Kwaliteitshandboek
Deelplan B

De Blaricummermeent

wonen en werken aan het water

1 december 2013

Copyright © Gemeente Blaricum 2013. 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 9
Gebiedsontsluitingswegen 9
Erftoegangsweg 1 10
Erftoegangsweg 2 11
Parkeren 12
Pleinen 13

5. Bebouwing **13**
Voorbeeldverkaveling 14
Architectuur 14
Appartementen 16
Rijwoningen 18
Twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen 19
Woon-werk woningen 20
Plat dak en punt dak 21
Dakkapellen 21
Rooilijnen 22
Eigentijds Blaricums bouwen 23
Materiaalkeuze bebouwing 24
Gevels langs hoofdstructuur 27
Wonen aan het park 28

6. Beeldkwaliteit Buitenruimte **29**
Pleinen 29
Bomen 29
Hagen op uitgeefbaar terrein 32
Afvalinzameling 33

7. Civieltechnische Uitgangspunten **35**
Inleiding 35
Grond- en geotechnische aspecten 35
Waterhuishouding, riolering en geohydrologische aspecten 35
Bouw- en Woonrijp maken 37
Netwerkvoorzieningen (kabels en leidingen) 40

1. Inleiding

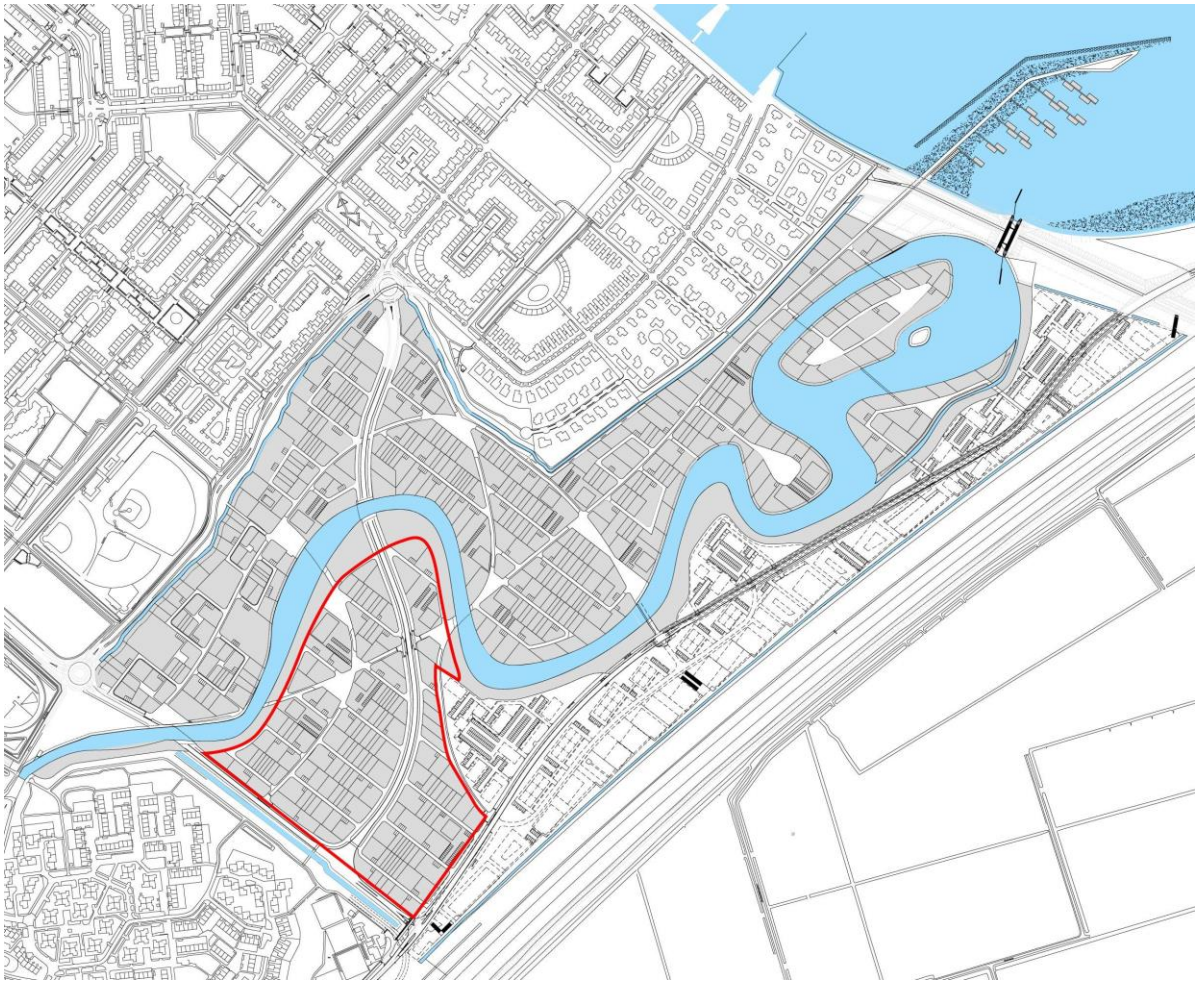
De stedenbouwkundige en architectonische uitwerking voor deelplan B dient te geschieden binnen door de gemeente Blaricum aangegeven kaders. Deze kaders zijn aangegeven en nader toegelicht in dit Kwaliteitshandboek.
Naast dit Kwaliteitshandboek dient bij elke ontwikkeling tevens rekening te worden gehouden 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 Blaricummermeent Werkdorp (16 mei 2007).

Deelplan B is een gebied voor ongeveer 225 woningen (inclusief woon-werkwoningen). 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.

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

Locatie deelplan B in De Blaricummermeent



Plankaart De Blaricummermeent (dec. 2007), de begrenzing van deelplan B is in rood aangegeven.

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

2. Het Masterplan

Inleiding

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

De Blaricummermeent kent een ruime, groene opzet met een lage dichtheid (ca. 25 woningen per hectare). Het plan bestaat uit een woningbouwgedeelte waarin circa 870 woningen en woon-werkwoningen zullen worden gerealiseerd en een bedrijvenpark van 12,3 hectare dat langs de A27 gesitueerd wordt. De woonwerkwoningen, binnen het gebied voor de woningbouw, beslaat circa 6,2 hectare van het gebied.

Woningbouwprogramma

Voor het totale woningbouwprogramma in De Blaricummermeent geldt het volgende:
- De verhouding in bouwvorm naar eengezins- en meergezinswoningen is 70% - 30%.
- De verhouding naar eigendom is circa 25% huur en 75% koop.
- In het plan wordt ca. 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 Blaricummermeent onderscheiden we drie type wegen:
- gebiedsontsluitingswegen (niveau hoofdplanstructuur)
- erftoegangswegen 1 (niveau deelplannen)
- erftoegangswegen 2 (niveau deelplannen).

3. Bestemmingsplan

De uitwerking van deelplan B 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.

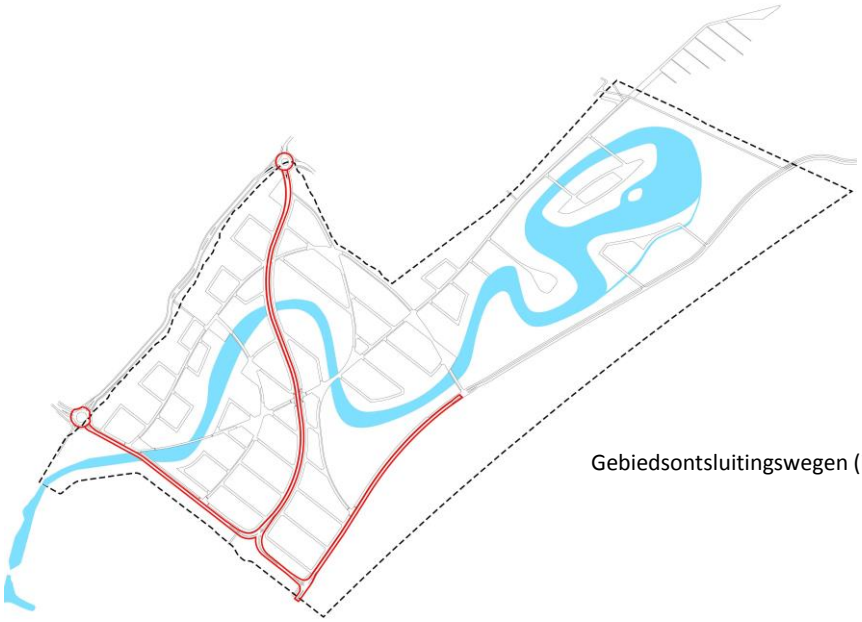
Het globale karakter zit met name in de plankaart waarop algemene bestemmingsvlakken staan aangegeven. Op de plankaart zijn geen bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen gerealiseerd moeten worden. De bouwvoorschriften zijn met name in de voorschriften van het bestemmingsplan te vinden en staan 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.

