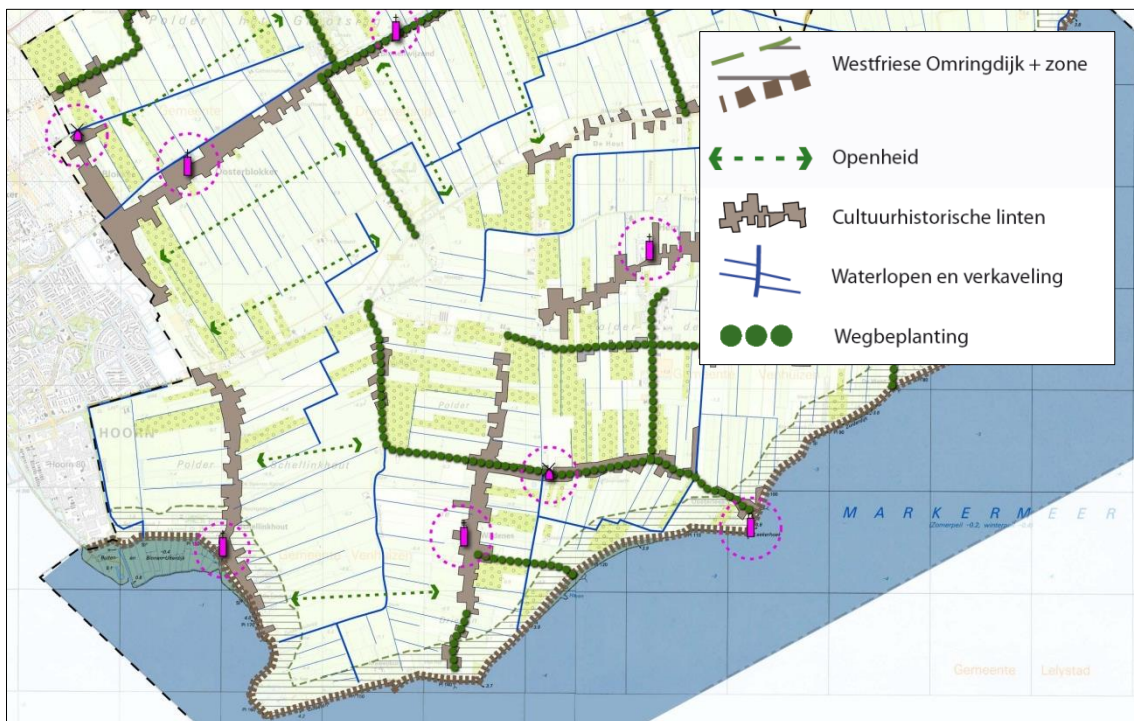
2 Locatiekeuze

2.1 Buitenstedelijk bouwen

De geplande woningbouw zal, door het ontbreken van een binnenstedelijk alternatief, buitenstedelijk plaats moeten vinden. Uitbreiden in het landelijk gebied kan plaatsvinden door 'open gaten' in te vullen in de linten, een compact woonbuurtje aan te leggen, of door een combinatie ervan.

Invulling open gaten in de linten

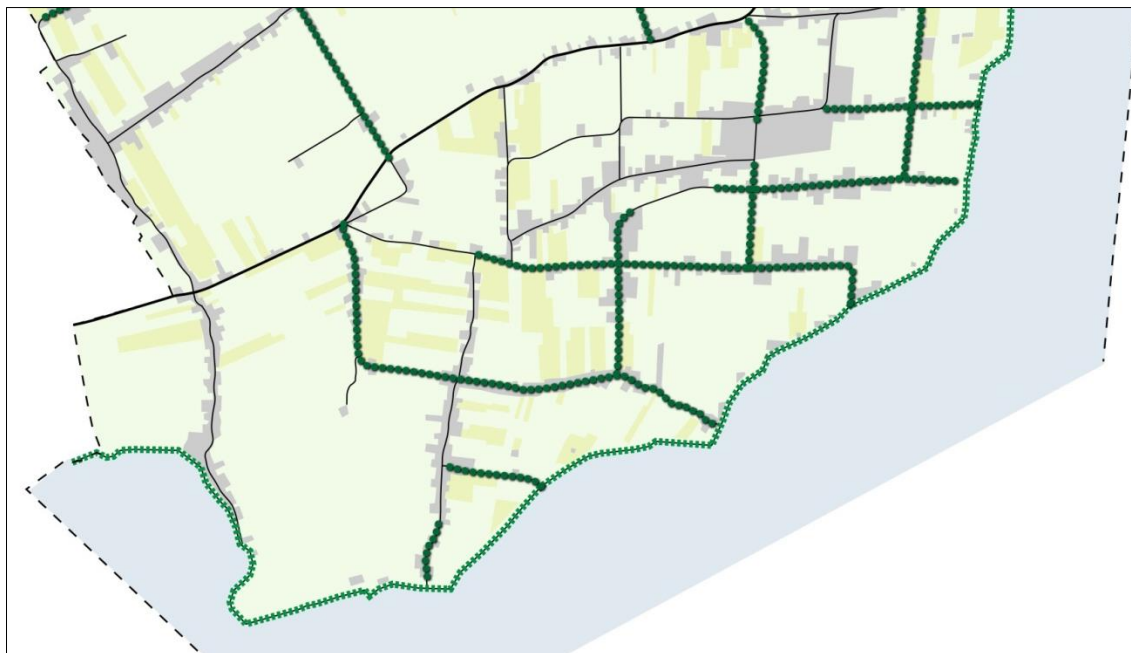
De linten in Drechterland kennen een tweedeling in cultuurhistorische linten en nieuwe linten die ontstaan zijn als het gevolg van ruilverkavelingen (zie Figuur 4).



Figuur 4. Fragment Structuurvisie Landschap Drechterland: kwaliteiten

De cultuurhistorische linten hebben een sterke relatie met het landschap en kennen een gesloten tot halfopen bebouwingsbeeld. Oudere bebouwing, verspringen in de rooilijnen en doorzichten op het landschap zijn kenmerkend voor deze linten. Het invullen van open gaten betekent een afname van het aantal doorzichten op het landschap en doet daarmee afbreuk aan de karakteristiek van de cultuurhistorische linten. Het aantal plekken waar nog open ruimten aanwezig zijn is beperkt. Het is ongewenst om een aantal van circa 62 woningen in te gaan voegen op deze wijze.

In het lint van Schellinkhout is uitbreiding, gezien de hoge ruimtelijke kwaliteit en de mogelijke aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht, al helemaal niet gewenst. In de overige gevallen is invullen van open plekken ook vaak moeilijk te realiseren door het grote aantal agrarische bedrijven in de linten.



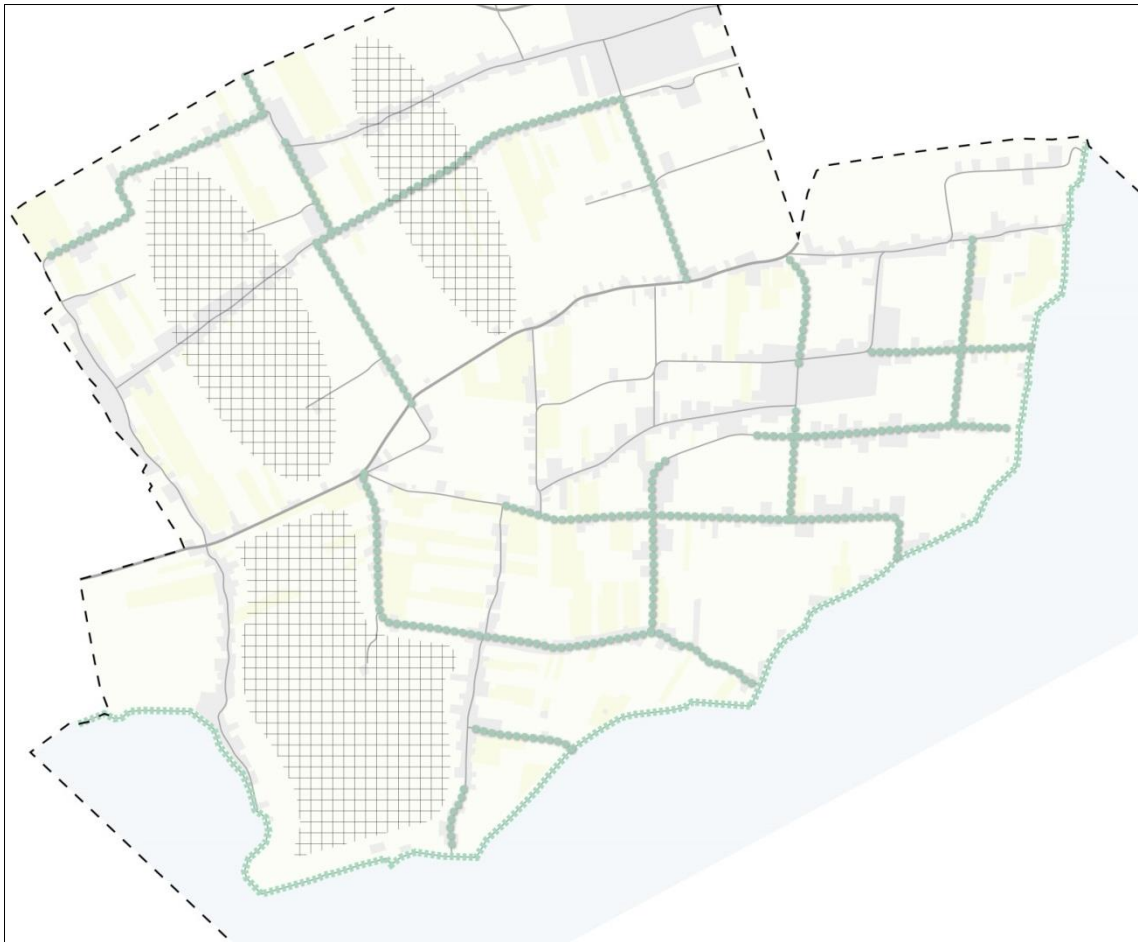
Figuur 5. Landschappelijke hoofdstructuur

In de 'nieuwe linten' is de relatie tussen de bebouwingsstructuur en de landschappelijke hoofdstructuur minder sterk. Deze linten worden gekenmerkt door grote kavels met vaak grote woningen en grote bedrijfsbebouwing die op een grote afstand tot de weg staan. Inbreiden in de nieuwe linten ligt gezien de aard en schaal van deze linten, niet voor de hand. Hier zijn veel bedrijven aanwezig die conflicteren met het wonen en er zijn geen voorzieningen voor handen.

