



STEDENBOUWKUNDIG PLAN “ACHTER DE VAN ZUILENSTRAAT”

HEI- EN BOEICOP

RHO ADVISEURS

31 OKTOBER 2023

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN

INHOUDSOPGAVE

Locatie en initiatief	3
1. Analyse	
1.1 Ruimtelijke analyse	5
1.1.1 Historisch lint	5
1.1.2 Zichtlijnen	6
1.1.3 Uitbreiding van Zuilenstraat	7
1.2 Huidige situatie	8
1.3 Randvoorwaarden gemeente	9
1.4 Utrechtse landschappen	10
1.5 Ontwikkelprijncipes	11
2. Stedenbouwkundig plan	12
3. Beeldkwaliteit	28



LOCATIE EN INITIATIEF

In het westelijke deel van het karakteristieke dorpslint van Hei-en Boeicop bevindt zich aan de zuidzijde de Van Zuilenstraat. Achter de bebouwing langs deze straat liggen enkele percelen die in gebruik zijn als volkstuinen.

Er staan ook enkele garageboxen en er is een vrij groot verhard terrein waar auto's geparkeerd kunnen worden, maar ook enkele aanhangers staan.

De locatie en enkele agrarische percelen ten westen ervan zijn al geruime tijd in beeld voor een mogelijke woningbouwontwikkeling.

In de Dorps(woon)visie Hei-en Boeicop heeft de gemeente randvoorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen. Belangrijk onderdeel van deze randvoorwaarden is een goede inpassing in de dorpsrand/het omringende landschap.

Uitgangspunt is om op de locatie maximaal 13 woningen te realiseren. De ontsluiting van de woningen zal vanaf de Van Zuilenstraat plaatsvinden.

In deze rapportage wordt in het eerste deel **analyse** ingegaan op de ligging en context van het gebied, de eerder geformuleerde uitgangspunten en het provinciaal beleid voor de kernrandzones. Afsluitend worden de toepasselijke ontwerpprincipes besproken. Vervolgens wordt in deel 2 **het stedenbouwkundig plan** gepresenteerd en toegelicht. Daarbij worden ook enkele varianten in het woningbouwprogramma aangegeven. In dit hoofdstuk wordt ook nader ingegaan op de inrichting van het openbaar gebied en worden zaken als de waterbalans en de parkeerbalans toegelicht. Verder is er specifiek aandacht besteed aan aspecten zoals de bereikbaarheid (o.a. hulpdiensten) en afvalinzameling. Het afsluitende deel 3 bevat de regels voor **beeldkwaliteit** van zowel bebouwing als openbaar gebied.



1. ANALYSE

The image features a solid magenta background. On the right side, there are several thin, white, curved lines that sweep upwards and then curve back down, creating a sense of movement and depth. These lines are layered, with some appearing closer to the viewer than others, adding a three-dimensional feel to the design.

1.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

1.1.1 HISTORISCH LINT

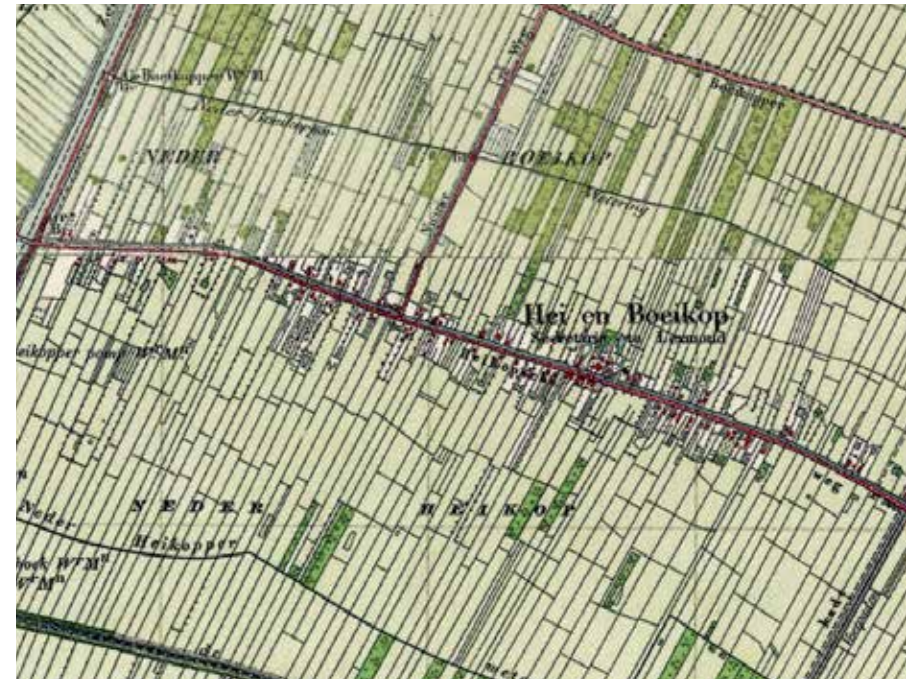
Hei- en Boeicop is een klein dorp in de gemeente Vijfheerenlanden. Hei- en Boeicop kenmerkt zich door het slagenlandschap, het historisch lint en monumentale boerderijen. Door de eeuwenlange agrarische activiteiten is er een cultuurlandschap ontstaan.

Het cultuurlandschap is bepalend voor de richting van de bebouwing. Door de smalle kavels staat de langgerekte bebouwing op boerenerven achter elkaar, wat kenmerkend is voor het historische lint in Hei- en Boeicop.

De kaarten hiernaast laten de historische groei van het lint zien.



De boerenerven waarbij schuren achter elkaar staan, zijn karakteristiek in het landschap.



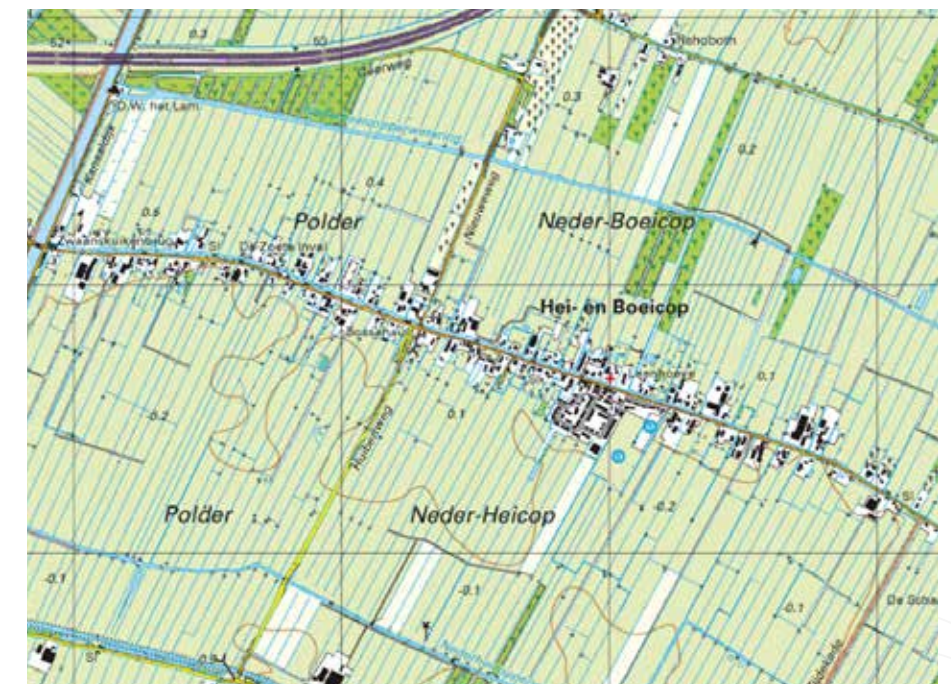
1920



2000



1960

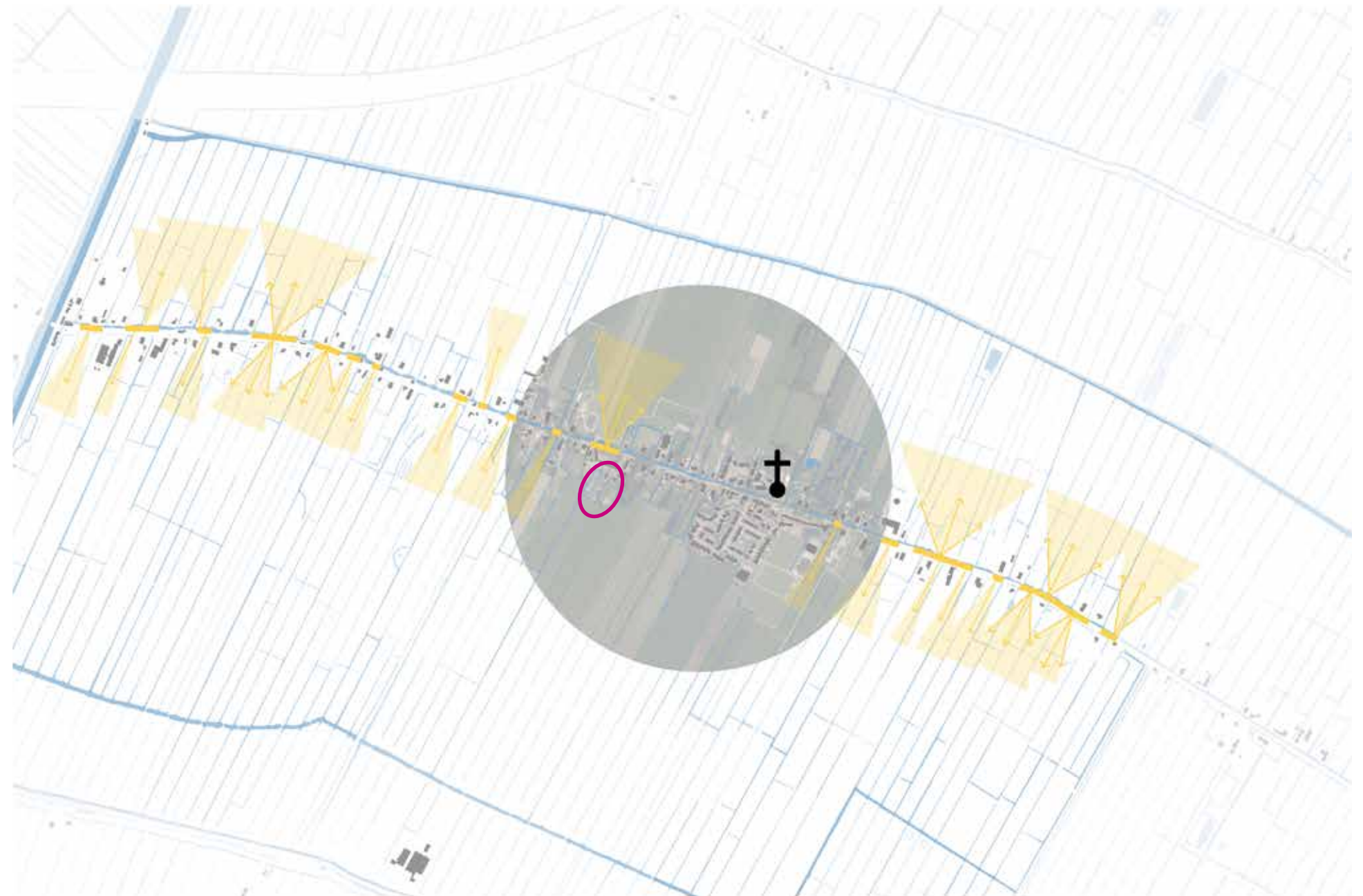


2020

1.1.2 ZICHTLIJNEN

Hei- en Boeicop is een historisch lint waar bebouwing en kavelgroottes zijn afgestemd op het landschap. Aan het lint zijn diverse plekken waar geen bebouwing staat. Op deze locaties is het achterliggende slagenlandschap goed zichtbaar.

