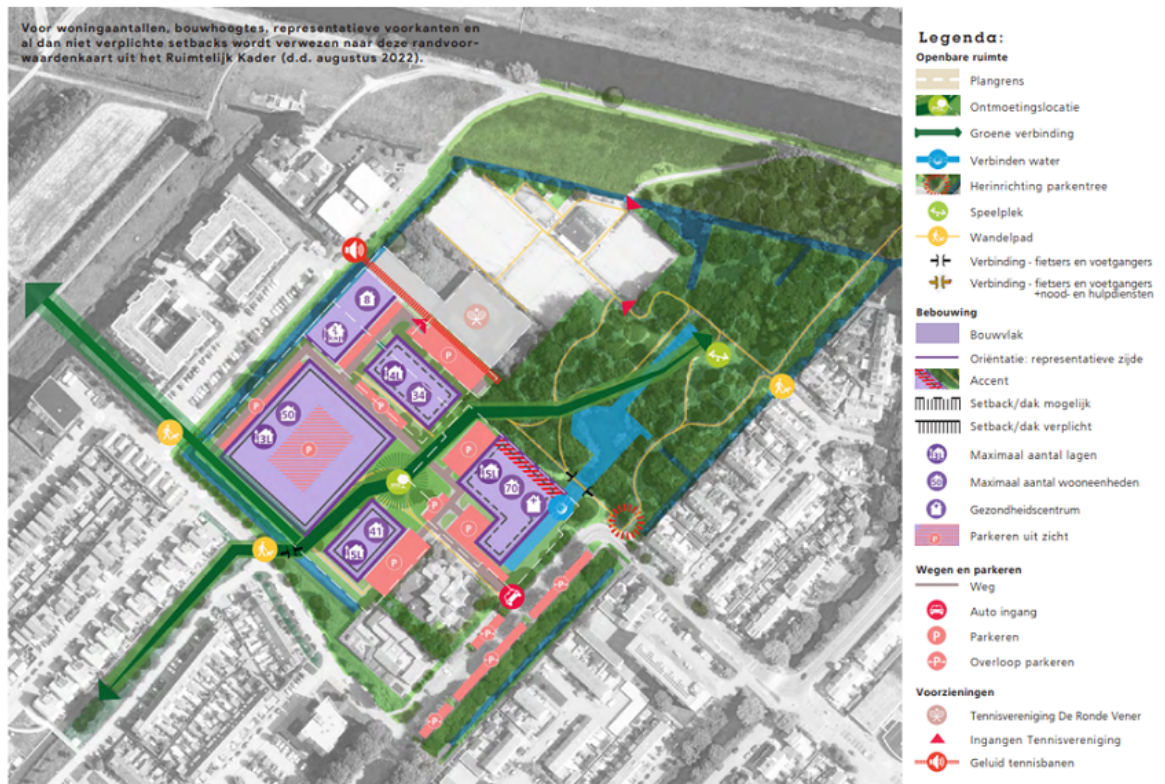


Beeldkwaliteitsplan De Meijert Mijdrecht

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. **2024-015644** van 21-5-2024).

Besluit

1. De over het ontwerpbestemmingsplan De Meijert Noord & Zuid naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen De Meijert Noord & Zuid';
2. Het bestemmingsplan 'De Meijert Noord & Zuid', met planidentificatienummer NL.IM-RO.0736.BP023NZ-VA01, gewijzigd vast te stellen met inbegrip van de wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen De Meijert Noord & Zuid';
3. De welstandsnota 'Welstand De Ronde Venen' te wijzigen door aan hoofdstuk 4 het 'Beeldkwaliteitsplan De Meijert Mijdrecht' toe te voegen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen



1. Inleiding en sfeeromschrijving

De ontwikkeling van het plangebied 'De Meijert' vindt plaats in een groene omgeving aan het Park de Meijert. Door het plangebied komt een groene loper, als uitloper van het park. De gebouwen komen in het groen te staan, met een ingetogen architectuur. De 'bouwstenen' voor de ontwikkeling van De Meijert bestaan uit grondgebonden woningen (rijenwoningen) en appartementen. Er komen geen twee- of drie- etage woningen en vrijstaande woningen.