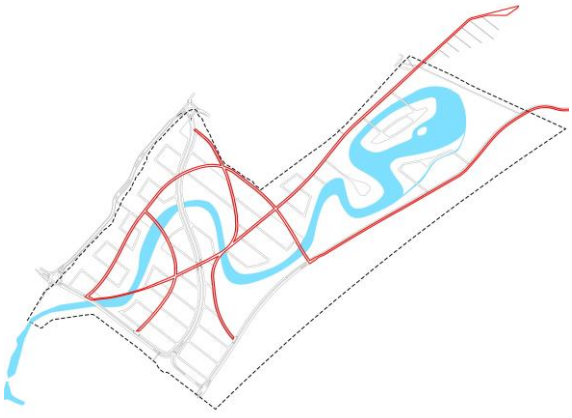
4. Infrastructuur

Inleiding

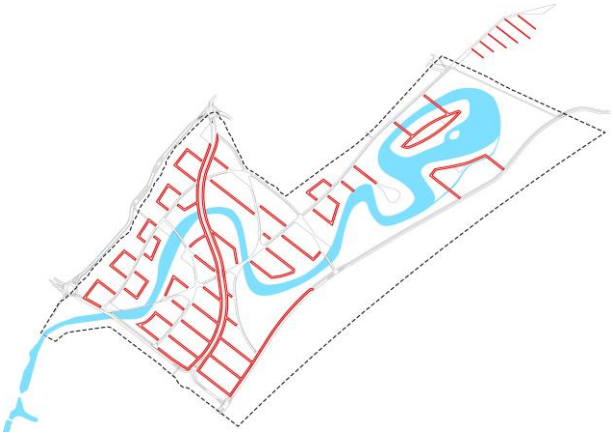
De infrastructuur van deelplan B bestaat uit een gebiedsontsluitingsweg (als onderdeel van de hoofdplanstructuur) en enkele erftoegangswegen 1 en erftoegangswegen 2. De wegenstructuur ligt (met uitzondering van een aantal erftoegangswegen 2) vast, evenals de maten van de wegprofielen.
Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op deze drie infrastructuur onderdelen en tot slot wordt ingegaan op de te hanteren parkeernormering en situering van parkeervakken.



Gebiedsontsluitingswegen (in rood aangegeven)



erftoegangswegen 1 (in rood aangegeven)



erftoegangswegen 2 (in rood aangegeven)

Gebiedsontsluitingswegen

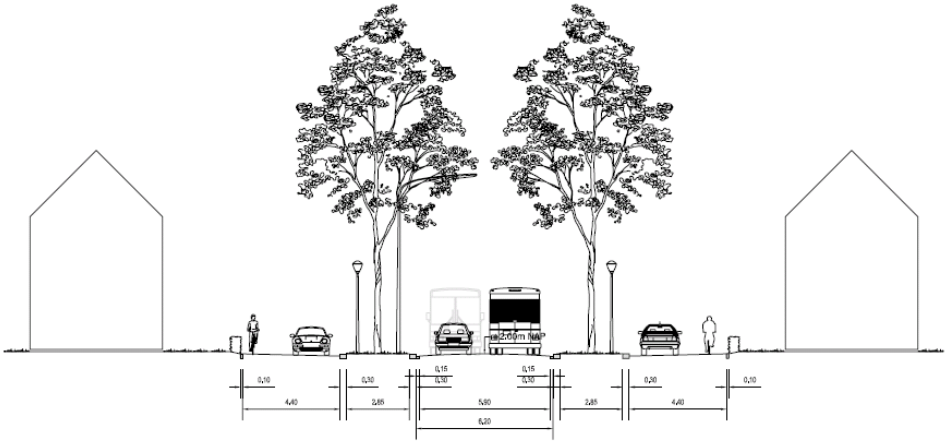
Beeld

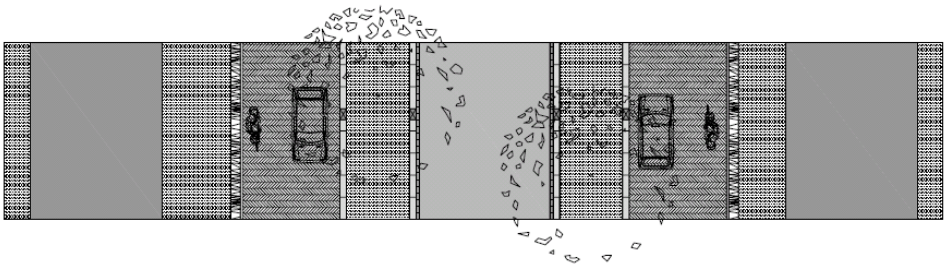
De gebiedsontsluitingswegen hebben een doorgaand karakter**.** Vanaf de gebiedsontsluitingswegen vinden geen ontsluitingen van de woningen plaats.

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).

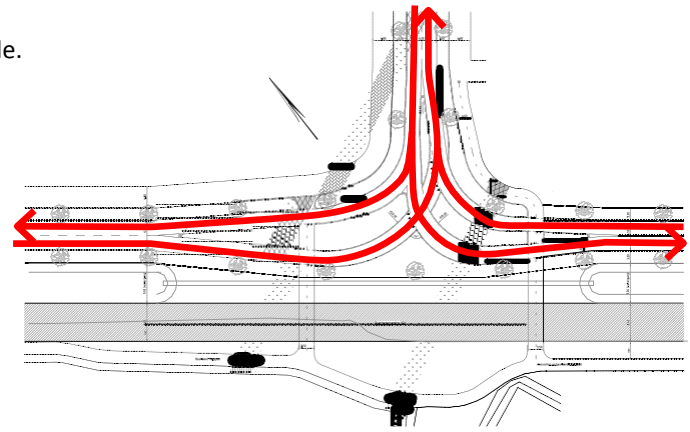
Profiel

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





Illustratie van het kruispunt Stroomzijde / Floris V Dreef, waarbij geen doorgaand autoverkeer mogelijk is op de Stroomzijde.



Erftoegangsweg 1

Beeld

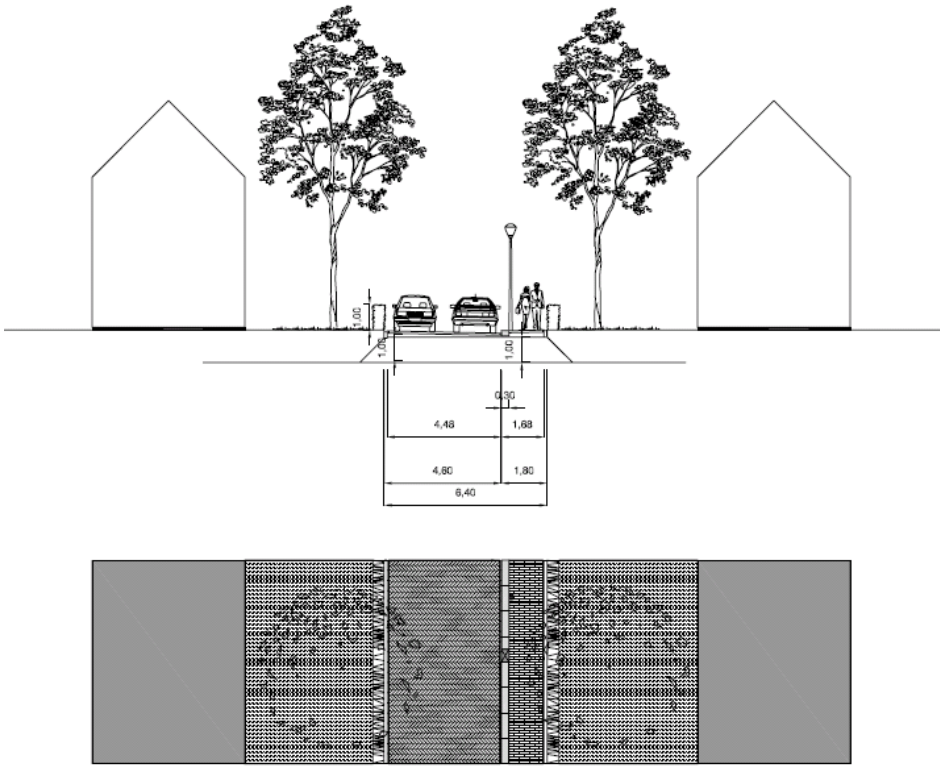
De erftoegangswegen 1 hebben een meer doorgaand karakter dan erftoegangswegen 2. Het beeld vanaf de erftoegangswegen 1 refereert aan het oude dorp van Blaricum: licht slingerende wegen met een smal profiel, groen en dorps. Het beeld wordt met name bepaald door hagen en bomen in de tuinen. Achter de hagen 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