Compact woonbuurtje

Het realiseren van een nieuw woonbuurtje in aansluiting op bestaande bebouwing is een denkbaar scenario. Op basis van de landschappelijke kwaliteiten valt een aantal gebieden op voorhand af (zie Figuur 4).

De gemeente Drechterland kent een grote mate van openheid. De open gebieden worden begrensd door de Westfriese Omringdijk, de linten, woonbuurten, laanbeplanting langs wegen en de veel voorkomende boomgaarden (zie Figuur 5). Een drietal gebieden is door de schaal en maat van de openheid als waardevol aan te merken (zie Figuur 6). Woningbouw is in deze gebieden niet gewenst.



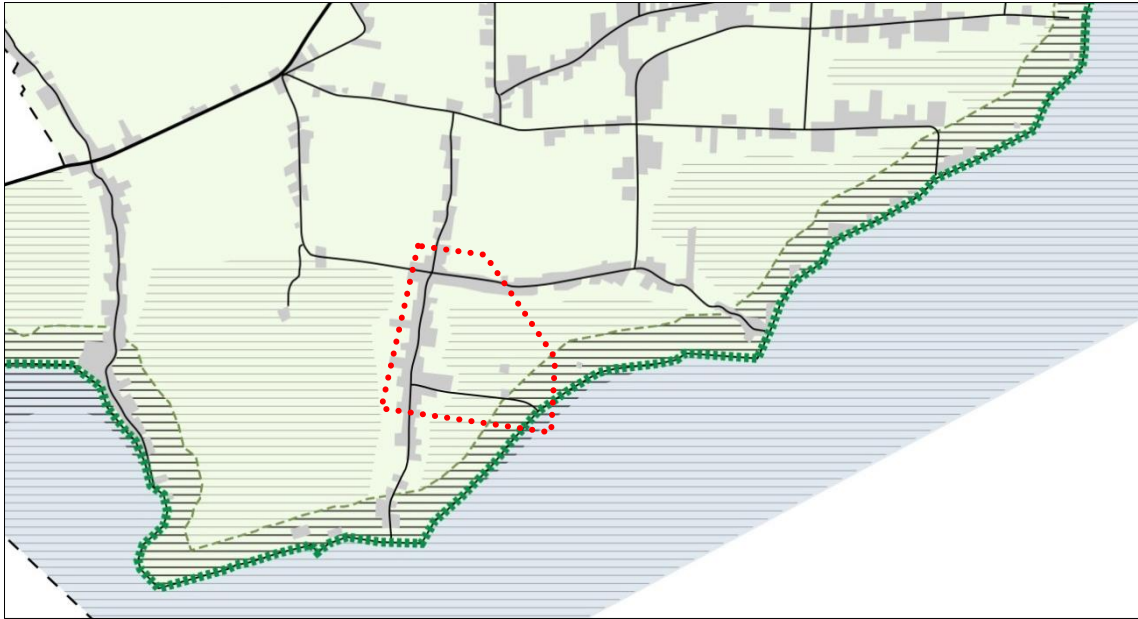
Figuur 6. Grote open ruimten

2.2 Westfrieze Omringdijk

De Westfrieze Omringdijk is een zeer waardevol ruimtelijk element en een provinciaal monument. De Westfrieze Omringdijk is als structuur in de nieuwe Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgenomen. Voor de dijk is een kwaliteits-/beschermingszone en een panoramazone aangewezen (zie Figuur 7). In deze kwaliteitszone (200 meter breed) moet zeer zorgvuldig worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Een woonuitbreiding is in deze zone dan ook niet passend.

In de panoramazone moet voorzichtig worden omgegaan met verdichtingen. Behoud van zicht op de dijk vanaf de cultuurhistorische linten en omgekeerd is gewenst. Het is daarom van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen. Aansluiten op bestaande structuren op afstand van de dijk is noodzakelijk om aan invulling te geven aan dit streefbeeld. Locaties aan de rand van de panoramazone (of daarbuiten) zijn dan mogelijke locaties.

Bij Wijdenes is een woonbuurt ontwikkeld aan 't Wuiver. Deze is al in de panoramazone gesitueerd. Tevens is deze ten opzichte van de belangrijkste voorzieningen in Wijdenes meer perifeer gelegen. Een verdere uitbreiding op deze locatie wordt om deze redenen vooralsnog niet voorgestaan.



Figuur 7. Westfriese Omringdijk met beschermingszone en panoramazone. Rode stippellijn geeft het zoekgebied weer

2.3 Wijdenes

De gemeente kiest voor een uitbreiding bij Wijdenes omdat Venhuizen op dit moment geen binnenstedelijke mogelijkheden meer biedt en buitenstedelijke ontwikkelingen, gelet op de huidige stand van zaken, geen onderscheidend woonmilieu bieden. In Wijdenes kunnen binnen het woonmilieu 'Landelijk – Bereikbaar' bouwmogelijkheden worden geboden in een kern die beschikt over een basisschool en sportvoorzieningen en nog binnen een zone van 5 km ligt ten opzichte van Venhuizen.

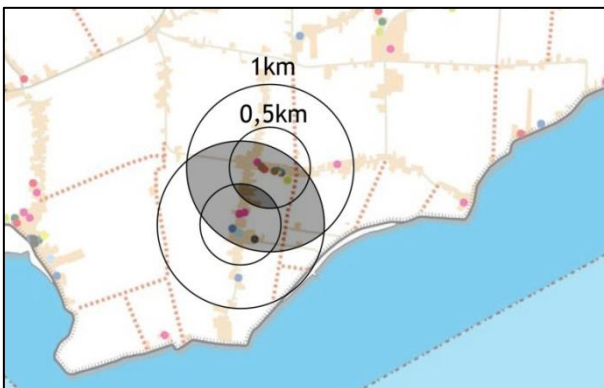
Het zoekgebied voor de uitbreiding richt zich in verband met de te handhaven openheid aan de zuidkant van Wijdenes op het hierna opgenomen rood omlijnde gebied op Figuur 7.

2.4 Beperkingen en voorzieningen

Beperkingen in dit gebied worden gevormd door de aanwezige (agrarische) bedrijven (zie Figuur 8). Met de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de rechten van deze bestaande bedrijven. Tevens ligt het voor de hand om te kijken naar de afstand tot voorzieningen, de ontsluitingsmogelijkheden en de mate waarin de uitbreiding invloed heeft op openheid en doorzichten (zie Figuur 9).



Figuur 8. Planlocatie in relatie tot agrarische bedrijven (A-Agrarische bedrijven, B-Bedrijven, Ba-Bedrijven, agrarisch)



