

Kwaliteitshandboek Deelplan C2 / C3

De Blaricummermeent

wonen en werken aan het water



april 2015

Copyright © Gemeente Blaricum 2015. Alle rechten voorbehouden.

Het is ten strengste verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Blaricum, materiaal dat zich in Kwaliteitshandboeken van De Blaricummermeent bevindt, of dat op een met De Blaricummermeent verband houdend medium is opgeslagen, te kopiëren, opnieuw te verspreiden, te publiceren of te wijzigen.

Inhoud

Inhoud	3
1. Inleiding	4
2. Het Masterplan	6
Inleiding	6
Woningbouwprogramma	6
Levensloopbestendige woningen	6
Opbouw infrastructuur Masterplan	6
3. Bestemmingsplan	7
4. Infrastructuur	8
Inleiding	8
Gebiedsontsluitingswegen	9
Erftoegangsweg 1	10
Erftoegangsweg 2	11
Parkeren	12
Pleinen	13
5. Bebouwing	14
Voorbeeldverkaveling	14
Architectuur	14
Appartementen	16
Rijwoningen	18
Twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen	18
Woon-werk woningen	19
Plat dak en punt dak	20
Dakkapellen	20
Rooilijnen	21
Eigentijds Blaricums bouwen	22
Materiaalkeuze bebouwing	23
Gevels langs hoofdstructuur	26
Wonen aan het water	27
6. Beeldkwaliteit buitenruimte	29
Pleinen	29
Bomen	29
Hagen op uitgeefbaar terrein	32
Erfafscheidingen	33
Afvalinzameling	34
7. Civieltechnische Uitgangspunten	36
Inleiding	36
Stroom – Delta	36
Grond- en geotechnische aspecten	37
Waterhuishouding, riolering en geohydrologische aspecten	37
Bouw- en Woonrijp maken	39
Netwerkvoorzieningen (kabels en leidingen)	42

1. Inleiding

De stedenbouwkundige en architectonische uitwerking voor deelplan C2/C3 dient te geschieden binnen door de gemeente Blaricum aangegeven kaders. Deze kaders zijn aangegeven en nader toegelicht in dit Kwaliteitshandboek.

Naast dit Kwaliteitshandboek dient bij elke ontwikkeling tevens rekening te worden gehouden met het door de gemeente beoogde planproces. De kaders van het planproces zijn beschreven in het Proceshandboek. Het Kwaliteitshandboek en het Proceshandboek vormen de basis voor elk initiatief tot ontwikkeling.

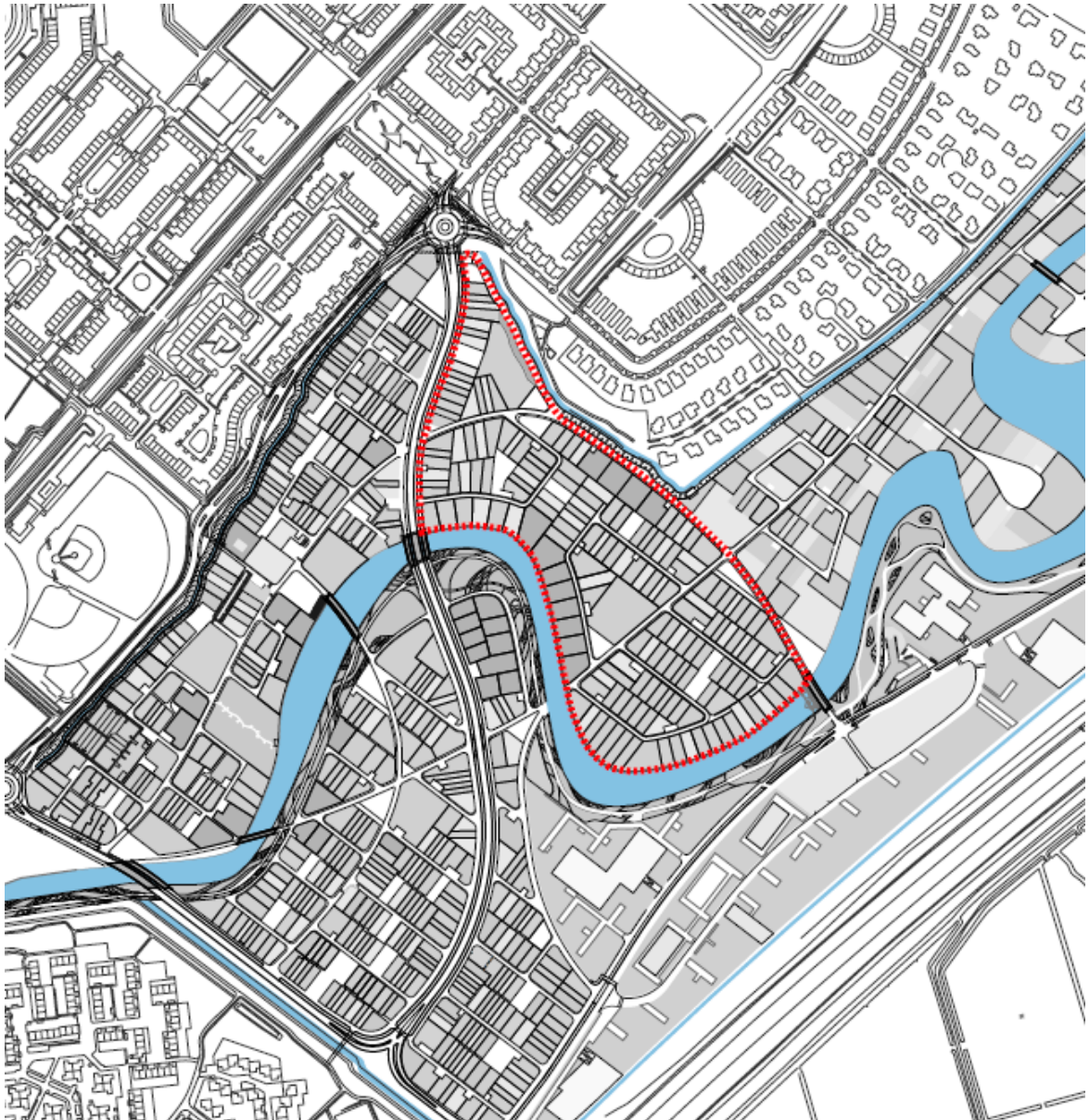
De gemeente Blaricum toetst de uitwerking van een deelplan daarnaast, vanwege haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, aan de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan De Blaricummeermeent Werkdorp (16 mei 2007).

Deelplan C2/C3 is een gebied voor ongeveer 200 woningen. Het gebied is door de gemeente aangewezen voor kleinschalige risicodragende ontwikkelingen (KRO's). Dit kan in de vorm van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) of een commerciële partij die risicodragend wil ontwikkelen c.q. bouwen. Maar de gemeente staat ook open voor andere initiatieven.

De invulling van deelplan C2/C3 staat niet helemaal van te voren vast. Over iedere ontwikkeling zal daarom apart afstemming plaatsvinden met het projectbureau De Blaricummeermeent van de gemeente. De kaders zoals die in dit Kwaliteitshandboek zijn beschreven zijn leidend, maar iedere nieuwe ontwikkeling zal zich ook moeten voegen naar naastgelegen (geplande) woningen.



locatie deelplan C2/C3 in De Blaricummeermeent



Plankaart De Blaricummermeent (maart, 2015), de begrenzing van deelplan C2/C3 is in rood aangegeven.

De exacte plangrenzen worden aangegeven op digitaal kaartmateriaal dat op te vragen is bij de gemeente.

2. Het Masterplan

Inleiding

In het masterplan De Blaricummeermeent zijn de hoofdpunten van het plan vastgelegd. In dit hoofdstuk worden voor deelplan C2/C de meest relevante onderwerpen besproken. Voor het overige wordt verwezen naar het masterplan dat te downloaden is op www.blaricummeermeent.nl/Informatie/Plannen.

De Blaricummeermeent kent een ruime, groene opzet met een lage dichtheid (ca. 25 woningen per hectare). Het plan bestaat uit een woningbouwgedeelte waarin ruim 900 woningen en woon-werkwoningen zullen worden gerealiseerd en een bedrijvenpark van 12,3 hectare dat langs de A27 gesitueerd wordt.

Woningbouwprogramma

Voor het totale woningbouwprogramma in De Blaricummeermeent geldt het volgende:

- De verhouding in bouwvorm naar eengezins- en meergezinswoningen is ongeveer 70% - 30%.
- De verhouding naar eigendom is circa 25% huur en 75% koop.
- In het plan wordt circa 10% van de woningen als vrije kavel aangeboden.

Levensloopbestendige woningen

In het plan dienen woningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig ontwikkeld te worden.

De algemene definitie luidt: "een zelfstandige woning voor mensen van alle leeftijden, waarin bewoners tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen, zelfs op het niveau van verpleeghuiszorg."

Levensloopbestendigheid wordt bereikt wanneer woningen op eenvoudige wijze met beperkte fysieke aanpassing geschikt zijn te maken om bij veranderde leefomstandigheden als gevolg van ouderdom, ziekte of beperking toch huisvesting te kunnen blijven bieden. Deze woningen hoeven geen nultredenwoningen te zijn, maar kunnen ook levensloopbestendig zijn wanneer er bijvoorbeeld een traplift kan worden aangebracht. In geval van meergezinswoningen is er een lift aanwezig.

Opbouw infrastructuur Masterplan

Binnen de Blaricummeermeent onderscheiden we drie type wegen:

- gebiedsontsluitingswegen (niveau hoofdplanstructuur)
- erftoegangswegen 1 (niveau deelplannen)
- erftoegangswegen 2 (niveau deelplannen).

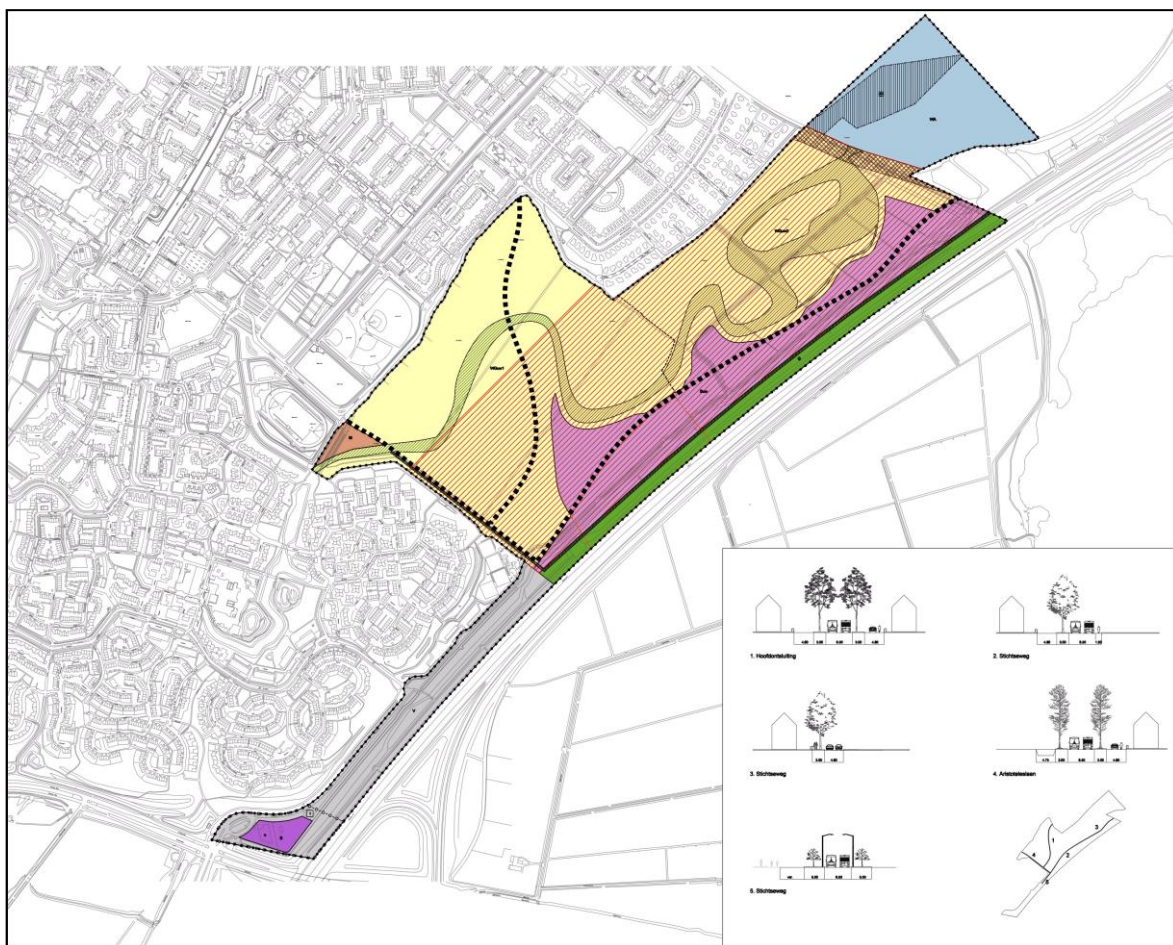
3. Bestemmingsplan

De uitwerking van deelplan C2/C3 moet passen binnen de plankaart en de voorschriften uit het bestemmingsplan De Blaricummermeent Werkdorp (Gemeente Blaricum, 16 mei 2007).

Voor de ontwikkeling van het woonwerkgebied De Blaricummermeent is het bestemmingsplan De Blaricummermeent Werkdorp opgesteld. Bestemmingsplan De Blaricummermeent Werkdorp is een globaal bestemmingsplan waarbij voor de woon- en de bedrijvenbestemming een uitwerkingsplicht geldt. Alleen de verkeersontsluiting over de Stichtseweg, de woondienstenzone, de bestaande bedrijvigheid bij de driehoek Stichtseweg, de groenstrook langs de A27 en het water van het Gooimeer zijn direct bestemd.