Bebouwing wordt uitgevoerd in een hoogwaardige architectuur. Uitgangspunt is dat de architectuur met een ingetogen moderne eigentijdse stijl moet aansluiten op de groene omgeving. In de architectuur vormen massa, compositie, materialen, kapvorm en -richting op een evenwichtige wijze een onlosmakelijk en samenhangend geheel. Daarbij past een zekere maat en schaal voor de gebouwen, met een verticale geleiding en een horizontale geleiding die bereikt kan worden door o.a. een kap of een setback

op de bovenste verdieping te maken. De gebouwen hebben ook geen duidelijke plint, maar staan 'met de voeten in het groen'.



2. Massa & positie

De massa en positie van de bebouwing volgen uit hun aansluiting op de omgeving. Aan de noordwestzijde komen grondgebonden rijwoningen. Verder komen er appartementengebouwen in 3 tot 4 lagen aan der noordwestzijde tot maximaal 5 lagen aan de zuidoostzijde (richting de Doctor J. van der Haarlaan).

De bebouwing is zo gepositioneerd dat het groen optimaal beleefd kan worden. De entrees van de appartementengebouwen zijn in principe georiënteerd op de centrale groene ruimte (groene loper). De appartementengebouwen krijgen een alzijdige uitstraling om naar het openbaar gebied een representatieve uitstraling te borgen. Dit betekent dat er geen blinde zijgevels in het gebied komen. (ook niet bij de rijwoningen).



Criteria

- De bouwmassa mag niet de maximale bouwvelop uit het bestemmingsplan overschrijden
- De bouwhoogte voor de appartementengebouwen varieert van 3 tot 5 lagen (conform randvoorwaardenkaart).
- De bovenste bouwlaag kan een inspringing (setback) en/of een kap (wonen in de kap) krijgen.
- De gebouwen worden alzijdig representatief naar de openbare ruimte georiënteerd.
- Zijgevels (ook bij rijenwoningen) zijn onderdeel van totale architectuur, met gevelopeningen en eventueel woningentrees.
- Het blok aan park de Meijert is op het park georiënteerd met een accent aan het park, in de zichtlijn van de Prinses Margrietlaan.



3. Materiaal & kleurgebruik

Voor de gevels vormt baksteen het hoofdmateriaal. Variatie wordt aangebracht door het toepassen van verschillende baksteenkleuren, metselverbanden of voegwerk. Hierbij kan gedacht worden aan rollagen of verspringende lagen. Aanleiding voor wijzigingen in baksteenkleur, metselverband of voegwerk is een ontmoeting van bouwdelen of een beëindiging hiervan.

Een kap bestaat uit antraciete (zwarte) dakpannen. Een setback (inspringing van de bovenste bouwlaag) wordt in een andere kleur en/of met een ander materiaal vormgegeven. De setback wordt in een donkere kleur uitgevoerd.

Hout wordt toegepast als ondergeschikt materiaal in de gevel, bijvoorbeeld als onderdeel van een horizontale (raam-)strook, en voor kozijnen en setbacks en/of dakbeëindigingen (dakgoten, boeiboorden, windveren). Voor ramen en deuren geldt dat deze worden toegepast in een (lichte) kleur variërend van (room)wit tot middengrijs, incidenteel afgewisseld met donkere kleuren (donkergrijs).

Criteria

- Hoofdmateriaal gevel: baksteen ('Kleurpalet De Meijert')
- Variatie door verschillende baksteenkleuren, metselverbanden of voegwerk
- Dak wordt afgedekt met antraciete (zwarte) dakpannen, een setback heeft een donkere kleur of een ander materiaal (bijvoorbeeld hout in een donkere kleur).

- Hout wordt toegepast als ondergeschikt materiaal, kozijnen, setbacks en dakbeëindigingen (evt. als decoratief element)



Kleurpalet : hoofdmateriaal (baksteen)



Kleurpalet : ondergeschikt materiaal



Kleurpalet kozijnen, deuren, etc.