Figuur 9. Ligging in Wijdenes ten opzichte van voorzieningen

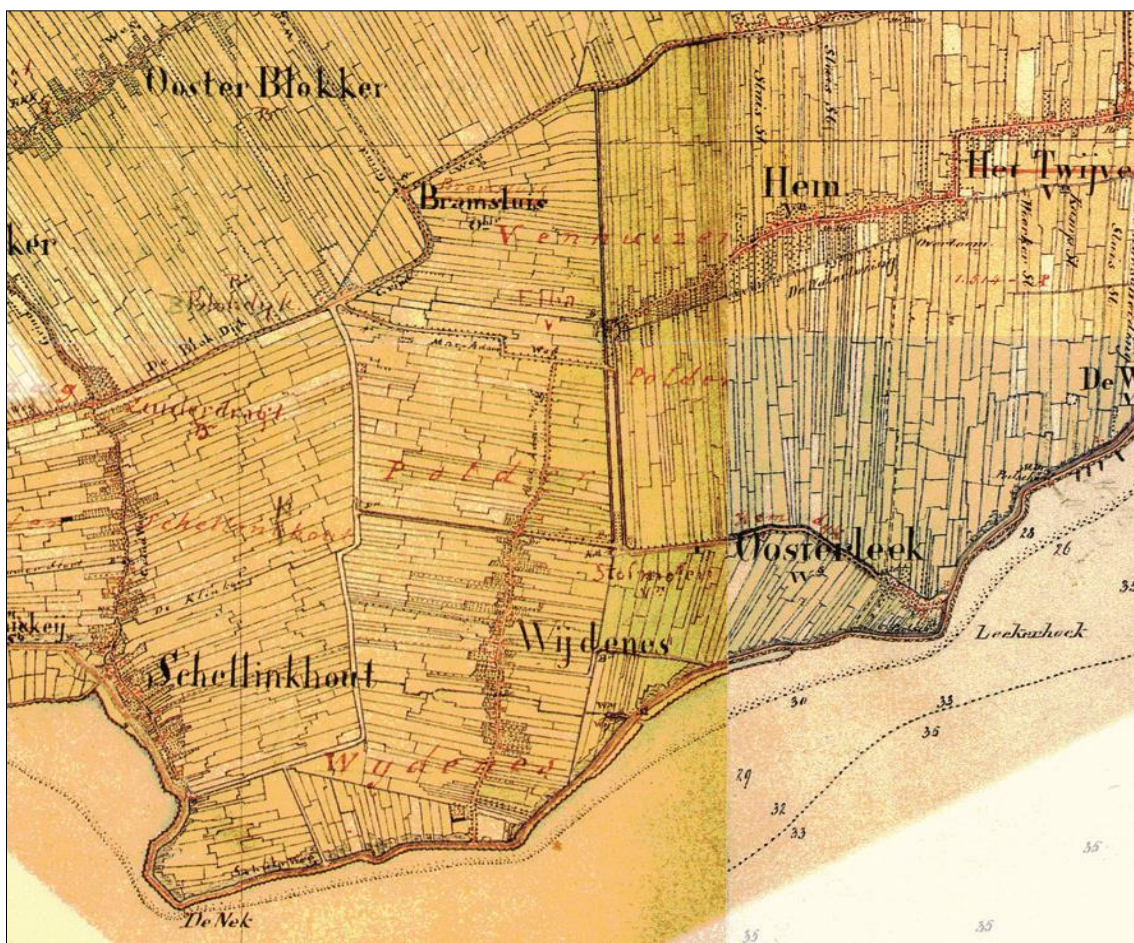
2.5 Conclusie

Alles overziend, is de locatie in de oksel van Molenweg en Kerkbuurt het meest ideaal. Er is sprake van een doorzicht, maar dit doorzicht is beperkt tot een enkele kavel die begrensd wordt door een fruitteeltbedrijf aan de zuidzijde en een omplant sportveld aan de oostzijde. De locatie is vanaf twee zijden ontsloten en ligt op de meest ideale plaats ten opzichte van de voorzieningen van het dorp.

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Ontstaan van Drechterland

Het plangebied is onderdeel van het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met krekken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket. Door ontginning door de mens en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de middeleeuwen weer.



Figuur 10. Topografische kaart 1858

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan (zie Figuur 10). Met name voormalige kreeklopen waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Drechterland zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekele gebied) een feit.

Door ruilverkaveling in de gemeente Drechterland is de oorspronkelijke structuur in delen van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een grootschaligere structuur ontstaan. In het betrokken plangebied is deze structuur nog redelijk oorspronkelijk.



Figuur 11. Fragment Structuurvisie Landschap Drechterland met de planlocatie tussen het dorp Wijdenes en een van de fruitteeltbedrijven in de omgeving

3.2 Landschap

Het plangebied ligt in de Polder De Drieban, aansluitend aan de dorpslinten van het dorp Wijdenes. Het gebied kende van oorsprong een vrij regelmatige oost-westgerichte verkaveling met lange, smalle opstreckende kavels. De kavels worden begrensd door sloten. Deze structuur is nog grotendeels aanwezig (zie Figuur 11). Ter plaatse van het plangebied zijn enkele percelen samengevoegd en in de lengte opgedeeld, waardoor er een meer blokvormig perceel is ontstaan.

Het plangebied is gelegen in de oksel van de bebouwingslinten van Wijdenes en Oosterleek; de oorspronkelijke bebouwingslinten (zie Figuur 12).

De Westfriese Omringdijk is een belangrijk element in West-Friesland. In de gemeente Drechterland is deze dijk de grens tussen het land en het Markermeer. Het waterpatroon in de omgeving bestaat uit lange smalle kavelsloten die de randen van de percelen begrenzen en de linten begeleiden. Voor de Westfriese Omringdijk is een beeldkwaliteitszone opgesteld en rond de dijk geldt een beschermingszone. De betrokken locatie ligt hier buiten.



Figuur 12. De planlocatie in het landschap (in bruin gemarkeerd)

3.3 Dorp

Het plangebied ligt achter de bebouwingslinten van Wijdenes en wordt omsloten door groenstructuren van het ten zuiden gelegen fruitteeltbedrijf, de ten oosten gelegen sportvelden en door de achtertuinen van de ontginningslinten en de aan de Molenweg in tweede lijn gerealiseerd nieuwbouw.

Gezien vanaf het westen wordt het dorp Wijdenes beleefd als één overwegend groen en rafelige bebouwingslint in een verder open landschap. Aan de oostzijde van het dorp zijn fruitteeltbedrijven gelegen die het meer besloten beeld van het dorp aan deze zijde bepalen.

3.4 Bebouwing

Het lint van Wijdenes is, anders dan de linten in het noorden van de gemeente, overwegend in noord-zuid richting gesitueerd met daarop loodrecht de verkavelingsrichting. Het lint naar Oosterleek is in oost-west richting gesitueerd.

Kenmerkend voor dorpslinten als Wijdenes is de kleinschaligheid van de bebouwing, de variatie in rooilijnen, nokrichting en bouwvormen (zie Figuur 13). Na verloop van tijd is de lintbebouwing in Wijdenes dusdanig verdicht, dat er op dit moment slechts enkele doorzichten op het open landschap zijn. De meeste bebouwing is vrijstaand. Bijgebouwen staan naast of achter de woningen. De bebouwing is georiënteerd op de weg en de nokrichting van de bebouwing varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. Ieder huis is individueel te onderscheiden.



Figuur 13. Voorbeelden kleinschaligheid van bebouwing, variatie in rooilijn, nokrichting, bouwvorm, met zo af en toe een (stolp)boerderij

De architectuur van de meeste woningen in het dorp is eenvoudig en traditioneel, met een relatief sobere detaillering en bestaande uit één bouwlaag met kap. De toegepaste materialen zijn dakpannen, riet, metselwerk en hout in een traditionele kleurstelling.

Aansluitend aan het plangebied is aan het lint van Oosterleek een nieuwe invulling gerealiseerd. Deze invulling heeft een afwijkende bebouwingsstructuur met bouwvolumes die onder een hoek met het lint zijn gelegen. Tevens zit in het nieuwbouwbuurtje een mogelijke wegverbinding die toegang geeft tot het plangebied.

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Leidraad landschap en cultuurhistorie

De (nieuwe) Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het plangebied behoort tot het ensemble West-Friesland Oost. Daarnaast is er een relatie met de structuren 'Stolpenstructuren' en de 'Westfriesse Omringdijk'.

Ensemble West-Friesland Oost

De Westfriesse Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekleilandschap van West-Friesland. In het Westfriesse landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek. Het oostelijk deel van West-Friesland heeft landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland Midden en West, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken. Dit oostelijk deel vormt tevens de kust van het IJsselmeer en het Markermeer. In dit ensemble herinneren de karakteristieke binnensteden van Medemblik, Enkhuizen en Hoorn aan het Zuiderzeeën VOC-verleden. Deze steden zijn de grotere kernen, waarvan Hoorn nog enigszins in de invloedssfeer van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ligt. De spoorlijnen vanuit Alkmaar en Amsterdam via Hoorn naar Enkhuizen, de snelweg A7, de Houtribdijk en de toekomstige Westfriisaweg verbinden dit gebied met de omgeving.

LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

- Oude zeekleilandschap met een fijnmazige verkaveling en linten op de hooggelegen kreekruigen.

OPENHEID EN RUIMTEBELEVING

- Best bewaarde landschap met grote openheid.
- Westfriesse Omringdijk als harde grens tussen land en water.

RUIMTELIJKE DRAGERS

- Westfriesse Omringdijk.
- Linten op de kreekruggen (met stolpenstructuren).

De onderstaande ambities en ontwikkelprincipes zijn van belang.

ZUIDELIJKE KUSTZONE HOORN-ENKHUIZEN:

- Behoud het kleinschalig en romantisch karakter van het binnendijkse landschap. Pas ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig in in het kleinschalige landschap en in de linten en behoud de bijzondere elementen zoals boomgaarden.
- Behoud de vrije ligging van de linten in het open landschap, zoals bij Schellinkhout. Verdicht het landschap langs de linten niet.
- Behoud vanaf de (niet geheel dichtbebouwde) linten regelmatig het zicht op het open en kleinschalige polderlandschap.

HET VRIJHOUDEN VAN HET ZICHT VANAF DE WEST-FRIESE OMRINGDIJK

- Omringdijk op het kleinschalige landschap en op het open water.
- Houd langs de dijk de zone direct aan de voet van de dijk, de zogenaamde 'kwaliteitszone', zo veel mogelijk vrij van bebouwing en publiek toegankelijk.
- Zorg ervoor dat in de zogenaamde 'panorama-zone' van de dijk aantrekkelijke open ruimtes gehandhaafd blijven (zie structuur Westfrieze Omringdijk). Zo ontstaat een afwisselend beeld vanaf de dijk het landschap in en vice versa.



BEHOUDEN VAN DE LINTEN TUSSEN HOORN EN ENKHUIZEN ALS BASIS VOOR EEN AANTREKKELIJK (WOON)LANDSCHAP

- Behoud de lineaire structuren zoals als cultuurhistorisch waardevolle linten, waterlopen en voormalige waterkeringen en verbeter (waar mogelijk) de kwaliteit.
- Gebruik de linten als basis voor (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkeling.
- Behoud de landschappelijke en relatief open ruimte tussen Hoorn en Hoogkarspel.