Het globale karakter zit met name in de plankaart waarop algemene bestemmingsvlakken staan aangegeven. Op de plankaart zijn geen bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen gerealiseerd moeten worden. De bouwvoorschriften zijn met name in de voorschriften van het bestemmingsplan te vinden en staan niet aangegeven op de plankaart. Om de bouw van woningen en bedrijven mogelijk te maken moet het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt. Burgemeester en wethouders kunnen de op de plankaart aangeduide gebieden 'uitwerken' volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oude WRO). Een omgevingsvergunning (bouwvergunning) kan pas worden afgegeven op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan De Blaricummermeent Werkdorp is ook te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Blaricum.

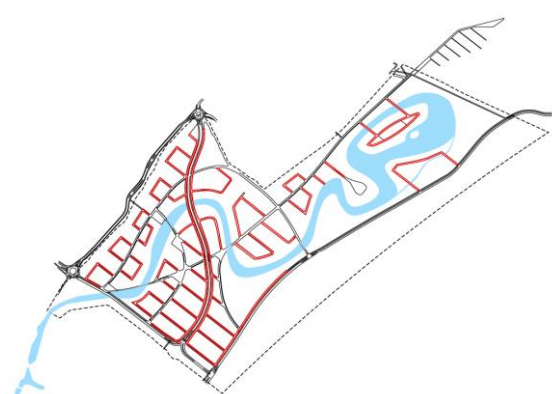
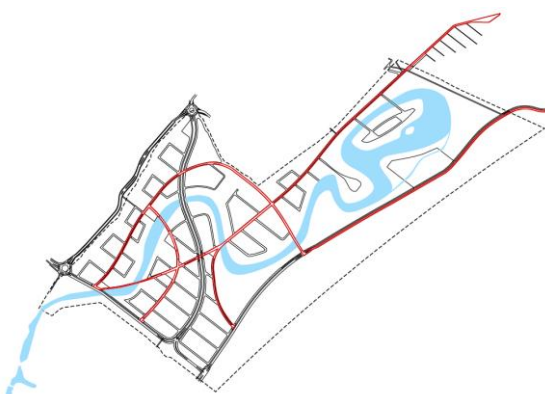
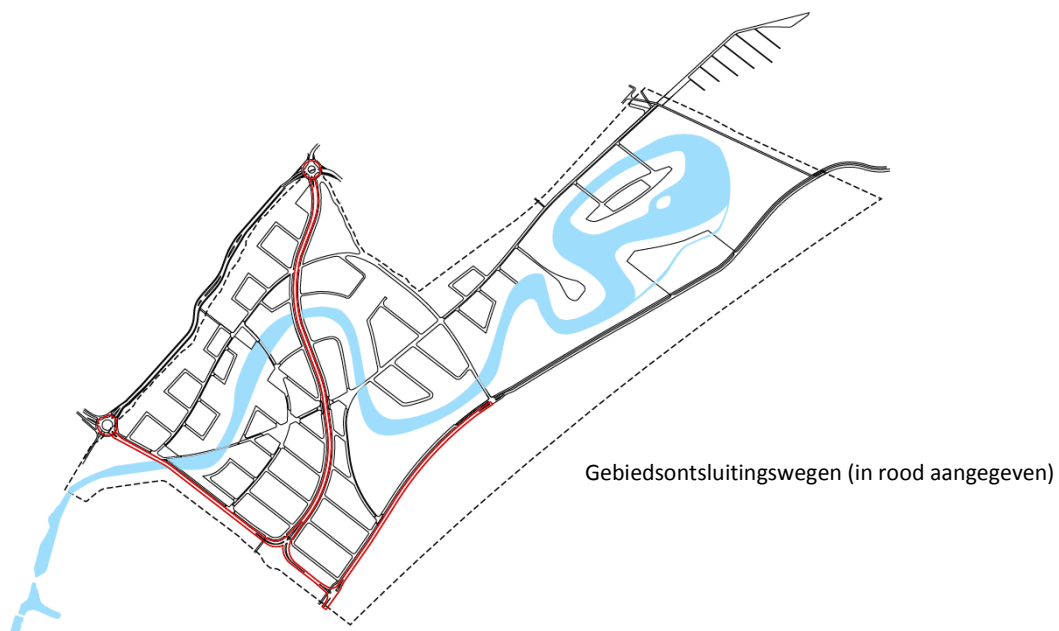


4. Infrastructuur

Inleiding

De infrastructuur van deelplan C2/C3 bestaat uit enkele erftoegangswegen 1 en erftoegangswegen 2. Aan een zijde in het noordwesten) wordt C2/C3 begrensd door een gebiedsontsluitingsweg (als onderdeel van de hoofdplanstructuur) . De wegenstructuur ligt (met uitzondering van een aantal erftoegangswegen 2) vast, evenals de maten van de wegprofielen.

Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op deze drie infrastructuur onderdelen en tot slot wordt ingegaan op de te hanteren parkeernormering en situering van parkeervakken.



Gebiedsontsluitingswegen

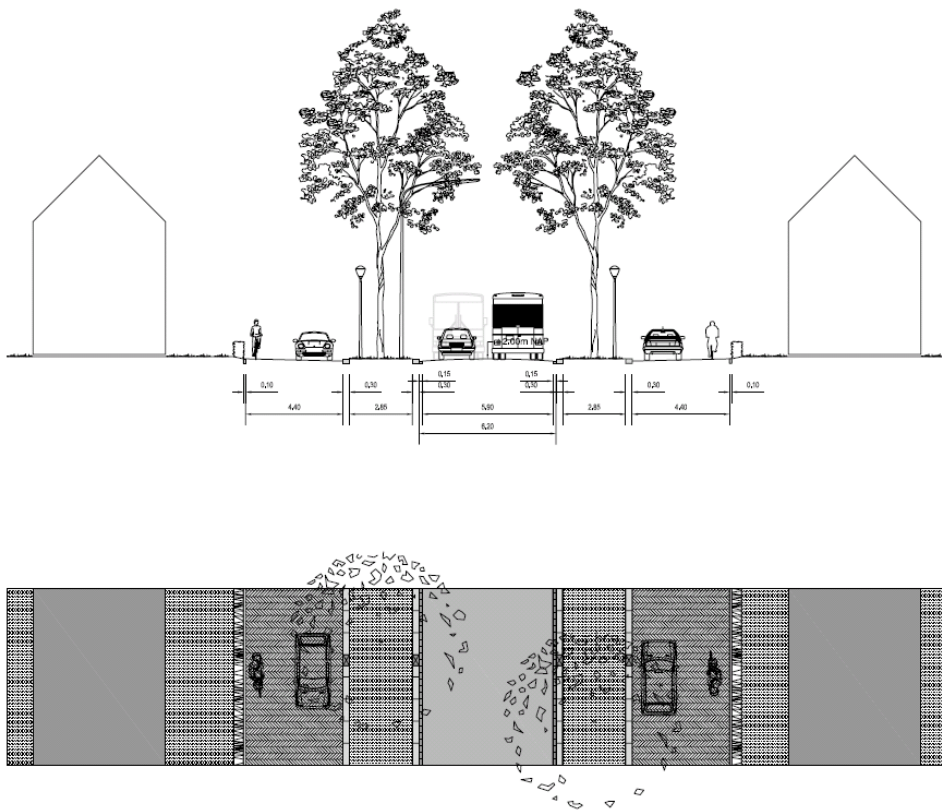
Beeld

De gebiedsontsluitingswegen hebben een doorgaand karakter. Vanaf de gebiedsontsluitingswegen vinden geen ontsluitingen van de woningen plaats.

Deze wegen worden beplant met laanbomen. Het beeld wordt met name bepaald door laanbomen in een grasberm. Aan de andere zijde van de berm liggen daar waar nodig ventwegen (ventwegen behoren tot de erftoegangswegen 2).

Profiel

De gebiedsontsluitingswegen bestaan uit een rijbaan van 6,20 meter, voor autoverkeer in twee richtingen. Fietzers maken gebruik van de ventwegen. De verharding van de gebiedsontsluitingswegen bestaat uit asfalt en de ventwegen uit gebakken klinkers. Voetgangers lopen over de ventwegen.



Erftoegangsweg 1

Beeld

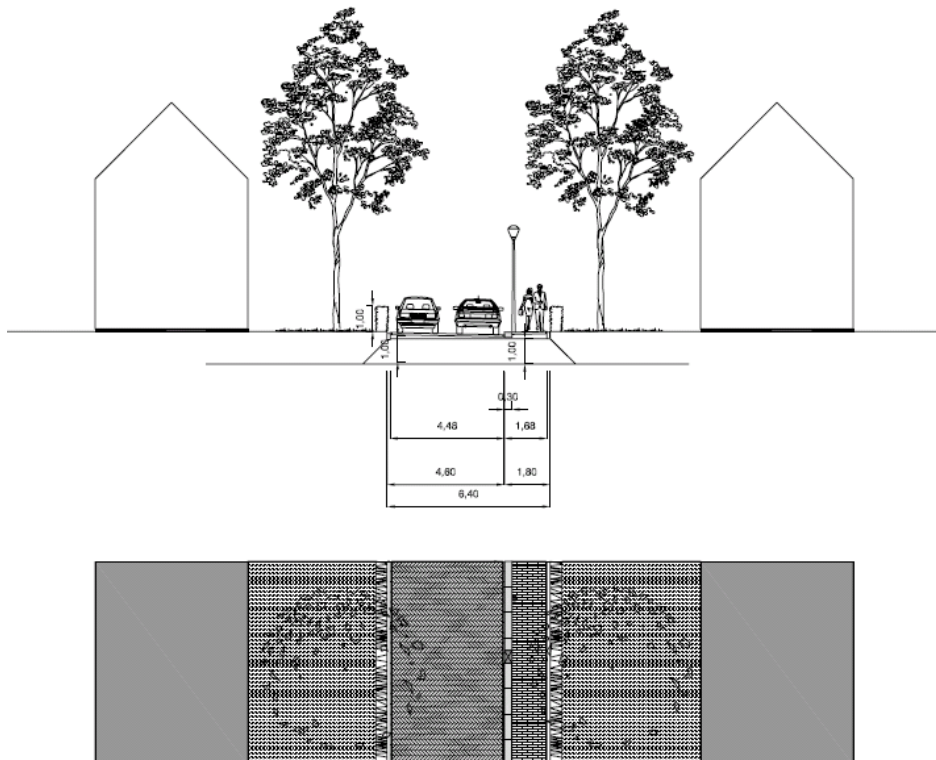
De erftoegangswegen 1 hebben een meer doorgaand karakter dan erftoegangswegen 2. Het beeld vanaf de erftoegangswegen 1 refereert aan het oude dorp van Blaricum: licht slingerende wegen met een smal profiel, groen en dorps. Het beeld wordt met name bepaald door hagen en bomen in de tuinen. Achter de hagen zijn met name vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen, met veelal riante kappen zichtbaar. Hagen worden daardoor niet doorbroken door opritten en/of parkeerplekken.

Profiel

Erftoegangswegen 1 bestaan uit een rijbaan van 4,60 meter, voor auto- en fietsverkeer in twee richtingen. Daarnaast ligt aan één zijde een trottoir van 1,80 meter. Het dwarsprofiel biedt voldoende ruimte om twee auto's elkaar te laten passeren. Fietsers maken gebruik van de rijbaan. In geval twee auto's en één of twee fietsers elkaar tegelijkertijd ontmoeten, moeten de auto's achter de fietsers blijven rijden. De verharding van de erftoegangswegen 1 bestaat uit gebakken klinkers met een brede natuurstenen band tussen trottoir en rijweg.

Voetgangers lopen aan één zijde op een trottoir met een breedte van 1,80 meter. Het trottoir moet aan de oostzijde van de rijbaan komen te liggen, om continuïteit van het profiel te verkrijgen. In het trottoir is ruimte voor plaatsing van wegmeubilair, zoals verkeersborden en lichtmasten.

Het profiel ligt in verband met de afwatering in verhang. In de trottoirband worden kolken opgenomen.



Erftoegangsweg 2

Beeld

Net als de erftoegangsweg 1 zijn de erftoegangswegen 2 smal en informeel. Woningen worden direct aan de erftoegangswegen 2 ontsloten. Het beeld wordt bepaald door hagen en woningen die zich op de straatjes oriënteren. Parkeren op de kavel wordt zo georganiseerd dat de auto's het straatbeeld niet domineren. De erftoegangswegen 2 hebben een relatief beperkte lengte. Daardoor zijn het rustige verkeersluwe straten. De woningen hebben hierdoor een duidelijk adres en er wordt zo een buurtje gevormd.