4. Dakvorm & detaillering

Daken worden plat afgedekt (al dan niet met een setback op de bovenste laag) of met een kap. Een setback heeft een andere kleur of een ander materiaal. Een bakstenen gebouw krijgt bijvoorbeeld een houten 'opbouw' in een afwijkende (donkere) kleur. Een kap bestaat uit zwarte (antraciet) keramische dakpannen (mat) en kan voorzien worden van dakkapellen, mits deze ondergeschikt zijn in het dakvlak.

Dakranden

Om de dakranden aan te laten sluiten op de ingetogen en eigentijdse stijl komen er geen overstekken of een uitstekende/uitkragende dakranden. Bij de keuze voor kappen zijn de gevel en kap gelijkwaardig aan elkaar. Bij platte daken bevindt er zich geen uitgesproken dakrand. Een subtiele detaillering (bijv. een rollaag als dakrand) is wel mogelijk.

Platte daken

Om het dak-silhouet zuiver te houden worden bij platte daken zowel de zonnepanelen als installaties zo geplaatst, dat deze niet tot nauwelijks vanaf de openbare ruimte te zien zijn. Ten behoeve van de klimaatadaptatie wordt het toepassen van (mos)sedum-daken sterk geadviseerd.

Criteria

- Plat dak (al dan niet met setback) en kappen

- Materiaal: antraciete (zwart, mat) keramische dakpannen
- Dakkapellen ondergeschikt aan de kap
- Er zijn geen overstekken of uitkragende dakranden toegestaan



5. Buitenruimte & erfafscheidingen

Naast materiaal- en kleurstelling, architectuursignatuur en detaillering dient er aandacht te zijn voor de buitenruimten. Erfafscheidingen kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden. Om niettemin een zekere kwaliteitsambitie te bereiken zijn er in dit beeldkwaliteitplan enkele aanvullende criteria gegeven voor erfafscheidingen en buitenruimten. Bij de Welstandstoetsing van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de uitstraling van erfafscheidingen meegenomen.

Er dienen zoveel mogelijk hagen toegepast te worden. Een groene erfgrans is niet alleen prettig om naar te kijken maar biedt ook verkoeling in de tuin. Daarnaast biedt deze vorm van erfafscheiding betere condities voor fauna ten opzichte van een reguliere schutting. Insecten vinden hier hun toevlucht en ook vogels kunnen schuilen in de dikke hagen. Met name diepte en ondoordringbaarheid zijn voor de natuur erg welkom. Toepassing van verschillende soorten in een haag draagt eveneens bij aan de biodiversiteit. Voor de hagen is een groenblijvende of bladhoudende boerenhaag, beukenhaag of gemengde haag gewenst. Een groenblijvende of bladhoudende haag kan bijdragen aan de beleving en privacy.



Mocht er gekozen worden voor bebouwde erfafscheidingen, dan dienen deze in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfafscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), hekken gecombineerd met beplanting, of combinaties daarvan. (bijvoorbeeld een muurtje met een hek er bovenop of een hekje met een haag erachter). Een hek kan begroeid worden met hедера of een andere klimmende plant. Ook kunnen er plantenbakken worden toegepast, geïntegreerd met de bebouwing of in de gevel. Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten.

In het plan komen tuinen aan het water, welke zijn gericht naar het openbaar gebied. Om een 'dichte wand' te voorkomen, mogen daar waar de privé-tuinen grenzen aan het water geen erfafscheidingen toegepast worden. Dit geldt niet voor de erfafscheidingen tussen de tuinen onderling. Voor de oever geldt een instandhoudingsplicht, en mogen er geen vlonders, terrassen, keerwanden, etc. toegepast worden.