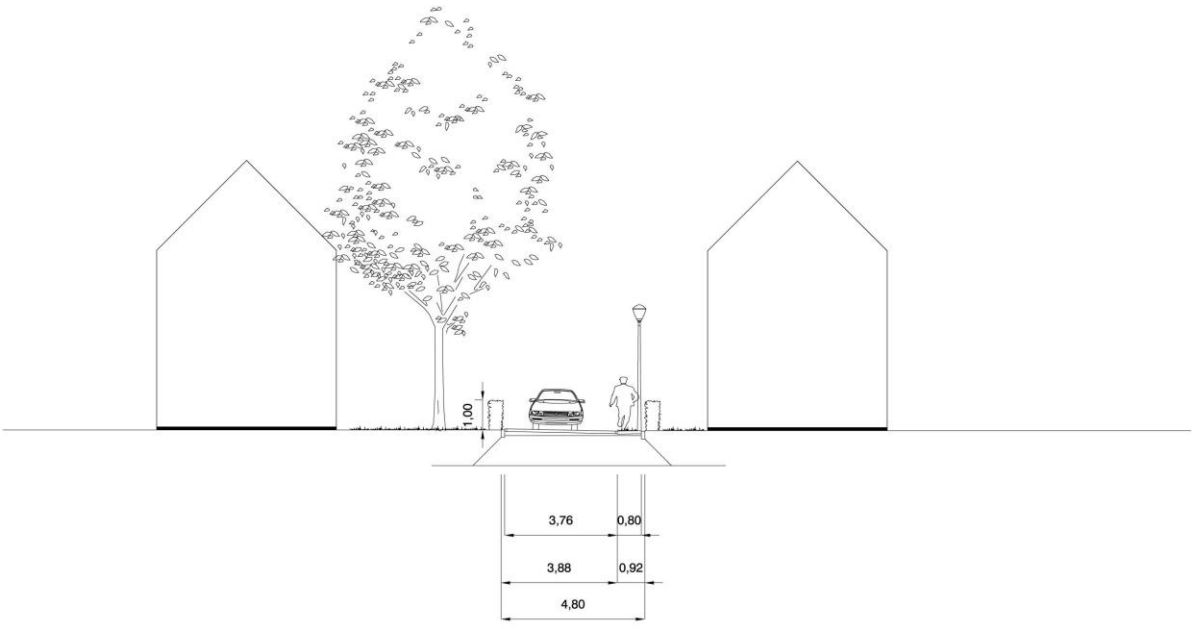
Net als de erftoegangsweg 1 zijn de erftoegangswegen 2 smal en informeel. Woningen worden direct aan de erftoegangswegen 2 ontsloten. Het beeld wordt bepaald door hagen en woningen die zich op de straatjes oriënteren. Parkeren op de kavel wordt zo georganiseerd dat de auto's het straatbeeld niet domineren. 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.

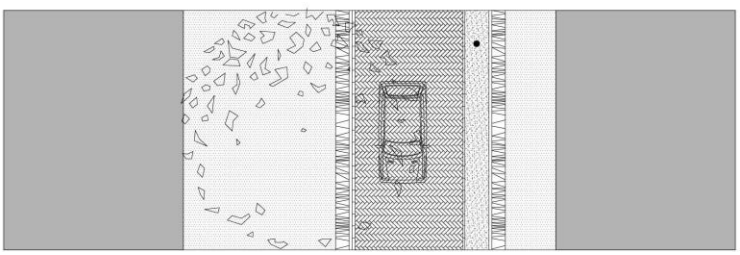
Erftoegangswegen 2 sluiten aan op de erftoegangswegen 1. De erftoegangswegen 2 verspringen ten opzichte van elkaar. Door de verspringing aan weerszijden van de erftoegangsweg 1 sluiten de wegen nooit direct op elkaar aan.
Parkeerinritten van kavels mogen niet in de bocht worden gesitueerd, maar pas in de rechtstand van het wegprofiel.

Profiel

Erftoegangswegen 2 bestaan uit een smalle rijloper met een breedte van 4 meter en een molgoot óf keigrasstenenstrook (of gebakken klinkers in een ander legpatroon) 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. De kantstrook bestaat uit klinkers.

Ten behoeve van de afwatering is er sprake van een aflopend wegprofiel naar de molgoot. De molgoot watert bovengronds naar een verzamelkolk af.





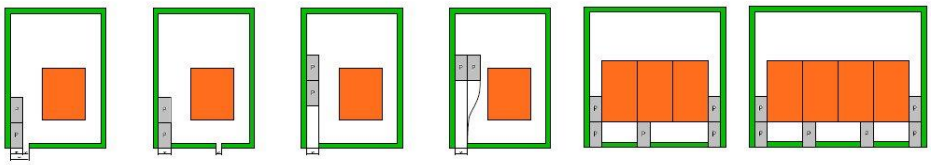
Parkeren

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	appartementen	1.95	-
(< € 200.000)	tussenwoningen	-*	1.95 (= 1.55 + 0.4 bezoekers)
	hoekwoningen	1.55	0.4
Middelduur	appartementen	2.2	-
(€ 200.000 – 450.0000)	tussenwoningen	-*	2.2 (= 1.8 + 0.4 bezoekers)
	Hoekwoningen	1.8	0.4
Duur	appartementen	2.4	-
(> € 450.000)	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*

<u>Eigen terrein</u>
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, bij het doorbreken van de haag is maximaal 4 meter. Dit om te voorkomen dat de auto het straatbeeld domineert.



<u>Openbare ruimte</u>
In de erftoegangswegen 2 worden voor bezoekersparkeren op diverse locaties parkeervakken gesitueerd, haaks op de rijbaan. Langsparkeervakken zijn als uitzondering toegestaan, maar haaksparkeren geniet de voorkeur. De parkeervakken variëren in omvang, maar bevatten 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.

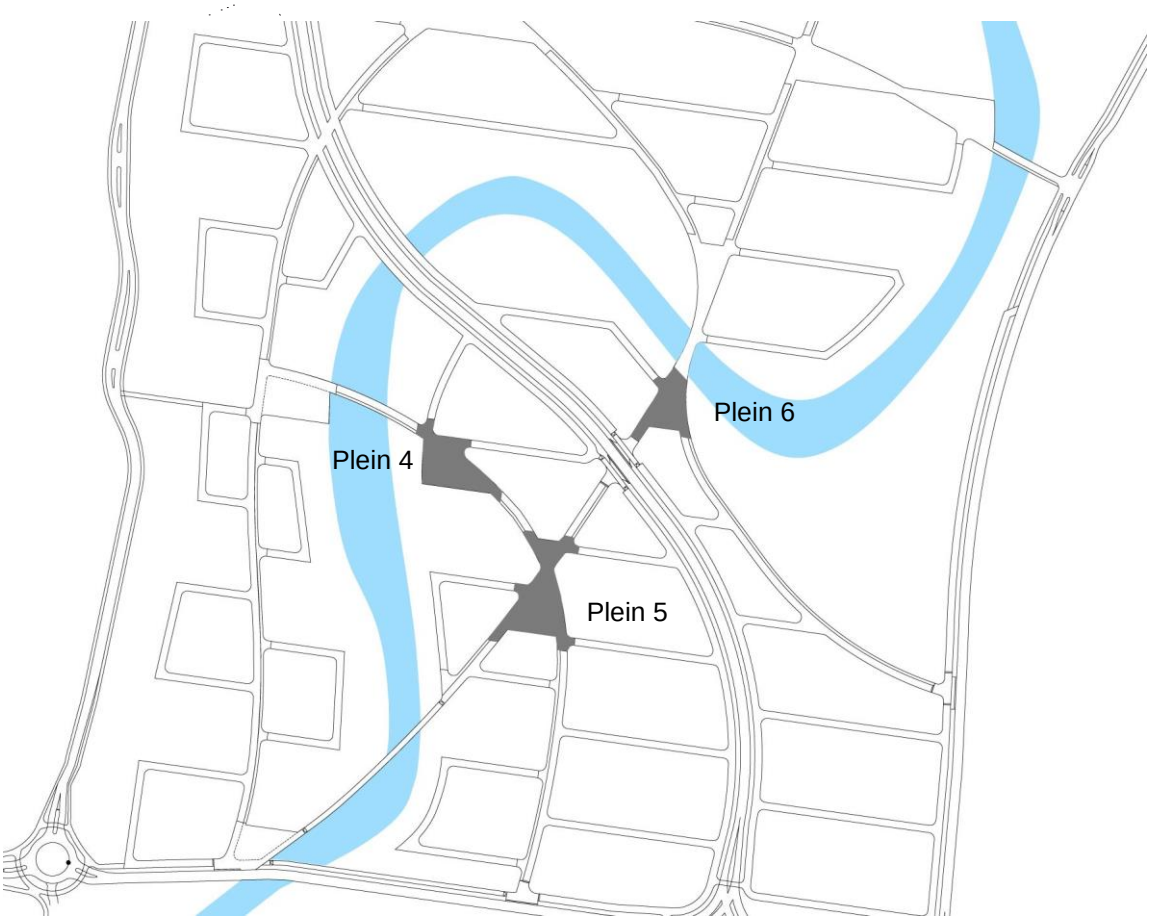
De parkeervakken worden uitgevoerd in klinkers.

Pleinen

Pleinen liggen verspreid door deelplan B 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 voorbeeldverkaveling van deelplan B is in het onderstaande schema aangegeven. De locaties van deze pleinen liggen vast. In dit schema zijn de pleinen genummerd (4, 5 en 6). Ten aanzien van deze pleinen geldt als randvoorwaarde het volgende:

- Plein 4: het plein dient gekoppeld te worden aan de brug, minimale grootte van het plein is 1.375 m2.
- Plein 5: ligt bij een kruising van wegen, kan qua vorm/locatie afwijken, afhankelijk van de verkaveling (minimale maat bedraagt 1.880 m2).
- Plein 6: het plein dient gekoppeld te worden aan de brug, minimale grootte van het plein is 980 m2.