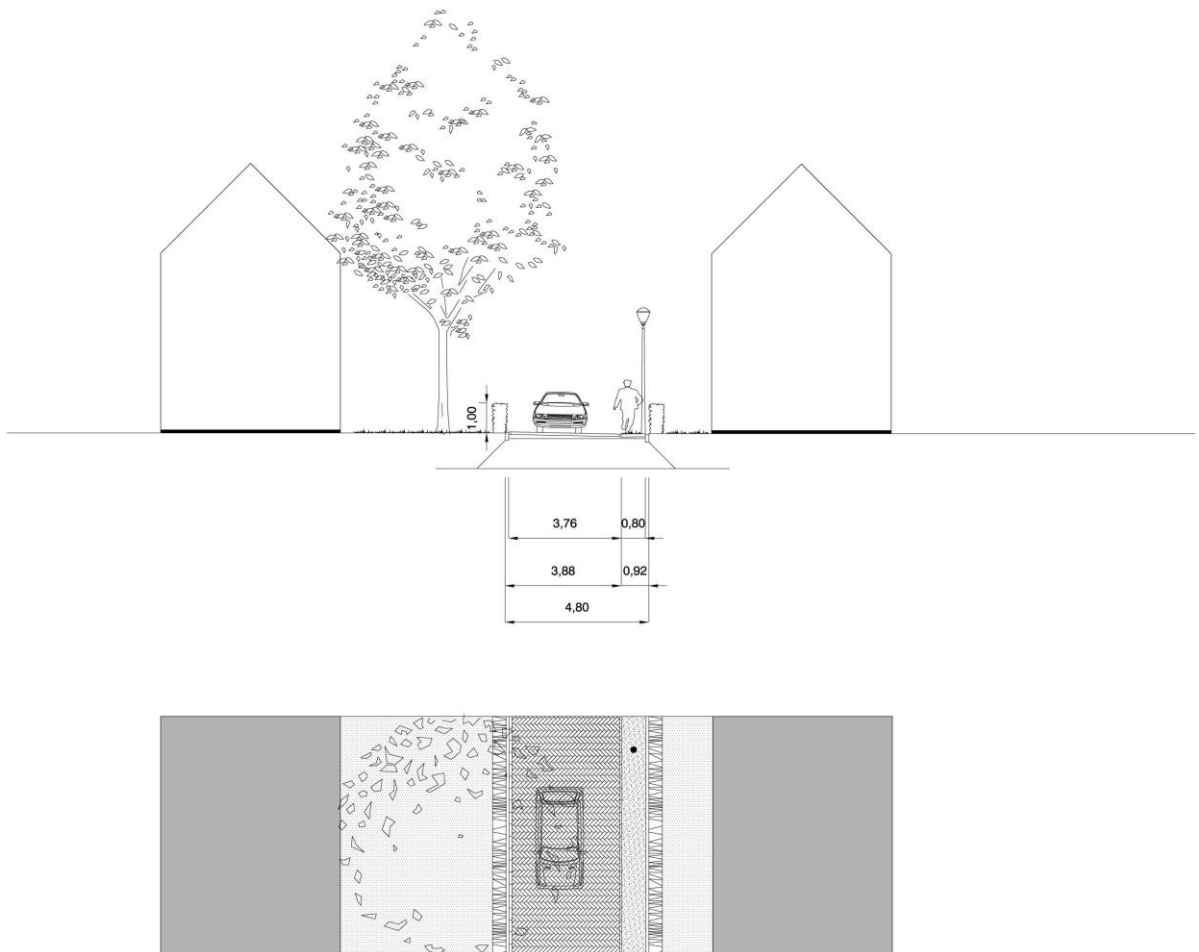
Erftoegangswegen 2 sluiten aan op de erftoegangswegen 1. De erftoegangswegen 2 verspringen ten opzichte van elkaar. Door de verspringing aan weerszijden van de erftoegangsweg 1 sluiten de wegen nooit direct op elkaar aan.

Parkeerinritten van kavels mogen niet in de bocht worden gesitueerd, maar pas in de rechtstand van het wegprofiel.

Profiel

Erftoegangswegen 2 bestaan uit een smalle rijloper met een breedte van 4 meter en een molgoot en redresseer-/kantstrook van 0,80 meter. In de woonstraten maken alle verkeersdeelnemers gebruik van de rijloper. In de 0,80 meter brede kantstrook is ruimte voor plaatsing van wegmeubilair, zoals verkeersborden en lichtmasten. De verharding van de erftoegangswegen 2 bestaat uit gebakken klinkers.

Ten behoeve van de afwatering is er sprake van een aflopend wegprofiel naar de molgoot. De molgoot watert bovengronds af naar een verzamelkolk; daar waar de Erftoegangsweg 2 aansluit op de Erftoegangsweg 1.



Parkeren

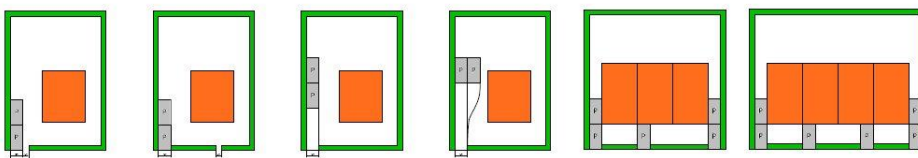
Voor het parkeren geldt per woningtype onderstaande parkeernorm.
(garages worden niet meegerekend als parkeerplaats)

Segment (VON-waarde)	Type	Parkeren op eigen kavel	Parkeren (semi-)openbare ruimte
Woonwerk-woningen	woondeel	2.0	0.4
	werkdeel	eigen terrein (CROW)	-
Goedkoop ($< \text{€ } 200.000$)	appartementen	1.95	-
	tussenwoningen	-*	1.95 (= 1.55 + 0.4 bezoekers)
	hoekwoningen	1.55	0.4
Middelduur ($\text{€ } 200.000 - 450.000$)	appartementen	2.2	-
	tussenwoningen	-*	2.2 (= 1.8 + 0.4 bezoekers)
	Hoekwoningen	1.8	0.4
Duur ($> \text{€ } 450.000$)	appartementen	2.4	-
	tussenwoningen	1.0	1.4 (= 1.0 + 0.4 bezoekers)
	hoekwoningen	2.0	0.4
	vrijstaand	2.0	0.4

*) het is wel toegestaan om parkeren op eigen kavel te realiseren

Eigen terrein

Parkeren op de kavel gebeurt zo min mogelijk direct aan de straat. De parkeervelden op eigen kavel liggen zodanig dat vanaf de openbare weg de auto zo min mogelijk zichtbaar is en de hagen zo min mogelijk worden doorbroken. De haagopening (c.q. inrit), bij het doorbreken van de haag, is maximaal 4,0 meter. Dit om te voorkomen dat de auto het straatbeeld domineert.



Openbare ruimte

In de erftoegangswegen 2 worden voor bezoekersparkeren op diverse locaties parkeervakken gesitueerd, haaks op de rijbaan in een kleine parkeerpocket of in een grotere parkeerpocket die tussen de kavels ligt. Langspareervakken zijn als uitzondering toegestaan, maar haaksparkeren geniet de voorkeur.

De parkeervakken variëren in omvang, maar bevatten bij een kleine parkeerpocket haaks op de weg maximaal 6 plaatsen. Ze liggen verspreid in de woonstraten om de loopafstanden te beperken.

De maximale loopafstand vanuit de parkeervakken tot de daaraan gekoppelde woningen bedraagt in principe niet meer dan 50 meter.



Het parkeren wordt per lus (erftoegangsweg 2) opgelost. Er wordt niet geparkeerd in de erftoegangswegen 1. Per lus moet sprake zijn van een kloppende parkeerbalans.

Parkeren buiten de vakken wordt in woonstraten weliswaar niet verboden, maar voor dit langsparkeren worden geen aparte voorzieningen aangelegd. Er is dus een verborgen 'restcapaciteit' aanwezig waar in uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld bij feesten) gebruik van kan worden gemaakt.

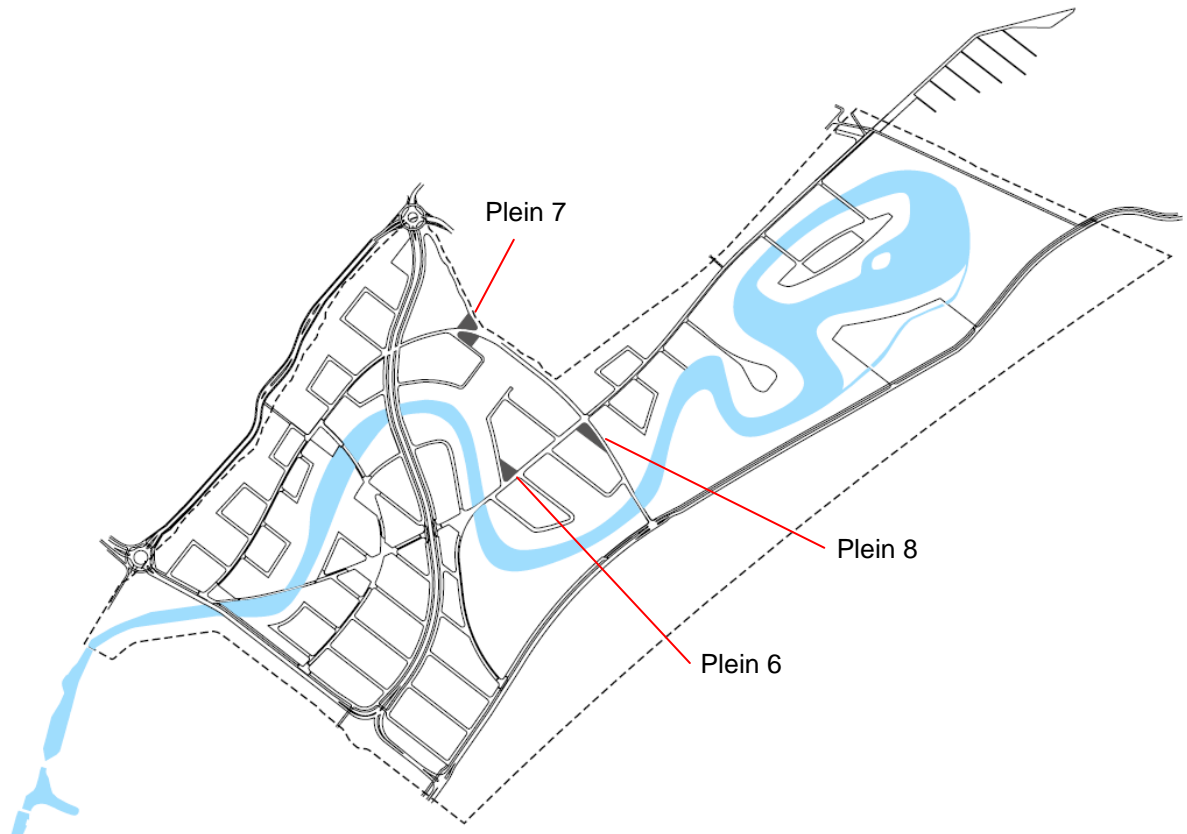
Om in- en uitparkeren binnen de smalle profielen van de erftoegangswegen 2 mogelijk te maken wordt de volgende dimensionering aangehouden: hoekvakken 2,75 bij 5,60 meter en middenvakken van 2,50 bij 5,60 meter. De parkeervakken worden uitgevoerd in klinkers.

Pleinen

Pleinen liggen verspreid door deelplan C2/C3 op markante plekken in de planstructuur. Ze liggen aan kruispunten van infrastructuur en/of aan belangrijke structuurdragers van het plan, als de rivier.

De locatie van de pleinen in de voorbeeldverkeveling van deelplan C2/C3 is in het onderstaande schema aangegeven. De locaties van deze pleinen liggen vast.

In dit schema zijn de pleinen genummerd (6, 7 en 8).



5. Bebouwing

Voorbeeldverkaveling

Op onderstaande kaart is een voorbeeldverkaveling opgenomen die de beoogde kwaliteit en ambities weerspiegelt. De kavelgrenzen liggen niet geheel vast; verschuiving, verdichting of verruiming is (beperkt) mogelijk zolang het totale ruimtegebruik overeen blijft komen met de voorbeeldverkaveling. De wegenstructuur (met uitzondering van een deel van de erftoegangswegen 2) ligt definitief vast, zowel qua ligging als maatvoering.

Architectuur

De keuze om een `unieke` invulling aan de woningbouwlocatie De Blaricummermeent mee te geven vraagt om een eigentijdse ontwerpbenadering die niet per definitie vernieuwend hoeft te zijn. De beste `unieke` voorbeelden zijn vaak nog zo gewoon en eenvoudig. Voor de gehele Blaricummermeent wordt een beeld van eenheid in verscheidenheid nagestreefd.

In deelplan C2/C3 zullen relatief veel verschillende architecten aan het werk gaan. Om onderlinge samenhang tussen de verschillende ontwerpen te waarborgen is afstemming van materialisatie en architectonische stijlen voortdurend noodzakelijk; iedere nieuwe ontwikkeling zal zich moeten aanpassen aan de reeds gecontracteerde naastgelegen ontwikkeling(en).

Omdat dit deelplan zich organisch zal ontwikkelen en op voorhand niet bekend is hoe de invulling zal zijn, wordt elke ontwikkeling apart door het Supervisieteam van De Blaricummermeent beoordeeld.

Dit heeft ook tot gevolg dat gestelde specifieke architectonische voorwaarden per ontwikkeling kunnen verschillen.



- vrije kavels
- appartementen
- 2 onder 1 kap, rijwoningen, villa's
- speelplekken

Tekening proefverkaveling

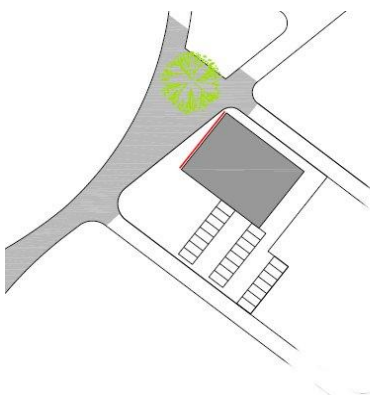
Appartementen

Locatie

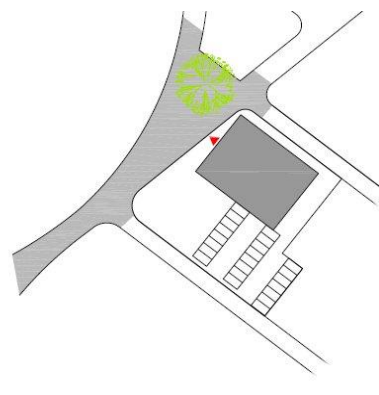
De appartementen zijn oriëntatiepunten in het plangebied. De appartementenlocaties in deelplan C2/C3 oriënteren zich allen op een plein waarbij de wand van het appartementengebouw aan de rand van het plein ligt en het plein zo markeert. De hoofdtree ligt in principe aan het plein en de ontsluitingsroute voor parkeren loopt bij voorkeur niet vóór het gebouw langs.



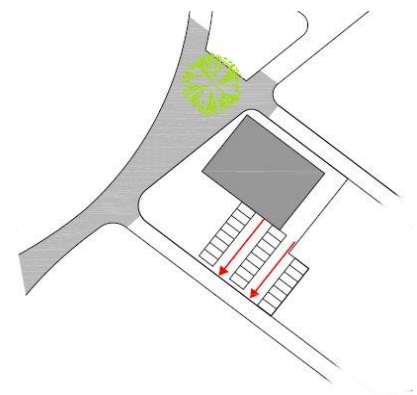
Wanneer er een weg tussen plein en appartementencomplex loopt, ligt de rooilijn minimaal twee meter van de weg.