Het dorp kent enkele plekken waar uitbreiding van het dorp ervoor zorgt dat ritme en het lint onderbroken wordt. De Van Zuilenstraat is één van deze locaties. Hier is aaneengesloten bebouwing gerealiseerd (deels) haaks op de kavelrichting.



1.1.3 UITBREIDING VAN ZUILENSTRAAT

De bebouwing van het agrarische dorpslint is georiënteerd op de Hei en Boeicopseweg. Aan de Van Zuienstraat is een groen plantsoen aanwezig en staat de bebouwing wat verder van het lint af. De voorruimte wordt wekelijks ingevuld met de weekmarkt. Door de positionering en de oriëntatie van de woningen is het zicht vooral op het landschap ten noorden van de locatie gericht.

De locatie achter de Van Zuienstraat hoort door de volkstuinen bij het dorpsgebied. Bij de uitbreiding achter de Van Zuienstraat ontstaan er kansen om het slagenlandschap in het ontwerp te betrekken en zichtlijnen te versterken.



1.2 HUIDIGE SITUATIE



Zichtlijn over het water naar het achterliggende landschap



Watergangen overwoekert door beplanting



Groene oevers



Deels is een rommelige beeld aanwezig



Ook staan er enkele garageboxen in het plangebied

1.3 RANDVOORWAARDEN GEMEENTE

Randvoorwaarden plan

Woningen

- maximaal 13 woningen;
- differentiatie in woningtypen aanbrengen;
- 50% van de woningen dient betaalbaar te zijn, waarvan 30% sociale huur;
- maat, schaal en beeld van de nieuwbouw passend binnen de dorps- en landelijke omgeving;
 - bouwhoogte maximaal 2 lagen met kap en aflopend richting landelijk gebied;
 - architectuurstijl aansluiten aan beleid ruimtelijke kwaliteit (landelijk gebied en linten)
 - natuurlijke materialen;
 - kleurgebruik is vrij mits geen felle opvallende kleuren;
 - zonnepanelen integreren in ontwerp (indien van toepassing).

Verkeer en Parkeren

- plangebied aan twee zijden ontsluiten (goede verbinding met de kern);
 - éénrichtingsverkeer;
 - toegankelijk voor vuilniswagen;
- extra ontsluiting in westelijke richting mogelijk houden t.b.v. mogelijkheid uitbreiding;
- parkeernormen conform gemeentelijk beleid;
- verharding tot het noodzakelijke minimum beperken;
- (openbare) parkeerplaatsen groen uitvoeren conform gemeentelijk beleid.

Stedenbouw en Landschap

- een landschappelijke zorgvuldige overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied;
 - golvende bebouwingsrand aan de kant van het open landschap;
 - bebouwing haaks op het lint;
 - uitzichtpunten/pleinen aan het open landschap;
- aanleg en beheer groen en recreatieve voorzieningen;
 - verbreden van de sloten met natuurlijke oevers t.b.v. watercompensatie en biodiversiteit;
 - ruimte voor volkstuinen aan de rand van het plangebied.



1.4 UTRECHTSE LANDSCHAPPEN

Hei- en Boeicop is een klein dorp in de gemeente Vijfheerenlanden dat sinds 2019 bij de provincie Utrecht hoort.

Zoals op de bovenste kaart hiernaast is weergegeven, behoort Hei- en Boeicop tot het landschapstype 'typerende polderstructuren in het veenweidegebied'.

Karakteristiek voor dit landschapstype zijn:

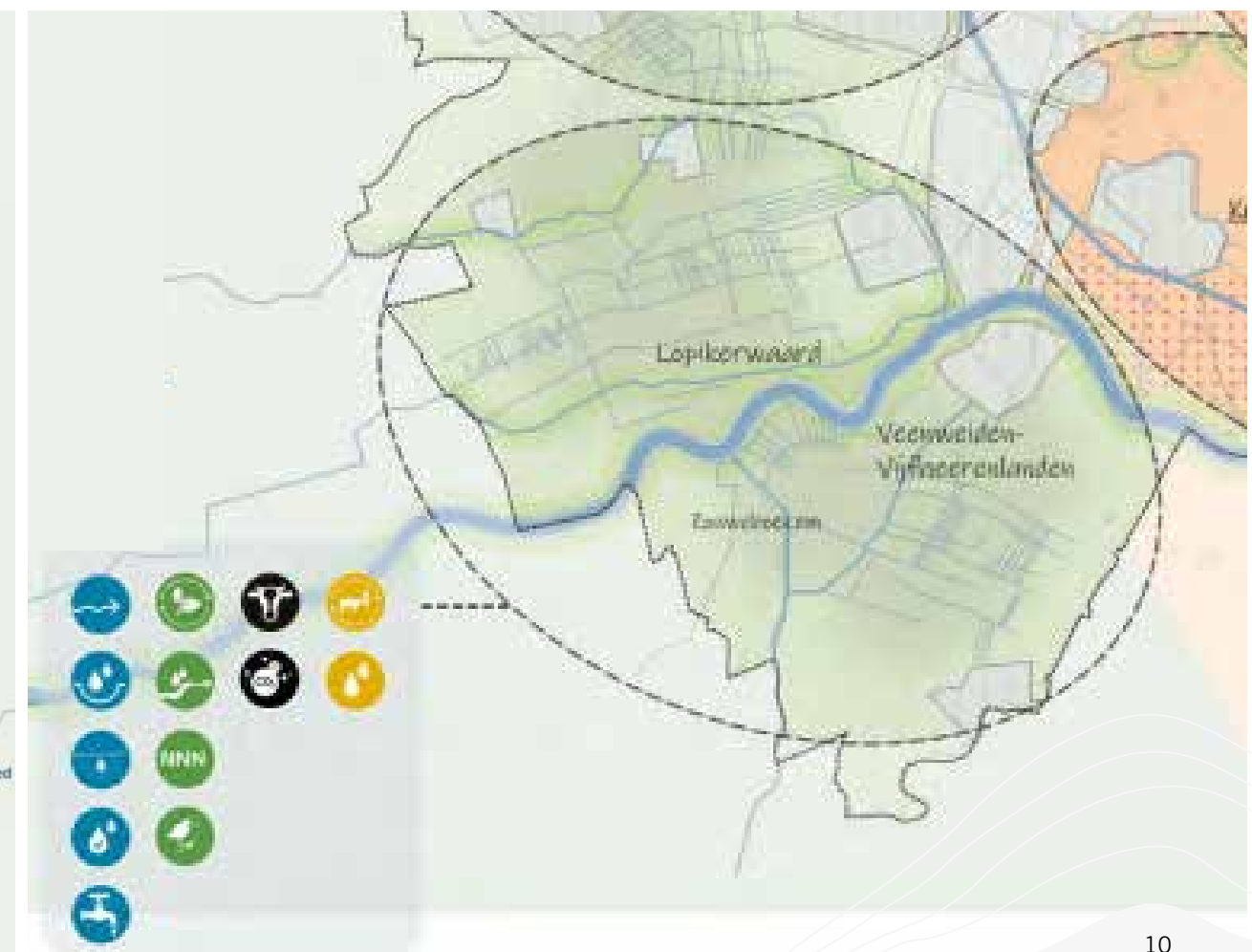
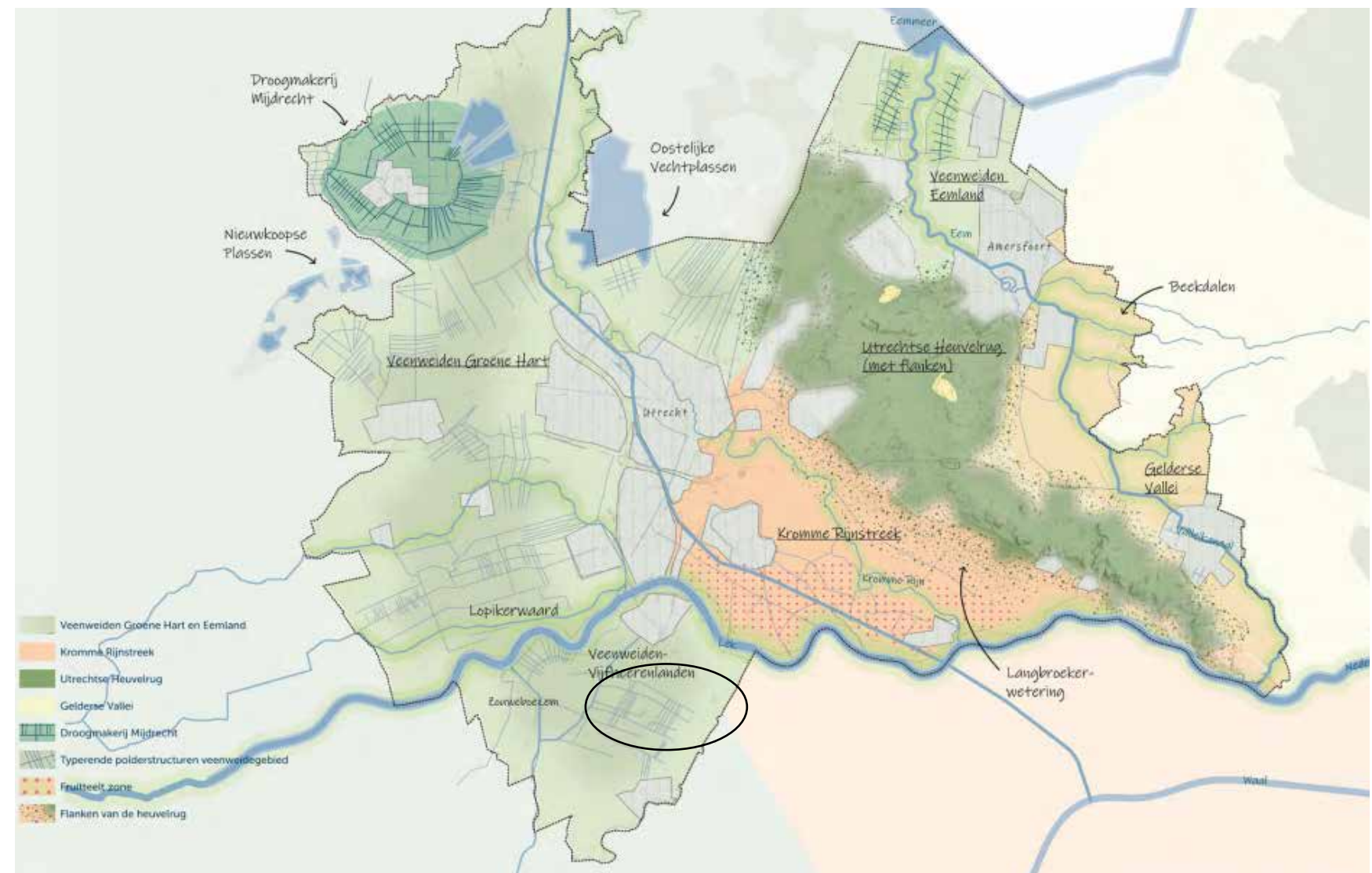
- Openheid
- Strokenverkaveling, lintbebouwing
- Rust en stilte
- Cultuurhistorische waardevolle ontginningsstructuur en watersystemen

Voor het gebied Veenweiden Vijfheerenlanden heeft de provincie diverse ontwikkelprincipes omschreven. Deze principes zijn opgesteld aan de hand van de landschappelijke kenmerken (zie kaart hiernaast).