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

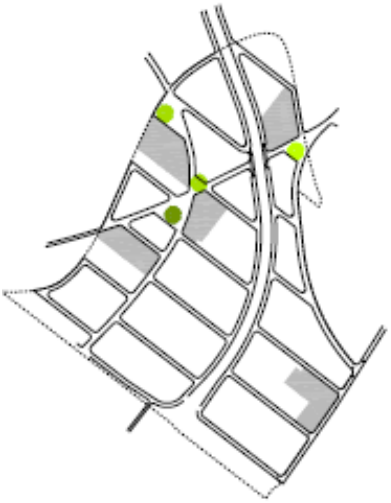
De keuze om een `unieke` invulling aan de woningbouwlocatie De Blaricummermeent mee te geven vraagt om een eigentijdse ontwerpbenadering die niet per definitie vernieuwend hoeft te zijn. De beste `unieke` voorbeelden zijn vaak nog zo gewoon en eenvoudig. Voor de gehele Blaricummermeent wordt een beeld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

Tekening proefverkaveling

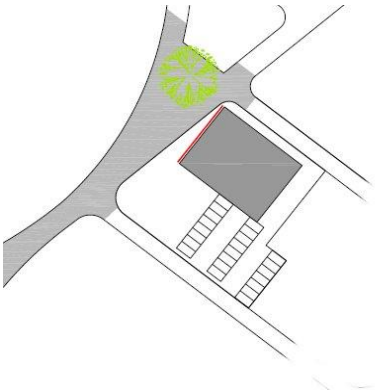
Appartementen

Locatie

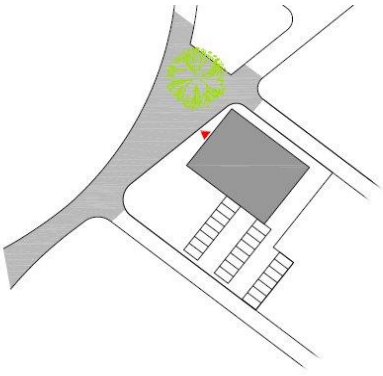
De appartementen zijn oriëntatiepunten in het plangebied. De appartementenlocaties in deelplan B oriënteren zich allen op een plein waarbij de wand van het appartementengebouw aan de rand van het plein ligt en het plein zo markeert. De hoofdentree ligt in principe aan het plein en de ontsluitingsroute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



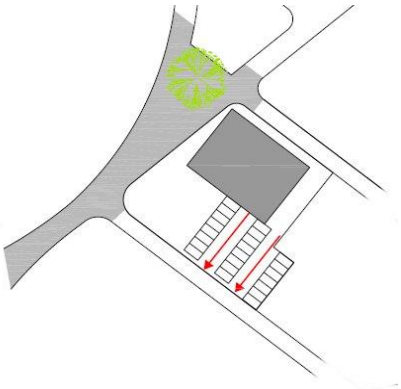
Wanneer er een weg tussen plein en appartementencomplex loopt, ligt de rooilijn minimaal twee meter van de weg. Het is gewenst dat het straatmateriaal van het plein terugkomt vóór de hoofdentree van het appartementengebouw.



Rooilijn 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.

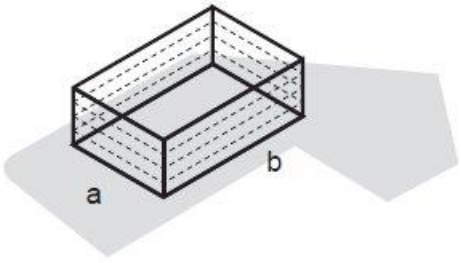


Verkeer voor parkeren loopt niet voor het appartementencomplex langs.

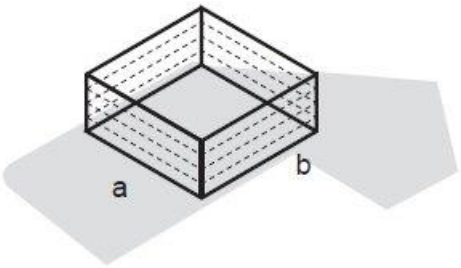
Dimensionering

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

Plinthoogte

De appartementencomplexen hebben bij voorkeur een minimale plinthoogte 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

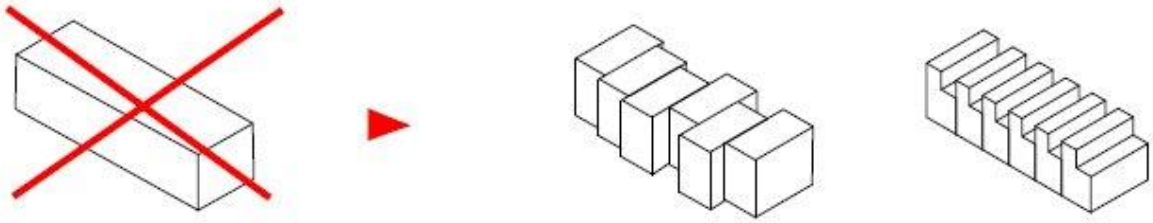
Locatie

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

Beeldkwaliteit vijf- tot zes-onder-een kap woningen

Rijwoningen bestaan uit maximaal zes woningen per rij.
Bij vijf- tot zes-onder-een kapwoningen vormen de rijwoningen duidelijk een eenheid. Binnen deze eenheid wordt iedere individuele woning geaccentueerd. Dit niet door te proberen elke woning de meest bijzondere te laten zijn, maar als een verbijzondering binnen het geheel.
Eenheid wordt gekregen door materiaal, vorm en detail. Individualiteit wordt bijvoorbeeld verkregen door verspringing in de rooilijn, een accent in de kap of subtiele kleurverschillen.



Beeldkwaliteit drie en vier- onder-een kap woningen

De 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).
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.

Woon-werk woningen

Locatie

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

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

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen voor de 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 vormentaal.

Rekenregel

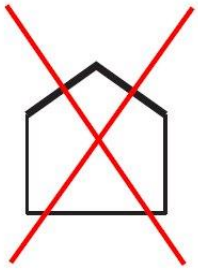
Het woonwerk-kavel moet bij voorkeur voor minimaal 50% van het oppervlak bestaan uit een werkdeel en voor maximaal 50% uit een woondeel. Voor deze rekenregel is het van belang dat er een duidelijk onderscheid is tussen wonen en werken. Dit geldt met name voor de bebouwing; een fysieke scheiding op het perceel betekent in ieder geval twee entrees. Dit kan los van elkaar in 2 volumes, maar kan ook in 1 volume. Aandachtspunt voor de inrichting van de hele kavel en de bebouwing blijft, dat duidelijk aanwijsbaar moet zijn wat wonen is en wat werken is.

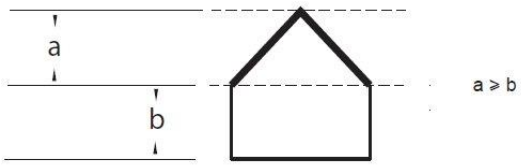
Woningen met een werkdeel kleiner dan 50% van de kavel zijn overigens wel toegestaan, maar deze woningen worden niet geclassificeerd als woon-werkwoningen maar als woningen met werk aan huis.

Plat dak en punt dak

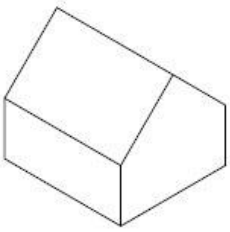
De woningbouw in deelplan B, wordt gekenmerkt door bij voorkeur meer puntdaken, dan platte daken.

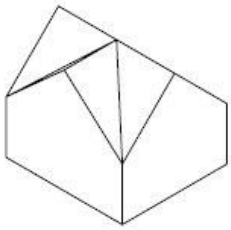
In het oude dorp van Blaricum is vaak sprake van royale kappen, die laag beginnen. Om hierbij aan te sluiten geldt voor vrijstaande en twee-onder-een kap woningen dat in geval van een puntdak de afstand van nok tot goot (‘a’) groter of gelijk is aan de afstand van goot tot maaiveld (‘b’).

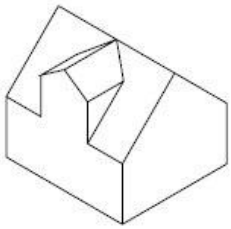


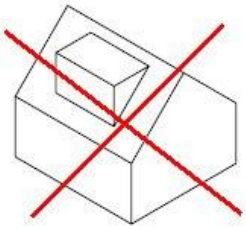


Grotere volumes kunnen gemaakt worden door de kap te verbijzonderen. De verbijzondering is geen losse aan- of opbouw, maar onderdeel van het hoofdvolume. Het heeft dezelfde nokhoogte als het hoofdvolume en ligt in de lijn van de gevel.









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.

<u>Criteria voor dakkapellen in het achterdakvlak</u>
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 aangekapte 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.

<u>Criteria voor dakkapellen in het voordakvlak en zijdakvlak</u>

Maat en plaats:

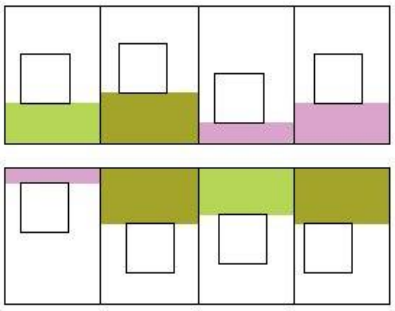
- de onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet, verticaal gemeten;
- hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m;
- bovenzijde meer dan 1,0 m onder de daknok, verticaal gemeten;
- zijkanten meer dan 1,0 m van de zijkanten van het dakvlak;
- de 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 aangekapte 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.