Roilijn gebouw op maximaal 2 meter afstand van de rand van het plein (indien gebouw direct aan het plein komt, afvoer HWA en DWA met verzamelleidingen richting openbaar gebied).



Oriëntatie van de appartementen aan het plein. Hier ligt ook de centrale entree.

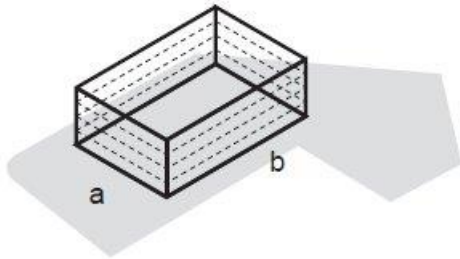


Verkeer voor parkeren loopt niet voor het appartementencomplex langs.

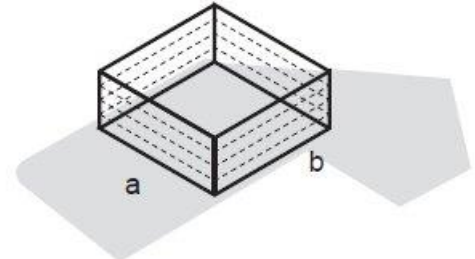
Dimensionering

De hoofdvorm van het appartementengebouw is een compact, orthogonaal volume. Uitzondering vormt een massa met een organische vorm waarbij sprake is van de uitstraling van een groot herenhuis of villa. Door het gebouw niet te massaal te maken en lange gevels te voorkomen wordt het contrast met de fijne korrel van de vrijstaande woning beperkt. Het gebouw sluit daarmee aan op de 'Blaricumse schaal'.

De verhouding dwarsgevel, langsgevel is minimaal 1:1 en maximaal 2:3. Om de lengte van de gevels beperkt te houden geldt het uitgangspunt dat de kortste gevel van het gebouw niet langer is dan 1,5 keer de hoogte.



Verhouding gevels, a:b = 2:3



Verhouding gevels, a:b = 1:1

Plintheogte

De appartementencomplexen hebben bij voorkeur een minimale plintheogte van 4 meter. De maximale bouwhoogte is overigens 14,0 m, volgens het bestemmingsplan. Woningen op de begane grond en de entrees kunnen op deze manier een extra kwaliteit krijgen. Daarnaast wordt de duurzaamheid van het appartementenblok verhoogd. In de toekomst zijn er eventueel mogelijkheden voor andere functies in de plint. De indeling van de plattegrond op maaiveld dient te worden afgestemd op de openbaarheid van het plein (bij voorkeur geen slaapkamers aan het plein).

Beeldkwaliteit

Appartementencomplexen worden geïnspireerd op de villa. Dit kan zowel een moderne als een klassieke variant zijn. Villa's vormen een consistent bouwvolume. Deelvolumes en kappen vormen een eenheid. Repetitie van gevelopeningen (loggia's) etc. in de gevel wordt tot een minimum beperkt. In de plattegrond zijn woonvertrekken en slaapkamers bij voorkeur uitwisselbaar, zodat er in hogere mate variatie mogelijk is in de gevel. Villa's hebben één centrale entree. Repetitie van uitkragende of inpandige balkons wordt vermeden. De architectuur van de appartementencomplexen moet passen bij het dorpse karakter en moet niet te stads zijn zonder kneuterig te worden.



Rijwoningen

Onder rijwoningen vallen de woningen van drie-onder-een-kap tot maximaal zes-onder-een-kap

Locatie

Rijwoningen liggen zo min mogelijk langs erftoegangswegen 1. Kopwoningen van rijwoningen liggen daardoor zo min mogelijk grenzend aan de openbare ruimte.

De afstand van hoekwoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3,0 meter (bestemmingsplan). Indien geparkeerd wordt in de zij-tuin is het vanuit gebruikskwaliteit wenselijk een afstand te hanteren van 3,5 meter.

De afstand van de gevel tot de openbare weg bedraagt minimaal 3,0 meter (bestemmingsplan).

Beeldkwaliteit rijwoningen

Rijwoningen bestaan uit maximaal zes woningen per rij.

Rijwoningen vormen duidelijk een eenheid. Binnen deze eenheid dient ook een rijke detaillering te worden aangebracht die het dorps karakter versterkt. Eenheid wordt gekregen door materiaal, vorm en detail. Rijke detaillering wordt bijvoorbeeld verkregen door verspringing in de rooilijn, een accent in de kap of subtiele kleurverschillen of verschil in metselwerk-verbanden.

Drie-onder-een-kap en vier-onder-een-kap woningen kunnen zich presenteren als één groot huis. Met name de kap vormt dan deze eenheid en bepaalt de uitstraling. Dit kan voortkomen uit een bijzonder materiaal. Bijvoorbeeld een grote rieten kap of een bijzondere vorm, door de kap een knik te geven of te laten overhangen. Het kan ook een moderne variant zijn met juist een plat dak. Belangrijk is dat het gebouw zich als eenheid presenteert.

Twee-onder-een kap en vrijstaande woningen

Locatie

Twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen liggen zoveel mogelijk langs de gebiedsontsluitingsweg, erftoegangsweg 1 of aan de randen.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,0 meter (bestemmingsplan). Indien geparkeerd wordt in de zijtuin is het vanuit kwaliteit wenselijk een afstand te hanteren van 3,5 meter. De afstand van de gevel tot de openbare weg bedraagt minimaal 3,0 meter (bestemmingsplan)



Beeldkwaliteit

Kleine variaties in detaillering bij twee-onder-een kap woningen geven identiteit aan de woning. Om te voorkomen dat het beeld ontstaat van woningen die te krap op hun kavel staan, geldt er een maximaal bebouwingspercentage. Dit versterkt het beeld van een riante woonwijk, waar groen op de kavels meedoet in de groenstructuur.

Woningtype	Bebouwingspercentage (Maximaal)
Rijwoningen	50%
2^1 en 3^1 kap	40%
Kavels < 500m2	40%
Kavels > 500	30%

De percentages zijn inclusief bergingen in de tuin, carports, garages en schuren. Nadere toelichting is terug te vinden in het Bestemmingsplan De Blaricummermeent Werkdorp.

Woon-werk woningen

Locatie

De woon-werkwoningen liggen bij voorkeur langs de erftoegangswegen 1 of aan de gebiedsontsluitingswegen. (De ontsluiting van woon-werkwoningen mag wel vanaf erftoegangswegen 2 worden gerealiseerd).

De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3,0 meter (bestemmingsplan). Indien geparkeerd wordt in de zij-tuin is het vanuit kwaliteit wenselijk een afstand te hanteren van 3,5 meter. De afstand van de gevel tot de openbare weg bedraagt minimaal 3,0 meter (bestemmingsplan)

Beeldkwaliteit

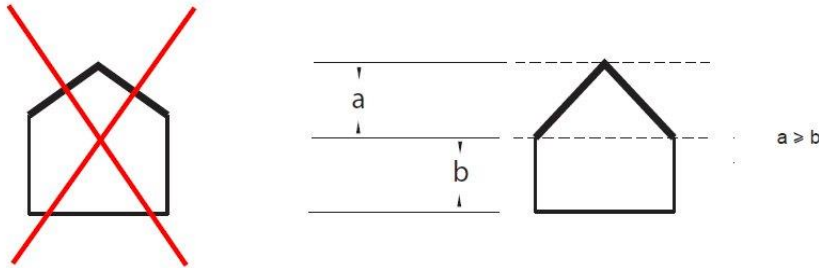
De beeldkwaliteitseisen voor woon-werkwoningen zijn gelijk aan die van de reguliere woningen. De woon-werkwoningen worden als vanzelfsprekend opgenomen in de wijk. Het werkgedeelte wordt mee ontworpen met het woongedeelte. Beide onderdelen hebben dezelfde vormtaal.



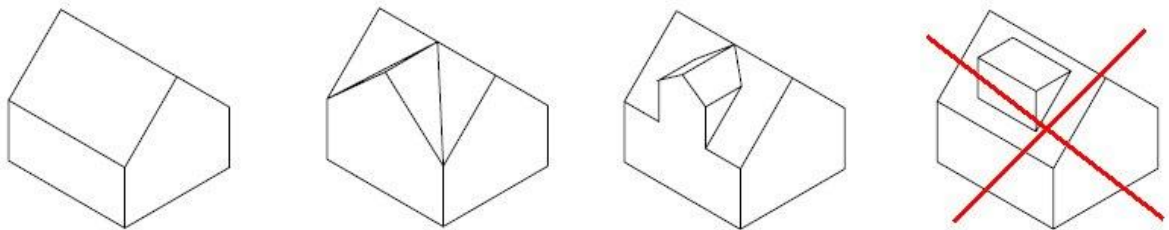
Plat dak en punt dak

De woningbouw in deelplan C2/C3, wordt gekenmerkt door bij voorkeur meer puntdaken, dan platte daken.

In het oude dorp van Blaricum is vaak sprake van royale kappen, die laag beginnen. Om hierbij aan te sluiten geldt voor vrijstaande en twee-onder-een kap woningen dat in geval van een puntdak de afstand van nok tot goot ('a') groter of gelijk is aan de afstand van goot tot maaiveld ('b').



Grotere volumes kunnen gemaakt worden door de kap te verbijzonderen. De verbijzondering is geen losse aan- of opbouw, maar onderdeel van het hoofdvolume. Het heeft dezelfde nokhoogte als het hoofdvolume en ligt in de lijn van de gevel.



Dakkapellen

In de Welstandsnota Blaricum (dd. 18 sept. 2012) worden specifieke eisen gesteld aan dakkapellen. Hieronder volgt een overzicht van de gehanteerde criteria voor dakkapellen in zowel het achterdakvlak als het voordakvlak en zijdakvlak.

Criteria voor dakkapellen in het achterdakvlak

Maat en plaats:

- de onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet, verticaal gemeten;
- hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m;
- bovenzijde meer dan 0,8 m onder de daknok, verticaal gemeten;
- zijkanten meer dan 0,75 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de breedte is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
- de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
- de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- bij meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.

Architectonische uitwerking:

- voorzien van een plat dak of voorzien van een aangepakte natuurrieten dak bij plaatsing op een rieten kap;
- zijwanden ondoorzichtig;
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw.

Criteria voor dakkapellen in het voordakvlak en zijdakvlak

Maat en plaats:

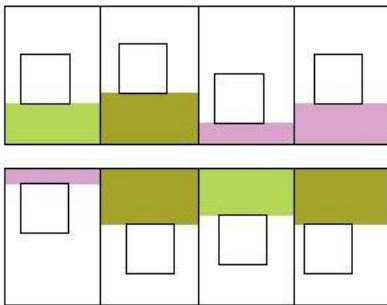
- de onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet, verticaal gemeten;
- hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m;
- bovenzijde meer dan 1,0 m onder de daknok, verticaal gemeten;
- zijkanten meer dan 1,0 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de breedte is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
- de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
- de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- bij meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Architectonische uitwerking:

- voorzien van een plat dak of voorzien van een aangepakte natuurrieten dak bij plaatsing op een rieten kap;
- zijwanden ondoorzichtig;
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen van de dakkapel zijn gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw.

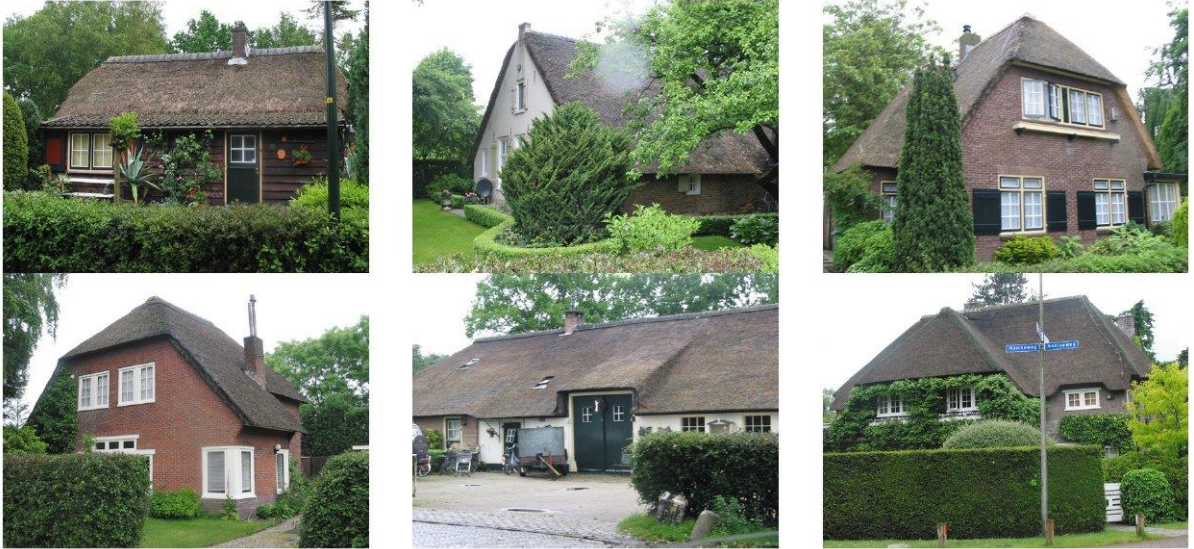
Rooilijnen

Voor heel deelplan C2/C3 is sprake van verspringende rooilijnen. De afstand tot de straat is variabel , maar minimaal 3 meter en de woning dient altijd 1 meter te verspringen ten opzichte van het aangrenzend kavel.



Eigentijds Blaricums bouwen

Kenmerkend voor de woningen in het oude dorp van Blaricum zijn de oude boerderijen en villa's met rieten kappen. Uitdaging voor de nieuwbouw in De Blaricummermeent is om geen kopie van het oude te maken, maar om het als inspiratie te gebruiken en op eigentijdse of nieuwe wijze te benutten.