Structuur Westfrieze Omringdijk

De Westfrieze Omringdijk is de dijk rond het oude zeekleilandschap van West-Friesland. De dijk beschermt de Westfriezen al sinds de 13e eeuw tegen water en verbindt verschillende gemeenten en landschappen, ieder deel met een eigen karakter. De dijk is met zijn 126 km lengte een tastbaar icoon van de Westfrieze identiteit. Deze identiteit bouwt voort op de strijd tegen het water, de pioniersmentaliteit van de bevolking, de Westfrieze onafhankelijkheid in vroegere tijden en het kenmerkende landschap. De Westfrieze Omringdijk rijgt verschillende landschapstypen aan elkaar die het resultaat zijn van verschillende fasen van ontginning, drooglegging en aandijkingen. De dijk zelf is door de eeuwen heen, ondanks de 'permanente verbouwing' van de dijk en ruimtelijke ontwikkelingen in de

omgeving, opvallend goed in zijn oorspronkelijke profiel bewaard gebleven. De Westfriese Omringdijk is beschermd als provinciaal monument.

BEHOUDEN VAN DE DIJK ALS AUTONOOM EN HERKENBAAR ELEMENT IN HET LANDSCHAP

- Respecteer de openheid van het landschap in de 'kwaliteitszone', een zone rondom de dijk tot maximaal 200 meter van de dijk. Houd deze zone vrij van bijvoorbeeld nieuwe bebouwing en opgaande beplanting.
- In deze kwaliteitszone is geen plaats voor ontwikkelingen die de openheid aantasten, die de dijk tot ondergeschikt element maken of het beeld domineren.
- Houd binnen de 'panoramazone' rekening met de belangrijke ruimtelijke relaties tussen dijk en de omgeving buiten de kwaliteitszone. Ontwikkelingen in deze zone hebben invloed op de manier waarop de dijk beleefd wordt. Binnen deze zone is het belangrijk rekening te houden met de beleving van de dijk.

Structuur Stolpenstructuren

In het Noord-Hollandse landschap komen samenhangende reeksen van stolpen voor. Daar waar de samenhang met het landschap nog helder is en ze beeldbepalend zijn voor het landschap nemen we ze in deze Leidraad op als stolpenstructuren.

WESTFRIESE LINTEN (OUD ZEEKLEILANDSCHAP)

West-Friesland is het land van kilometerslange lintbebouwing met daarbinnen vaak prominent de stolpboerderijen. Die stolpen staan op de kop van langgerechte weidekavels. De Westfriese stolpenlinten liggen allen binnen de Westfriese Omringdijk. In het midden van West-Friesland, tussen Hoogwoud en Hauwert, zijn de stolpenlinten het bewaard gebleven.

Relatie met het planvoornemen

Het plan voor Wijdenes houdt rekening met de landschappelijke karakteristiek en respecteert de opstreckende verkavelingsstructuur met lange smalle kavels door het lineaire ontwerp en het behoud van de bestaande oost-west gerichte waterlopen. Het plan respecteert de lintbebouwing door het houden van afstand en het inpassen van nieuwe kleinschalige bebouwing.

Het plan houdt rekening met de openheid van het gebied, voor zover aanwezig. Het plan voor Wijdenes ligt in de oksel van twee linten, grenst aan omplante sportvelden en grenst aan de zuidzijde aan een boomgaard, waardoor er nauwelijks sprake is van openheid. In het plan is daarnaast aan deze zijde voorzien in landschappelijke inpassing met opgaand groen en een waterrijke rand. Het plan vormt door deze groene invulling geen aantasting van het open gebied.

Het plan voor Wijdenes ligt op forse afstand van de Westfriese Omringdijk en vormt geen aantasting van het dijktoprofiel. Het plan grenst wel aan de panoramazone. Door de grote afstand, de ligging in de oksel van twee linten (Kerkebuurt en Molenweg), de specifieke de ligging tussen het lint van de Kerkebuurt, het omplante fruitteeltbedrijf, het beplante voetbalveld en door de landschappelijke inpassing in het plan zelf, heeft het plan vanaf de Westfriese Omringdijk en nauwelijks invloed.

De lintbebouwing in een aantal linten van Drechterland heeft maar zeer weinig open doorzichten naar het achterliggende land. Zo zijn de linten van Oosterblokker, Westwoud, Schellinkhout en Wijdenes (plaatselijk) zeer dicht bebouwd. Ter plekke van het plangebied Kerkbuurt is nu een open ruimte aanwezig. Voorheen stond hier een agrarisch bedrijf. Het doorzicht is nu (sinds de sloop van de voormalige agrarische bebouwing) aanwezig maar reikt tot de beplanting van het sportveld en is dus geen doorzicht tot ver in het open landschap. Het planvoornemen tast daarmee geen doorzicht op het landschap aan.

In het plangebied liggen geen stolpen. In het planvoornemen wordt aan de Kerkbuurt beoogd om aan te sluiten van de karakteristiek van stolpen. De stolpenstructuur 'Westfriesse linten' wordt niet aangetast.

4.2 Beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk

Het beeldkwaliteitsplan Westfriesse Omringdijk is inspiratiebron geweest bij het opstellen van de nieuwe Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en is verwerkt in de structuur de 'Westfriesse Omringdijk'. Het beeldkwaliteitsplan dient in de nieuwe situatie als naslagwerk.

4.3 Structuurvisie Landschap gemeente Drechterland

De structuurvisie biedt de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland en geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Drechterland.

Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'Behouden en versterken'. De kwaliteiten in dit gebied zitten vooral in de cultuurhistorische linten met de daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid.

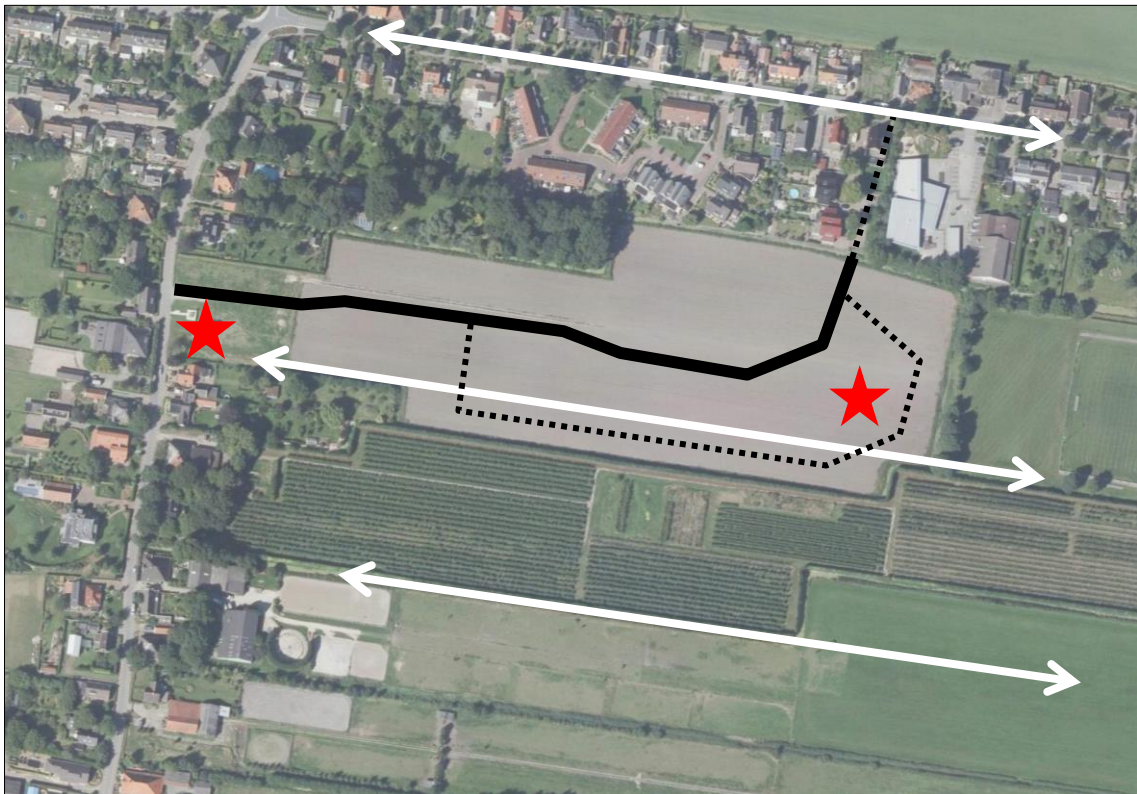
Het plangebied is deels gesitueerd in het bebouwingslint van Wijdenes. Voor invulplekken in de bebouwingslinten wordt aangegeven dat aangesloten moet worden bij de karakteristiek, dat ruimte rond stolpen en bakens gerespecteerd moet worden evenals structurele doorzichten naar achterliggend gebied.

5 Ruimtelijk concept

5.1 Uitgangspunten

Het ruimtelijk concept voor de woonuitbreiding Kerkbuurt kent de onderstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunt zijn verbeeld in Figuur 14.

- De woningen worden opgenomen in de opstreckende verkavelingsstructuur die deze omgeving kenmerkt
- De opzet van de invulling van het plangebied sluit aan bij de karakteristiek van de omgeving. Organisch gegroeide structuren (linten) en een afwisseling in (kleinschalige) woningen en boerderijen (stolpen) zijn kenmerkend voor de omgeving. Deze kenmerken zijn dan ook uitgangspunt voor de uitbreiding.
- Ruimtelijke verbindingen leggen met de omgeving (aansluitingen op de bestaande linten/dorpsomgeving van Wijdenes) waar mogelijk.
- Op markante plekken ruimtelijke verbijzonderingen opnemen in het plan. De aansluiting op de Kerkbuurt en de meest oostelijke punt van het plangebied (ruimtelijke beëindiging van het plan) zijn hiervoor de aangewezen plekken.



Figuur 14. Uitgangspunten concept

5.2 Concept geschikt voor variatie

In de uitbreiding kan op een diverse manier worden gebouwd en vanuit verschillende plekken. Er is sprake van variatie van woningtypen; woonwerkcombinaties, vrijstaande en dubbele woningen, stolpvormige woningen en rijenwoningen. Op deze wijze ontstaat een kleinschalig en afwisselend karakter dat aansluit bij het dorp. Indien de planlocatie volledig in gebruik is genomen, ontstaat het hiervoor opgenomen concept.