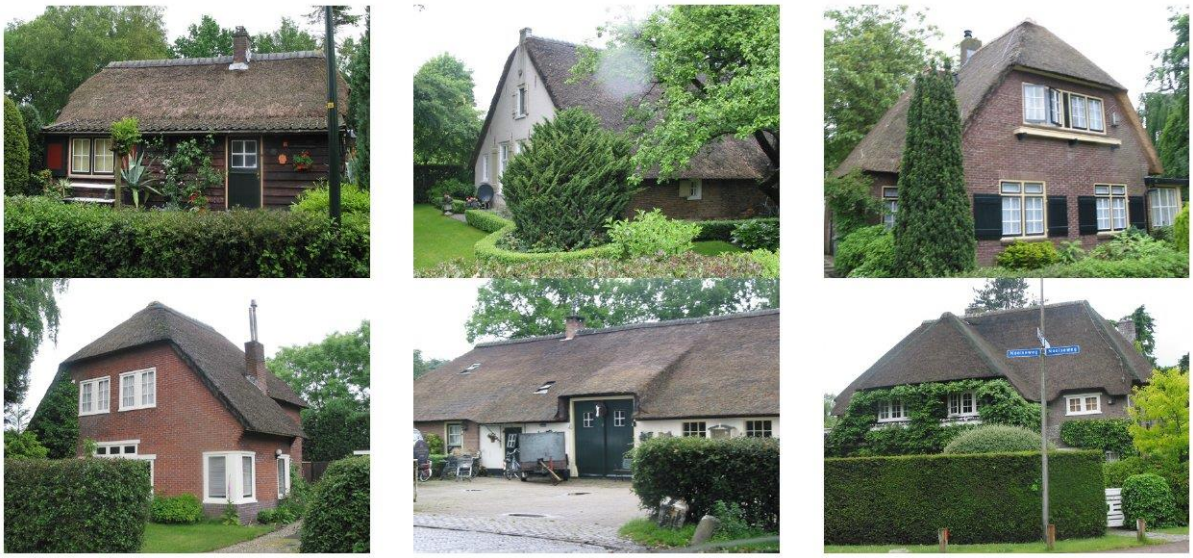
Rooilijnen

Voor heel deelplan B is sprake van verspringende rooilijnen. De afstand tot de straat is variabel (tussen de 3 en 7 meter).



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

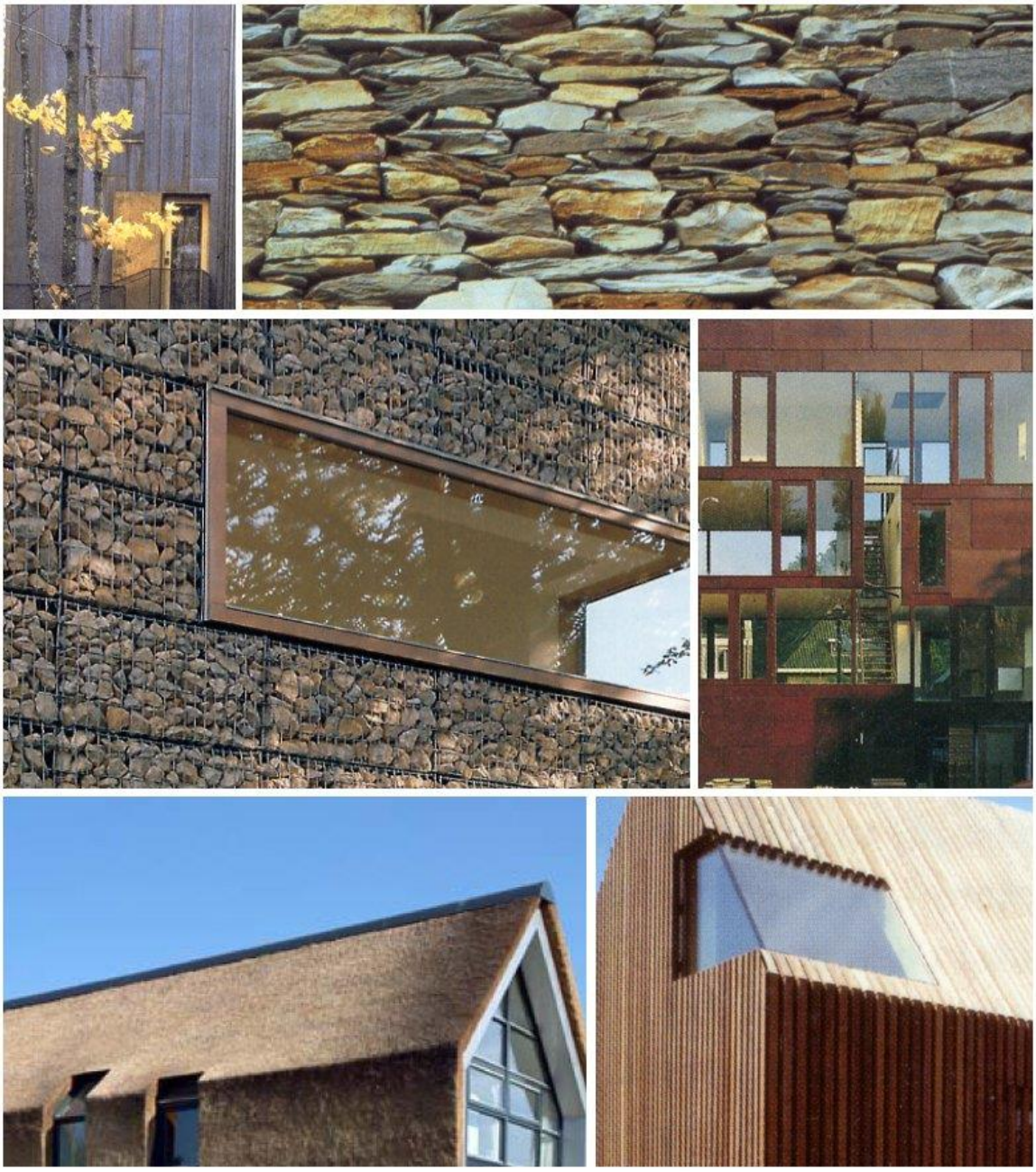
In De Blaricummermeent is geen ruimte voor 'boerderettes', retro (het nabouwen van oudere bouwstijlen) en catalogusbouw.

Geen boerderettes of catalogus huizen

Materiaalkeuze bebouwing

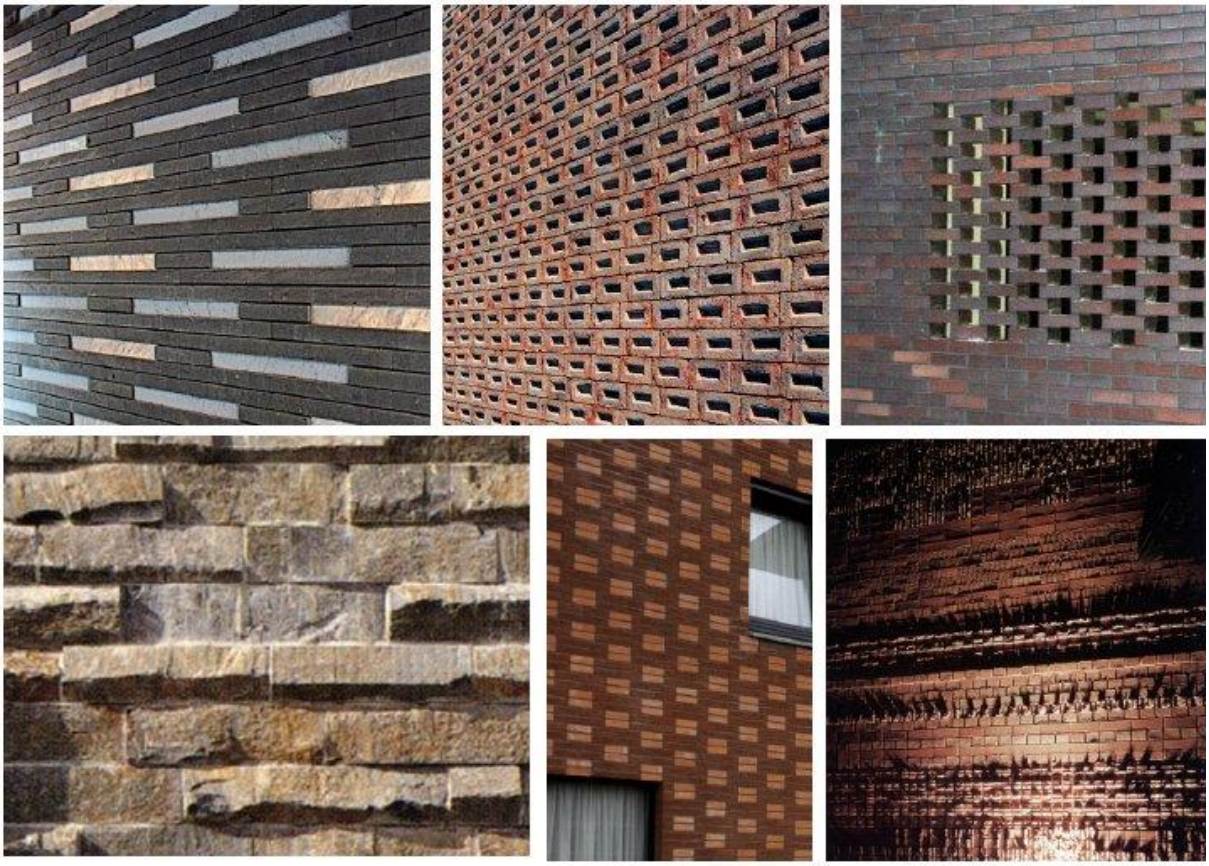
In deelplan B van De Blaricummermeent wordt een beeld van eenheid in verscheidenheid nagestreefd. Deze aanduiding laat zich het best vergelijken met een groep individuen die een familie vormt. Hoe groot de individuele verschillen tussen de familieleden ook zijn, de familiekenmerken zijn onmiskenbaar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

<u>Duurzaamheid</u>
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.