Voor het plangebied aan de Van Zuilenstraat is het belangrijk dat waterberging en waterafvoer worden meegenomen in de planontwikkeling. Ook het bevorderen van de biodiversiteit door het toevoegen van natuur kan bijdragen aan de ambities van de provincie.

Volgens de Omgevingsvisie Provincie Utrecht ligt het plangebied in een zone die is aangemerkt als 'Aantrekkelijk landschap'. Landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor dynamiek.

Bij een ontwikkeling in het landelijk gebied, zal aansluiting moeten zijn bij het landschap. Het plangebied, gelegen in het Veenweide gebied, kenmerkt zich door de open structuur en het weidse zicht. Het is belangrijk dat bebouwing qua maat en schaal past bij deze structuren.



Bezien vanuit het open veenweidegebied vormen de dorpsranden bijzondere elementen die mede de historie van het gebied laten zien. Doordat ontwikkelingen in het verleden echter vaak ontworpen zijn vanuit de linten, zijn de oorspronkelijke dorpssilhouetten vaak verstoord geraakt. Uitbreidingen met woningen of bedrijven zijn regelmatig met te weinig gevoel voor ruimtelijk kwaliteit tegen het open landschap aangelegd. Regelmatig zijn ook verrommelde achterkantsituaties ontstaan. Met het kernrandzonebeleid vraagt de provincie Utrecht aandacht voor zorgvuldige omgang met de randen, gezien vanuit het dorp én vanuit het omdringende landschap. Ontwikkelingen in de rand van het dorp moeten een (meervoudige) bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij ook bestaande knelpunten in ruimtelijke kwaliteit worden opgelost en de dorpsrand ruimte kan bieden voor ontwikkelingen én weer een meer positieve betekenis krijgt.

In de provinciale verordening worden specifieke uitgangspunten/ randvoorwaarden aan (bestemmings-)plannen in de dorpsranden gesteld:

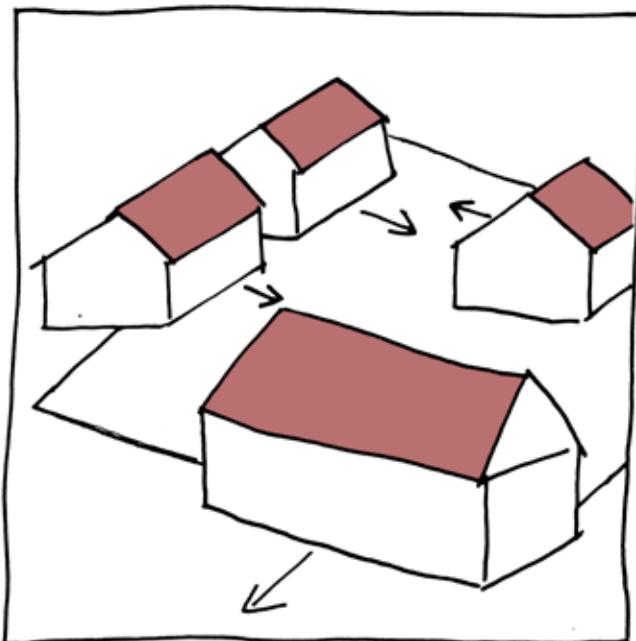
- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnepanelen, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
- bij kwaliteitsversterking in de kernrandzone valt te denken aan:
 - prettige verblijfsmogelijkheden;
 - goede verbindingen vanuit de kern;
 - een landschappelijk zorgvuldige overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied; en
 - de mogelijkheid van ‘ommetjes’ in de kernrandzone. Dit kan gepaard gaan met de aanleg en het beheer van groen en recreatieve voorzieningen.

De locatie achter de Van Zuilenstraat heeft een aantal kenmerken die het mogelijk maken om bovenstaande doelen te bereiken. Zo kan het huidige versnipperde ruimtegebruik dat een rommelige uitstraling heeft worden aangepakt. Daarnaast kan in het gebied de (zichtrelatie) tussen dorp en open landschap opnieuw worden vormgegeven. Tenslotte kan het gebied een vertrekpunt gaan vormen voor een nieuwe route voor langzaam verkeer achter het lint langs. Een route die delen van het dorp met elkaar en met het landschap verbindt en een veilige routing naar de school vormt.

Door de beoogde woningbouw te concentreren op één “agrarisch” kavel ontstaan zichtlijnen vanuit het bestaande en nieuwe woongebiedje naar het buitengebied, deels over (verbrede) sloten, deels via het centrale straatje. Door plaatsing op één kavel wordt de oorspronkelijk polder/slagenverkaveling benadrukt. Door de situering en hoofdvorm van de woonblokken in twee stroken wordt, vergelijkbaar met voor het gebied kenmerkende (langgerekte) stallen en schuren gebouwd. Zo worden, ook gezien vanuit de weide omgeving, kenmerkende elementen toegevoegd aan de lintbebouwing van Hei- en Boeicop. Hierdoor wordt ook het zicht vanuit het open landschap haaks op de kavelrichting geplaatste bestaande woonblokken onderbroken. Door de realisering van een buurttuin en een kavel met volkstuin/pluktuin wordt de dorpsrand bereikbaar voor iedereen. Deze nieuwe randen van het gebied worden zorgvuldig landschappelijk ingericht als duurzame overgang naar het open veenweidegebied.

Het stedenbouwkundig plan dat in deze notitie wordt behandeld geeft een nadere invulling van deze uitgangspunten en ambities voor de locatie.

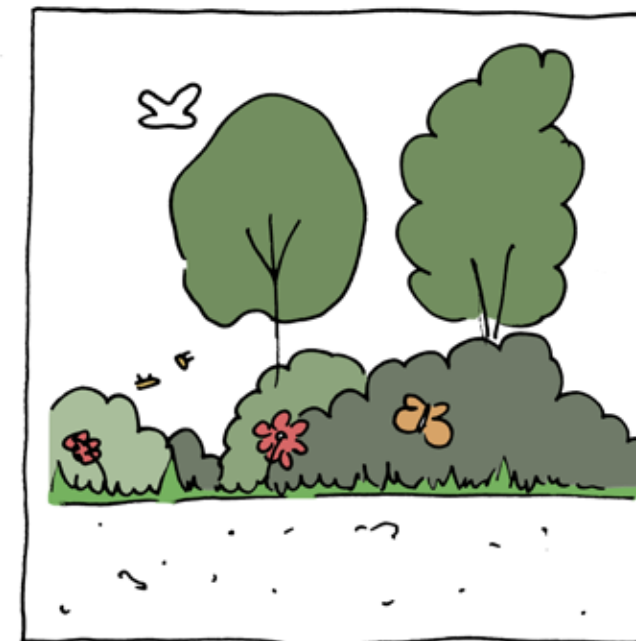
1.5 ONTWIKKELPRINCIPES



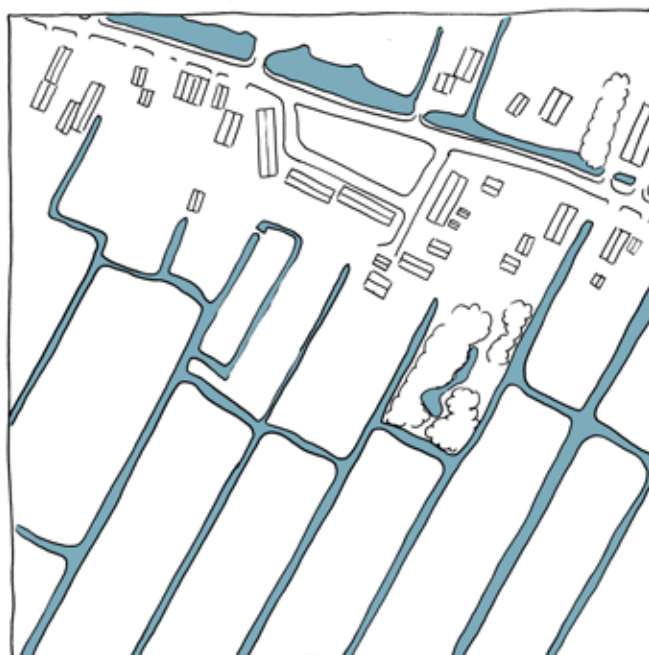
Bij de ontwikkeling wordt gerefereerd aan het historische lint met boerenerven. Kenmerkend voor boerenerven zijn de gezamenlijke ruimtes, samenhangende bebouwing en de orientatie op het erf.



Door steeds meer forse regenbuien, warme zomers is het belangrijk om in te spelen op de klimaatveranderingen. Het is van belang dat water geïnfiltreerd, geborgen en afgevoerd wordt. Voldoende groen zorgt voor lagere temperaturen in hete zomers.



Biodiversiteit hangt samen met klimaatverandering. Door diversiteit aan beplanting, gelaagdheid en structuur toe te voegen, ontstaat er voldoende schuil- en voedselplekken voor vogels en andere dieren.



Bij de uitbreiding achter de Van Zuilenstraat ontstaan er kansen om het slagenlandschap in het ontwerp te betrekken.



Het plangebied ligt in het veenweidegebied van Hei- en Boeicop. Vanaf de Hei en Boeicopseweg zijn er verschillende doorzichten naar het achterliggende landschap. Bij de ontwikkeling van woningen is het belangrijk om het zicht op het landschap te behouden en zo mogelijk te versterken.



De ontsluiting van de nieuwe woningen zal vanaf de Van Zuilenstraat plaatsvinden.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept is uitgaande van de hiervoor aangegeven ontwerpprincipes nadrukkelijk gebaseerd op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving en het uitgangspunt om een kwaliteitssprong te maken op deze plek in de dorpsrand. Belangrijke elementen zijn:

- Behoud accentuering van het karakteristiek slagenverkaveling.
- De keuze voor een verkaveling en bouwvormen, die refereert aan de historische (agrarische)bebouwingsstructuur.
- Realisering van een aantrekkelijke (zicht)relatie met het open veenweidegebied.
- Zorgvuldige aansluiting op omringende bebouwing en percelen.
- Zorgvuldige (ontworpen) overgangen naar het open landschap.

Daarbij is het uitgangspunt dat de locatie ontsloten wordt via de Van Zuilenstraat en er tevens een begin gemaakt wordt van een langzaamverkeersverbinding zuidelijk langs het dorpslint naar de school en sportvelden.

Uitgaande hiervan is de woonbebouwing geplaatst binnen de grenzen (kavelsloten) van 1 agrarisch perceel, zoals die zich in zuidelijk richting voortzetten. Op dat perceel wordt de woonbebouwing in twee langgerekte stroken gesitueerd met centraal daartussen een langgerekt erf. Deze opzet refereert aan de agrarische bouwwijze op percelen; de stallen achter de boerderijen in het lint. Door te kiezen voor het oostelijke perceel is voldoende ruimte aanwezig voor de beoogde 13 woningen -verdeeld over de twee stroken- en wordt aangesloten op het naastliggende woonperceel dat ook al dieper het landelijk gebied insteekt. Tevens wordt zo ruim voldoende afstand gehouden tot het garagebedrijf dat meer westelijk aanwezig is.