Het oude dorp Blaricum



Mogelijke eigentijdse vertalingen

In De Blaricummermeent is geen ruimte voor 'boerderettes', retro (het nabouwen van oudere bouwstijlen) en catalogusbouw.



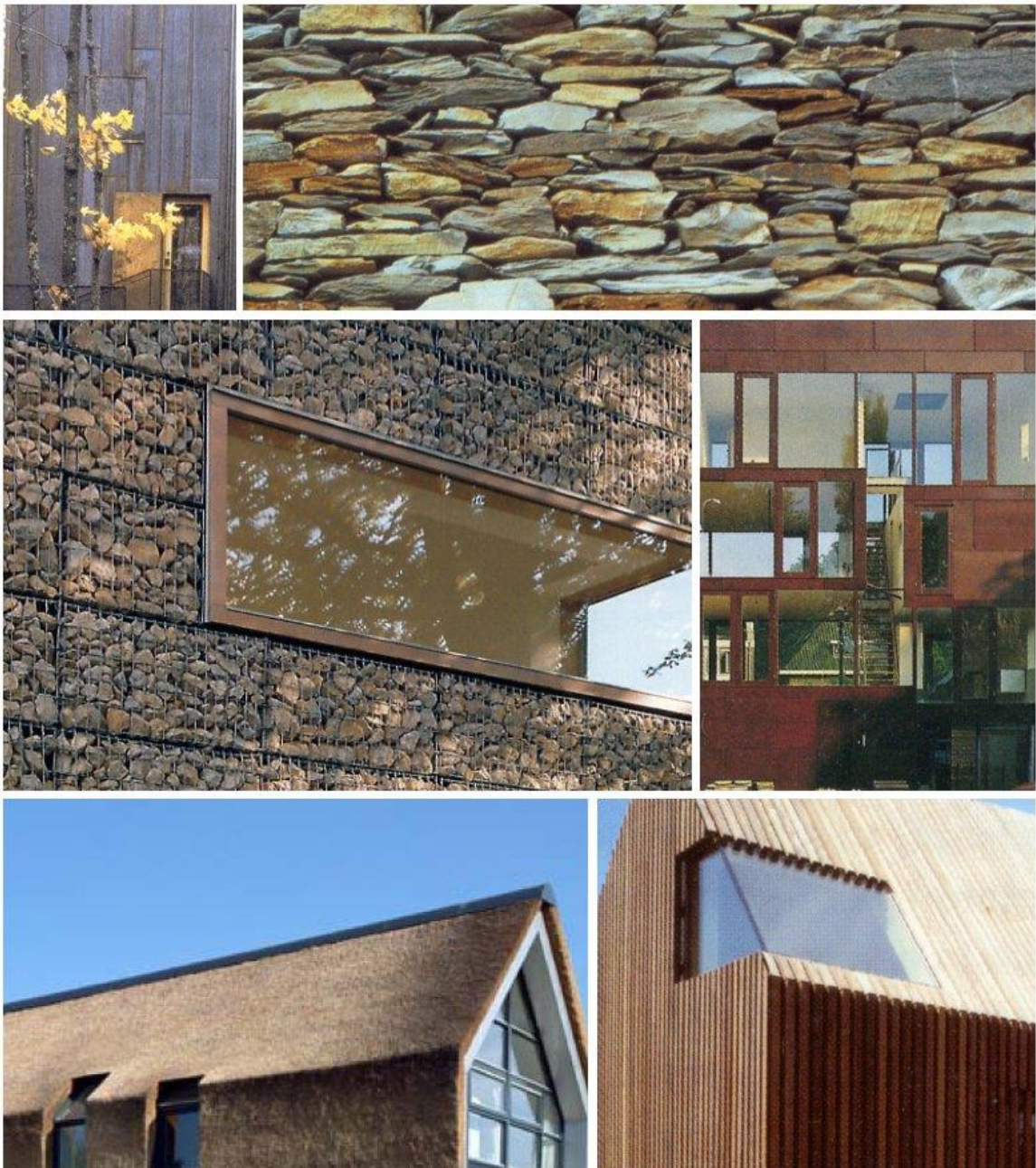
Geen boerderettes of catalogus huizen

Materiaalkeuze bebouwing

In deelplan C2/C3 van De Blaricummermeent wordt een beeld van eenheid in verscheidenheid nagestreefd. Deze aanduiding laat zich het best vergelijken met een groep individuen die een familie vormt. Hoe groot de individuele verschillen tussen de familieleden ook zijn, de familiekenmerken zijn onmiskenbaar aanwezig en geven de groep collectieve identiteit. De collectieve beeldkenmerken voor de bebouwing in De Blaricummermeent worden gevormd door materiaal-/kleurkeuzes en -uitsluitingen.

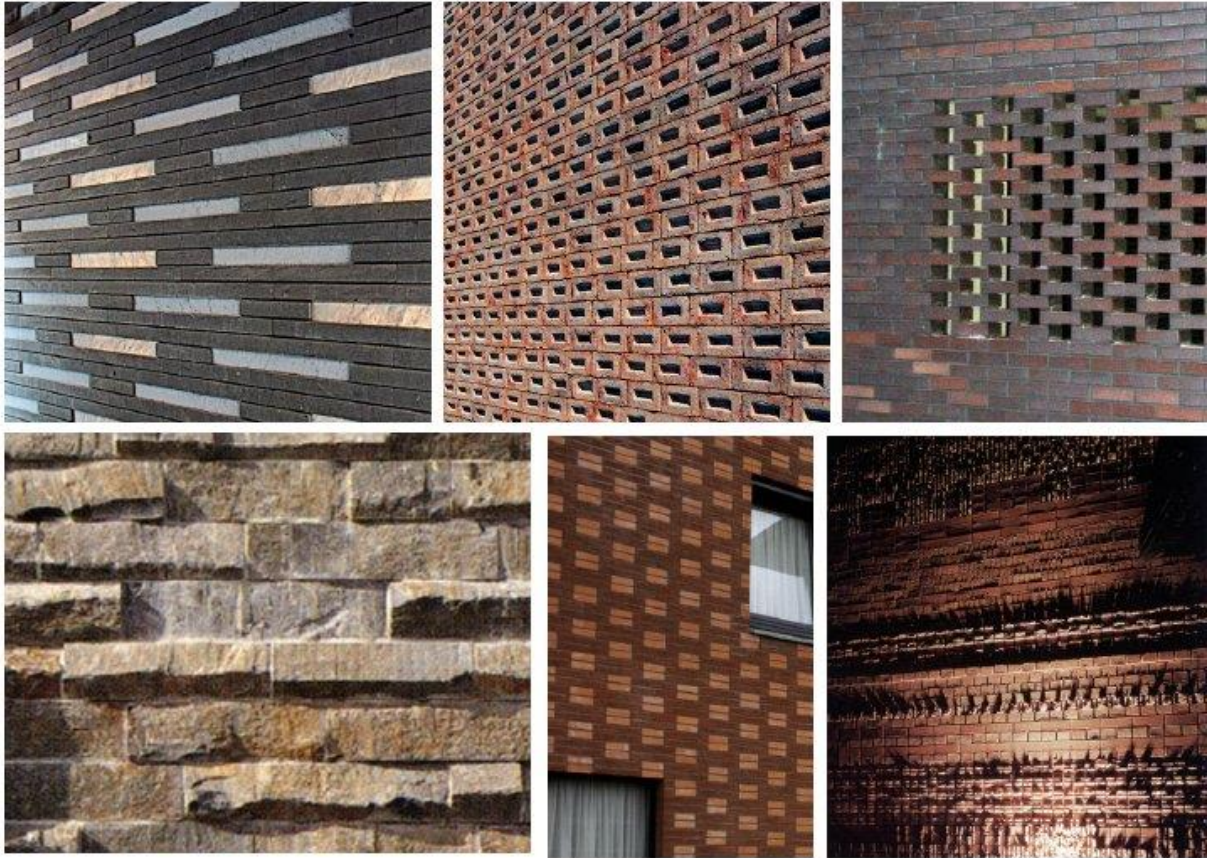
Duurzaamheid

Voor alle bebouwing geldt het streven om duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden hun schoonheid; ook na veroudering. De materialen die gebruikt worden hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, riet of natuursteen.

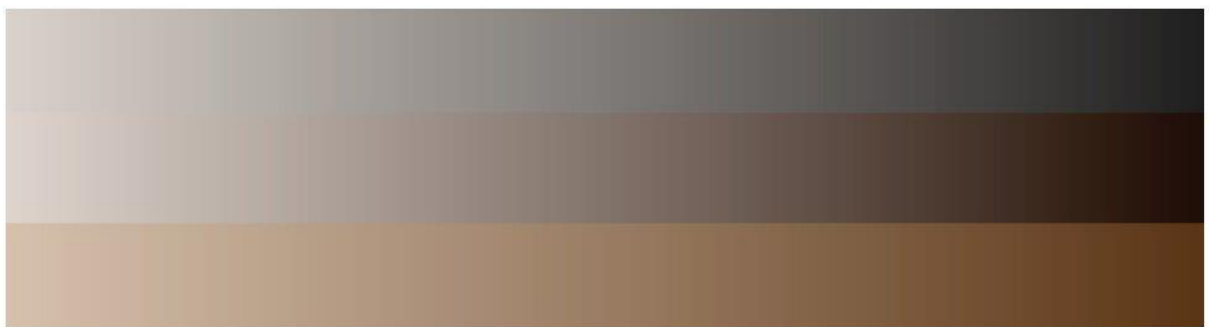


Baksteen

Voor 90% van de woningen is baksteen het basismateriaal voor de gevel. De kleur kan gekozen worden uit onderstaande kleurschema. Witte en gele baksteen is uitgesloten.



Eigentijds gebruik van baksteen, voor een levendige wand



Kleurschema

Kozijnen

Gevel- en gevel/dakopeningen komen beter tot hun recht als kozijnen een terughoudende kleur hebben. Kozijnen zijn daarom bij voorkeur donker van kleur en worden gemaakt van hout of aluminium, niet van kunststof. Kunststof-kozijnen worden bij hoge uitzondering slechts toegestaan als de kozijnen een 'hout-look' hebben en het monster ter goedkeuring is voorgelegd aan het Supervisieteam.



Daken

In deelplan C2/C3 wordt minimaal 50% van de woonbebouwing uitgerust met een kapconstructie. Deze kappen zijn donker van kleur, bijvoorbeeld met zwarte of antracietkleurige pannen of met een leien, of rieten dakbedekking.



Bijgebouwen

Bijgebouwen (schuren, berging, garage) maken onderdeel uit van de architectuuropgave en worden mee ontworpen.

Alle woningen hebben een berging die bereikbaar is vanaf de openbare weg of een achterpad (regels Bouwbesluit).

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren moeten geïntegreerd in de architectuur worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de afvoerbuizen niet op het gevelvlak mogen worden gemonteerd. (zie voor overige informatie ook het onderdeel Civieltechnische Uitgangspunten).



Huisnummerborden

Huisnummerbordjes dragen in de gemeente Blaricum bij aan de collectieve identiteit van het dorp. In de Blaricummermeent worden de tradities van het oude dorp vastgehouden/voortgezet: het bordje heeft de originele Blaricumse kleuren, namelijk een zwart huisnummer op een oranje ondergrond.

10% afwijkend materiaalgebruik

10% van de woningen kan uit een ander materiaal zijn opgebouwd dan baksteen (voorwaarde is wel dat het voldoet aan de duurzaamheidseisen). Dit zijn de dissonanten, bedoeld om een spanning in het bebouwingsbeeld te bereiken. De kwaliteit van de architectuur van deze dissonanten is niet onbepaald. Voor de beeldkwaliteit is de instemming vereist van het Supervisieteam.



Voorbeelden afwijkend materiaalgebruik

Gevels langs hoofdstructuur

Het is van belang dat woningen die grenzen aan structuurdragers, zoals rivier en wegen, een representatieve zijde hebben aan de kant van het structuur dragende element. Ze hebben geen 'dode' gesloten gevels.



Wonen aan het water

De rivier 'de Meentstroom'

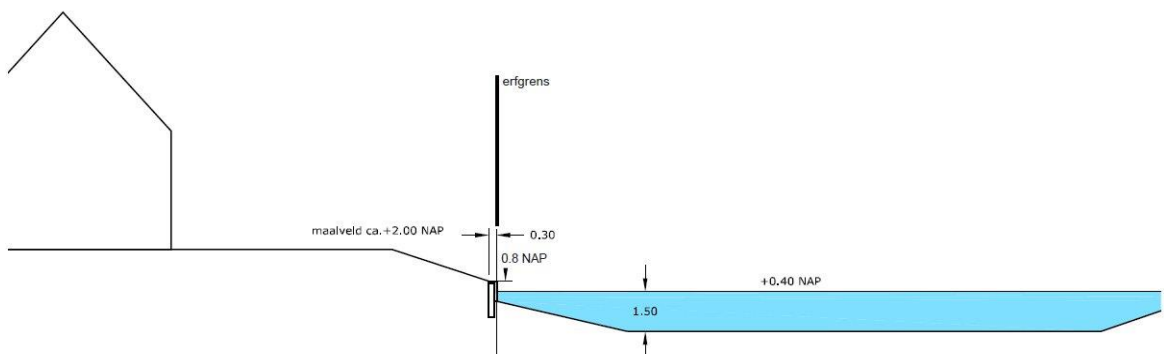
Het maaiveld (+2,00 NAP) ligt circa 1,60 meter boven het waterpeil. De bodem van de rivier ligt 1,50 meter onder waterpeil. Ter hoogte van brug #7 (Cleyne Raboedreef) verloopt het maaiveld van +2,00 NAP naar +1,20 NAP tot in deelplan D.

De oever van de Meentstroom in deelplan C2/C3 bestaat uit een stenen beschoeiing tot NAP +0,80 meter en een talud van 1:3 tot maaiveld (circa NAP +2,00 meter); zie tekening hieronder.

De kademuur heeft overal eenzelfde uitstraling zodat een rustig beeld ontstaat.