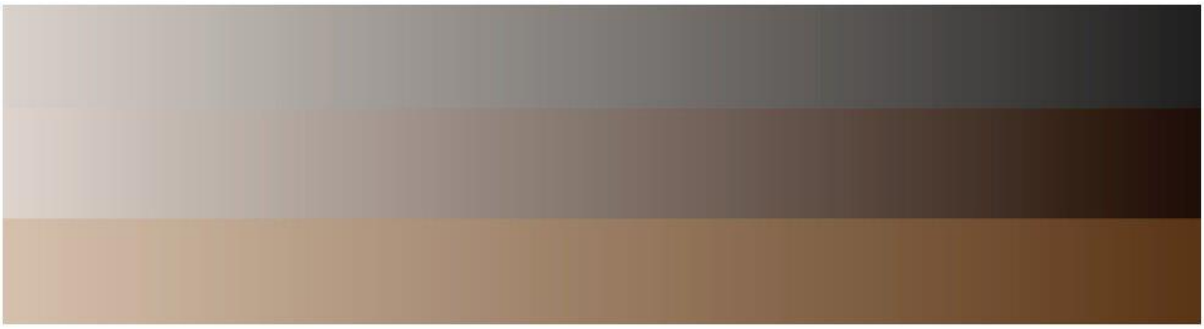


Baksteen

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



Kleurenschema

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.

Daken

In deelplan B wordt ongeveer 50% van de woon(woonwerk)bebouwing 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

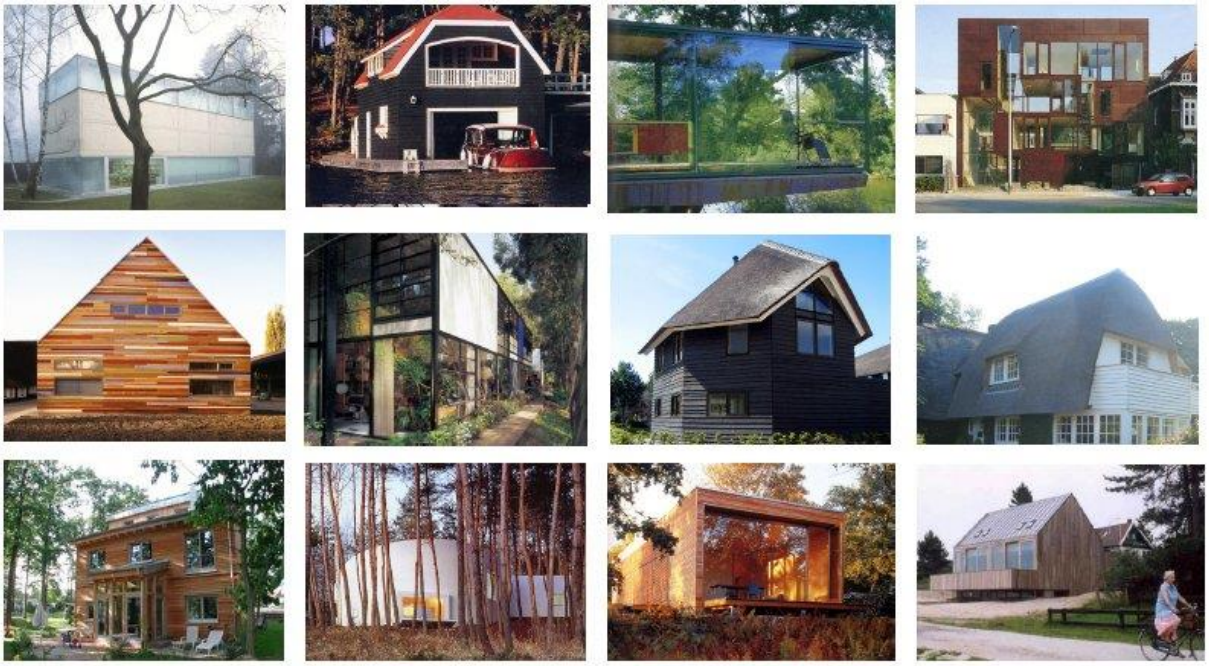
Hemelwaterafvoeren moeten geïntegreerd in de architectuur worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de afvoerbuizen niet op het gevelvlak mogen worden gemonteerd. (zie voor overige informatie ook het onderdeel Civieltechnische Uitgangspunten).

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 duurzaamheideisen). 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.



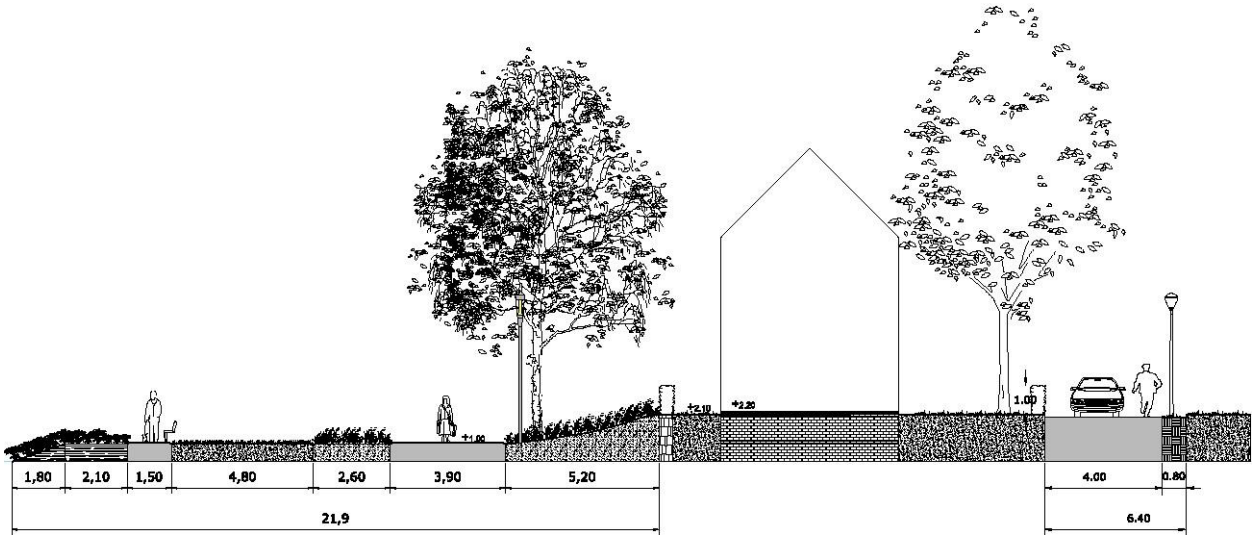
Voorbeelden afwijkend materiaalgebruik

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 structuurdragende element. Ze hebben geen ‘dode’ gesloten gevels.

Wonen aan het park

<u>De rivier ‘de Meentstroom’</u>
Het maaiveld ligt circa 1,60 meter boven het waterpeil. De bodem van de rivier ligt 1,50 meter onder waterpeil.
De woningen die aan het park en de rivier (Meentstroom) grenzen, hebben een representatieve zijde aan deze kant. De erfafscheiding bestaat hier uit een haag met een maximale hoogte van 1,20 meter.

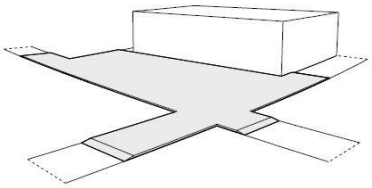


6. Beeldkwaliteit buitenruimte

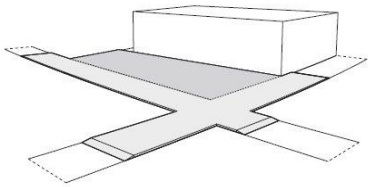
Zowel het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte als de aanleg van de openbare ruimte wordt verzorgd door de gemeente Blaricum.
In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan bomen en hagen op uitgeefbaar terrein.

Pleinen

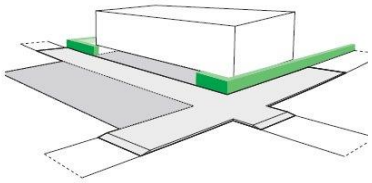
De pleinen worden uitgevoerd in één soort steen (bij voorkeur natuursteen); per plein kunnen wel verschillende bewerkingen worden toegepast. De kruisingen worden vormgegeven als een verhoogd plein - één grote drempel. De auto is te gast op het plein.



Gehele kruising wordt een verhoogd plein – één grote drempel. De auto is te gast op het plein.