De kop van het woonperceel, de overgang naar het open landschap, wordt landschappelijk ingericht en krijgt de functie van buurttuin. Hier wordt ook waterberging gerealiseerd, de buurttuin ligt op een eilandje. Het eiland vormt een prachtig uitzichtpunt naar het open landschap en is tevens het begin van de beoogde voor- en fietsroute die aan de zuidelijke rand van het dorp gerealiseerd zou kunnen worden.

Het westelijk perceel kan deels in gebruik blijven als volkstuin, maar kan ook ingericht worden als een pluktuin voor de omgeving. Hier ligt ook een reservering voor een mogelijke auto ontsluiting naar een meer westelijke woningbouwuitbreiding, die wellicht op termijn gerealiseerd kan worden. Belangrijk is ook dat dit kavel zorgvuldig landschappelijk wordt ingericht. Samen met de buurttuin vormt dit perceel de overgang naar het open veenweidegebied.

Door de auto-ontsluiting (eenrichtingsverkeer) en een fors deel van het parkeren tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen in te passen wordt voldoende afstand gehouden om inkijk en schaduw in de tuinen van de rijenwoningen langs de Van Zuilenstraat te voorkomen. Op deze wijze wordt het erf ook autoluw.



Basis verkavelingsplan

Het stedenbouwkundig plan is een gemaatvoerde uitwerking van het ruimtelijk concept. Vanaf de westelijke entree tussen de bestaande woningen wordt het gebied bereikt via een éénrichting woonstraat met aan beide zijden parkeergelegenheid. Nabij die entree naast het bestaande garagebedrijf worden ook 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Via deze weg wordt het nieuwe woonstraatje bereikt, dat ingericht wordt als een verkeersluw woonerf met een “karrenspoor”.

Aan weerszijden van het karrenspoor staan de nieuwe woningen in twee stroken. Aan de oostzijde staan 5 woningen (vier tweekappers en één vrijstaande woning) en aan de westzijde staan twee rijtjes met elk 4 woningen. De tuinen van de woningen grenzen allemaal aan de kavelsloten aan weerszijde van het woongebiedje. Om deze vrij ondiepe tuinen vrij te houden van bebouwing en ook geen achterpaden langs het water te hoeven maken worden op de koppen van de rijenwoningen, of eventueel inpandig aan de voorzijde, (fietsen)bergingen gerealiseerd.

Tussen de twee blokken rijenwoningen ligt een pad over het water naar het naastgelegen perceel met de volkstuin/pluktuin. Dit pad biedt tevens een insteek/keermogelijkheid voor hulpdiensten. In het verlengde van het karrenspoor kan met een bruggetje worden overgestoken naar de buurttuin.

De (half)vrijstaande woningen krijgen één parkeerplek op eigen terrein. Zij kunnen een berging/aanbouw realiseren achter die parkeerplek, tussen de hoofdgebouwen. Dus niet achter de achtergevel. Zo blijft ook hier de tuinzone vrij van bebouwing. Alle woningen worden voorzien van een langskap. Zo ontstaat het beeld van de langgerekte schuren achter de boerderijen. De bouwhoogte van de woningen bedraagt 1,5 laag met kap aan oostzijde. Deze hoogte geldt ook voor het eerste (noordelijke) blok rijenwoningen aan de westzijde. Het zuidelijk blok rijenwoningen mag maximaal 1 laag met kap hoog zijn. De rijenwoningen worden gebouwd in de sociale huur en/of bereikbare koop. De (half) vrijstaande woningen in de vrije sector. Zo wordt nadrukkelijk ingezet op een groot aandeel bereikbare woningen voor starters.

Inrichting en materialisering openbaar gebied

De ontsluitingsweg wordt aangelegd met klinkerbestrating in keperverband. De (haaks) parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasstenen, met stroken klinkers aan weerszijden. Tussen het parkeren en de rijbaan wordt een molgoot voor de afwatering gemaakt, in een iets afwijkende kleur en strekverband. Zo wordt de weg optisch wat versmald. Het (woon)erf wordt ook aangelegd met klinkerbestrating in verschillende verbanden. Door toepassing van één kleur ontstaat de eenheid van een erf. Het middendeel van het karrenspoor wordt uitgevoerd in grasstenen. Het gebied watert ook hierop af. Voor de rijenwoningen is een smalle zone aanwezig die gebruikt mag worden voor bijvoorbeeld een bankje. Deze is herkenbaar door een afwijkend bestratingsverband. Wandel- en fietspaden naar de omgeving worden uitgevoerd in halfverharding.

Tussen het parkeren haaks op de ontsluitingsweg en het achterpad van de bestaande woningen wordt een gevarieerd brede, 1,5 meter hoge gemengde haag (meidoorn,



haagbeuk en veldesdoorn) gerealiseerd. Verder is er ruimte voor enkele bomen (essen, elsen en/of hoogstamfruitbomen met goudrenet (appel) of conference (peer)) in de parkeerstroken. Op het (woon) erf wordt gevarieerde beplanting aan de zijde van de rijenwoningen geplaatst in forse plantvakken, die een uitstraling hebben die refereert aan kweekbakken op een boerenerf. Vergelijkbaar krijgen de woningen aan de andere kant duidelijk begrensde bescheiden voortuinen voor het hoofdgebouw. Aan de zuidzijde wordt het wandel- en fietspad aan beide zijden begeleid door 1 meter hoge hagen. De inrichting van de buurttuin en het westelijke kavel wordt afzonderlijk beschreven.

Varianten in woningbouwprogramma

De opzet met twee stroken woningen maakt het mogelijk om ook nog te schuiven met het woningbouwprogramma. Op bijgaande schetsen zijn twee opties aangegeven voor de realisering van rijenwoningen met bredere seniorenwoningen. Bij de seniorenwoningen zullen de bergingen inpandig zijn. Uitgangspunt is dat deze woningen gericht zijn op doorstroming van senioren vanuit grotere (sociale) huurwoningen(eengezinswoningen).

Bouwmogelijkheden

Het stedenbouwkundig (basis) plan gaat uit van rijenwoningen met een beukmaat van 4.80m en een (maximale) diepte van 10 meter. Seniorenwoningen met een inpandige berging en bad- en slaapkamer op de begane grond hebben een beukmaat van circa 6.60m. Dit is ook (ongeveer) de breedte van de (half)vrijstaande woningen, die ook maximaal 10 meter diep zijn.

Om de bijzondere karakteristiek van het plan te behouden zullen er, zoals hiervoor al aangegeven, maar beperkt aan- en uitbouwmogelijkheden worden geboden. Uitgangspunt daarbij is dat de eenvoudige hoofdvorm van de woningen behouden blijft en de tuinen aan de waterzijden vrij van bebouwing blijven. Daarom krijgen de rijenwoningen bergingen op de koppen of inpandig en mag bij de (half) vrijstaande woningen alleen in de zone tussen de hoofdgebouwen een aanbouw worden gemaakt. Bij de

rijenwoningen mag wel een bescheiden tuinkast/berging tegen de achtergevel worden gebouwd met een maximale vloeroppervlak van 1m² en een hoogte van 1.80m. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden komen overigens ook ten goede van de financiële bereikbaarheid ervan op de lange termijn.

Vormgeving ontsluiting

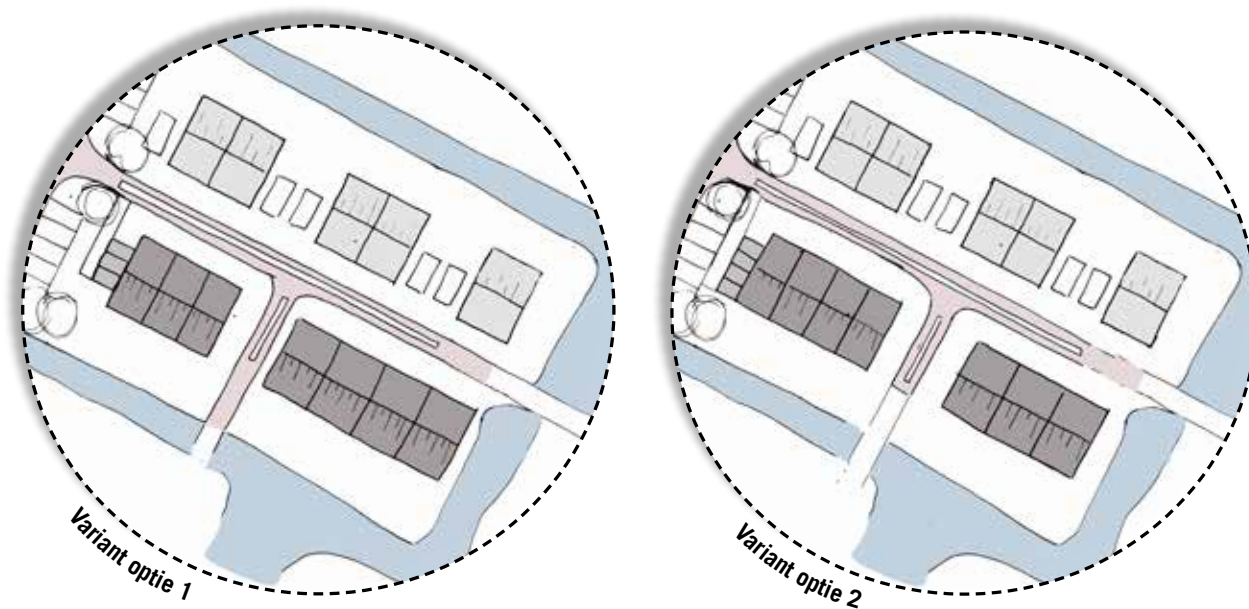
Een goede, veilige ontsluiting van de woningen is belangrijk. Daarom is het uitgangspunt gesteld om maximaal 13 woningen te ontsluiten via de bestaande toegangen tussen de woningen aan de Van Zuilenstraat. Deze ontsluiting wordt uitgevoerd als éénrichtingsweg (in oostelijke richting). De bestaande doorgang aan de oostzijde zal worden verruimd door (gedeeltelijk) een strook van 1 meter van de naastgelegen huurwoning bij de weg te betrekken.

Op bijgaande tekeningen is een analyse te zien van de benodigde boogstralen voor een verantwoorde doorgang voor hulpdiensten en afvalophaal. Daaruit blijkt dat dit met de voorgestelde vormgeving/maatvoering van de wegen inclusief aangegeven aanpassing van de tuin goed gaat. Dat geldt ook voor de keermogelijkheid voor hulpdiensten/brandweer tussen de nieuwe woningen.

Het plangebied kan ook het beginpunt worden voor een fiets- en wandelroute zuidelijk langs het dorp naar de school en de sportvelden. Deze route loopt via het karrenspoor en het eilandje(de buurttuin) in oostelijke richting. Tot slot is ook indicatief een auto ontsluiting over het westelijke kavel naar een mogelijke westelijke woningbouwuitbreiding aangegeven.