Voor de buitenruimten van de appartementen geldt dat het toepassen van balkons niet is toegestaan. Wel zijn loggia's mogelijk of een combinatie van een loggia met balkon. De buitenruimten van de appartementen (loggia's of loggia-balkons) krijgen een afscheiding van glas of een licht spijlenhekwerk. De buitenruimten van de begane-grondappartementen en collectieve ruimten worden omzoomd met een gemengde haag, eventueel met een hekwerk of een muurtje aan de binnenzijde. De haag (en hekwerk/muurtje) is maximaal 0,80 meter hoog.

geen vlonders, terrassen, keerwanden, etc.



loggia's, binnen bouwmassa



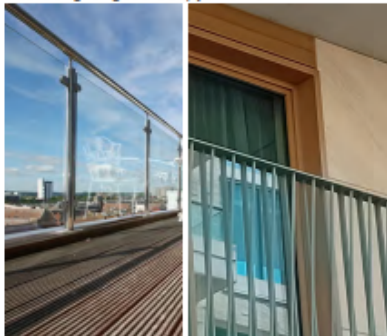
gecombineerde loggia's/balkons



buitenruimte op uitbouw lager gelegen verdieping



afscheiding van glas of als spijlenhekwerk



dakterras binnen het dakvlak



op uitbouw binnen dakvlak loggia



Criteria

- Overall waar een privé-tuin direct grenst aan een (semi-)openbare ruimte wordt een meeontworpen en te realiseren erfafscheiding verplicht gesteld. Waar een zij- of achterkant van een tuin grenst aan het openbaar gebied, komt een erfafscheiding van 1,80 meter hoog (achter de voorgevelrooilijn). In deze hoge erfafscheiding kunnen bergingen, poorten, carports, garages, etc. opgenomen worden.
- Waar een privé-tuin grenst aan het water mogen geen erfafscheidingen anders dan tussen de tuinen onderling toegepast worden. Ook is het toepassen van vlonders, terrassen, keerwanden, etc. niet toegestaan.
- Erfafscheidingen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfafscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), hekken of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een hek er bovenop of een hekje met een haag erachter). Voor de hagen is een groenblijvende of bladhoudende boerenhaag, beukenhaag of gemengde haag gewenst. Een hek kan begroeid worden met hедера of een andere klimmende plant. Ook kunnen er plantenbakken worden toegepast, geïntegreerd met de bebouwing of in de gevel.
- Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen worden nadrukkelijk uitgesloten
- De buitenruimten van de appartementen mogen niet enkel als balkons worden uitgevoerd maar als loggia of een combinatie van een loggia met balkon.
- De buitenruimten van de begane-grondappartementen en collectieve ruimten worden omzoomd met een gemengde haag, eventueel met een hekwerk of een muurtje aan de binnenzijde. De haag (en hekwerk/muurtje) is maximaal 0,80 meter hoog.

- De buitenruimten van de overige appartementen (loggia's of loggia-balkons) krijgen een afscheiding van glas of een licht spijlenhekwerk.

6. Overige detaillering

De appartementengebouwen hebben geen duidelijke plint, maar staan 'met de voeten in het groen'. Dit betekent dat er bij het ontwerp van de appartementengebouwen aandacht nodig is voor entrees, bergingen, vluchtroutes, etc.

De bebouwing is zo gepositioneerd dat het groen optimaal beleefd kan worden. De appartementengebouwen krijgen een alzijdige uitstraling om naar het openbaar gebied een representatieve uitstraling te borgen. Dit betekent dat er geen blinde zijgevels in het gebied komen. Er mogen derhalve geen grote gesloten gevelvlakken op de begane grond komen omdat er bergingen of andere functies nodig zijn. De entrees van de appartementengebouwen zijn in principe georiënteerd op de centrale groene ruimte (groene loper), en aan de buitenzijde mogen geen nadrukkelijke vluchtrappen zichtbaar zijn. Voor een hoogwaardige alzijdige uitstraling is het van belang dat zonwering ook bij het ontwerp wordt meegenomen, en hoogwaardig worden ingepast in of aan het gebouw.



dubbelhoge entree



zorgvuldige inpassing bergingen/fietsenstalling



Zonwering meenemen in ontwerp en realisatie

Criteria

- De entrees van de appartementengebouwen zijn in principe georiënteerd op de centrale groene ruimte (groene loper). De entrees van de appartementengebouwen dienen representatief en

duidelijk herkenbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door een (dubbel-)hoge entreehal te maken, een luifel toe te passen, etc.