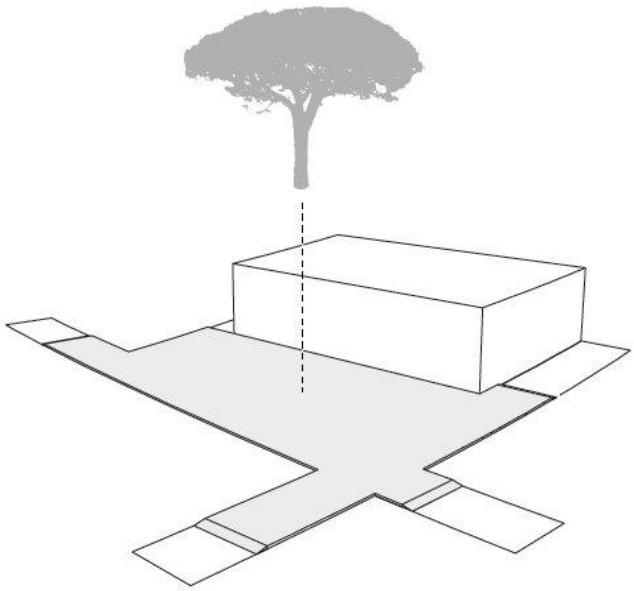
Het plein wordt in één materiaal uitgevoerd. Door een andere behandeling van het materiaal (ruw/glad) wordt de rijbaan aangegeven.



Wanneer er een weg tussen gebouw en plein loopt wordt de entreeruimte van de kavel in hetzelfde materiaal uitgevoerd als het plein.

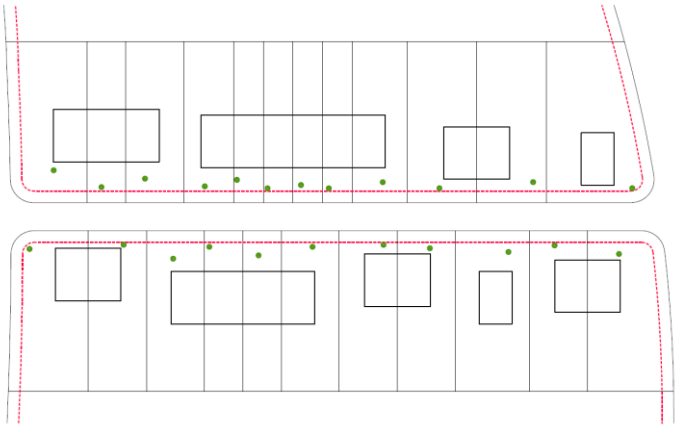
Bomen

<u>Bomen op pleinen</u>
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.



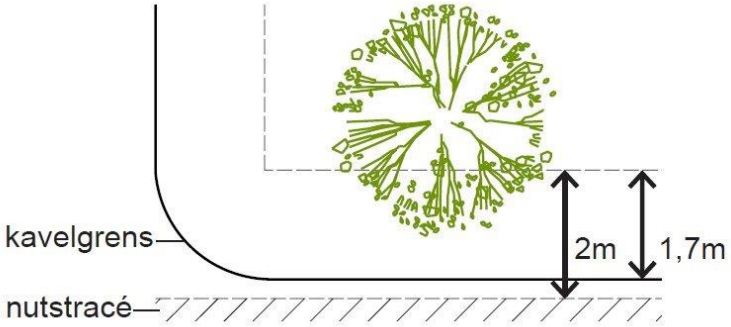
Bomen in voortuinen

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 de voortuin. Het heeft de voorkeur dat het aantal bomen per straat zo verschillend mogelijk is.



Afstand bomen in voortuinen tot nutstracé

De minimale afstand tussen de rand van het nutstracé (ondergrondseleidingen) 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.



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 psendoacacia **L**

Ginkgo biloba **L**

Betula pendula **M**

Prunus cerasifera 'Nigra' **S**

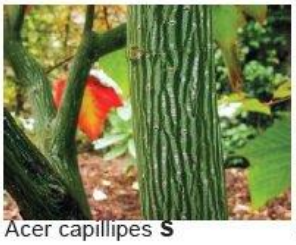
Sorbus alnifolia **S**

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

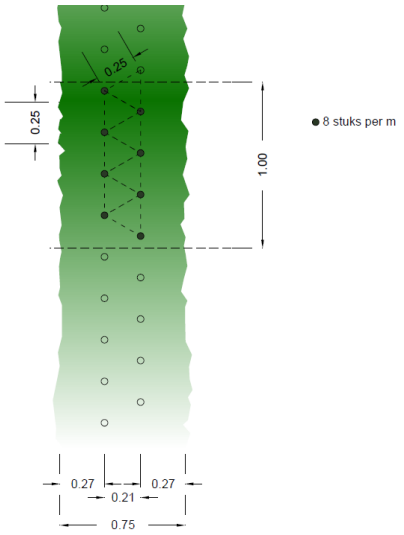
Hagen op uitgeefbaar terrein

Aan de buitenzijde van de kavel, daar waar de tuin de openbare ruimte ontmoet (of daar waar de tuin grenst aan achterpaden/tussenpaden), worden specifieke hagen voorgeschreven. Deze hagen staan op uitgeefbaar terrein. De hagen hebben een minimale hoogte van 1,00 meter en een maximale hoogte van 1,20 meter. (In specifieke gevallen bij zijtuinen is een afwijkende hoogte toegestaan.) De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de aanleg van alle hagen in de betreffende ontwikkeling. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

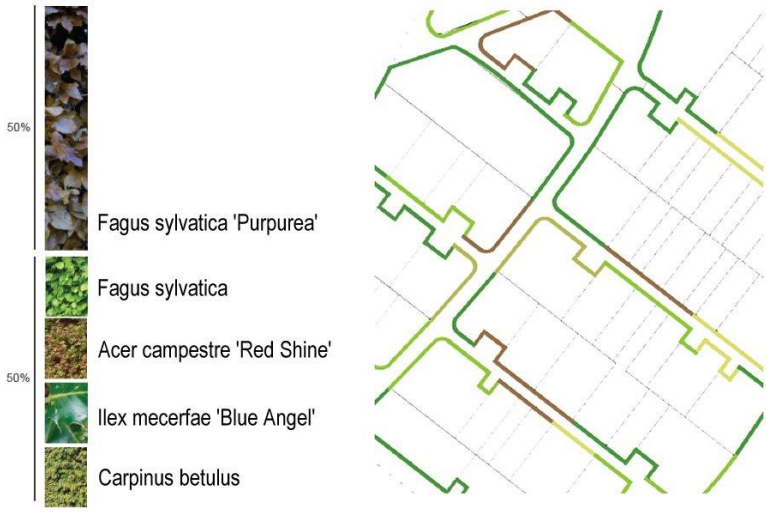
Hagen tussen de kavels onderling, dus niet grenzend aan de openbare ruimte, zijn qua hoogte vrij.

De plantafstanden tussen de planten onderling (binnen een haag) is in onderstaande tekening aangegeven. Uitgaande van een onderlinge plantafstand van 0,25 m, dienen minimaal 8 planten, in kruisverband, per strekkende meter te worden geplant.

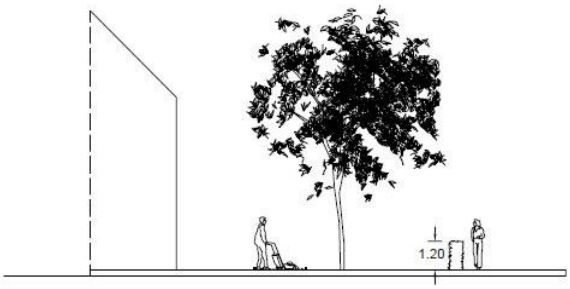
Binnen de gehele Blaricummermeent komen onderstaande vijf haagsoorten voor. Ze worden los door elkaar gemengd op kavelniveau. In ieder deel is één haagsoort het meest dominant, waardoor het gebied een specifieke identiteit krijgt. In deelplan B is gekozen voor de Ilex mecerfae (hulst). Verspreid door 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.



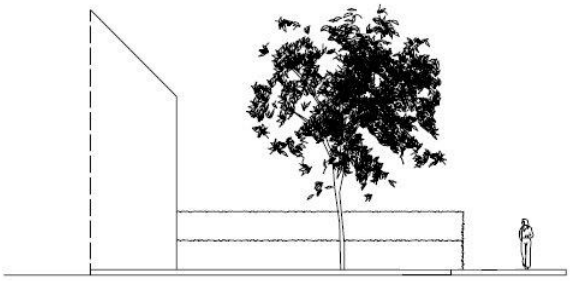
Plantafstanden en -dichtheid van de haag