Rijcurven brandweerauto in plangebied

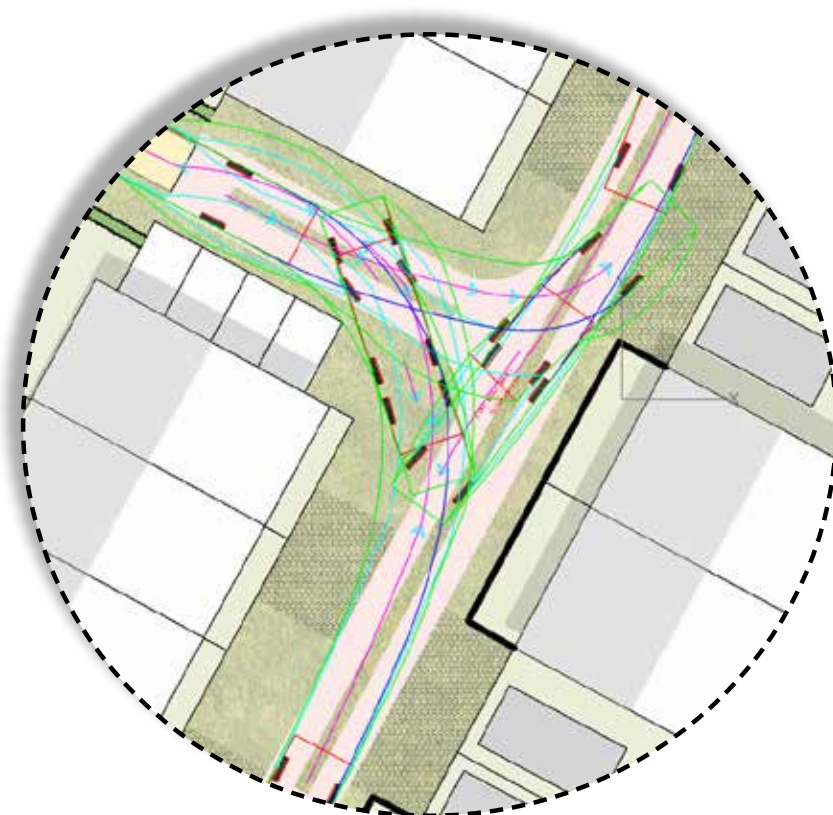


Woningen (totaal 12 woningen)

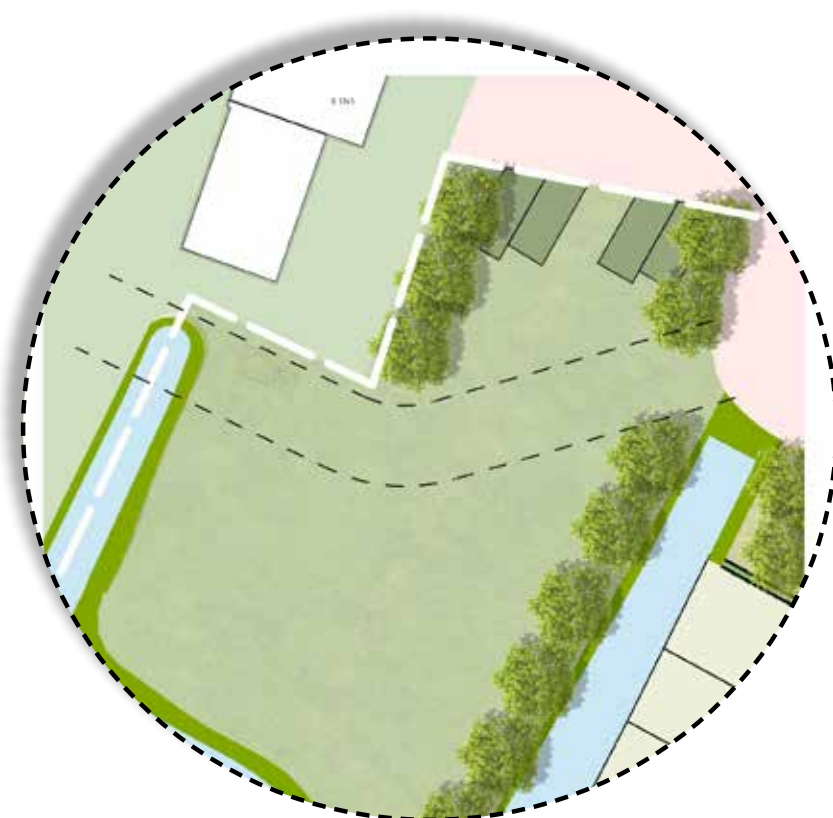
- 4 senioren woningen
- 3 sociale rij-woningen
- 4 twee-onder-een-kap woningen
- 1 vrijstaande woning

Woningen (totaal 12 woningen)

- 3 senioren woningen
- 4 sociale rij-woningen
- 4 twee-onder-een-kap woningen
- 1 vrijstaande woning



Rijcurven brandweerauto in woonhofje



Indicatieve route westelijk (uitbreidings)gebied

Parkeerbalans

Om te voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in de omgeving van het plan moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor locaties in dorpen in het buitengebied zijn die als volgt:

- Sociale huur 1,6 parkeerplaats per woning
- Koop rijenwoningen 2,0 parkeerplaats per woning
- Koop tweekappers 2,2 parkeerplaats per woning
- Koop vrijstaand 2,3 parkeerplaats per woning

Een parkeerplaats op eigen terrein telt mee als 0,8 parkeerplaats.

Deze normen zijn inclusief ruimte voor bezoek

Uitgaande hiervan zijn in het basisplan 25,5 (afgerond 26) parkeerplaatsen nodig. (4 rijenwoningen huur x 1,6 = 6,4 + 4 rijenwoningen koop x 2 = 8 + 4 tweekappers x 2,2 = 8,8 + 1 vrijstaande woning x 2,3 = 2,3). Het plan voorziet in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, die meereken als 4 plekken (5 x 0,8). Dit betekent dat er nog 22 plekken in de openbare ruimte beschikbaar moeten zijn. Het stedenbouwkundig plan voorziet daarin.

Indien gekozen wordt voor een variant met brede seniorenwoningen in de sociale huur dan zal het benodigd aantal parkeerplaatsen met 2 afnemen.



Waterbalans en aanlegpeilen

De bijgaande tekening laat zien dat er meer water in het plan zit dan nodig voor compensatie demping en nieuwe bebouwing en verhardingen. Daarbij is ook nog niet gerekend met halfverhardingen, dus is er waarschijnlijk nog wat extra ruimte voor tuinen/buurttuin. De exacte oplossing en maatvoering van de watergangen is ook afhankelijk van definitieve keuze welke watergangen een b of c status krijgen. Dit wordt verder uitgewerkt in het waterplan.

Dat waterplan geeft ook de bestaande uitgangspunten voor de aanlegpeilen (zie doorsneden). Het is belangrijk dat bestaande en nieuwe percelen geen wateroverlast krijgen. Daarom wordt gekozen om aan te sluiten bij bestaand aanwezige peilen en maar beperkt op te hogen. Dit betekent wel kruipruimteloos bouwen en goed draineren. Maar door al het in/rond het gebied aanwezige open water is een goede afwatering mogelijk. Het karrenspoor is daarbij ook een belangrijk drainerend element.