6 Voorbeeldverkaveling

6.1 Uitgangspunten programma

De ontwikkeling van de uitbreiding Kerkbuurt vindt plaats aan de hand van de marktvraag. Het aantal kan doorgroeien naar het maximum van 38 dan wel 62 woningen, nadat gemeente en provincie nut en noodzaak als voldoende hebben beoordeeld. Om een indruk te krijgen van een mogelijk eindbeeld, is een voorbeeldverkaveling gemaakt voor 62 woningen (zie Figuur 15 en bijlage 1 voor een uitwerking op schaal 1:1.000). Het geschetste programma bestaat maximaal uit 12 levensloopbestendige woningen, 6 starterswoningen (of experimentele woonvorm), 14 starterswoningen (in het zelfde woongebied als de levensloopbestendige woningen), 18 twee-onder-een-kapwoningen en 12 vrijstaande woningen.



Figuur 15. Voorbeeldverkaveling

6.2 Uitgangspunten uit het oogpunt van milieu

In de voorbeeldverkaveling is een zone van 30 meter tot de grens van de bestemming maatschappelijk (dorpshuis en school) vrijgehouden van woonbebouwing. Dit in verband met eventuele geluidhinder vanuit deze functies. Binnen deze zone kan wel onbebouwd gebied zijn met een functie als erf/tuin. Een zone van 30 meter tot de grens van de fruitteelt ten zuiden van het plangebied wordt vrijgehouden van zowel bebouwing als tuinbestemming. Dit in verband met de eventuele verstuiwing van gewasbeschermingsmiddelen (conform advies SPAWNP d.d. 15 augustus 2017).

6.3 Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op het ruimtelijk concept in hoofdstuk 5. De omgeving waarin de uitbreiding ligt vormt daarbij een belangrijke inspiratiebron maar wordt wel op eigentijdse wijze uitgewerkt. De uitgangspunten hebben betrekking op de wegen- en padenstructuur, parkeren de bebouwingsstructuur en de water- en groenstructuur.

Wegen- en padenstructuur

- Een centrale woonstraat vormt de ruimtelijke drager van het plan.
- De centrale woonstraat krijgt een aansluiting voor alle verkeer op de Kerkbuurt. De exacte wijze van aansluiten wordt in overleg met een verkeerskundige van de gemeente vormgegeven.
- De centrale woonstraat krijgt een verbinding voor langzaamverkeer met de Molenweg, via De Vang. De aansluiting op De Vang wordt vormgegeven met een langzaamverkeersbrug met een paal; hulpdiensten hebben dan in geval van calamiteiten wel toegang.
- De centrale woonstraat heeft een eenvoudig dorps profiel met een breedte van 5,0 meter en een groenstrook en een trottoir aan één zijde van de weg.
- Een recreatief wandelommetje aan de zuidzijde van het plangebied is onderdeel van het plan. Dit wandelommetje is onderdeel van een kwalitatief hoogwaardige groen-blauwe zone.

Parkeren

- De gemiddelde parkeernorm uit CROW, publicatie 317 worden gehanteerd. De stedelijkheidsgraad is 'niet stedelijk' en de stedelijke zone is 'rest bebouwde kom'.
- Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen worden de parkeerplaatsen in principe op het eigen erf gesitueerd. Bij rijenwoningen en bijzondere woonvormen is parkeren op eigen erf gewenst. Voor het overige worden de parkeerplaatsen geclusterd in parkeerkoffers.
- Bijlage 2 geeft een berekening van de parkeerbehoefte op basis van de voorbeeldverkaveling.

Bebouwingsstructuur

- Vanaf de centrale woonstraat gezien is sprake van een ritme van woningen, groene ruimten en bijzondere erven. De bebouwing aan de centrale woonstraat is één tot maximaal twee bouwlaagen met kap en gevarieerd qua rooilijn, nokrichting. De levensloopbestendige woningen zijn maximaal één bouwlaag met kap.
- Op de bijzondere erven heeft de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het perceel een sterke samenhang met de plek. De bijzondere erven/bouwwormen worden ingevuld met:
 - een eigentijdse variant van een stolp en/of een schuur op een modern 'boerenerf';
 - bijzondere woonprogramma's zoals Tiny Houses, starterswoningen of een andere experimentele woonvorm).

De bijzondere erven liggen:

- op de hoek van de nieuwe aansluiting op de Kerkbuurt. Eigentijdse stolp- en/of schuurachtige bebouwing is uitgangspunt;
- in de meest oostelijke punt van het plangebied. Starterswoningen zijn uitgangspunt, maar een experimentele woonvorm zoals Tiny Houses is ook mogelijk.

Groen- en waterstructuur

- De bestaande waterlopen worden verbreed en er wordt een nieuwe waterloop gerealiseerd in de bufferzone tot het fruitteeltbedrijf. Hiermee wordt de noodzakelijke waterberging gerealiseerd. Tevens wordt het gebied doorvaarbaar.
- De nieuwe waterloop vormt in combinatie met een groene zone een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.
- Het sortiment beplanting is inheems en passend op de ter plekke voorkomende grondsoort.
- Bijlage 3 geeft een berekening van de waterberging op basis van de voorbeeldverkaveling.

Overig

- Het oorlogsmonument 'Sally' wordt verplaatst en wordt opnieuw ingepast op de hoek van de Kerkbuurt en de centrale woonstraat.
- Een sportkooi en speelvoorzieningen worden ingepast op een locatie nabij de school/het dorps-huis.

7 Beeldkwaliteit

7.1 Welstandsbeleid

De gemeente wil in het betrokken plangebied een meer liberale lijn volgen ten aanzien van het welstandsbeleid. De gemeente heeft het vertrouwen dat de geïnteresseerden voor het bouwen in deze dorpse context, met elkaar in belangrijke mate invulling kunnen geven aan het woongebied. De houding van de gemeente is dat alleen professionele toetsing plaatsvindt door een welstandcommissie als de prominente plek in de verkaveling daartoe aanleiding geeft of indien bouwers er onderling niet uitkomen. Voor het overige zullen particuliere initiatiefnemers of collectieven van initiatiefnemers (CPO) zelf hun draagvlak moeten creëren. Leidt dit tot consensus over het planvoornemen, dan hoeft geen welstandstoetsing plaats te vinden. Indien dit niet tot consensus leidt, wordt advies gevraagd van de welstandscommissie. Initiatiefnemers zullen onder meer gevraagd worden om de goedkeuring van hun burens te overleggen. Daarnaast zal in overleg met het dorp een systeem worden bedacht waarbij, door bijvoorbeeld publicatie in de dorpskrant en mogelijkheid tot het geven van een reactie, een bredere groep ter grootte van de straat en de woningen die op het plangebied uitkijken, betrokken wordt.

7.2 Indeling in deelgebieden

Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn onderstaande deelgebieden onderscheiden (zie Figuur 16 voor de weergave van de deelgebieden op de voorbeeldverkaveling).

1. Stolp(achtige) bebouwing;
2. Starterswoningen;
3. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen;
4. Starterswoningen en levensloopbestendige woningen.



Figuur 16. Indeling in deelgebieden

In de hierna volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende deelgebieden in de voorbeeldverkaveling. De erfafscheidingen (en bijgebouwen) grenzend aan de openbare ruimte en de oevers en de inrichting van de openbare ruimte zijn aparte thema's. De deelgebieden en thema's zijn uitgewerkt in een set beeldkwaliteitscriteria en referentiebeelden.

Voor deelgebied 1. 'Stolp(achtige) bebouwing' en deelgebied 2 'Starterswoningen' gelden de navolgende beeldkwaliteitscriteria als toetsingskader. Voor deelgebied 3. 'Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen' en deelgebied 4. 'Starterswoningen en levensloopbestendige woningen' gelden de beeldkwaliteitscriteria als inspiratiebron.

Afwijken van de voorbeeldverkaveling en de beeldkwaliteitscriteria

In deelgebied 1 wordt een bijzondere bouwvorm en/of een specifiek bouwprogramma gevraagd. Mocht de gevraagde bouwvorm en/of het gevraagde bouwprogramma financieel en/of programmatisch niet haalbaar zijn, biedt het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid om af te wijken van de voorbeeldverkaveling en de beeldkwaliteitscriteria. Alleen in overleg met de gemeente kan van deze mogelijkheid gebruik gemaakt worden. Tevens zal in overleg met de gemeente een nieuw beeldkwaliteitskader ontworpen en vastgesteld worden. De nieuwe invulling moet daarbij in ieder geval invulling geven aan de intenties van het voorliggende beeldkwaliteitsplan, namelijk dat de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het perceel een sterke samenhang heeft met de plek in de verkaveling.

In deelgebied 2 wordt uitgegaan van de bouw van starterswoningen. Dit kan in de vorm van Tiny Houses. Mocht de bouw van deze starterswoningen financieel en/of programmatisch niet haalbaar zijn, dan biedt het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid om reguliere (vrijstaande) woningen in dit gebied te bouwen. De beeldkwaliteitscriteria van deelgebied 3 zijn in dat geval van toepassing.

7.3 Deelgebied 1. Stolp(achtige) bebouwing

In deelgebied 1 zijn maximaal twee woningen mogelijk.

Situering

- De hoofdmassa wordt in situering afgestemd op de aanwezige voorgevelrooilijn van de Kerkbuurt.
- Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan. Dit bijgebouw is in plaatsing duidelijk ondergeschikt en ligt vanaf de openbare weg gezien, teruggerooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- De hoofdmassa is geïnspireerd op een stolp. Een eigentijdse variant van een stolp is uitgangspunt.
- De hoofdmassa heeft een duidelijke piramidekap of is hierop geïnspireerd.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt.