Voorbeeld wisselende hagen per kavel



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



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

Afvalinzameling

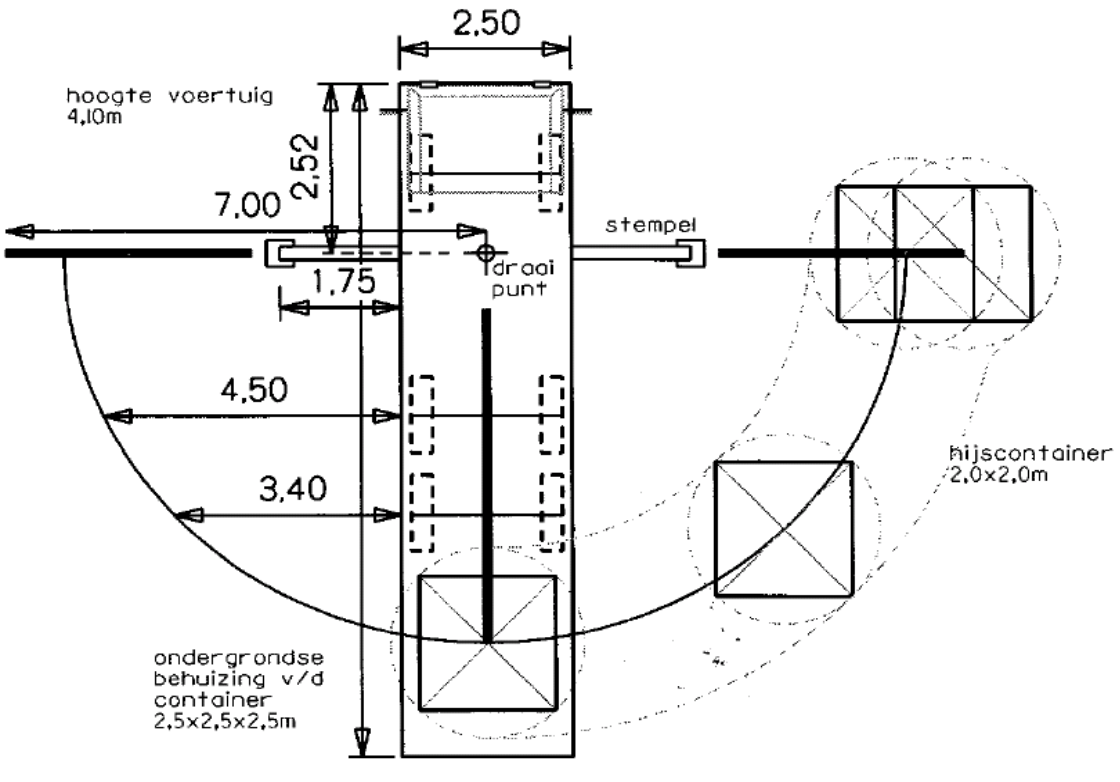
De wijze van afvalinzameling en de daarmee samenhangende eisen ten aanzien van containers is als volgt:

<u>Eengezinswoningen:</u>

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

<u>Appartementen:</u>

- 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 twee locaties in De Blaricummermeent (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 B. Voor de globale situering van Deelplan B binnen de Blaricummermeent wordt verwezen naar de hieronder weergegeven figuur.

Grond- en geotechnische aspecten

<u>Bodemopbouw</u>

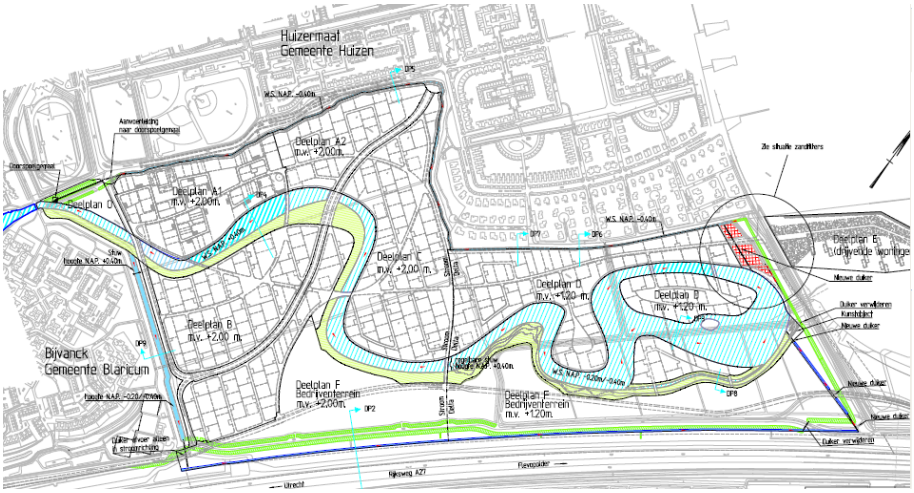
De Blaricummermeent is van oorsprong een landbouw gebied. Ten behoeve van de ontwikkeling tot een woon- en werkgebied is het gebied integraal opgehoogd met zand. Door fluctuatie in de hoogte van het gebied en de mate van zetting varieert de dikte van dit zand pakket. De minimale dikte is voor deelplan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

Waterhuishouding, riolering en geohydrologische aspecten

<u>Toekomstige watersysteem</u>

Binnen De Blaricummermeent wordt De Meentstroom, een grote centrale watergang, aangelegd (zie het stedenbouwkundige plan). De Meentstroom heeft twee peilvakken. Deelplan B 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 deel langs deelplan A en C1. Bij de noordelijke aansluiting van de Floris V Dreef op de Aristoteleslaan, bij de rotonde, zal een stuw/ opvoergemaal worden aangebracht. De rest van de Grenssloot, ten oosten van de rotonde, heeft ook een waterpeil van NAP -0,40 m. Naastgelegen figuur geeft een weergave van het toekomstige watersysteem.



Rioleringsysteem

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 (deels gezuiverd) 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 erfgrens 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; dit geldt in beperkte mate ook voor de parkstrook langs de rivier.
- 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 achterkanten van woningen is de afvoer altijd op basis van infiltratie.
- Langs de overige wegen wordt het water opgevangen in een ondergronds rioleringssysteem en vanuit hier, middels bijvoorbeeld een lamellenfilter geloosd op het oppervlaktewater;
- 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 verharden 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 Blaricummermeent, 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 B 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.

<u>Ophogingen, zettingen en vloerpeilen</u>

De Blaricummermeent is integraal opgehoogd met ophoogzand tot NAP +2,00 m. De peilen voor de eindsituatie zijn vastgelegd in een door de gemeente opgesteld Peilenplan Deelplan B. 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 B.

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 Blaricummermeent 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 B weergegeven in het navolgende kader.

Definitie bouwrijpe kavel de Blaricummermeent:

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. De gebiedsontsluitingswegen worden uitgevoerd in asfalt.

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.

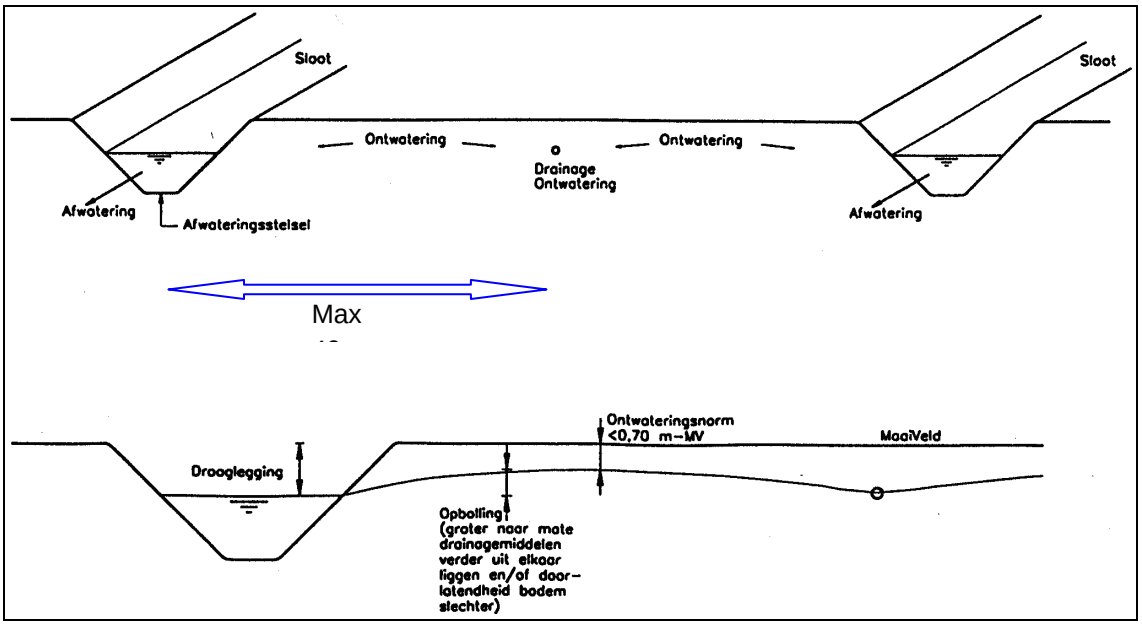
De benodigde drooglegging (afstand tussen maaiveldniveau en peil in watergang) wordt bepaald door:

- Gewenste ontwateringsdiepte;
- Opbolling van grondwaterstand tussen ontwateringsmiddelen.

Het waterpeil in deelplan B is NAP +0,40 m, het maaiveldniveau is NAP +2,00 meter. 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

Archeologie

Op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek blijkt dat voor een groot gedeelte van deelplan B 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 Blaricummermeent 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 bouwrijpfase bouwstraten aangebracht 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.

Netwerkvoorzieningen (kabels en leidingen)

Voor de kabels en leidingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is met een standaard profiel gewerkt waarbij een “éénsleufmethode” 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;
- Er is een technische ruimte ten behoeve van het warmte/koudeopslag systeem in het zuidelijke deel van deelplan C aangebracht grenzend aan deelplan A. Deze ruimte is gecombineerd met de volgende voorzieningen: een middenspanningsruimte voor elektra en een schakelruimte voor Ziggo;
- Verder nader in te passen bovengrondse nutsvoorzieningen zijn (naast de bovengenoemde ruimtes) 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.

december 2013