- Als er bergingen op de begane grond worden toegepast, dient er aandacht te zijn voor de verschijningsvorm naar het openbaar gebied. Er mogen bijvoorbeeld geen grote gesloten gevelvlakken op de begane grond komen.
- Vluchtrappen dienen inpandig gerealiseerd te worden danwel 'transparant' uitgevoerd te worden.
- Zonwering meenemen in ontwerp en realisatie.

7. Terreininrichting

Het uitgangspunt is om een buurt te creëren die aansluit op en gebruik maakt van het aanliggende Park de Meijert dat de wijk ingetrokken wordt. De keuzes voor de openbare ruimte sluiten hierop aan. De middenzone (groene loper) die als hoofdverblijfsplek voor de buurt dient, blijft vrij van auto's en parkeren. Het parkeren wordt verder zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. De uitwerking van het openbaar gebied wordt weergegeven in het voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de openbare ruimte (VO-IP).

De terreininrichting van de uitgeefbare terreinen dienen aan te sluiten bij het groene karakter van het openbaar gebied. De appartementenblokken zijn 'gebouwen in het groen'. Niet alleen de buitenruimtes op de begane grond dienen met groen omzoomd te worden (zie hoofdstuk Buitenruimten en Erfscheidingen), ook de rest van het terrein wordt ingevuld met groen en alleen verharding waar het nodig is. De verharding dient in materialisering en detaillering aan te sluiten bij het openbaar gebied. Het is niet zichtbaar waar de grens is tussen openbaar gebied en uitgeefbare gronden.

Waar er geparkeerd wordt op het binnenterrein (westelijk bouwblok), mag er niet alleen (halfopen, waterdoorlatende) parkeerverharding zijn, maar moet er ook ruimte komen voor groen en bomen. En waar er geparkeerd wordt in de voortuin, dient er eveneens extra aandacht te zijn voor een hoogwaardig ontwerp met ruimte voor groen.



aandacht voor inrichting van het binnenterrein



aandacht bij parkeren in de voortuin



aandacht voor groen rond appartementengebouwen

Criteria

- Parkeren vindt plaats tussen en rondom de bouwblokken in de (semi)-openbare ruimte
- Het samengestelde bouwblok bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen, parkeren wordt gerealiseerd op het binnenterrein in combinatie met groen.
- Bij de grondgebonden rijenwoningen wordt het parkeren gerealiseerd op het binnenterrein, in de voortuin en/of in het openbare gebied

8. Duurzaamheid

Het is van belang om de benodigde (technische) installaties zorgvuldig in te passen in of op het gebouw. Met name zonnepanelen en (lucht)warmtepompen dienen bij het ontwerp meegenomen te worden zodat ze hier een integraal deel van uitmaken. De plaatsing van zonnepanelen vindt plaats per gebouw of bouwblok (bijv. een rij woningen), ook als deze niet bij realisatie maar in een later stadium worden toegepast.

Om het contrast met pv-panelen zo klein mogelijk te maken worden alle daken uitgevoerd in keramische zwarte of antraciete pannen. Zonnepanelen kunnen worden toegepast in 'all black' (geen aluminium omlijsting) en/of geïntegreerd in het dakvlak. Zonnepanelen mogen niet willekeurig geplaatst worden. De panelen dienen voorts zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in het ontwerp. Dit kan door bijvoor-

beeld het ritme van panelen mee te laten doen in het ritme van ramen en andere elementen in de voorgevel en het dak.

Ook op platte daken kunnen zonnepanelen geplaatst worden. Al dan niet in combinatie met groene (sedum)-daken wat de efficiëntie van de panelen (met gemiddeld 4%) bevordert. Deze dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst te worden. Dit kan o.a. door een hogere dakrand te realiseren. Ook warmtepompen dienen zo min mogelijk in het zicht geplaatst te worden.