Aanzichten/gevels

- Het architectonische thema is wonen in een eigentijds vormgegeven stolp of stolpachtige bouwvorm.
- De hoofdmassa is met de voorgevel gericht op de Kerkbuurt. De gevel aan de nieuwe ontsluitingsweg heeft tevens een representatieve gevelindeling. Er is sprake van een dubbele oriëntatie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij het architectonische thema en passend bij het kleur- en materiaalgebruik dat in de omgeving kenmerkend is. Baksteen in gedekte tinten voor de gevels, en keramische dakpannen voor de kap in gedekte tinten zijn in ieder geval toegestaan, alsook vergrijzend hout.

Erf

- De erfinrichting wordt geïnspireerd op de inrichting van 'oude' boerenerven in de omgeving.
- Op het erf worden één of meerdere solitaire bomen geplant op de erfdelen grenzend aan de openbare ruimte (wegen, groen en water).
- Zie paragraaf 7.7: Erfafscheidingen, bijgebouwen en oevers.

Referentiebeelden



Figuur 17. Eigentijdse vertaling van wonen in een stolp- en/of schuurachtige bouwvorm

7.4 Deelgebied 2. Starterswoningen

Situering

- De situering van bebouwing is afgestemd op de vormgeving van de openbare ruimte.
- De starterswoningen zijn geclusterd, staan per cluster in een rechte rooilijn en zijn nadrukkelijk op het ontsluitingspad/openbare ruimte georiënteerd.
- In het deelgebied is per woning maximaal één vrijstaand bijgebouw toegestaan.

Massa

- De hoofdmassa van een starterswoning is geïnspireerd op een schuur of een Tiny House.
- De hoofdmassa heeft een (asymmetrische) zadeldak.

Aanzichten/gevels

- Het architectonische thema is wonen in een eigentijds vormgegeven woonschuur.
- De hoofdmassa is door de gevelindeling gericht op het ontsluitingspad.
- Een vrijstaand bijgebouw is zorgvuldig mee ontworpen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij de parkachtige omgeving en het architectonische thema. Vergrijzend hout en glas voor gevels en zink of antraciete dakplaten voor de daken zijn in ieder geval toegestaan.
- Een vrijstaand bijgebouw is in kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig afgestemd op de woningen.

Erf

- Zie paragraaf 7.7 Erfafscheidingen, bijgebouwen en oevers.

Referentiebeelden



Figuur 18. Wonen in een eigentijds vormgegeven woonschuur

7.5 Deelgebied 3. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen

Situering

- De woningen staan op wisselende afstand van de weg en ondersteunen de richting van de openbare ruimte. Rooilijnen mogen maximaal voor twee aaneensluitende erven gelijk zijn en dienen voor het overige ten minste 1 meter van elkaar te verschillen.
- Tussen de hoofdbouwmassa's van niet aaneen gebouwde woningen is tenminste een ruimte van 6 meter.
- Bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- De hoofdmassa heeft een duidelijke zadel-/mansarde-/lessenaars- of schildkap. Asymmetrische kappen zijn toegestaan. Een mansardekap is alleen toegestaan bij een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. Geen wolfseinden toepassen.
- Geen repeterende bebouwing.
- De hoofdmassa is geïnspireerd op de gevarieerde woonbebouwing die in de omgeving kenmerkend is.
- Er worden maximaal twee woningen aaneen gebouwd in de richting van de straat.
- De nokrichting is gevarieerd (afwisselend loodrecht op de weg of evenwijdig aan de weg).
- Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt. In incidentele gevallen, en in geval van hoogwaardige vormgeving kan hiervan worden afgeweken

Aanzichten/gevels

- Het architectonische thema is wonen in individuele en eigentijds vormgegeven dorpse woningen.
- De hoofdmassa is door de gevelindeling gericht op de openbare ruimte. Op hoeklocaties is sprake van een dubbele oriëntatie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij het kleur- en materiaalgebruik dat in de omgeving kenmerkend is. Baksteen in gedekte tinten voor de gevels, en keramische dakpannen voor de kap in gedekte tinten zijn in ieder geval toegestaan, alsook vergrijzend hout.

Erf

- Zie paragraaf 7.7 Erfafscheidingen, bijgebouwen en oevers.

Referentiebeelden



Figuur 19. Aan de centrale woonstraat is afwisselende bebouwing in overwegend een bouwlaag met kap uitgangspunt

7.6 Deelgebied 4. Starterswoningen en levensloopbestendige woningen

In deelgebied 4 is sprake van een mix van starterswoningen (sociale huur) en levensloopbestendige woningen. Deze mix is ook mogelijk binnen de bouwblokken.

Situering

- Hoofdmassa's ondersteunen de richting van de openbare ruimte. Rooilijnen mogen verschillen.
- Tussen de hoofdbouwmassa's van niet aaneen gebouwde woningen is tenminste aan een zijde een ruimte van 6 meter.
- Bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- De hoofdmassa heeft een duidelijke zadel-/mansarde-/lessenaars- of schildkap. Een mansardekap is alleen toegestaan bij een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. Asymmetrische kappen zijn toegestaan. Geen wolfseinden toepassen. Ondergeschikte delen mogen plat worden afgewerkt.
- De hoofdmassa is geïnspireerd door de gevarieerde woonbebouwing die in de omgeving kenmerkend is.
- Er worden maximaal vijf woningen aaneen gebouwd. Bij meer dan 3 woningen aaneen wordt ten behouden van een kleinschalig beeld bij voorkeur geleiding in de bouwmassa aangebracht.
- Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt. In incidentele gevallen, en in geval van hoogwaardige vormgeving kan hiervan worden afgeweken.

Aanzichten/gevels

- Het architectonische thema is wonen in eigentijds vormgegeven dorpse woningen.
- De hoofdmassa is door de gevelindeling gericht op de openbare ruimte (wegen, groen en water). Op hoeklocaties is sprake van een dubbele oriëntatie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij het kleur- en materiaalgebruik dat in de omgeving kenmerkend is. Baksteen in gedekte tinten voor de gevels, en keramische dakpannen voor de kap in gedekte tinten zijn in ieder geval toegestaan, alsook vergrijzend hout.

Erf

- Zie paragraaf 7.7 Erfafscheidingen, bijgebouwen en oevers.

Referentiebeelden



Figuur 20. Eigentijdse rijenwoningen

7.7 Erfafscheidingen, bijgebouwen en oevers

Voor erfafscheidingen en bijgebouwen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied gelden beeldkwaliteitscriteria. Met openbaar toegankelijk gebied worden, wegen, trottoirs, wandelpaden, openbaar groen en openbaar water bedoeld. Daarnaast gelden specifieke beeldkwaliteitscriteria ten aanzien van de oevers.

Erfafscheidingen voorerf

- De maximale hoogte van een erfafscheiding is 1,0 meter.
- De vormgeving van de erfafscheiding is vrij. Aanbevolen wordt om een beukenhaag aan te planten, passend bij het groene karakter van de wijk (zie Figuur 21).

Erfafscheidingen achtererf (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied)

- De maximale hoogte van een erfafscheiding is 2,0 meter.
- De erfafscheiding heeft een groen en duurzaam karakter.
- Aanbevolen wordt om een beukenhaag aan te planten, passend bij het groene karakter van de wijk (zie Figuur 21).
- Minimaal de helft van een gebouwde erfafscheiding bestaat uit begroeide elementen. Zichtbare delen van een gebouwde erfafscheidingen worden hout (zie Figuur 23) en/of metselwerk (zie Figuur 22). Voor niet zichtbare begroeide delen is het materiaalgebruik vrij (zie Figuur 24).
- Onbehandeld mooi verouderend hout of gebeitst hout ('houtkleur' behouden) toepassen voor houten delen. Eventueel metselwerk is in kleur gelijk aan het metselwerk van de woning. Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan voor zichtbare delen.
- Eenduidig, samenhangend ontwerp.

Openbaar groen

- In een zone van 1,0 meter breed gelegen in het openbaar groen gemeten vanaf de geldende woonbestemming ter plaatse, zijn geen bijgebouwen toegestaan.

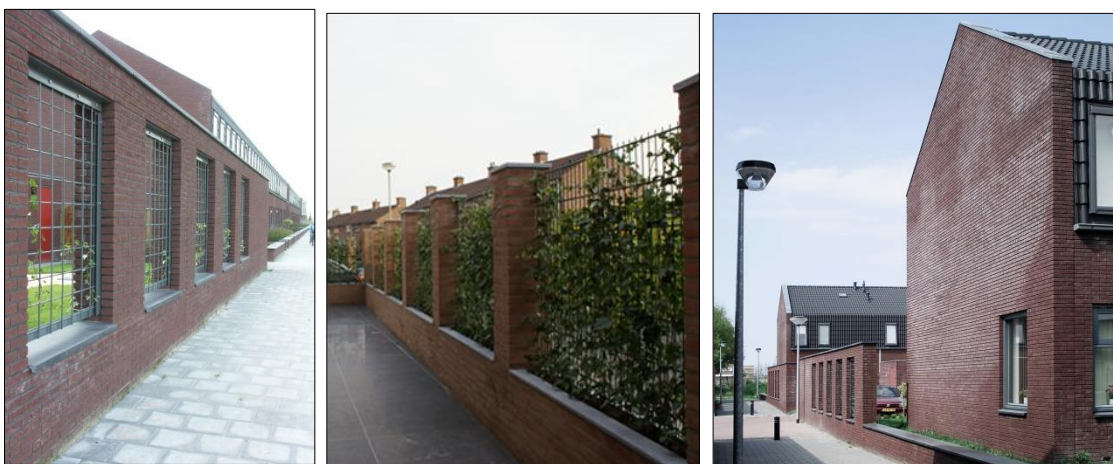
Oevers

- Het profiel van de oever zoals deze bij oplevering van de woonwijk is aangelegd, mag niet worden aangetast. Afgraven, of ophogen van het talud is niet toegestaan.
- De walbeschoeiing mag niet worden verwijderd, of worden opgehoogd.
- Het aanbrengen van steigers en terrassen is niet toegestaan in de oeverzone.
- In een zone van 1,0 meter breed, gelegen tussen de walkant en het water is het bouwen van erfafscheidingen en bijgebouwen is niet toegestaan.