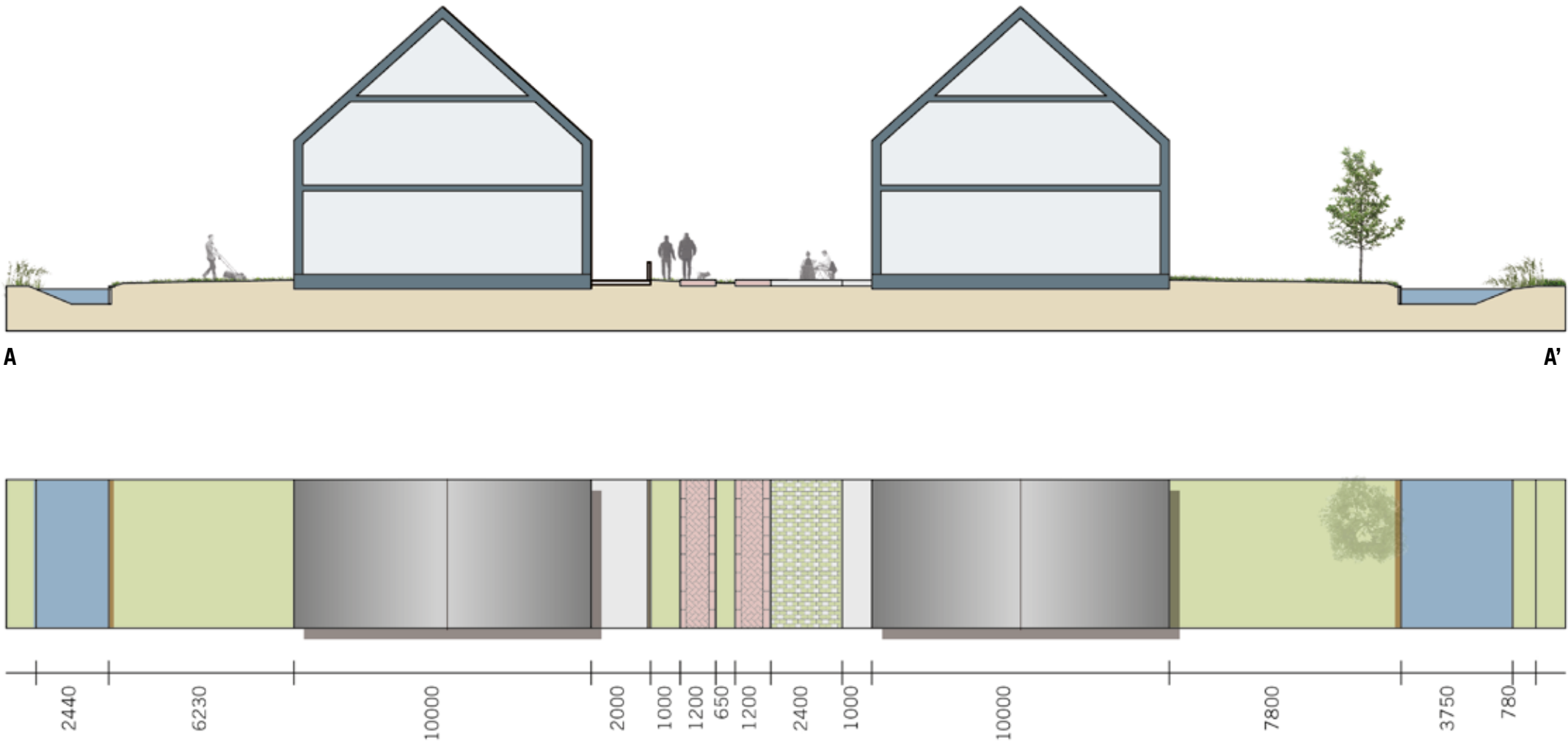


Inzameling huisvuil

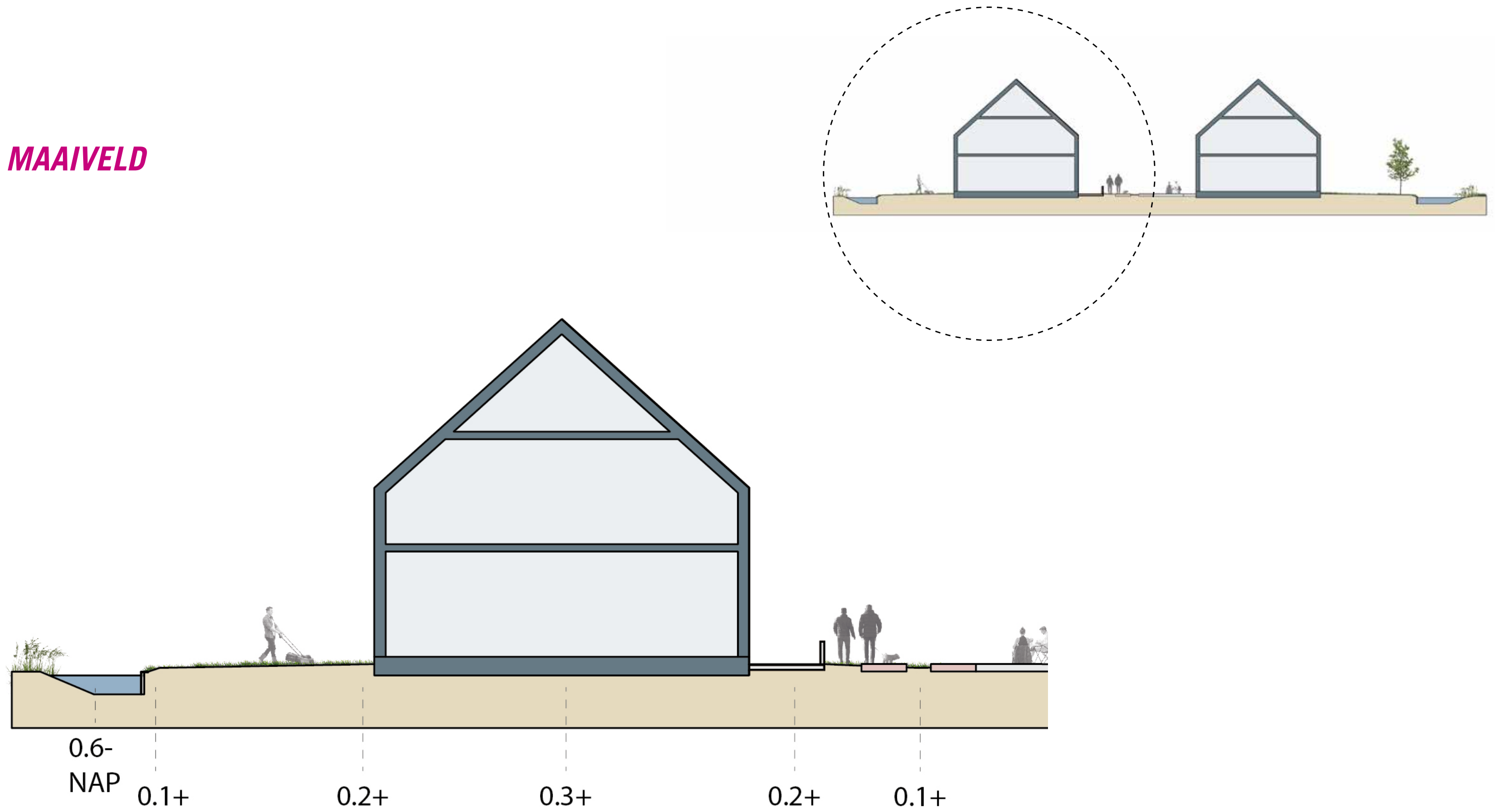
De vuilniswagen moet niet het karrenspoor op. Om een overvloed aan containers voor de rijenhuizen te voorkomen wordt ingezet op gezamenlijke containers voor deze huizen op koppen nabij de bergingen. Wellicht kan alles echter ook gezamenlijk langs de eenrichtingsweg worden verzameld. In elk geval moeten de (gezamenlijke) rolcontainers daar verzameld kunnen worden. Hiervoor is nog ruimte naast de benodigde ruimte voor parkeren. Nadere afstemming met Waardlanden moet tot een definitieve keuze leiden.



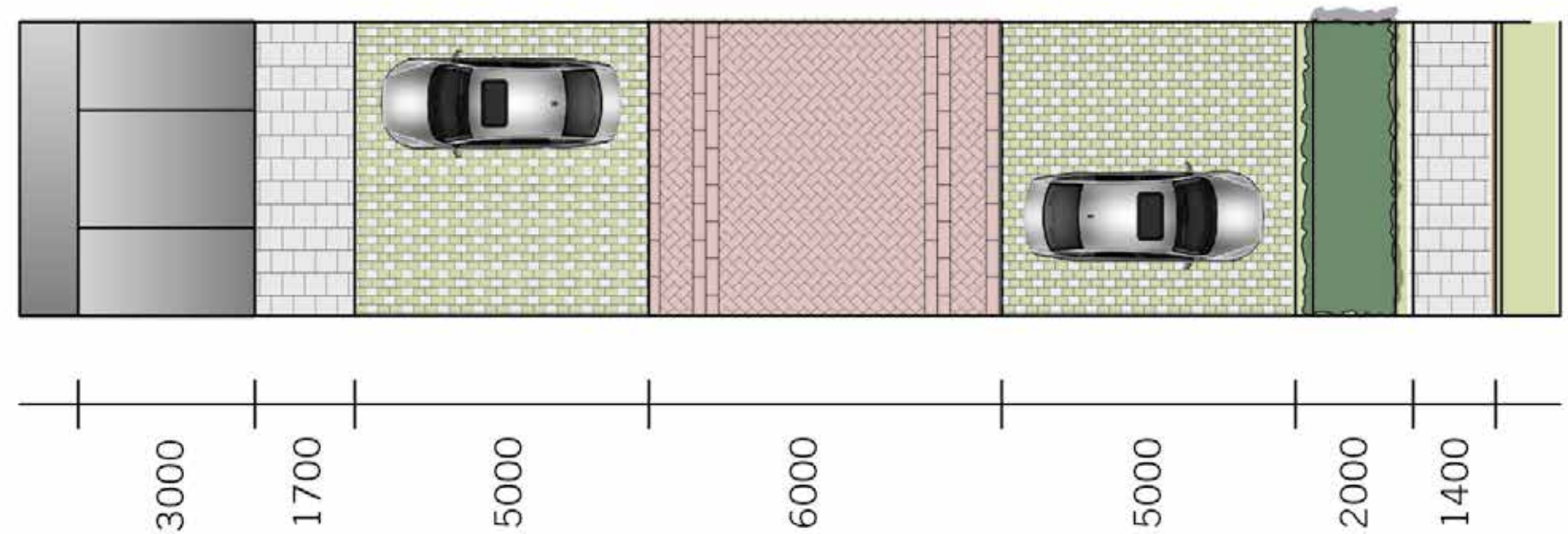
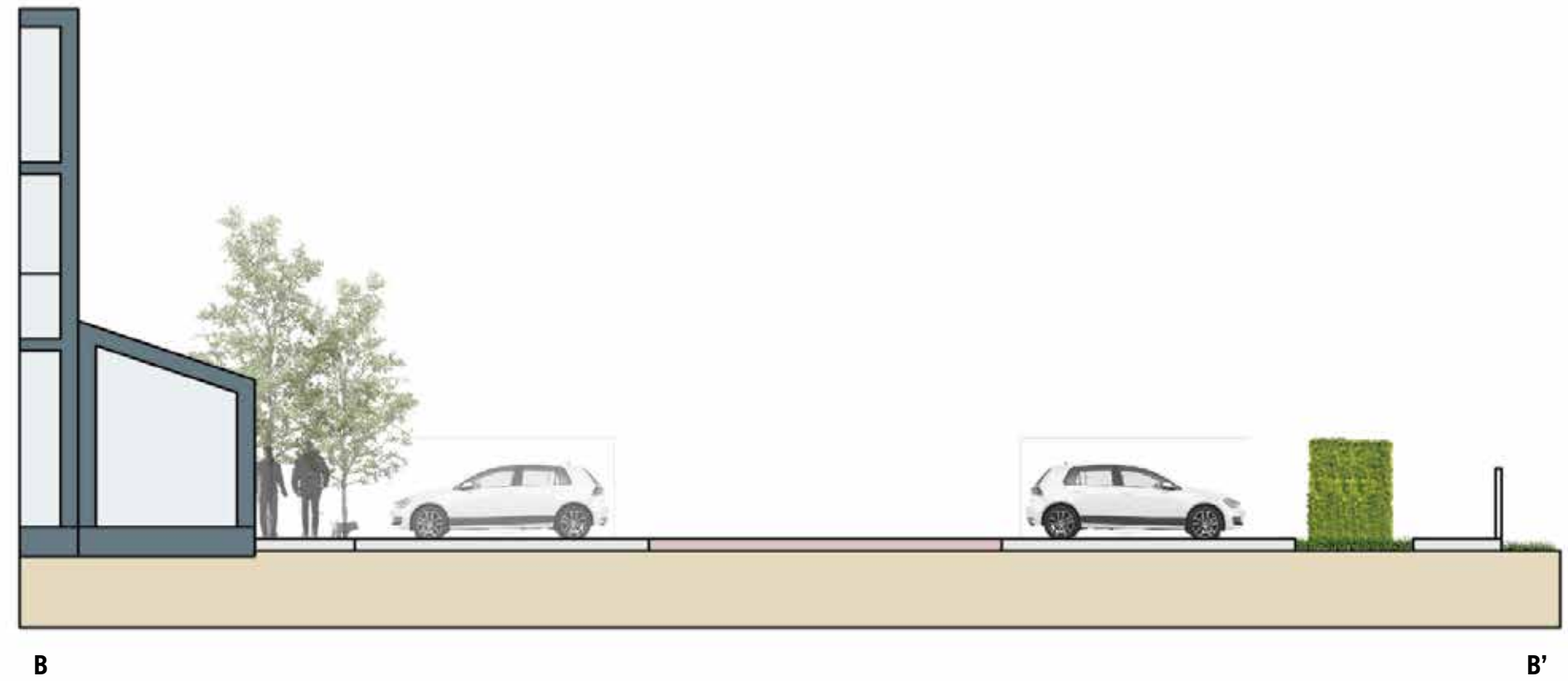
DOORSNEDE BASISVARIANT



MAAIVELD



DOORSNEDE BASISVARIANT



INRICHTING BUURTTUIN



De buurttuin is een ontmoetingsplek voor bewoners. Al spelend worden kinderen in contact gebracht met water en biodiversiteit. Het wandelpad, dat bestaat uit half verharding, zorgt voor een ommetje op het eiland. Op diverse plekken staan bankjes waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en van het achterliggende landschap kunnen genieten. De natuurelementen voor kinderen spelen hierin ook een rol.



VEILIGE FIETSVERBINDING (OMMETJE)



In de dorpsvisie van Hei- en Boeicop is aangegeven dat de bewoners graag een veilig alternatief voor wandelaars en fietsers over de Hei-en Boeicopseweg wensen.

Het zoekgebied voor deze voet- en fietsverbinding ligt ten zuiden van het huidige lint waar veel auto's en andere zware vervoersmiddelen over rijden.

Door het realiseren van het plan achter de Van Zuilenstraat, ontstaat er een aanzet om deze veilige verbinding met de oostzijde van het dorp te realiseren in de toekomst.

Op de afbeelding hiernaast is enkel de route aangeduid. Een verdere uitwerking van deze wens is nog niet aan de orde.



INRICHTING WESTELIJK GEBIED



In het westelijke gebied is ruimte gecreëerd om de moestuinen voort te zetten. De plaatsing van de moestuinen refereert net als het stedenbouwkundig plan naar een boerenerf. De twee 'schuren' is de locatie waar de bewoners hun groentes kunnen verbouwen.