Aanpassing van de kademuur is niet toegestaan. Er worden geen steigers of vlonders in of boven het water toegestaan. Het huis mag niet boven het talud hangen en ditzelfde geldt voor balkons of terrassen.

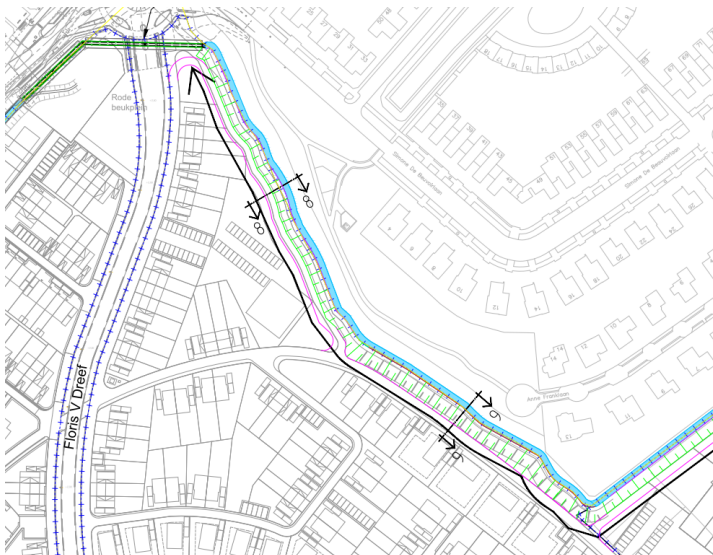
Een terras aan het water mag niet breder zijn dan 50% van de breedte van de kavel.



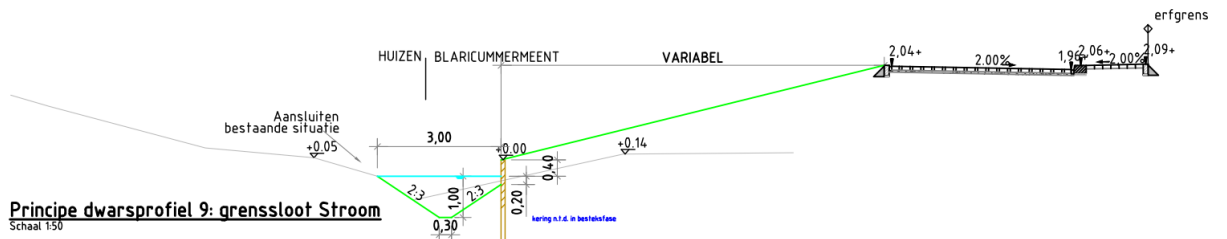
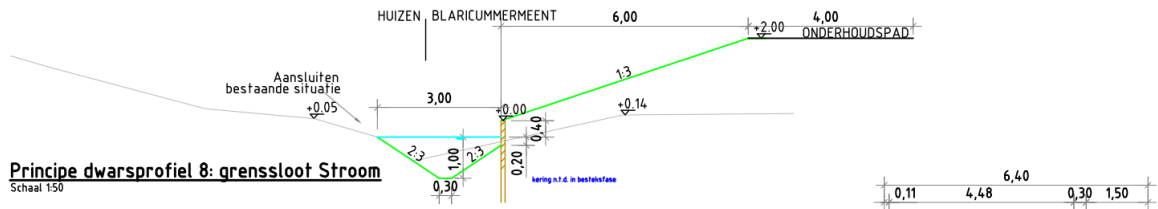
De sloot langs de noordelijke rand

De beschoeiing van de grenssloot met de buurgemeente Huizen loopt tot 0,40m boven het waterpeil van -0,40NAP. Het talud is onderdeel van de tuinen. In verband met de beperkte diepte en breedte van de sloot gelden de volgende voorwaarden:

- het talud is 1:3 of flauwer;
- het talud mag alleen worden verkleind bij realisatie van een aantoonbaar stabiele keerconstructie en waarbij geen effect op de beschoeiing optreedt;
- aanpassing van de beschoeiing is niet toegestaan;
- geen terrassen of vlonders in, op of boven het water;
- een terras aan het water mag niet breder zijn dan 50% van de breedte van de kavel.



Hieronder de twee dwarsprofielen van de grenssloot tussen Huizen en Blaricummermeent. Over een deel van dit profiel dient rekening te worden gehouden met een onderhoudspad van 4,00 meter breed.
Het dwarsprofiel met onderhoudspad is profiel 8.



6. Beeldkwaliteit buitenruimte

Zowel het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte als de aanleg van de openbare ruimte wordt verzorgd door de gemeente Blaricum.

In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan bomen en hagen op uitgeefbaar terrein.

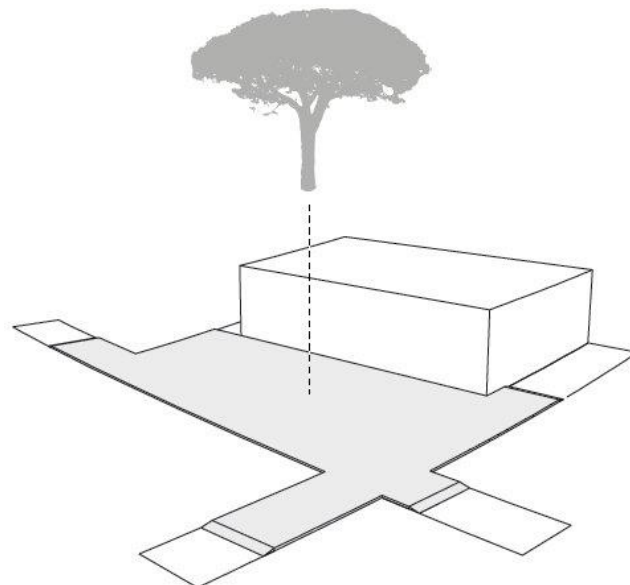
Pleinen

De pleinen worden uitgevoerd in één soort steen (bij voorkeur natuursteen); per plein kunnen wel verschillende bewerkingen worden toegepast. De kruisingen worden vormgegeven als een verhoogd plein - één grote drempel. De wegen en de kruisingen worden uitgevoerd in natuursteen. De auto is te gast op het plein.

Bomen

Bomen op pleinen

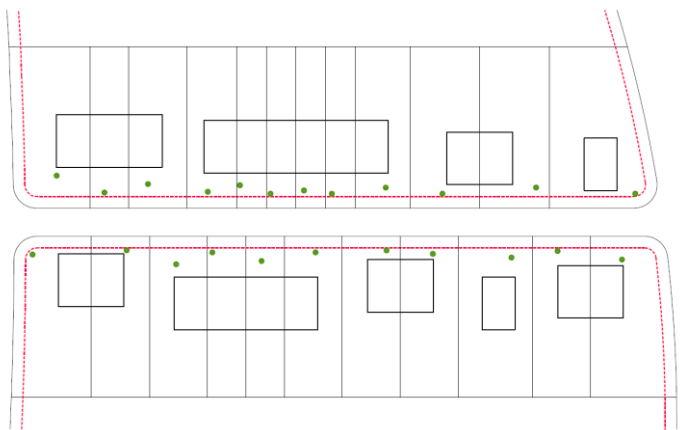
Bij het ontwerp voor de pleinen wordt per plein één grote monumentale boom geplant. Deze boom geeft het plein waarop hij staat een eigen identiteit en fungeert zo als herkennings- en oriëntatiepunt voor de bewoners en bezoekers in de wijk.



Bomen in voortuinen

In de voortuinen van de woningen moet per kavel één boom worden aangeplant, zodat een groen en informeel straatbeeld ontstaat. Aanplant zo verspreid mogelijk om een zo informeel mogelijk beeld te bereiken. Het soort boom is zo divers mogelijk. Hiervoor kan een keuze worden gemaakt uit de lijst op de volgende bladzijde. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanplant van één boom in elke voortuin. Het heeft de voorkeur dat het aantal bomen per straat zo verschillend mogelijk is.

Elke boom dient geplant te worden in een plantgat dat qua breedte 2x zo breed is als het wortelstelsel van de boom. De grond onder de boom dient tot 0,70 meter goed los gemaakt te worden. De grond in het plantgat dient met compost te worden vermengd (maximaal 1/4 van de grond moet compost zijn).

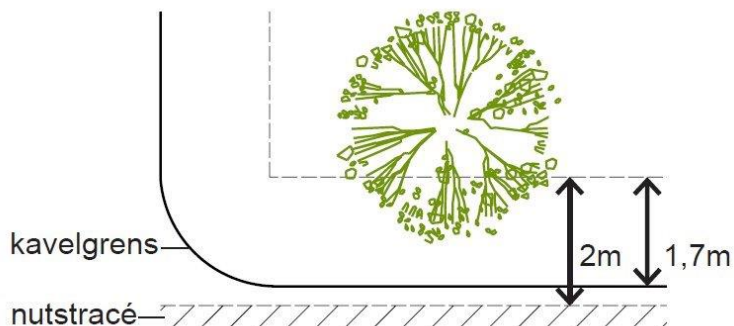


Afstand bomen in voortuinen tot nutstracé

De minimale afstand tussen de rand van het nutstracé (ondergrondse leidingen) en het hart van de boom bedraagt 2,00 meter.

Gezien het feit dat de tracés langs erftoegangswegen op 0,30 m uit de erfgrens liggen, dient hiermee bij de plaatsbepaling van de boom op de kavels rekening te worden gehouden.

Bomen kunnen, in overleg met de gemeente, dichtbij de erfgrens worden geplant, mits er een afdoende worteldoek wordt aangebracht om te voorkomen dat boomwortels in het nutstracé terecht kunnen komen.





Davidia involucrata **M**



Magnolia kobus **S**



Cercis canadensis **S**



Prunus sargentii
'Charles Sargent' **s**



Catalpa bignonioides **M**



Laburnum anagyroides
S



Liriodendron tulipifera **L**



Cornus kousa **S**



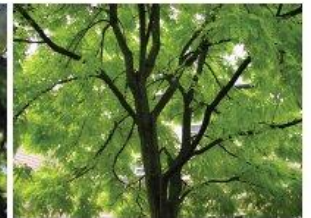
Acer negundo
'Aureovariegatum' **S**



Gleditsia triacanthus **L**



Cercidiphyllum
japonicum **S**



Robinia pseudoacacia **L**



Ginkgo biloba **L**



Betula pendula **M**



Prunus cerasifera
'Nigra' **S**



Sorbus alnifolia **S**



Larix decidua **L**



Acer japonicum **S**



Ilex aquifolium **S**



Quercus x hispanica **M**



Acer capillipes **S**



Pinus pinea **L**



Prunus subhirtella
'Autumnalis' **S**

L = 20 m - 25 m

M = 12 m - 20 m

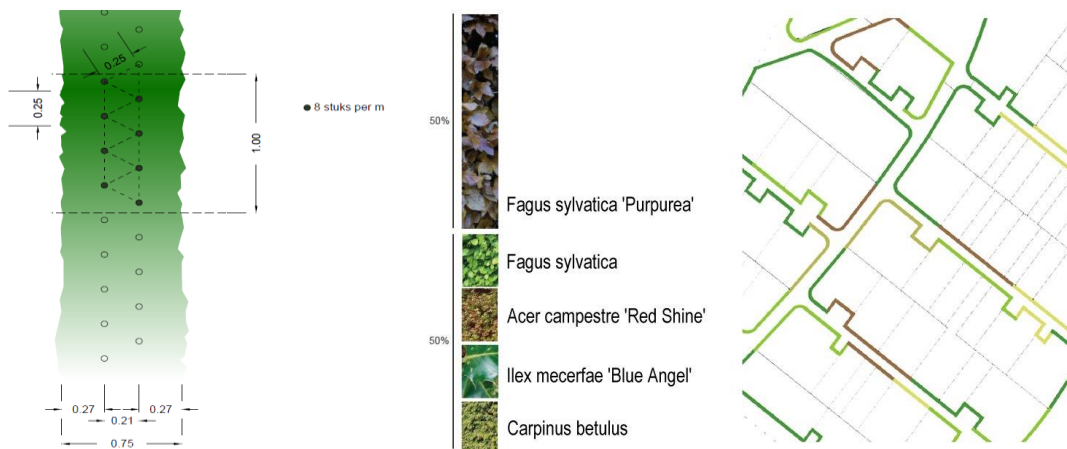
S = ≤ 12 m

Hagen op uitgeefbaar terrein / erfafscheidingen

Om het groene karakter van de wijk te ondersteunen dienen de erfafscheidingen in levend groen materiaal uitgevoerd te worden. Deze hagen staan op uitgeefbaar terrein en de ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanleg van alle hagen in de betreffende ontwikkeling. Voorwaarden voor de aanplant van hagen zijn:

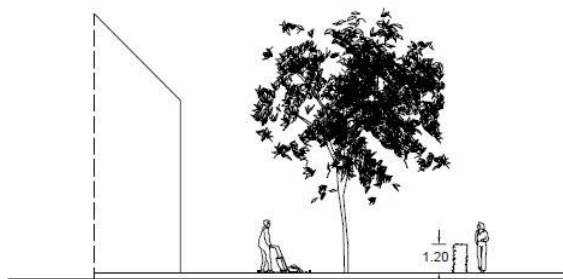
- de hagen worden aangebracht op de erfgrans;
- de hagen die grenzen aan de openbare ruimte mogen over een lengte van maximaal 4,00 meter onderbroken worden voor in-/uitritten;
- de hagen aan de voorzijde van de woning hebben een minimale hoogte van 1,00 meter en een maximale hoogte van 1,20 meter;
- langs achterpaden en langs achter-zijtuinen is de maximale hoogte van de haag 1,70 meter;
- bij zijtuinen moet de overgang van een minimale hoogte (1,00 meter) naar de maximale hoogte (1,70 meter) glooiend verlopen over een lengte van tenminste 4,00 meter;
- de hagen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een dikte van minimaal 0,75 meter (zie onderstaande tekening);
- de plantafstand tussen de planten onderling (binnen een haag) is aangegeven in de tekening hieronder. Uitgaande van een onderlinge plantafstand van 0,25 meter moeten er minimaal 8 planten in kruisverband, per strekkende meter worden geplant;
- de grond in het plantgat moet met compost worden vermengd (minimaal ¼ deel compost);

Binnen de gehele Blaricummermeent komen onderstaande vijf haagsoorten voor. Ze worden los door elkaar gemengd op kavelniveau. In ieder deel is één haagsoort het meest dominant, waardoor het gebied een specifieke identiteit krijgt. In deelplan C2/C3 is gekozen voor de *Ilex mecerfae* (hulst). Verspreid door het plan wordt 50% van de kavels omzoomd door de dominante soort. De vier andere voorgestelde soorten komen verspreid voor en omzomen de andere 50% van de kavels.