Referentiebeelden



Figuur 21. Een (beuken)haag heeft ruimtelijke gezien in alle gevallen de voorkeur



Figuur 22. Meeontworpen erfafscheidingen metselwerk i.c.m. begroeiing



Figuur 23. Hout in combinatie met minimaal 50% begroeiing



Figuur 24. Voor begroeide delen van een gebouwde erfafscheiding is het materiaalgebruik is vrij

7.8 Inrichting van de openbare ruimte

Groen

- Groen is aanwezig in de bufferzone tot het fruitteelt bedrijf.
- Eventuele parkeerkoffers in de openbare ruimte (wegen, groen en water) worden ingepast met hagen (geadviseerde beheerhoogte is 0,8 tot 1,0 meter) en waar mogelijk verspreide bomen die de parkeervelden geleiden.
- In de noordoosthoek van het plangebied wordt een groene speelplek en sportkooi ingepast op de overgang naar de sportvelden.
- Het assortiment beplanting is inheems en passend op de ter plekke voorkomende grondsoort.

Water

- Water wordt gerealiseerd in de vorm van verbreding van de bestaande perceelsslotsen.
- De waterberging draagt bij aan het realiseren van een groen-blauwe wandelstrook.

Openbare ruimte

- De centraal gelegen woonstraat krijgt een eenvoudig profiel met een rijbaan van 5,0 meter, met aan één zijde een groenstrook en een trottoir. In verband met kabels en leidingen wordt de rijbaan in een klinkerverharding uitgevoerd. Een aardse en gedekte tint is daarbij uitgangspunt.
- Het parkeren vindt op eigen erf en/of in parkeerkoffers.
- Het wandelpad/wandelommetje krijgt een breedte van 1,5 tot 2,0 meter. Aan weerszijden van een pad zal sprake zijn van groene overgangen.