De overige ruimte van dit deelgebied wordt ingezet om de biodiversiteit in het gebied te versterken. Rondom de moestuinen is het belangrijk om potentieel natuurlijke vegetatie te laten groeien, dat wil zeggen dat er plantsoorten komen die zich van nature op de plek ontwikkelen als er niet wordt beheerd. Samen met de knotwilgen langs de rand en de natuurvriendelijke oever ontstaat er een diversiteit aan beplantingssoorten. Deze diversiteit biedt insecten en kleine vogels voedsel- en schuilmogelijkheden.

De groene rand zorgt niet alleen voor een passende landschappelijke inpassing, ook ontstaat er een goede overgang van het bebouwd gebied naar het open landschap.



Bebouwing is indicatief

MATERIALEN

Duurzame en natuurlijke materialen zorgen voor een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het toepassen van groene parkeerplekken wordt het verhard oppervlak geminimaliseerd en krijgt de ontwikkeling een groenere uitstraling.

Water is in Hei- en Boeicop een belangrijk element. Regenwater zal afgevoerd worden naar de omliggende watergangen. Het afvoeren van het hemelwater zal zichtbaar zijn. Door middengoten en watertegels toe te passen worden bewoners bewust gemaakt van het watersysteem.



Meubilair van natuurlijke materialen.

Duurzaamheid en natuurlijke materialen zijn belangrijke thema's bij het ontwikkelen van woningbouw. Natuurlijke materialen zorgen voor een natuurlijke en landelijke sfeer bij deze ontwikkeling.



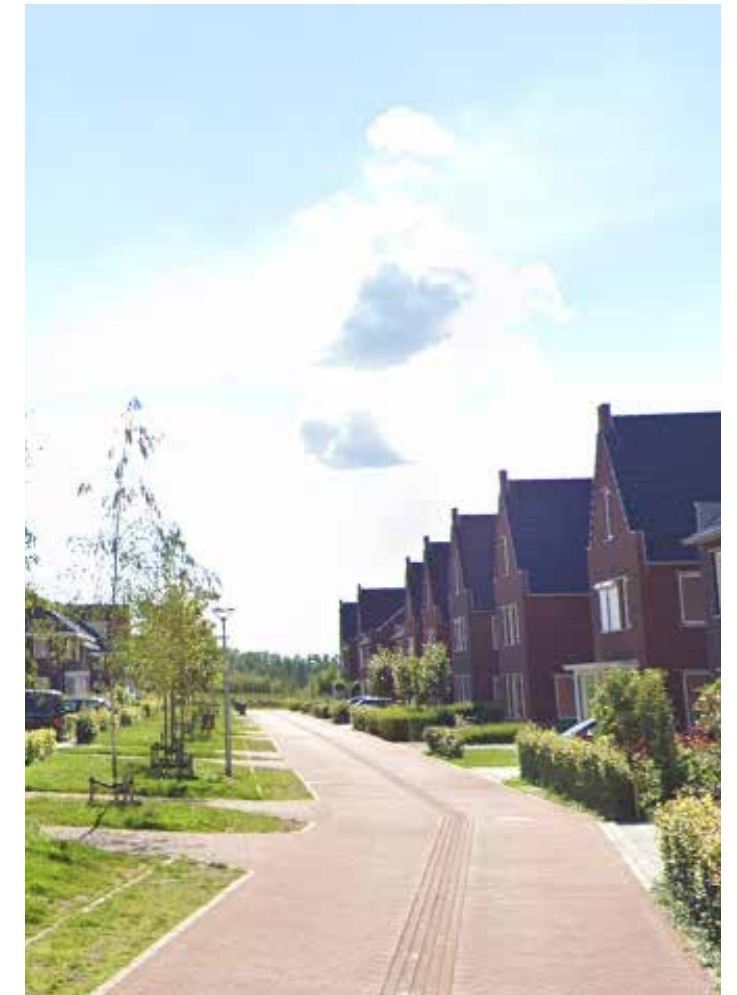
Groen parkeren

Groene parkeerplekken dragen bij aan de biodiversiteit en zorgt ervoor dat regenwater beter de grond in kan.



Meubilair van natuurlijke materialen.

Duurzaamheid en natuurlijke materialen zijn belangrijke thema's bij het ontwikkelen van woningbouw. Natuurlijke materialen zorgen voor een natuurlijke en landelijke sfeer bij deze ontwikkeling.



Woonstraat met rode klinkers

De woonstraat bestaat uit rode klinkers. Een apart voetpad is niet aanwezig wat zorgt voor een rustig en eenduidig beeld. Auto's zijn te gast in de straat.

BIODIVERSITEIT

Biodiversiteit versterken is een belangrijk aspect dat meegenomen wordt bij de ontwikkeling aan de Van Zuilenstraat.

Het achterliggende open landschap is typerend voor Hei- en Boeicop en zal ondanks de ontwikkeling zichtbaar blijven. De overgang van 'stedelijk' naar 'landschap' zal op een natuurlijke manier plaatsvinden.

Naast het toepassen van verschillende groenelementen, beplantingssoorten en natuurvriendelijke oevers. Is het beheer ook van belang.

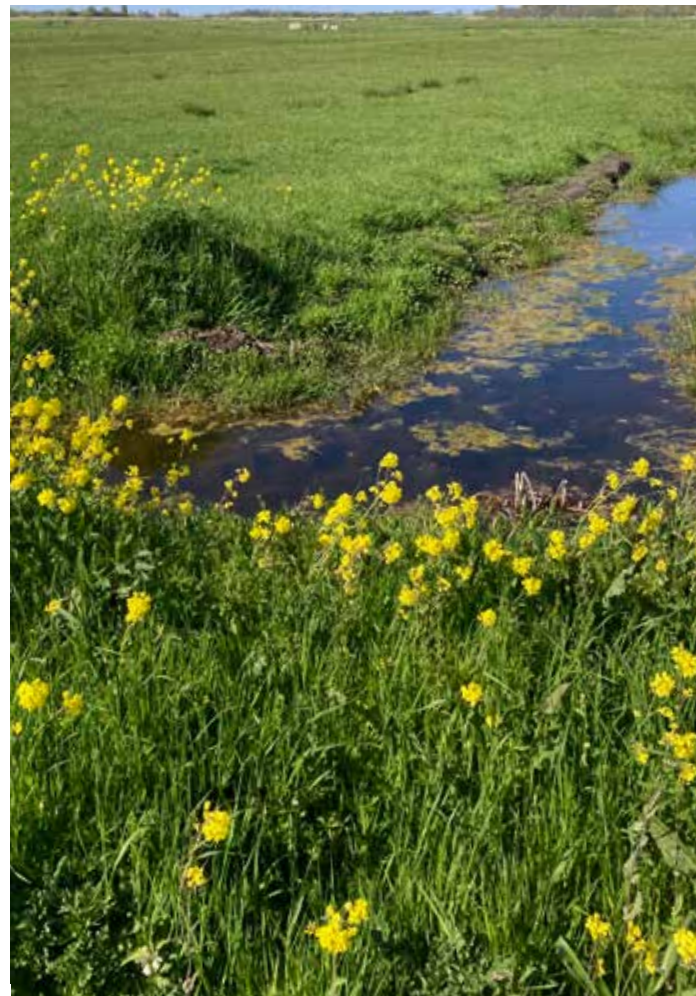
Door ecologisch beheer toe te passen wordt de natuurkwaliteit behouden.

Knotwilgen worden bijvoorbeeld om de drie jaar om en om geknot, natuurvriendelijke oevers worden gefaseerd gemaaid en kruidenrijkgrasland wordt bij het maaien direct afgevoerd.



Bijenhotel

Bij voorkeur wordt een insectenhotel op een zonnige en luwe plek geplaatst. Door de oriëntatie van de verschillende insectenhôtels te variëren, zullen verschillende soorten insecten op het gebied afkomen.



Natuurvriendelijke oevers

Door stijle oevers te vervangen door natuurvriendelijke oevers, ontstaan er zones met ondiep water. In deze zones leven diverse soorten flora en fauna en dragen bij aan een gezonde onderwaterwereld.



Knotwilgen langs waterkant

Knotwilgen horen thuis in het veenweidegebied. De boom biedt een habitat voor diverse soorten insecten, vogels en amfibieën. Door het toepassen van diverse soorten bomen en struiken, wordt de biodiversiteit vergroot in de omgeving. Beplanting dient als nest- en schuilgelegenheid en bieden voedsel aan verschillende diersoorten



Gemengde hagen

Het combineren van diverse soorten beplanting zorgt voor een grote diversiteit aan voedsel voor verschillende diersoorten in de omgeving. Naast voedsel levert het struweel ook schuilplekken op voor kleine zoogdieren en vogels. Soorten die toegepast kunnen worden in de veenweidegebieden zijn onder andere zwarter els, hulst, kamperfoelie en liguster.

ONTMOETEN EN EDUCATIE

Hei-en Boeicop is een dorp waarbij ontmoeten centraal staat. Op de groene locatie ten noorden van de Van Zuilenstraat is wekelijks een markt. Voor de bewoners van de nieuwe ontwikkeling zal aan de zuidzijde een buurttuin komen waar zij elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen op een natuurlijke manier kunnen spelen.

Water is in Hei- en Boeicop een belangrijk element. Regenwater zal afgevoerd worden naar de omliggende watergangen. Het afvoeren van het hemelwater zal zichtbaar zijn. Door middengoten en watertegels toe te passen worden bewoners bewust gemaakt van het watersysteem.



Pluktuin

Door het aanleggen van een pluktuin wordt het ontmoeting bevorderd. Naast een vrolijk beeld, heeft een pluktuin ook iets educatiefs



Natuurlijk spelen

Duurzaamheid en natuurlijke materialen kunnen doorgevoerd worden in speelelementen



Watertegels

Bij het veenweidegebied hoort water. Door het toevoegen van watertegels worden bewoners en kinderen op een spelende wijs in aanraking gebracht met het afvoeren van water.

3. BEELDKWALITEIT



3.1 BEELDKWALITEIT

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied. Het voorschrijven van een goede beeldkwaliteit moet zorgen dat de ontwikkeling van hoge kwaliteit wordt.

Programma

De uitbreiding achter de Van Zuilenstraat bestaat uit woningen met deels zicht op het open landschap. De woningen zijn gericht op een centrale ontsluitingsstraat, waarbij rijwoningen, seniorenwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen zorgen voor een diversiteit aan bebouwing.

Stedenbouwkundig plan

De uitbreiding achter de Van Zuilenstraat heeft een dorps en informeel karakter en past hierdoor sterk bij het karakter van Hei- en Boeicop. De architectuur van de woningen reflecteert de historische architectuur van het lint.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het open landschap. Het uitgangspunt is dat de bebouwing een vaste rooilijn heeft waardoor de zichtas naar het achterliggende landschap versterkt wordt.

Door het toevoegen van watergangen blijft het veenweidegebied herkenbaar. De randen van de watergangen worden ingericht met natuurlijke oever met beplanting en een flauw talud.

Aan de zuidzijde wordt een buurttuin gecreëerd. Deze buurttuin is openbaar toegankelijk en zorgt voor voldoende speel- en ontmoetingsplekken voor de omgeving.

Door het toevoegen van een bijenkasten, plas-draszones en diverse inheemse plantensoorten wordt de biodiversiteit van het gebied versterkt. Naast het vergroten van leefgebieden voor flora en fauna, worden bezoekers op een educatieve manier bewust gemaakt van de waterhuishouding in het gebied.