Naast deze technische installaties zal er ook gekeken moeten worden naar het plaatsten van nestkasten in de gevels van de bebouwing en circulaire of hittestress verminderende materialen op het uitgeefbaar terrein.

Criteria

- (technische) installaties zoals zonnepanelen en (lucht)warmtepompen zijn integraal onderdeel van ontwerp
- All black zonnepanelen, geen aluminium omlijsting
- Geen 'willekeurige' positie van zonnepanelen
- Warmtepompen zo min mogelijk in het zicht

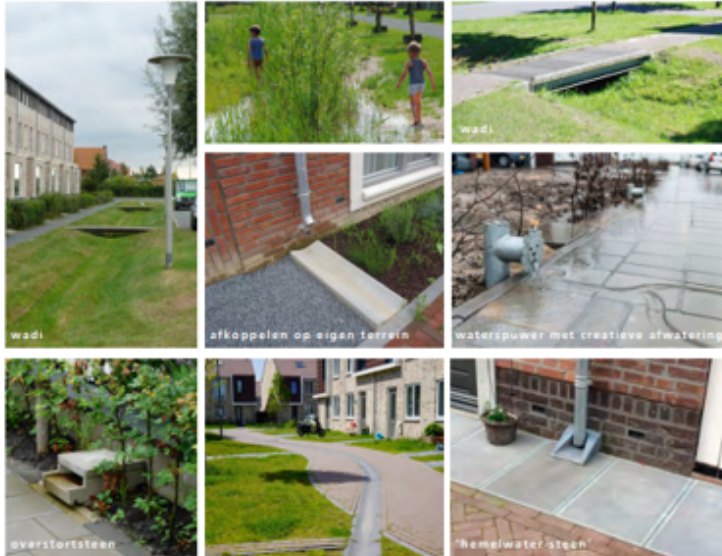


9. Klimaatadaptatie en hittestress

Grote piekbuien worden in de toekomst een steeds belangrijker element om rekening mee te houden bij het ontwerpen van wijken. Het is van belang dat dit zoveel als mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden binnen het gebied, om daarna vertraagd oppervlakkig af te voeren.

Hemelwater dat afstroomt van (verharde) private oppervlakten zoals daken en tuinen wordt afgekoppeld van het gemengde openbare rioleringsstelsel. Het afstromend water kan herbruikt worden (circulariteit), afwateren richting een groenzone en waterdoorlatende verharding om daar te infiltreren of naar open water. Het op grotere schaal afkoppelen van regenpijpen ontlast het rioolstelsel. Dit principe is het meest interessant om toe te passen bij het realiseren van een waterbergende (groen)voorziening. Een regenton is wellicht de meest eenvoudige manier om hemelwater op te vangen. Deze vorm van waterberging is eenvoudig te koppelen aan de bestaande regenpijp. Het opvangen water kan worden hergebruikt voor het bewateren van de tuin of voor schoonmaakwerkzaamheden. Een regenwaterschutting is een zeer platte variant van de regenton en kan worden gebruikt als erfafscheiding. Het voordeel hiervan is dat het relatief weinig ruimte in beslag neemt.

Naast het opvangen van regenwater is het minimaliseren van verharding belangrijk voor het tegengaan van hittestress. Stenige oppervlakte houden de warmte vast en opgaand groen zorgt voor schaduw. Dit kan er voor zorgen dat het in 'groene' wijk ca 4-7 graden koeler is dan een 'versteende' wijk. Ook bij de inrichting van binnenterreinen dient hier rekening mee gehouden te worden.



Aanbevelingen:

- Afkoppelen van hemelwater ontlast het rioolstelsel.
- Hemelwater opvangen voor waterberging.
- Afstromend water herbruiken (circulariteit) of afwateren naar groenzones e/o open water
- Beperken verharding, ook op uitgeefbaar terrein (o.a. binnenterreinen)