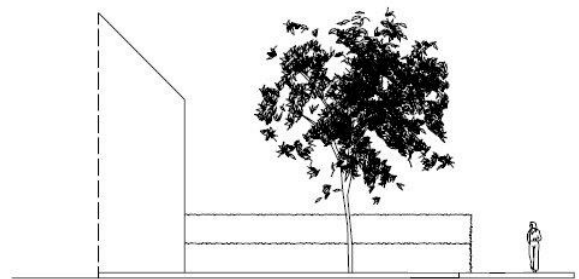


Plantafstanden en -dichtheid van de haag

Voorbeeld wisselende hagen per kavel



Hagen grenzend aan de voorzijde maximale hoogte 1,20 m en minimale hoogte 1,00 m.



Hagen tussen de kavels, niet grenzend aan de openbare ruimte, kunnen vrij gekozen worden en hoger zijn.

Erfafscheidingen

In de koopovereenkomsten met alle bewoners dient vastgelegd te worden dat het aangebrachte groen in stand gehouden moet worden. Ook staat in de koopovereenkomst opgenomen dat er op of tegen de erfgrenzen van het perceel geen gebouwde erfafscheidingen mogen worden geplaatst; alle erfafscheidingen moeten bestaan uit levend groen.

SCHUTTINGEN ZIJN NERGENS IN DE BLARICUMMERMEENT TOEGESTAAN.

Situaties waar begroeide hekwerken WEL zijn toegestaan

Begroeide hekwerken en hederaschermen vallen ook binnen de categorie gebouwde erfafscheidingen en zijn dus niet toegestaan. Hierop zijn echter een aantal uitzonderingsituaties mogelijk gemaakt:

1. een begroeid scherm is wel toegestaan als afscheiding tussen twee onderlinge percelen in het achtererfgebied (achter de voorgevelrooilijn);
2. een begroeid scherm is wel toegestaan als afscheiding naar een achterpad dat enkel gebruikt wordt om de aangelegen woningen te ontsluiten (achter de voorgevelrooilijn);
3. een begroeid scherm is wel toegestaan als afscheiding tussen een tuin en een direct aangrenzende parkeercoffer (achter de voorgevelrooilijn);
4. een begroeid scherm is wel toegestaan tussen een tuin en een direct aangrenzende speelplek (achter de voorgevelrooilijn).

De begroeide schermen moeten wel aan de onderstaande criteria voldoen:

- de bouwhoogte mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- het gaat om hekwerken (minimaal 90% open) van donkergroen of zwart geplastificeerd gaas of bouwstaalmatten die van groenblijvende beplanting worden voorzien;
- het hekwerk of de bouwstaalmat dient als constructieve ondersteuning voor groenblijvende beplanting;
- uiterlijk binnen één jaar nadat de bouw is voltooid, dient de constructie geheel van groenblijvende beplanting te zijn voorzien.

In bovengenoemde situaties zijn begroeide hekwerken weliswaar toegestaan, maar dat betekent niet dat ze allemaal vergunningsvrij kunnen worden geplaatst. Daar waar een hekwerk vóór de voorgevellijn wordt geplaatst is het vergunningplichtig. (let op! Een hoekwoning heeft soms twee voorgevelrooilijnen).

Situaties waar begroeide hekwerken NIET zijn toegestaan

In overige situaties die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied zijn gebouwde erfafscheidingen, waaronder begroeide schermen/hekwerken vallen, niet toegestaan.

Dat betekent dat begroeide schermen/hekwerken o.a. niet zijn toegestaan langs:

- voortuinen;
- hoekkavels die grenzen aan een openbare weg;
- tuinen die grenzen aan een fietspad;
- achter- of zijpaden die leiden naar een (openbare) speelplek.

Afvalinzameling

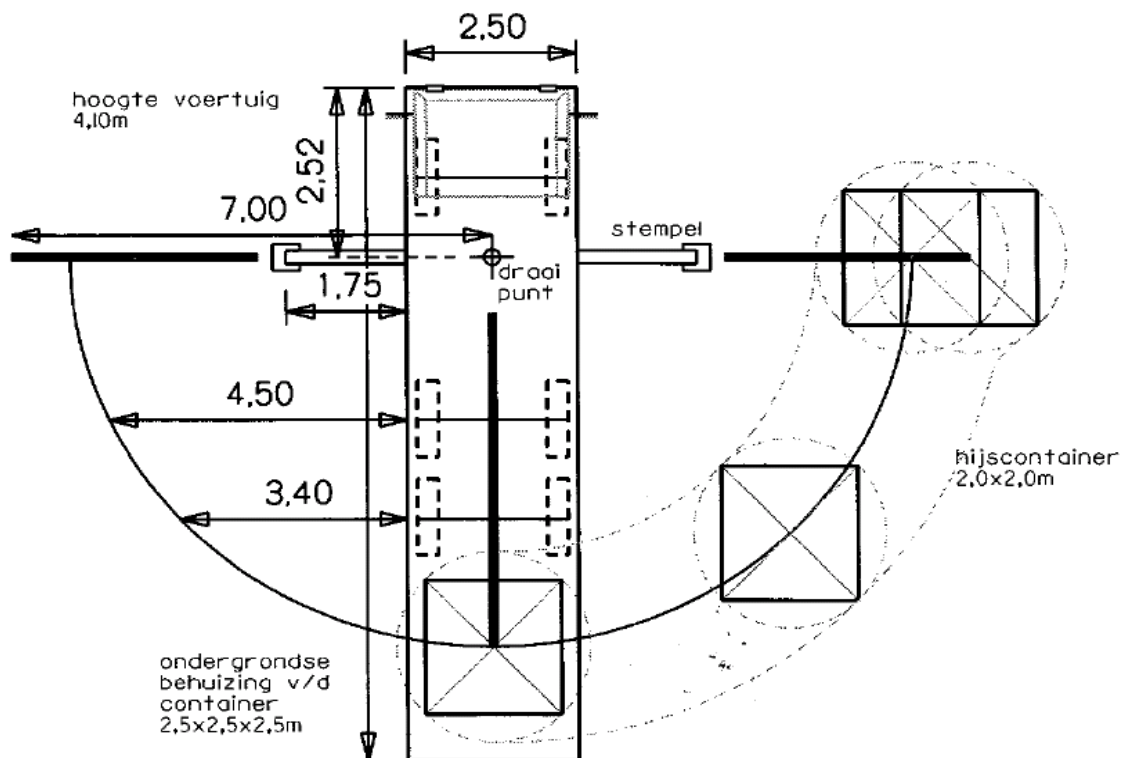
De wijze van afvalinzameling en de daarmee samenhangende eisen ten aanzien van containers is als volgt:

Eengezinswoningen:

- Rolcontainers voor GFT, papier en restafval.
- Plaatsing containers voor de ophaaldienst dient te geschieden in de erftoegangswegen 2, in 80 cm brede molgoot/kantstrook. (Dus niet geclusterd in de erftoegangswegen 1).
- Lediging van deze rolcontainers geschiedt met smalspoorvoertuig van de GAD.

Appartementen:

- Ondergrondse afvalcontainers voor restafval (incl. GFT) buiten het gebouw (op het uitgeefbaar terrein of evt. in openbare ruimte; na overleg met de gemeenten).
- Levering van afvalcontainers door de GAD.
- Op één afvalcontainer kunnen ca. 26-30 huishoudens worden aangesloten.
- Betreffende huishoudens krijgen een pasje, waarmee ze de container kunnen openen.
- Lediging van ondergrondse afvalcontainer door ledigingsvoertuig van de GAD dat staat op de openbare weg. Zie voor de draaicirkel onderstaande tekening.
- Papier dient te worden aangeboden als losse collie.
- Kosten afvalcontainer: voor rekening van de ontwikkelende partij. De ontwikkelaar c.q. initiatiefnemer bespaart kosten voor een inpandige ruimte voor een grote rolcontainer voor huishoudelijk afval. Bij alternatief buiten het gebouw kan ontwikkelaar c.q. initiatiefnemer ontheffing krijgen van Bouwbesluit, waarin inpandige opstelruimte voor afvalcontainer is geregeld.



Speciale afvalsoorten:

Op slechts twee locaties in De Blaricummermeent, in deelplan C1 en deelplan B, (zie voor de locaties bijgaande tekening) komen aparte containers voor de volgende afvalstoffen:

- Glas (ondergronds).
- Textiel (bovengronds).
- Plastic (bovengronds).



7. Civieltechnische Uitgangspunten

Inleiding

Deze Nota Civieltechnische Uitgangspunten (NCU) is bedoeld om op een aantal (civiel)technische onderdelen de randvoorwaarden vast te leggen voor Deelplan C2/C3. Voor de globale situering van Deelplan C2/C3 binnen de Blaricummermeent wordt verwezen naar de hieronder weergegeven figuur.

Stroom - Delta

De Blaricummermeent is opgedeeld in twee delen, Stroom en Delta, met ieder een andere maaiveldhoogte (zie onderstaande afbeelding). In Stroom zal het maaiveld op +2,10m NAP liggen en in Delta op +1,30m NAP. De wegen liggen op respectievelijk +2,00m NAP en +1,20m NAP.

De hoogte voor Stroom is voortgekomen uit de hoogten van de aangrenzende gebieden. Delta is lager gelegen dan Stroom, zodat er meer contact met het water van het Gooimeer ontstaat.

Er is voor gekozen om de overgang tussen de twee maaiveldhoogten geleidelijk vorm te geven, zodat er geen barrières tussen Stroom en Delta ontstaan in de vorm van bijvoorbeeld keermuren.

Het verschil tussen Stroom en Delta zal vooral zichtbaar zijn ter plaatse van de stuw in de Meentstroom.



Grond- en geotechnische aspecten

Bodemopbouw

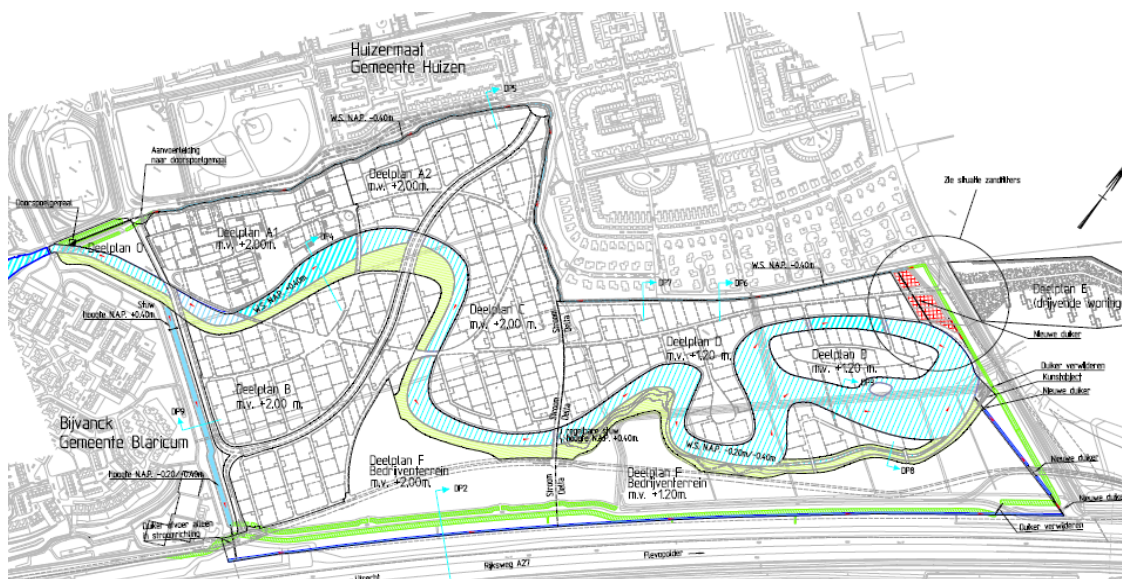
De Blaricummermeent is van oorsprong een landbouw gebied. Ten behoeve van de ontwikkeling tot een woon- en werkgebied is het gebied integraal opgehoogd met zand. Door fluctuatie in de hoogte van het gebied en de mate van zetting varieert de dikte van dit zand pakket. De minimale dikte is voor deelplan C2/C3 echter 1,80 m.

Waterhuishouding, riolering en geohydrologische aspecten

Toekomstige watersysteem

Binnen De Blaricummermeent wordt De Meentstroom, een grote centrale watergang, aangelegd (zie het stedenbouwkundige plan). De Meentstroom heeft twee peilvakken. Deelplan C2/C3 valt in het hogere peilvak met een waterpeil van NAP +0,40 m. Gebleken is dat er vooral in droge periodes een watertekort kan ontstaan. Hiertoe is een systeem ontworpen om water uit het Randmeer te onttrekken, dit (gedeeltelijk) te zuiveren en via de Grenssloot tussen Huizen en Blaricum op te pompen in de Meentstroom.

De bestaande watergang tussen De Blaricummermeent en Huizen, de Grenssloot, blijft gehandhaafd en wordt in profiel aangepast en op bepaalde delen verbreed. De Grenssloot zal een waterpeil hebben van NAP - 0,40 meter op het gehele tracé langs de Blaricummermeent. In deelplan 0 (De Oorsprong) wordt middels een opvoergemaal het water in de Meentstroom gebracht. Hierdoor ontstaat circulatie in het watersysteem. Onderstaand figuur geeft een weergave van het toekomstige watersysteem.



Rioleringstelsel

De riolering zal volgens een gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Dit betekent dat het hemelwater en afvalwater gescheiden wordt verzameld en afgevoerd. Het afvalwater (ook wel DWA: droogweer afvoer) zal voor de gehele Blaricummermeent worden verzameld en middels gemalen en persleidingen worden afgevoerd naar de AfvalWaterZuiveringsInstallatie (AWZI) Blaricum. Het hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater binnen De Blaricummermeent.

Droogweerafvoer (DWA)

Voor de DWA zal op openbaar terrein een ondergronds verzamelsysteem worden aangelegd. Per woning wordt een aansluiting van 125 mm aangeboden waarop kan worden aangesloten. Vlak voor de erfrens op openbaar terrein wordt een ontstoppingsstuk aangebracht. Bij appartementen en bedrijven wordt de diameter afgestemd op de aangeboden capaciteit. De hoogte ten opzichte van het trottoirpeil/wegpeil waarop de uitlegger wordt aangelegd is ca. 0,80 m – trottoirpeil/wegpeil.

Hemelwaterafvoer (HWA)

Hemelwater afkomstig van terreinen, woningen en overige bebouwing zal worden gescheiden van het afvalwater. De bouwers dienen het water gescheiden aan te bieden of af te voeren. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Woningen/bebouwing direct langs watergangen (of de Rivier) dienen rechtstreeks op deze watergangen te lozen.
- In de woonstraten (erftoegangsweg 2) dient de afvoer bovengronds te worden aangeboden, zodat het via de weg kan worden afgevoerd. Een alternatief voor bovengrondse afvoer is het bergen en/of infiltreren van hemelwater op de eigen kavel; bij de achterzijde van woningen is de afvoer altijd op basis van infiltratie.
- Langs de overige wegen wordt het water opgevangen in een ondergronds rioleringsstelsel en vanuit hier geloosd op het oppervlaktewater. Daartoe wordt nabij brug 6 een afvoer op de rivier gerealiseerd.
- Door de (rechtstreekse) lozing op oppervlaktewater zijn er eisen gesteld aan het materiaalgebruik (ook voor het openbaar gebied). Materialen als ongecoat zink en koper zijn niet toegestaan. Verwezen wordt naar de internetsite van de waterkwaliteitsbeheerder: www.waternet.nl;

De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte en derhalve ook voor de uitvoering van (de bovengrondse afvoer van) HWA in de openbare ruimte.

Hemelwater dient zoveel als mogelijk binnen het gebied te worden vastgehouden en het riool- en afwateringssysteem dient zo optimaal mogelijk te worden benut en gedimensioneerd. Het heeft daarom de voorkeur op of in de particuliere terreinen infiltratievoorzieningen en/of regentonnen toe te passen. Ook door het toepassen van open verhardingen op de te verhardende delen wordt het hemelwater geïnfiltreerd.



Figuur 1: Principe afvoeren hemelwater via zichtbare goot



Figuur 2: Principe afvoer particulier terrein

Hemelwater dat bovengronds geborgen wordt, heeft het voordeel dat er een 'waterbeleving' ontstaat. Ze worden zich hierdoor bewust dat water een integraal onderdeel vormt van een wijk. Voorbeelden van deze technieken die toegepast kunnen worden in De Blaricummeermeent, zijn onder andere:

- In openbaar terrein door de gemeente uitgevoerd: oppervlakkige afstroming over straat;
- Door de ontwikkelaar op particulier terrein: vegetatiedaken;
- Door de ontwikkelaar op particulier terrein: regenwaterbenutting door middel van regenton;
- Door de ontwikkelaar op particulier terrein: infiltratie door bijvoorbeeld grindkoffers.

Bouw- en Woonrijp maken

Bij de inrichting van deelplan C2/C3 spelen de volgende aspecten een rol:

- Ophogingen en zettingen;
- Bouwrijp maken van terrein (maaiveldniveau in relatie tot peil in de Meentstroom en realiseren ontwatering);
- Ontgravingen;
- Archeologie;
- Woonrijp maken.

Onderstaand zullen deze worden behandeld.

Ophogingen, zettingen en vloerpeilen

De Blaricummeermeent is integraal opgehoogd met ophoogzand tot NAP +2,00 m. Ter hoogte van brug #7 (Cleyne Raboesdreef) verloopt het maaiveld van +2,00 NAP naar +1,20 NAP tot in deelplan D. De peilen voor de eindsituatie zijn vastgelegd in een door de gemeente opgesteld Peilenplan Deelplan C2/C3. Uitgangspunt hierbij is dat bij woonstraten met bovengrondse afvoer de wegpeilhoogte in de eindsituatie na het woonrijp maken maximaal 0,30 m hoger liggen dan het bouwrijpe uitgeefbaar gebied.

Door de gemeente zijn voor de woningen vloerpeilen en voor de kavels kavelpeilen vastgesteld. De vloerpeilen liggen minimaal 0,15 meter hoger dan het aanliggende wegpeil (van de woonrijp-situatie). De ontwikkelaar/initiatiefnemer heeft de taak om zijn kavel op de vereiste hoogtes te brengen conform het Peilenplan Deelplan C2/C3.

Er kunnen enige peilverschillen aanwezig zijn tussen de situatie na het bouwrijp maken en de peilen in de eindsituatie.

De toelaatbare restzetting in de periode vanaf de oplevering van het terrein tot 30 jaar na oplevering is maximaal 0,10 m. De afwerking van de kavels valt onder de werkzaamheden voor de Koper.

Bouwrijp maken

Ten behoeve van het plan De Blaricummeermeent worden door de gemeente bouwrijpe kavels overgedragen aan (markt)partijen die hierop de woningen laten/gaan bouwen. Omdat er nog al eens verschillen zijn over wat het begrip bouwrijpe kavel inhoudt, wordt de definitie van bouwrijpe kavels in deelplan C2/C3 weergegeven in het navolgende kader.

Definitie bouwrijpe kavel de Blaricummeermeent:

1. Het terrein is opgehoogd. De toelaatbare restzetting in de periode vanaf de oplevering van het terrein tot 30 jaar na oplevering is maximaal 0,10 m;
2. Er is een bouwweg aangebracht ter ontsluiting van het perceel;
3. Er is een rioolstelsel aangebracht voor de DWA (en afhankelijk van het wegtype en locatie kavel ook voor de HWA);
4. Er zijn nutsvoorzieningen aangebracht (tenzij hier andere afspraken over zijn gemaakt).

Ad 1)

De hoogte van de bouwrijpe kavels wordt afgestemd op de hoogte van het vloerpeil en het wegpeil.

Ad 2)

De kavels worden ontsloten met een bouwweg van elementenverharding. De breedte van de bouwweg bij erftoegangswegen 1 (doorgaande routes), is minimaal 6 meter. De breedte van de bouwweg bij erftoegangswegen 2 (woonstraten) is minimaal 4 meter.

Ad 3)

Er wordt per kavel één uitlegger ten behoeve van DWA afvoer aangelegd. In principe is de uitlegger 125 mm PVC, bij gestapelde bouw zou dit groter kunnen zijn. Voor de HWA wordt bij ondergrondse afvoer een uitlegger rond 125 mm PVC gelegd, bij gestapelde bouw zou dit groter kunnen zijn. Bij bovengrondse afvoer dient een voorziening op eigen terrein door de bouwer te worden aangebracht. Positionering van de uitlegger vindt plaats op basis van het verkavelingsplan.

Ad 4)

Bij de start van de woningbouw zijn (in de meeste situaties) de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen aangelegd en zijn de voedingen gerealiseerd, zodat de mogelijkheid wordt geboden om bij de nutsbedrijven bouwstroom en bouwwater aan te vragen. Dit is echter afhankelijk van de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de betreffende nutsbedrijven.

Voor het goed berijdbaar en begaanbaar blijven van het terrein is ook een goede ontwatering noodzakelijk. Onder ontwateringsdiepte wordt in deze rapportage verstaan de afstand tussen het maaiveldniveau en de grondwaterstand.

De ontwateringseisen (zie figuur 3) zijn het volgende:

- Wegen: 0,70 m;
- Bebouwing met kruipruimte: 0,75 m (t.o.v. onderzijde vloeren);
- Overige verhardingen, bebouwing zonder kruipruimte en groenzones: 0,5 m.

De benodigde drooglegging (afstand tussen maaiveldniveau en peil in watergang) wordt bepaald door:

- Gewenste ontwateringsdiepte;
- Opbolling van grondwaterstand tussen ontwateringsmiddelen.

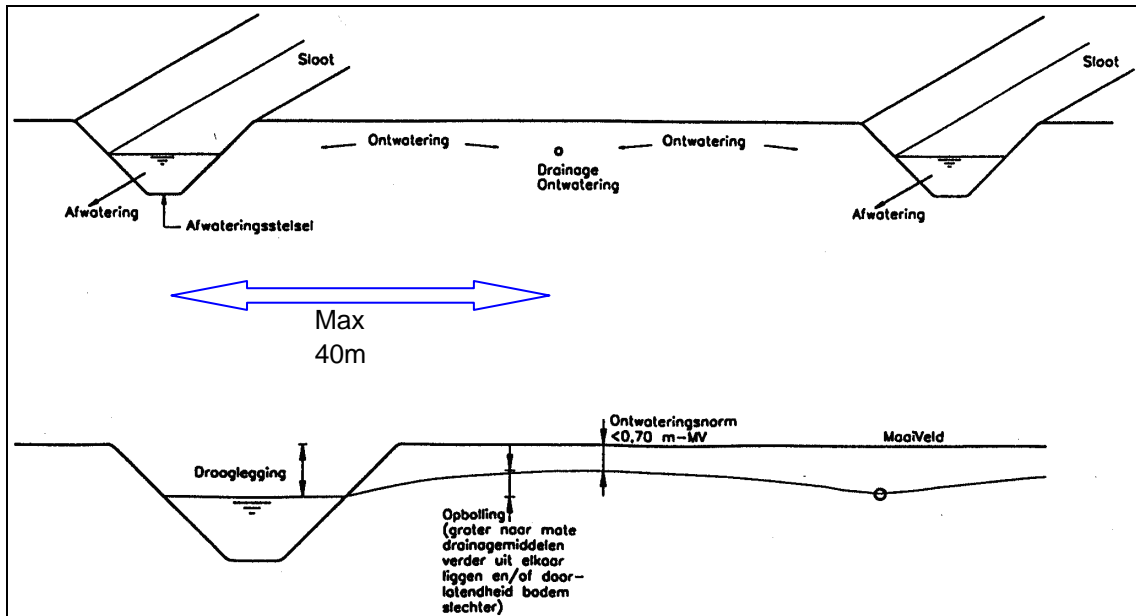
Het waterpeil in deelplan C2/C3 is NAP +0,40 m, het maaiveldniveau is NAP +2,00 meter. Ter hoogte van brug #7 (Cleyne Raboesdaarf) verloopt het maaiveld van +2,00 NAP naar +1,20 NAP tot in deelplan D.

De beschikbare drooglegging is dus 1,60 m. Over het algemeen is de ontwatering van wegen maatgevend, de maximaal toegestane opbolling is dan 0,90 m ($1,60 - 0,70 = 0,90$ m).

Indien geen extra drainage wordt toegepast zal de opbolling van het grondwater in de zandophoging zodanig zijn dat niet aan de ontwateringseisen wordt voldaan. Er zal door de gemeente dan ook horizontale drainage in de wegen (inclusief woonstraten / woonerven) worden toegepast. De bouwer / ontwikkelaar dient zorg te

dragen voor de overige drainage zodanig dat de afstand tussen de ontwateringsmiddelen (sloten, horizontale drains) maximaal 40 meter bedraagt.

Dit is in Figuur 3 schematisch weergegeven.



Figuur 3: Schematische weergave ontwateringsdiepte en drooglegging

Tevens wordt langs de kademuur van de Meentstroom een drainage aangelegd. Middels drainageputten bij de bruggen wordt het water afgevoerd. Op deze afvoerputten wordt ook een wegdrainage aangesloten.

Archeologie

Op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek blijkt dat voor een groot gedeelte van deelplan C2/C3 de ondergrond in onderdeel uit maakt van een gebied met archeologische waarden. In dit gebied is ondergrondsbouwen niet toegestaan.

Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar het Bestemmingsplan De Blaricummeent Werkdorp.

Woonrijp maken

Voor de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn bij het woonrijp maken van het openbare gebied binnen het deelplan (onder andere wegen, groen, straatmeubilair, openbare verlichting en speelplekken) wordt verwezen naar het hoofdstuk "Beeldkwaliteit buitenruimte".

Door de gemeente worden tijdens de bouwrijp fase bouwstraten aangebracht van puin of van elementenverharding. Het beleid van de gemeente is dat er gefaseerd woonrijp wordt gemaakt, maar er wordt pas gestart indien in een straat (b.v. één erftoegangsweg 2) alle bebouwing is gerealiseerd. Dit om schade aan de definitieve bestrating te voorkomen. Indien een weg wordt bewoond wordt er altijd een elementenverharding gerealiseerd.

Netwerkvoorzieningen (kabels en leidingen)

Voor de kabels en leidingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is met een standaard profiel gewerkt waarbij een “één sleufmethode” wordt gehanteerd;
- Via combiaanleg zijn elektra en water aangelegd;
- Reggefiber legt glasvezel aan met een opennetstructuur waarop ook andere providers diensten kunnen aanbieden;
- Ziggo legt een COAX netwerk (koper) aan;
- Er is een warmte/koudeopslag systeem aanwezig, er komt geen gas;
- Mogelijk komt in deelplan C2/C3 of deelplan D nog een boosterstation t.b.v. het warmte/koude opslag systeem;
- In te passen bovengrondse nutsvoorzieningen zijn o.a.:
 - Middenspanningsruimtes t.b.v. de elektriciteit;
 - Schakelkasten/kastjes van Ziggo, deze worden ingepast in de hagen.

Opmerking: De minimale afstand tussen de rand van het nutstracé en het hart van de boom die bij iedere woning in de voortuin moet worden geplaatst bedraagt 2,00 m.

april 2015