De meest oostelijke zijde van het plangebied wordt naast watercompensatie ook ingezet voor het creëren van volkstuinen.



ALGEMENE REGELS

Voor deze ontwikkeling zijn diverse beeldkwaliteitseisen opgesteld.

Relatie met de omgeving:

- De bebouwing vormt een samenhangend geheel en is georiënteerd op de interne woonstraat;
- De kopgevels aan de noordoostzijde verdienen bijzondere aandacht;
- De woningen staan in twee stroken met een beperkt (maximaal 1 meter naar voren/achteren) verspringende rooilijn zodat de zichtlijnen naar het achterliggende landschap wordt versterkt.

Bouwmassa:

- Bouw massa en kapvormen zijn eenvoudig, rechthoekig met langskappen zonder dakkapellen of andere accenten;
- Geen samengestelde kapvormen;
- Bebouwingshoogte neemt af richting het landschap. Maximale hoogte noordzijde is 1,5 bouwlagen met een kap (goothoogte 4,5 m. / nokhoogte 9 m.). Maximale hoogte zuidzijde is 1 bouwlaag met een kap (goothoogte 3,0 m. / nokhoogte 7,0 m.);
- Kappen zijn verplicht;
- Er zijn beperkt mogelijkheden voor bijgebouwen, uitsluitend binnen de bouwstroken, bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Architectonische uitwerking

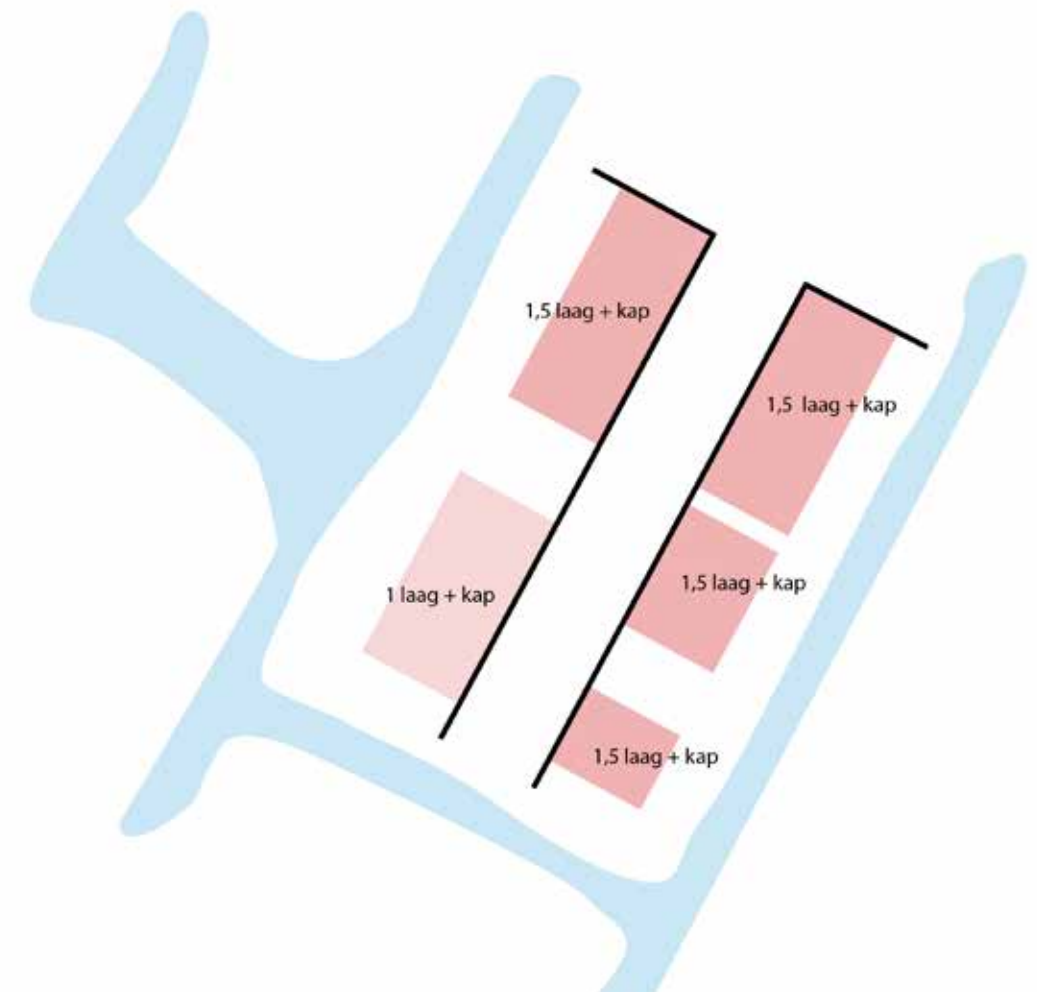
- Hoofdgebouwen hebben een stoere, landelijke uitstraling zonder veel ornamentiek (schuurwoningen);
- Kappen zijn strak vormgegeven en ondersteunen de eenvoudige landelijke uitstraling;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt in maat en architectonische uitstraling;
- Bijgebouwen worden mee-ontworpen en vormen een eenheid met de hoofdmassa;
- Het totale beeld refereert aan een boerenerf waar eenvoud en functionaliteit kenmerkend zijn.

Kavel

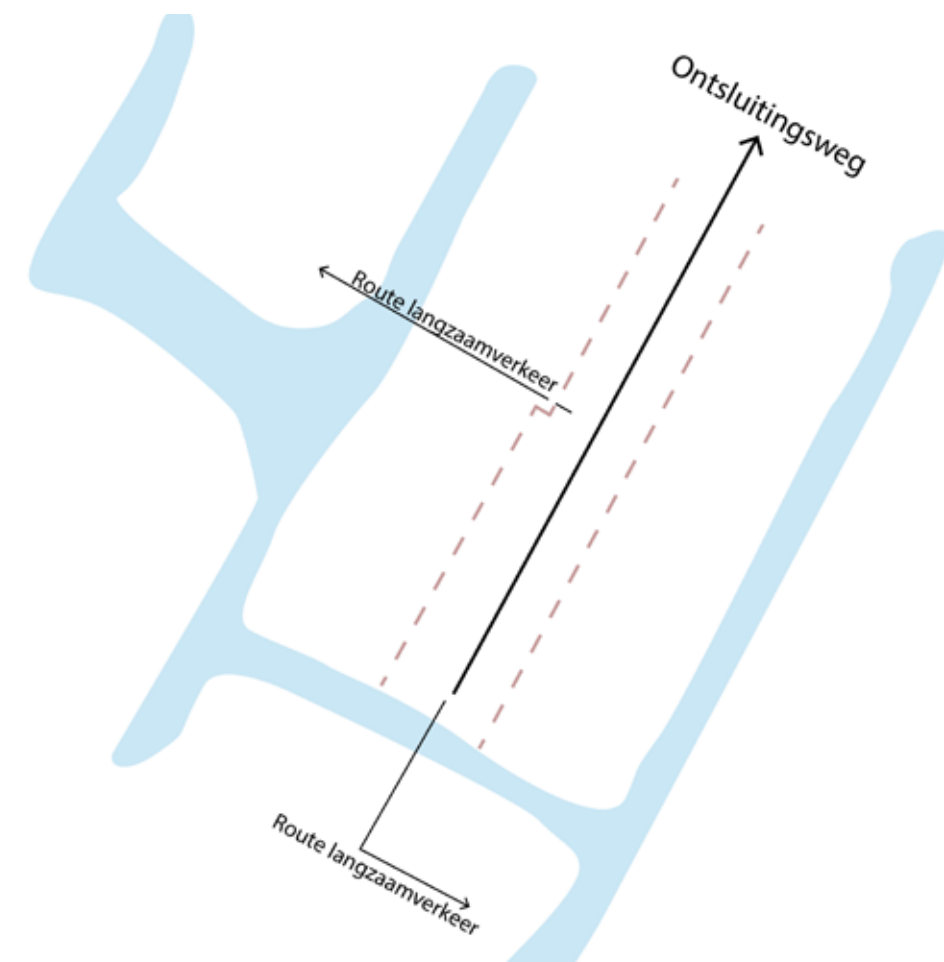
- Parkeren op eigen terrein vindt uitsluitend plaats achter de voorgevel bij de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woning;
- Aan de voorzijde van de rijwoningen is geen erfafscheiding toegestaan;
- Bij de tweekappers en vrijstaande woning wordt een erfafscheiding van maximaal 60 cm hoog mee-ontworpen. Deze is uitgevoerd in natuurlijke materialen;
- Aan de voorzijde van rijwoningen is een zone van circa 1 meter beschikbaar (medegebruik) voor bijvoorbeeld een bankje of plantenbak;
- Erfafscheidingen aan de achterzijde mogen tot 2 meter vanuit het hoofdgebouw maximaal 2 meter hoog zijn, voor het overige zijn alleen natuurlijke of transparante erfscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan;
- Bij de rijenwoningen mag een bescheiden tuinkast worden geplaatst tegen de gevel;
- Aan de achterzijde grenzen de kavels aan het water. Door middel van een beschoeiing wordt deze voor oplevering van de woningen afgewerkt;
- Er wordt voorzien in opvang en berging regenwater op eigen terrein.

Materialisering van de gebouwen

- Gebouwen worden uitgevoerd in baksteen, hout of andere duurzame materialen als basismateriaal voor de gevel passend bij de beoogde landelijke uitstraling. De gevel wordt uitgevoerd in natuurlijke en neutrale (aarde) kleuren;
- Daken worden voorzien van pannen of plaatmateriaal in een bescheiden en matte, bij het landelijke beeld passende kleur en uitstraling.



Bouwhoogte refereert naar het boerenerf waarbij hoofdbebouwing vooraan op het erf staat



De langgerekte verkaveling en de eenduidige kaprichting zorgen ervoor dat de zichtas naar het achterliggende landschap versterkt wordt

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



Boerenerf met karrenspoor



Boerenerf met kweekbakken



Referentiebeeld van een schuurwoning met een opbouw in 1,5 bouwlagen en een kap



Referentiebeeld waarbij de gevel deels uit hout bestaat



Referentiebeeld met representatieve zijde van kopse kant



Referentiebeeld van boerenerf met schuren die dezelfde orientatie hebben



Referentiebeeld met representatieve zijde van kopse kant

OPENBAAR GEBIED

Openbaar gebied

- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden uitgevoerd in grasbetontegels;
- De ontsluitingsweg bestaat uit rode klinkers. De afwatering vindt plaats in het midden van het karrespoor (half verharding);
- Voetpad in de Buurttuin en de Volkstuin bestaat uit halfverharding of vlonder planken;
- Gebruik van natuurlijke materialen voor speeltoestellen en meubilair.

Water

- Zichtbaar waterafvoer d.m.v. watertegels of goot.

Groen en biodiversiteit

- Toepassen van inheemse beplantingssoorten;
- Brede kruidenrijke zones worden extensief beheerd;
- Toepassen van een natuurvriendelijke oever aan minimaal één zijde van de watergang.



Referentiebeeld van stoep waar ontmoeting plaats vindt



Karrespoor met in het midden half verharding dat zorgt voor infiltratie van het regenwater



Natuurlijke materialen voor de kweekbakken



Ruimte voor bloempotten en een bankje