Referentiebeelden



Figuur 25. Referentiebeeld woonstraat: Molenweg Wijdenes



Figuur 26. Parkeerkoffers inpassen met hagen

Bijlagen

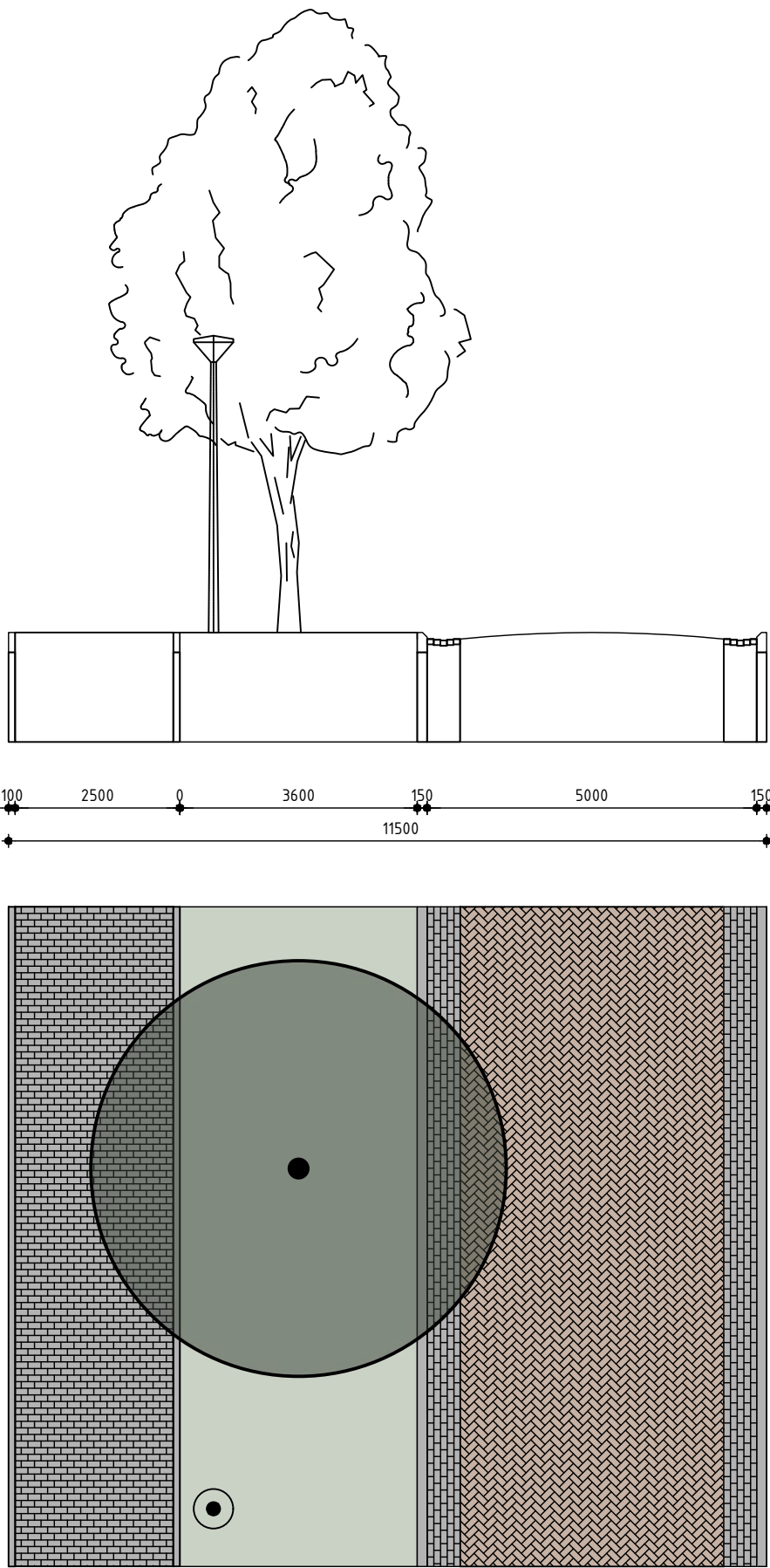
Bijlage 1

Voorbeeldverkaveling 1:1.000

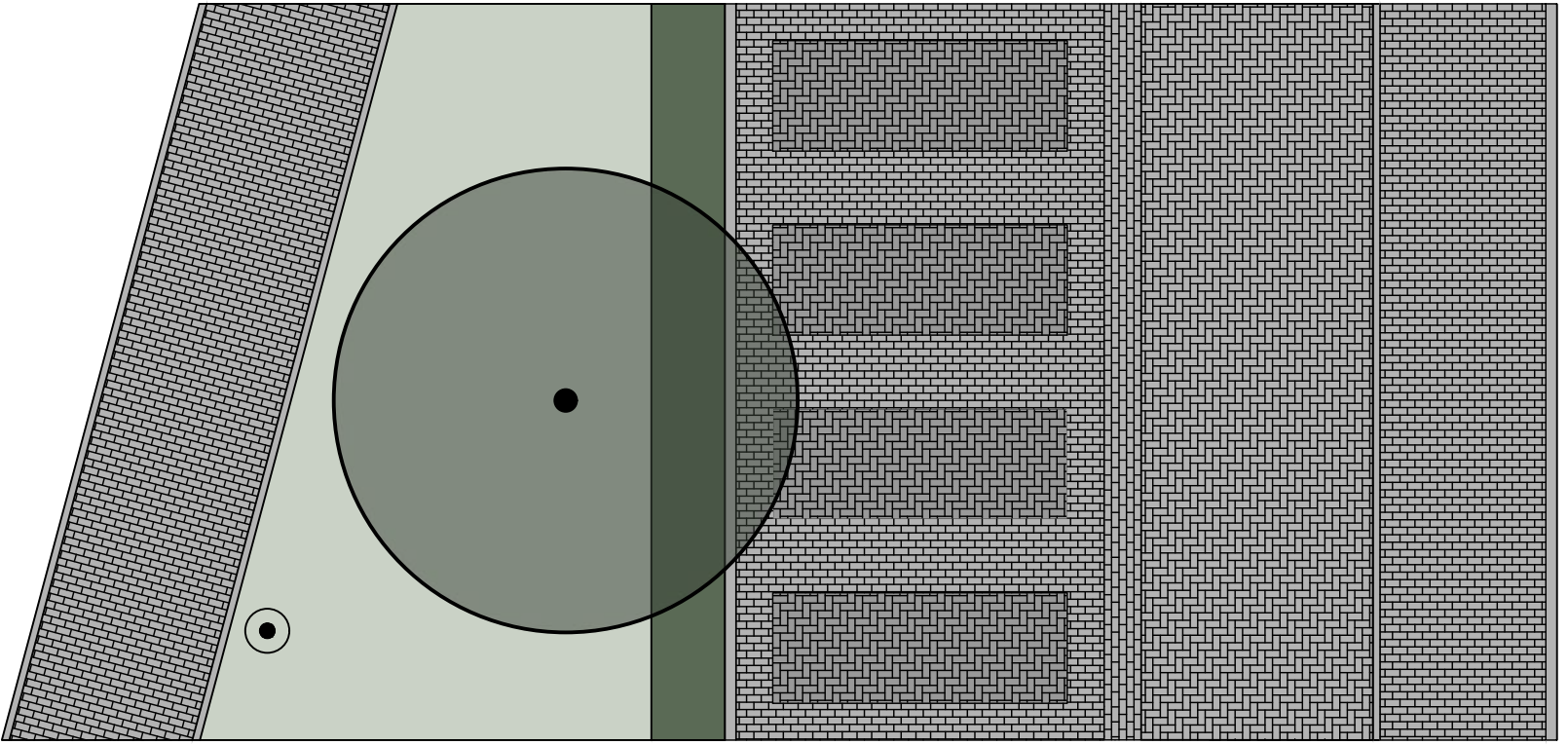
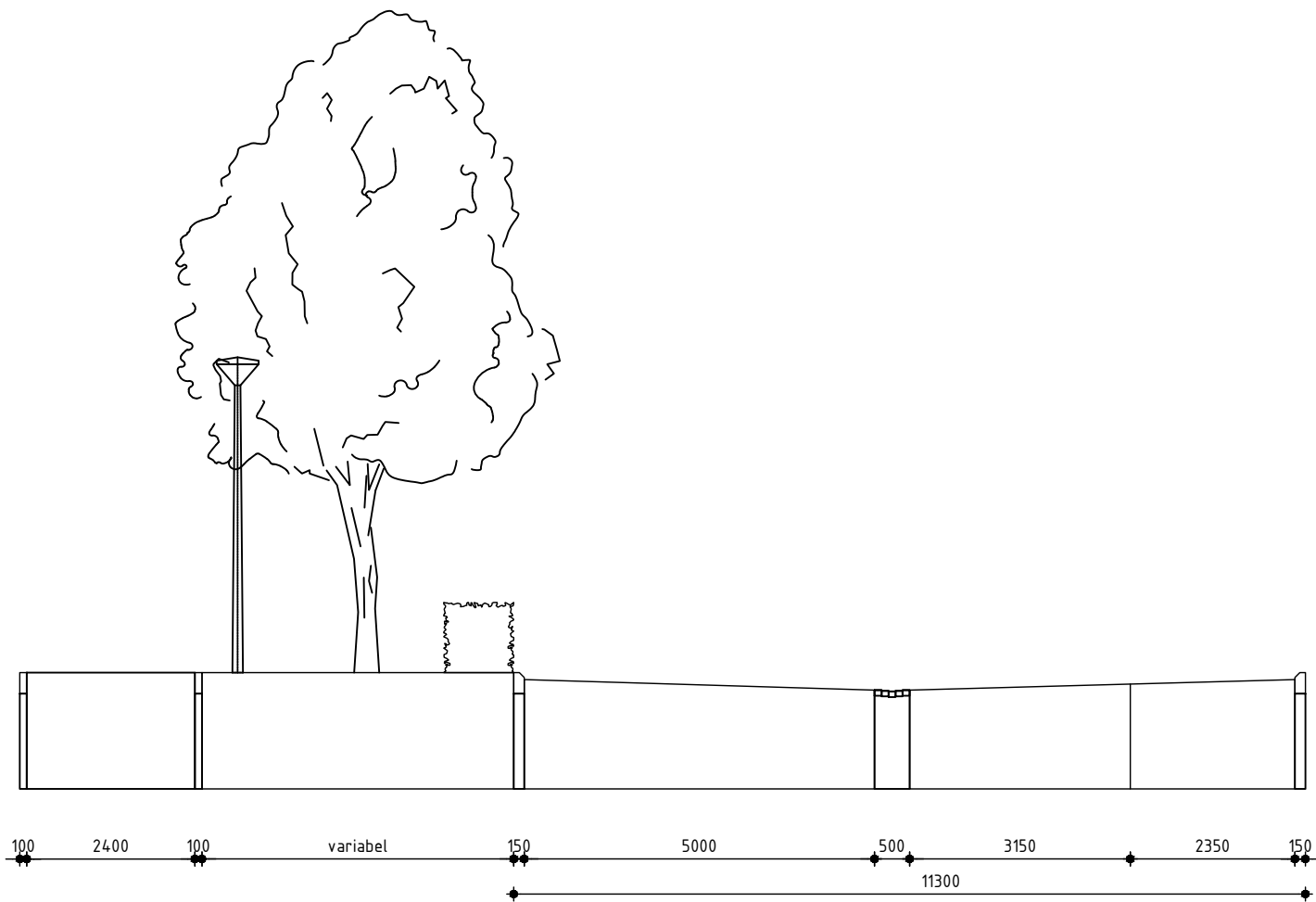


LEGENDA

- Nieuwe boom 1e orde
- Nieuwe boom 2e orde
- Water
- Gras(berm)
- Haag
- Klinkers - rood
- Trottoir/woonstraat - grijs
- Parkeerplaatsen/-koffers
- Nieuwe bebouwing
- Kavels
- Spuitzone
- Speelplaats
- Sportkooi
- Monument 'Sally'
- Locatie trafo



PROFIEL 1. HOOFDONTSLUITING
SCHAAL 1:100



PROFIEL 2. WOONSTRAAT - SCHAAAL 1:100

Bijlage 2

Berekening parkeerbehoefte voorbeeldverkaveling

Onderstaande uitgangspunt worden gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de voorbeeldverkaveling.

- CROW, publicatie 317.
- Stedelijkheidgraad: niet stedelijk.
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.
- De gemiddelde parkeernorm wordt gehanteerd.
- Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen worden (minimaal) twee parkeerplaatsen op het eigen erf gesitueerd. Een berekeningsaantal van 1,7 wordt gehanteerd gezien de grote kavels.
- Bij rijenwoningen en bijzondere woonvormen is parkeren op eigen erf gewenst. Voor het overige worden de parkeerplaatsen geclusterd in parkeerkoffers.

Tabel 1 geeft de parkeerbehoefte in de voorbeeldverkaveling weer. De voorbeeldverkaveling voorziet in voldoende parkeerplaatsen op basis van bovenstaande uitgangspunten.

Tabel 1. Parkeerbehoefte voorbeeldverkaveling

Omschrijving	Aantal woningen	PP per eenheid	Aantal parkeerplaatsen
Huurhuis, sociale huur	14	(bandbreedte 1,2 – 2,0): 1,6	22,4
Koop, etage, goedkoop (starterswoningen)	6	(bandbreedte 1,2 – 2,0): 1,6	9,6
Koop, etage, goedkoop (levensloopbestendig)	12	(bandbreedte 1,2 – 2,0): 1,6	19,2
Twee-onder-een-kap	18	(bandbreedte 1,8 – 2,6): 2,2	39,6
Vrijstaand	12	(bandbreedte 1,9 – 2,7): 2,3	27,6
Totaal	62		118,4
Voorbeeldverkaveling - parkeerkoffers			70
Voorbeeldverkaveling - parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen	12	1,7	20,4
Voorbeeldverkaveling - parkeerplaatsen bij twee-onder-een-kap-woningen	18	1,7	30,6
Voorbeeldverkaveling - parkeerplaatsen bij rijenwoningen	18	x	4
Voorbeeldverkaveling - totaal			125
Saldo			+ 6,6

Bijlage 3

Berekening waterberging voorbeeldverkaveling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voorzien in waterberging ter compensatie van de toename van verharding. De (digitale) watertoets geeft aan dat voor het plangebied een compensatie van 16% uitgangspunt is. In het voorbeeldplan is sprake van 16.893 m² verharding (zie Tabel 2). Van deze verharding moet 16% in de vorm van waterberging worden gecompenseerd. 16% van 16.893 m² is 2.703 m². In de voorbeeldverkaveling is 4.662 m² nieuw water voorzien. In de voorbeeldverkaveling is daarmee ruim voldoende waterberging aanwezig.

Tabel 2. Overzicht kavels, verharding en groen en water in voorbeeldverkaveling

Kerkbuurt Wijdenes	Verkavelingsplan 06-12-2018				
Elementen	Subtotaal (m2)	Totaal (m2)	Percentage verhard	Verhard (m2)	Onverhard (m2)
Bestaande sloten in ontwerp	4278		0%	0	4278
Nieuw water	4662		0%	0	4662
Totaal water		8940			
Gras	9234		0%		9234
Hagen	210		0%		210
Totaal openbaar groen		9444			
Ontsluitingsweg (rood)	2385		100%	2385	0
Trottoir	2165		100%	2165	0
Parkeerplaatsen en parkeer-koffers	1475		100%	1475	0
Voetbalkooi	375		100%	375	0
Paden	586		50%	293	293
Totaal verharding		6986			
Kavels vrijstaande woningen	7035		50%	3518	3518
Kavels twee-onder-één-kap-woningen	6550		50%	3275	3275
Kavels IIb-woningen	3635		50%	1818	1818
Kavels rijenwoningen	2065		50%	1033	1033
Kavels starterswoningen	1114		50%	557	557
Totaal kavels		20399			
Totaal	45769	45769		16893	28877
Waterberging				Compensatie-factor (%)	Compensatie (m2)
Verharding en bebouwing	16893			16,00%	2703
Totaal compensatie					2703
Nieuw water in plan					4662
Saldo compensatie					1959

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Drechterland

Rapport

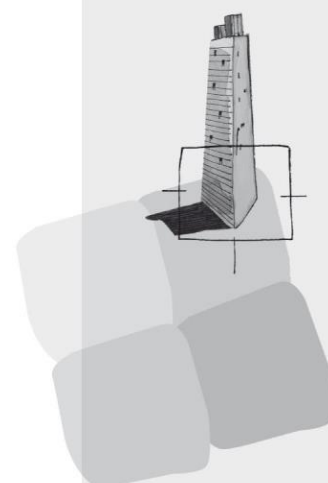
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

076.00.00.50.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E

leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort