

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DORSMOLEN-OOST

28 MEI 2026
27531-R

1 - INLEIDING **3**
AANLEIDING ... 3
BELEIDSKADER ... 4
LOCATIE ... 5
2 - ANALYSE HUIDIGE SITUATIE **7**
GESCHIEDENIS VAN DE WIERINGERMEERPOLDER ... 7
HET DORP WIERINGERWERF ... 8
ANALYSE AANGRENZENDE WIJKEN ... 9
3 - VISIE **13**
POSITIEVE GEZONDHEID ... 13
VISIE OP DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ... 14
STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK ... 15
4 - STEDENBOUWKUNDIG PLAN **18**
STEDENBOUWKUNDIG PLAN ... 18
WONINGBOUWPROGRAMMA ... 19
WATERBALANS ... 20
PARKEREN ... 22
NUTS ... 23
NOOD- EN HULPDIENSTEN ... 25
RUIMTEGEBRUIK ... 26
PROFIEL A-A' ... 28
PROFIEL B-B' ... 30
PROFIEL C-C' ... 32
5 - BEELDKWALITEIT **35**
ALGEMENE ONTWERPPRINCIPES ... 35
KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK ... 35
ERFAFSCHEIDINGEN EN OVERGANGSZONES ... 36
NATUURINCLUSIEF ... 37
ONTWERPPRINCIPES 'DORPS WONEN' ... 38
ONTWERPPRINCIPES 'SOCIAAL HOF' ... 39
ONTWERPPRINCIPES 'WONEN AAN HET SLENKENPARK' ... 40
5 - BIJLAGEN **41**

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

AUTEURSRECHT

Dit document is tot stand gekomen op basis van de Algemene Rijksinkoopvoorwaarden voor diensten (ARVODI-2018). Op grond daarvan komen alle auteursrechten die kunnen worden uitgeoefend – waar en wanneer dan ook, toe aan de opdrachtgever.

IN OPDRACHT VAN gemeente Hollands Kroon

IMOSS STEDENBOUW LANDSCHAP BUITENRUIMTE

1 - INLEIDING

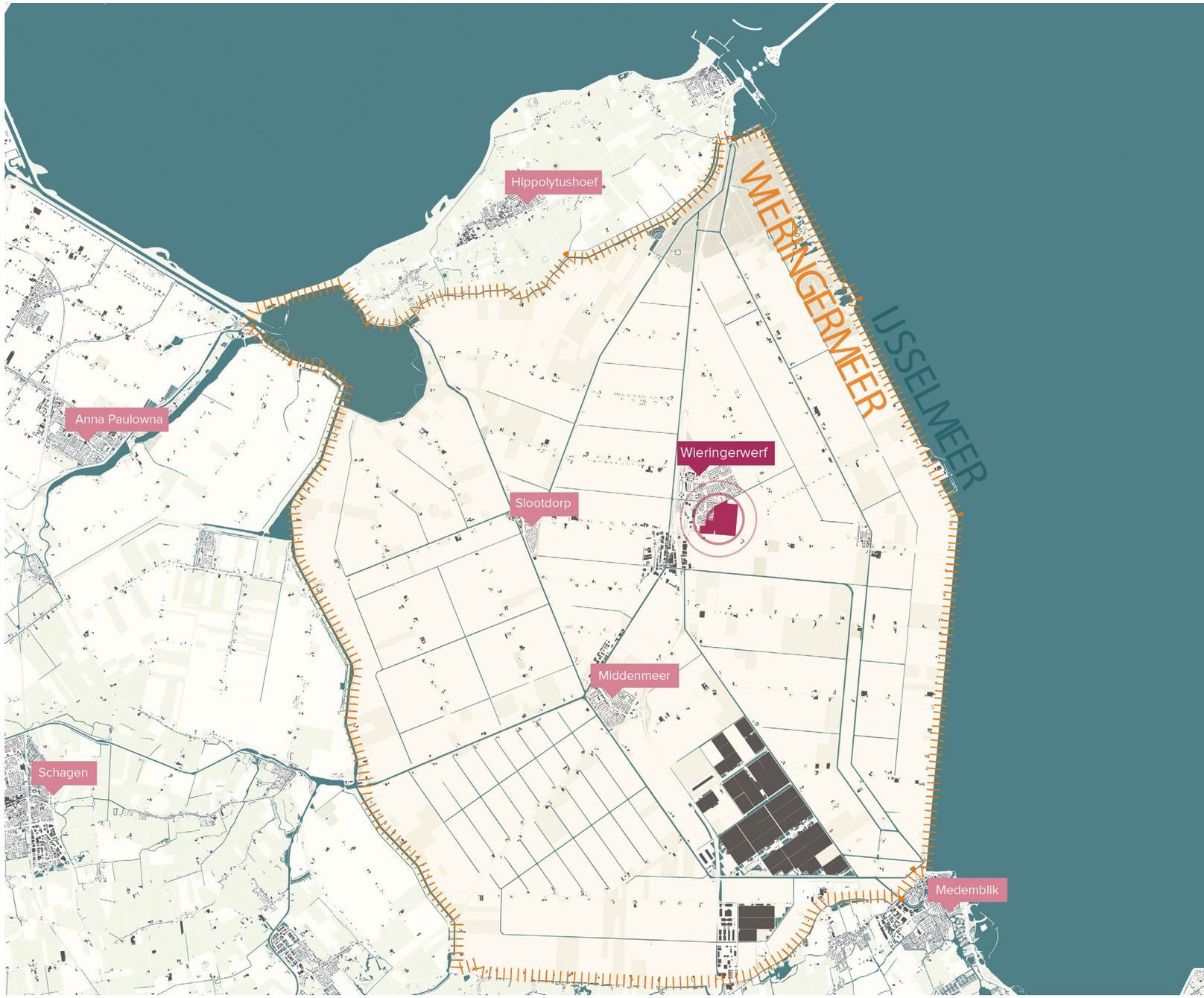
AANLEIDING

Zowel op landelijk als regionaal niveau bestaat een sterke behoefte om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. De gemeente Hollands Kroon zet daarom sterk in op woningbouw.

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten (november 2025), Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan (februari 2026) opgesteld. Dit betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie I, nummers 4710, 4711, 3711 en 4477, gelegen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf.

Voorliggend Stedenbouwkundig Plan is ontwikkeld vanuit dezelfde uitgangspunten, maar in een ander traject met een ander programma, namelijk versnelde woningbouw.

In 2024 heeft de raad een motie aangenomen om versneld 500 modulaire woningen te realiseren. Op basis hiervan is een PvA opgesteld, dat de basis vormde voor de selectie van locaties. De gemeente had een perceel in eigendom aan de rand van Wieringerwerf. Dit is later geruild met het RVB voor het perceel aan de Dorsmolen. Deze locatie voldeed aan alle eisen uit het PvA. Ook was deze locatie een logische aansluiting op de GO Oosterterp
Snelheid is een essentiële eis vanuit de raad om snel resultaten te leveren voor de inwoners van het dorp. Versnelling wordt bereikt door parallel te plannen en meer risico te nemen.



Ligging van Wieringerwerf in de Wieringermeerpolder

BELEIDSKADER

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Als eerste stap in het proces naar realisatie van de gebiedsontwikkeling is voor naastgelegen, aangrenzend gebied een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Hierin zijn alle relevante beleidskaders die van toepassing zijn op dit project opgenomen. De NvU is op 20 november 2025 vastgesteld in de gemeenteraad van Hollands Kroon. Voor de eerste fase van het project is vervolgens een Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN FASE 1

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten in de hiervoor benoemde NvU is voor de eerste fase van het project vervolgens een Stedenbouwkundig Plan (SP) opgesteld. Het SP is op 17 februari 2026 vastgesteld in de gemeenteraad van Hollands Kroon. De locatie Dorsmolen-Oost is als integraal onderdeel meegenomen in de planvorming waardoor beide plannen goed op elkaar aansluiten.

BEELDKWALITEITSPLAN FASE 1

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten in de hiervoor benoemde NvU en SP is voor de eerste fase van het project een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP is evenals het SP op 17 februari 2026 vastgesteld in de gemeenteraad van Hollands Kroon. Dit Beeldkwaliteitsplan vormt ook voor Dorsmolen-Oost de basis.



Nota van Uitgangspunten Oosterterpweg, Wieringerwerf



Stedenbouwkundig Plan Oosterterpweg fase 1, Wieringerwerf



Beeldkwaliteitsplan Oosterterpweg fase 1, Wieringerwerf

LOCATIE

Wieringerwerf is een dorp in de polder Wieringermeer in Noord-Holland. Aan de westzijde van het dorp loopt de A7. Hierdoor is Wieringerwerf goed bereikbaar met de auto. Aan de zuidkant zijn meerdere bedrijventerreinen. In het oude gedeelte van het dorp zijn de meeste voorzieningen gevestigd.
Openbare gebouwen en functies markeren nog steeds het belang van Wieringerwerf voor de Wieringermeer en zijn daarnaast belangrijke plekken in het dorp. Wieringerwerf is inmiddels uitgegroeid tot de grootste plaats in de Wieringermeer.

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie I, nummer 4712, gelegen aan de Oosterterpweg en Dorsmolen in Wieringerwerf. Ten oosten van de projectlocatie bevindt zich de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg. Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand en grenst direct aan de wijk Oosterterp.
De boerderij gelegen aan de overzijde van de Oosterterpweg op nummer 6 speelt een belangrijke rol in het ontwerp van het gebied. Het is van belang dat deze boerderij op een zorgvuldige manier wordt opgenomen in het ontwerp en de ontwikkeling van het plangebied.



De planlocatie



Polderlijnen vanaf de Oosterterpweg



Links de Oosterterpweg, rechts de wijk Oosteterp



Het plangebied met rechts de bestaande wijk Oosterterp



Bestaande bomen en achtertuinen ten noorden van het plangebied

2 - ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

GESCHIEDENIS VAN DE WIERINGERMEERPOLDER

Het dorp Wieringerwerf ligt in de Wieringermeerpolder. Door de tijd heen was deze plek water of land, steeds in andere vormen. Deze opeenvolging kenmerkt het verhaal van de polder waarin het dorp Wieringerwerf is ontstaan.

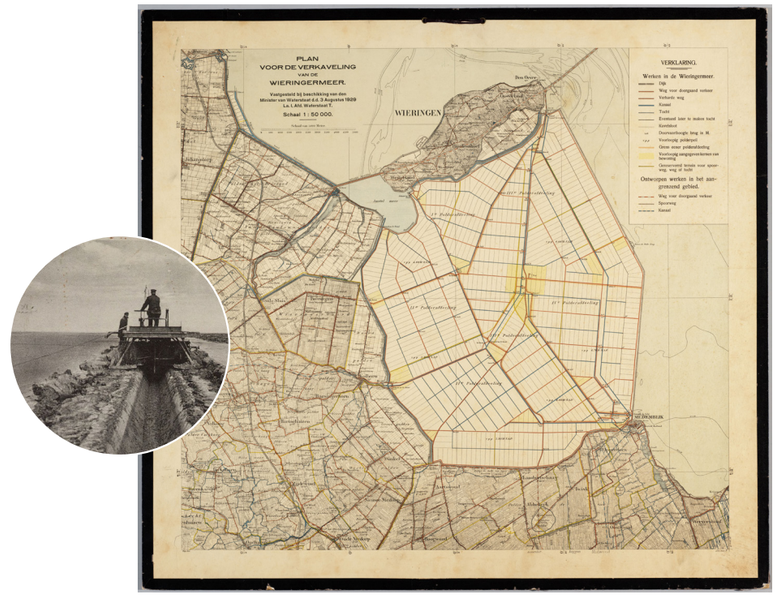
Door de tijd heen is het landschap rondom het relatief jonge dorp Wieringerwerf sterk veranderd: van water naar land, van land weer naar water. De kop van Noord-Holland is lang een wadden- en kweldergebied geweest, waar de zee in- en uitstroomde. Hogere delen, zoals een pleistocene keileembult waar Wieringen op ontstaan, worden al vroeg bewoond.

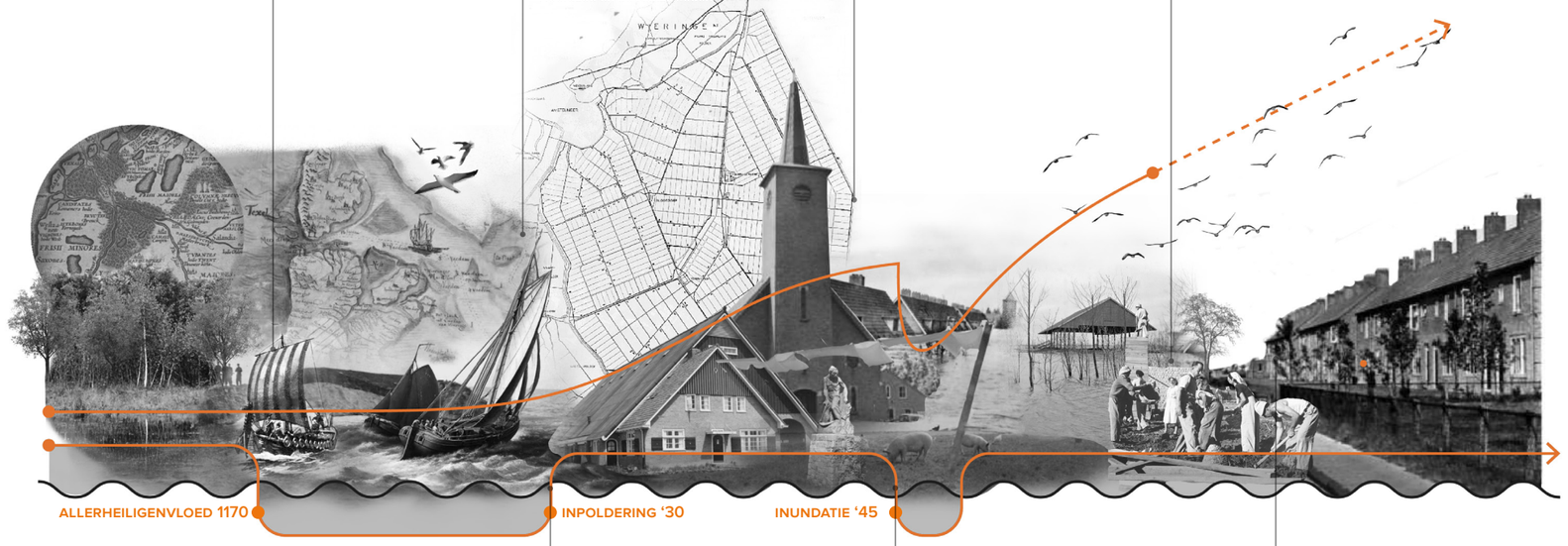
Vanaf het moment dat strandwallen ontwikkelen en de Nederlandse kust zich sluit, ontstaat er een groot binnenmeer waarin veen zich ontwikkelt. Dit veengebied wordt in de vroege middeleeuwen op kleine schaal ontgonnen. Het gebied was hierdoor gevoelig voor overstromingen. Het oprukkende water en zo nu en dan een heftige storm zorgden ervoor dat het veen weggeslagen werd. Deze stormvloeden zorgen ervoor dat de Zuiderzee ontstaat.

West-Friesland wordt al vroeg bedijkt om het land te beschermen. Om ook weer land terug te winnen wordt er vanaf eind 16e eeuw enthousiast bedijkt en ingepolderd, zoals de Zijpepolder in 1597 en de Anna Paulownapolder in 1847. De huidige locatie van Wieringerwerf blijft nog lang water: Het bezuiden meer.

In 1927 werd begonnen met de aanleg van de Wieringermeerpolder, deze viel in 1930 voor de eerste keer droog. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de polder door de Duitsers echter weer onder water gezet. Na de oorlog is de polder opnieuw drooggemalen.

Voor een nadere analyse van de ontginnings-geschiedenis en verkavelingstructuur van de polder wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan van de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg (19 februari 2026).





8e-11e eeuw
Het eiland Wieringen was een uitvalsbasis voor vikingen vanwege de gunstige ligging aan de Zuiderzee.

Vroege middeleeuwen
Het Kreilerwoud was een bos dat in de vroege middeleeuwen tussen West-Friesland en Midden-Friesland zou hebben gelegen.

14e-18e eeuw
De Zuiderzee was van groot economisch belang voor Nederland vanwege een belangrijke handelsroute, visserijgebied en verbinding tussen de Noordzee en de Hanzesteden.

1930
De Wieringermeerpolder werd als eerste polder van de Zuiderzeewerken gerealiseerd waarbij zeer vruchtbare grond werd teruggewonnen.

1934
Selectie door de overheid van waardige boeren om de ideale agrarische samenleving samen te stellen

1945
De Wieringermeerpolder overstroomde vanwege een inundatie van de polder, enkele elementen zoals monument de Maaier en de protentantse kerk blijven behouden

Jaren 50-60
De pioniers bouwen de Wieringermeer weer op, vrij snel na de overstroming groeiden de drie kernen; Slootdorp Middenmeer, Wieringerwerf.

Nu - toekomst
De Wieringermeer(polder) wordt gekenmerkt door de dynamiek tussen land en water. De hechte pioniersdorpen zitten geworteld in het DNA van de dorpen.

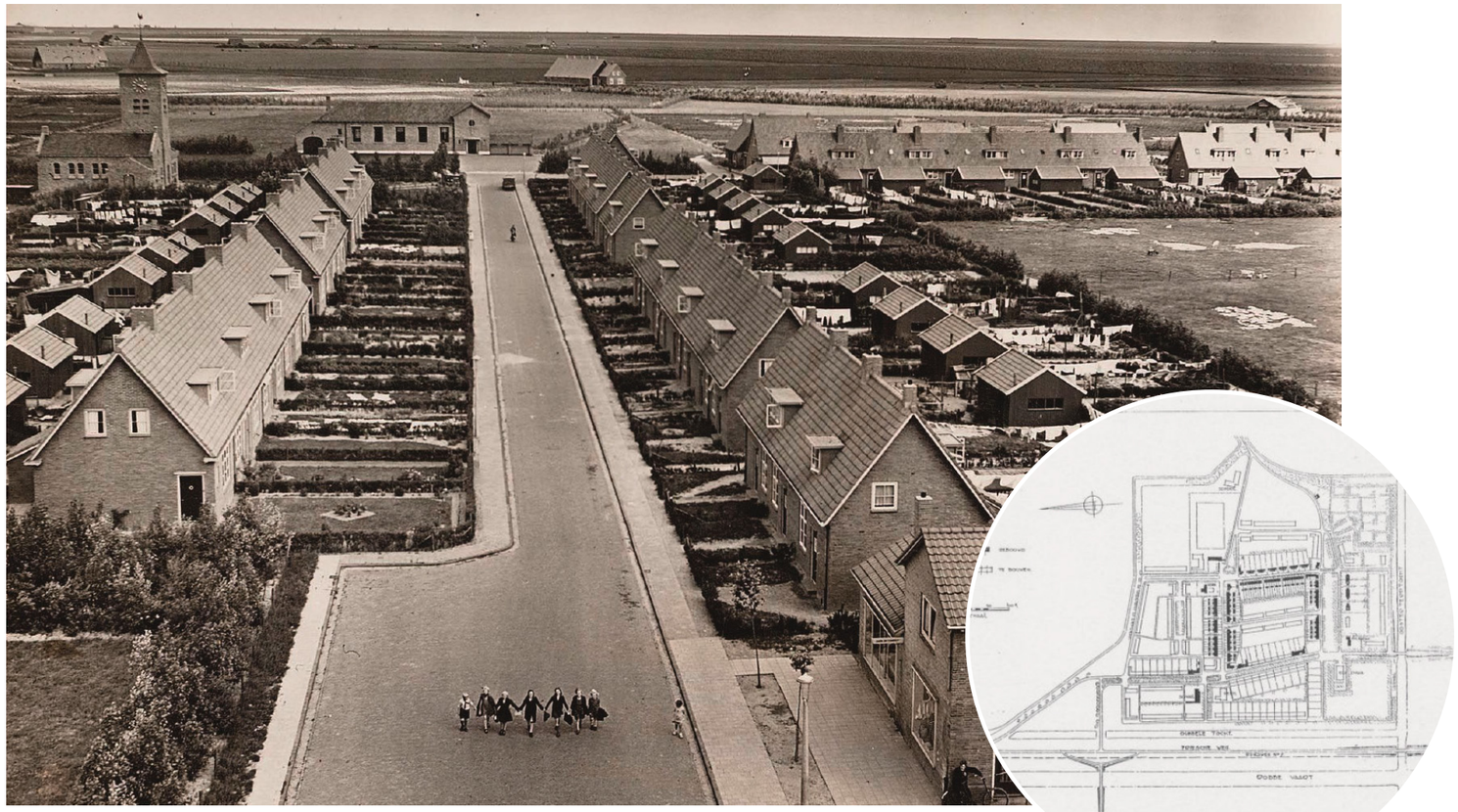
HET DORP WIERINGERWERF

Voor de stedenbouwkundige inrichting van de polder is de Delftse hoogleraar prof.ir. M.J. Granpré Molière aangetrokken. Uit een onderzoek van SteenhuisMeurs, dat in 2017 het Cultuurhistorisch advies en referentie voor herstructurering van Wieringerwerf opleverde, blijkt hoe sterk de dorpsplannen geworteld zijn in zowel de architectonische traditie als de sociale structuur van de poldermaatschappij. De architectuur ademt een uitgesproken dorps karakter: kleinschalige bebouwing, een overwegend gebruik van baksteen en de vanzelfsprekendheid van een tuin of groene ruimte bij vrijwel iedere woning. Variatie in de opzet was een belangrijk uitgangspunt. Verspringende rooilijnen en de afwisseling van woningen met de kopse of lange zijde aan de straat gaven de dorpsstraten een levendig en afwisselend karakter.

Naast de architectuur speelde ook de landschappelijke inbedding een cruciale rol. Wieringerwerf werd bewust open ontworpen naar het omringende landschap, met groene buffers en uitlopers die het dorp begrensden en tegelijkertijd verbonden met de polder.

Landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer werd betrokken bij de plannen voor het landschap, gebaseerd op 4 uitgangspunten:

- Een fijne leefomgeving door luwte en schaduw;
- De wijdsheid van het landschap moet gebroken worden, introductie van de menselijke schaal;
- Lineaire beplanting langs tochten en wegen;
- Harmonie tussen bodem en beplanting.

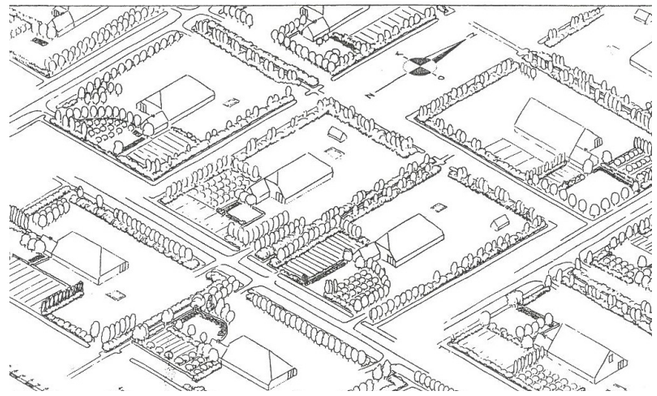


Meeuwstraat omstreeks 1937

De uitgevoerde situatie van het ontwerp van Granpré Molière in 1937

Bijhouwer richtte zich daarnaast sterk op de functionele inrichting van boerenerven: doelmatige beplanting zonder romantiek, afgestemd op bedrijfsvoering en landschap, met nauwkeurige berekeningen voor paden, moestuin, boomgaard en windbescherming.

Voor een nadere analyse van de ontginnings-geschiedenis en verkavelingstructuur van de polder wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan van de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg (19 februari 2026).



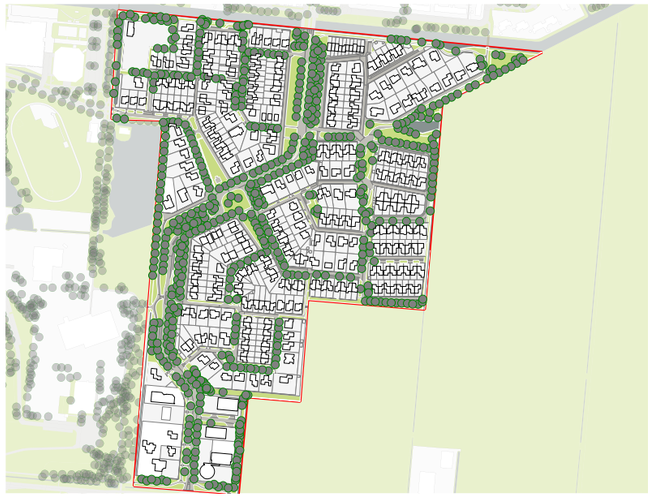
Schetsontwerpen van J.T.P. Bijhouwer voor verschillende vormen van erfbeplanting



ANALYSE AANGRENZENDE WIJKEN

Het plangebied sluit aan op de Oosterterp en de toekomstige wijk van de gebiedsontwikkeling. De wijk Oosterterp is na de wederopbouw periode gerealiseerd en wijkt zowel qua stedenbouwkundige opzet als architectuur sterk af van de beginselen van Granpré Molière. Deze wijk is volgens de ontwerpprincipes van jaren ‘90 van de vorige eeuw ontwikkeld. De Oosterterp heeft een geknikte structuur, met woningen die vooral op de weg zijn georiënteerd en plaatselijk ook op het buitengebied. De otwikkeling aan de Oosterterpweg reageert op een eigentijdse manier op de ontwerpprincipes van Granpré Molière.



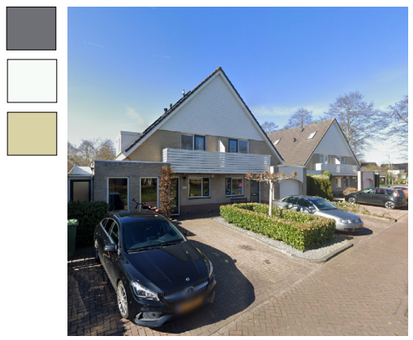


KENMERKEN OOSTERTERP











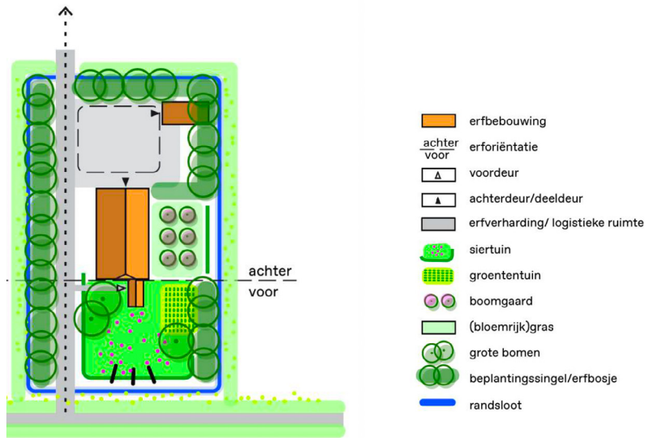


- Meeste woningen gebouwd tussen 1990 en 2000.
- Wijk bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.
- Grondgebonden met 1 laag + kap of 2 lagen + kap, met uitzondering van de patiowoningen.
- Veel variatie in kapvormen en kleuren.

Kansen om in de nieuwe wijk op aan te sluiten:
- Hoofdzakelijk zadeldaken
- Groene hagen als erfafscheiding
- Houten elementen; bijv. pergola (carports)

Niet overnemen in de nieuwe wijk:
- Wegprofielen zonder groen en bomen
- Laagwaardig kunststof plaatmateriaal in gevelafwerking zoals boeidelen en kozijnen





(bron: Ervenboek Hollands Kroon)

BOERENERVEN LANGS DE OOSTERTERPWEG

Woongebouwen en schuren gebouwd tussen 1939 en heden.

- Erven bestaan uit een voor- en achterterrein met oriëntatie naar de Oostertwerpweg.
- Het voorerf is formeel ingericht, met een siertuin, solitaire bomen en hagen. Het achterf is functioneel ingericht.
- Woondeel (voorhuis) van de boerderijen hebben opvallende (oranje) daken.
- De erven hebben een groene omzoming.



Kansen om in de nieuwe wijk op aan te sluiten:

- Duidelijke oriëntatie op de Oosterterpweg.
- Functionele achterterreinen
- Licht-rode bakstenen
- Flauwe kappen, rode dakpannen op ‘voorhuis’
- Robuuste groene omzoming bouwvelden

Niet overnemen in de nieuwe wijk:

- Letterlijke vertaling van een boerenerf

3 - VISIE

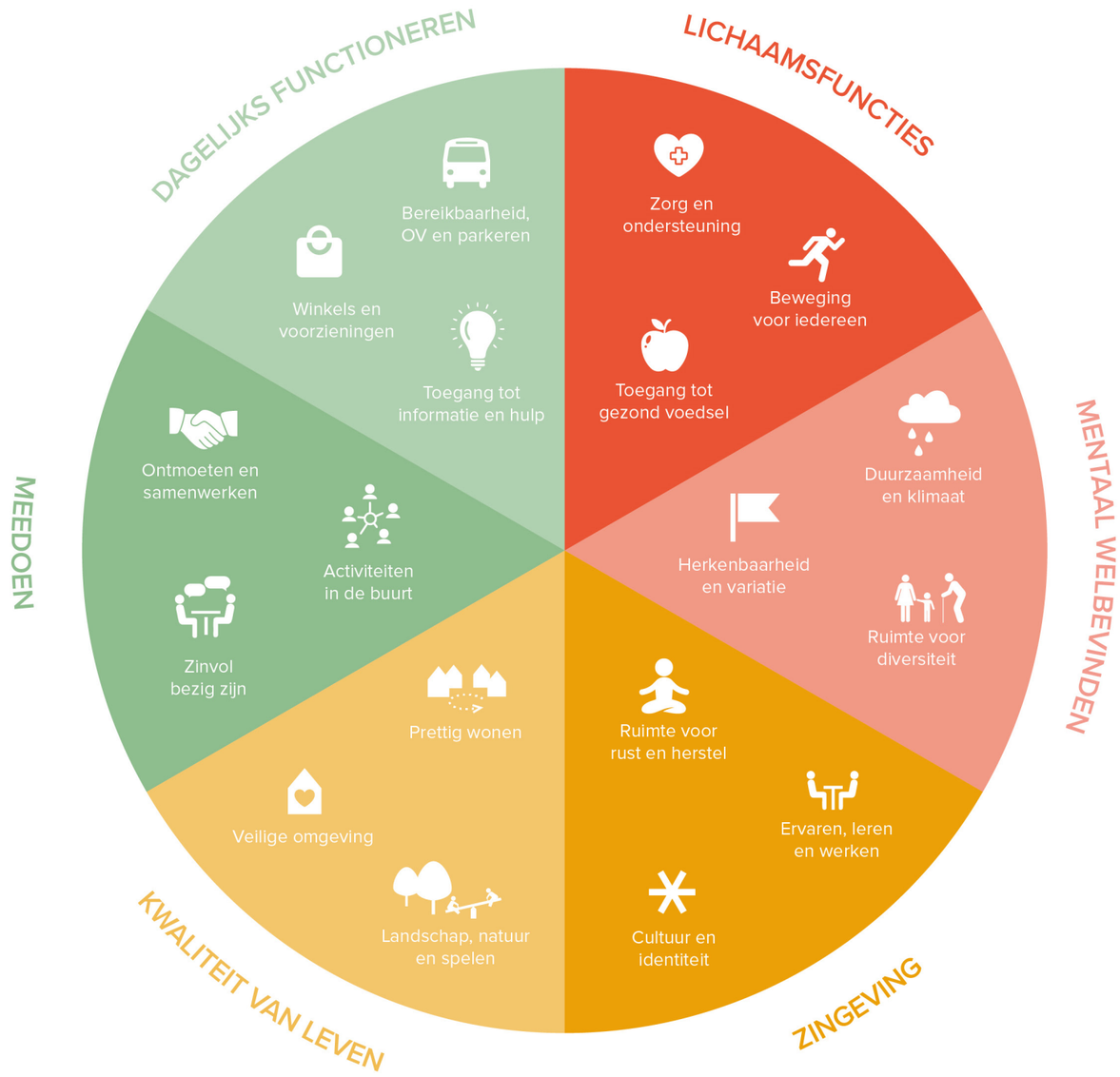
OVERKOEPELENDE AMBITIES

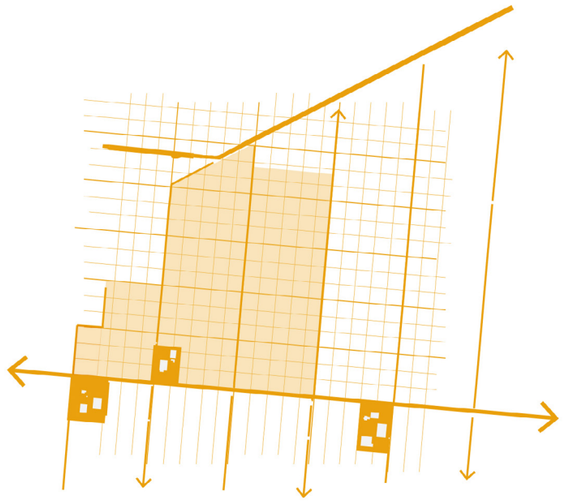
POSITIEVE GEZONDHEID

Op stedenbouwkundig niveau is Positieve Gezondheid een overkoepelende ambitie. Het ontwerp van een nieuwe leefomgeving kan een gezonde leefstijl bevorderen. Hierbij worden de zes dimensies van Positieve Gezondheid als uitgangspunt genomen:

1. Lichaamsfuncties - De fysieke omgeving maakt gezond gedrag makkelijker dan ongezond gedrag
2. Mentaal welbevinden - Een omgeving die rust en schoonheid biedt, ondersteunt veerkracht
3. Zingeving - Een plek geeft betekenis als mensen er zich mee kunnen verbinden
4. Kwaliteit van leven - Een omgeving waar je graag bent, verhoogt het dagelijks welzijn
5. Meedoen - Ruimte die ontmoeting uitnodigt, versterkt de sociale samenhang
6. Dagelijks functioneren - en omgeving die praktische drempels wegneemt, geeft mensen regie

Deze zes dimensies bieden meekoppelkansen waarbij ontwerpuitgangspunten bij kunnen dragen aan meerdere dimensies om Positieve Gezondheid na te streven. Deze thema's werken door de schalen heen en vormen de rode draad van het raamwerk tot en met het inrichtingsplan.





Eren van de historische polderstructuren en verkleining van de poldermaat t.b.v. de functie wonen



Groen als verankering creëert nabijheid van groene ruimte binnen het plan en verankering met de bestaande wijken



'Gelaagde' ruimtelijke visie op basis van combinatie van structuren

VISIE OP DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke visie is een samenvoeging van de twee belangrijkste ruimtelijke dragers:

- De historische polderontginning met de sloten, het verkleinde grid en de boerenerven;
- Het groene systeem dat haar basis vindt in de kreken en een logische verbinding heeft met de omgeving en het onderliggende landschap.

Deze systemen vormen samen de mal voor de hoofdstructuur van het Stedenbouwkundig Plan dat als intermediair verbinding legt met de omgeving. Uit deze hoofdstructuur volgt als vanzelfsprekend de contramal: de woonvelden.

De bestaande poldersloten behouden hun karakter en snijden als kaarsrechte lijnen door het gebied. De strakke verkaveling, typerende hoekverdraaiingen en functionele opzet geven de polder zijn karakteristieke ritme. Het nieuw geïntroduceerde verkleinde poldergrid geeft menselijke maat, en op basis van dit grid worden de woonvelden opgezet. Ook geeft dit grid richting aan de belangrijkste ontsluiting van de wijk. Het ritme en de lijn van de oorspronkelijke erven wordt opgepakt aan de Oosterterpweg en nieuwe erven worden hier toegevoegd.

Het groene systeem wordt verankerd in de wijk en vertaald in het Slenkenpark. Deze is geïnspireerd op het oude krekensysteem en vindt haar plek op zo'n manier dat deze zowel binnen het plangebied de functie van park kan vervullen, maar ook op hoger schaalniveau als intermediair verbindingen zoekt met bestaand groen en het omliggende landschap. De oude slenken vormen de landschappelijke drager en brengen reliëf en identiteit in het plan en zorgen voor een natuurlijke, recreatieve en sociale verbinder. Geïnspireerd op de natuurlijke stroming van een rivier zullen de binnenbochten een zachte kant van het park zijn met een natuurlijke overgang naar de aangrenzende woningen. Hier is ruimte voor waterberging en verblijven.

De buitenbochten zullen worden gekenmerkt door een recreatieve fietsverbinding en een harde grens aan het park.

De sfeer van de woonvelden langs het park wordt bepaald door de polderstructuur in combinatie met de dooradering van het Slenkenpark. Hierdoor ontstaan zich onderscheidende woonvelden doordat deze reageren op de structuur en/of het Slenkenpark. De woningen grenzend aan de binnenbochten kennen een meer natuurlijke overgang naar het park, terwijl de woningen aan de buitenbochten een robuuste overgang kennen met een oriëntatie op het Slenkenpark.

STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Het stedenbouwkundig raamwerk vat alle belangrijke elementen uit de analyse, de principes en de visie samen in één kaart. Deze dient als basis voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan. In elke fase kan op het raamwerk teruggegrepen worden als toetsingskader.



Ruimtelijke principes

- Slenkenpark met ruimte voor retentiegebieden
- Slenkenpark binnenbocht: wandelen & verblijven
- Slenkenpark buitenbocht: recreatief fietsen
- Bestaande groenstructuren
- Woonsfeer; wonen aan de Oosterterpweg
- Woonsfeer; wonen in de ontginning
- *Sub-woonsfeer; wonen aan het Slenkenpark*
- Behoud van bestaande polderlijnen
- Recreatieve verbindingen met bestaande wijken
- Regionaal fietspad
- Secundaire fietsverbinding
- Hart van de wijk met ruimte voor voorzieningen en verblijven
- Faseringsgrens
- Hoofdontsluiting
- Parkeren binnen woonvelden
- Zichtlijnen, onbegrensd naar buiten
- Accenten als orientatiepunten langs het park
- Bebouwingsvrije zone; Spuitzone (50m)
- Bebouwingsvrije zone; Boederij (30m)
- Groene kamers
- Bomen versterken Oosterterpweg

RUIMTELIJKE VISIE

Het uitgangspunt van de gemeente is om bij versnellingslocaties zoveel mogelijk in te zetten op betaalbaarheid. Voor deze locatie was het mogelijk om het hele plan als sociale huur te realiseren. Deze kans is benut, omdat hier binnen het dorp een duidelijke behoefte aan was (en dit oorspronkelijk ook het uitgangspunt van de motie was).

De locatie grenst aan GO Oosterterp. Door de versnelde bouw kan dit project fungeren als ‘fase 0’ van deze ontwikkeling. In de nieuwe wijk is rekening gehouden met het sociale programma van Dorsmolen. Hierdoor wordt een evenwichtige verdeling van woningtypen bereikt; het volledig sociaal programma heeft hierdoor ook geen negatieve impact op de kwaliteit van het gebied.

Voor een nadere toelichting op de historische gelaagdheid, ruimtelijke uitgangspunten en de verankering van groen binnen de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig Plan van de gebiedsontwikkeling aan de Oosterterpweg (19 februari 2026).



Identiteit

Ruimtelijk kenmerkende elementen prominent terugbrengen, cultuurhistorie

Refereren aan identiteit boeren erven



Bodem & water

Groene randen, afstand houdend met bestaande bebouwing, bodem

Wadi’s als speelaanleidingen en verkoelen



Groene woonomgeving

Langzaamverkeersnetwerk verbinden met de groenstructuren

Groene verankering met de omgeving



Samenleving

Woningtypologien die aansluiten op de (woon) behoefte en omgeving

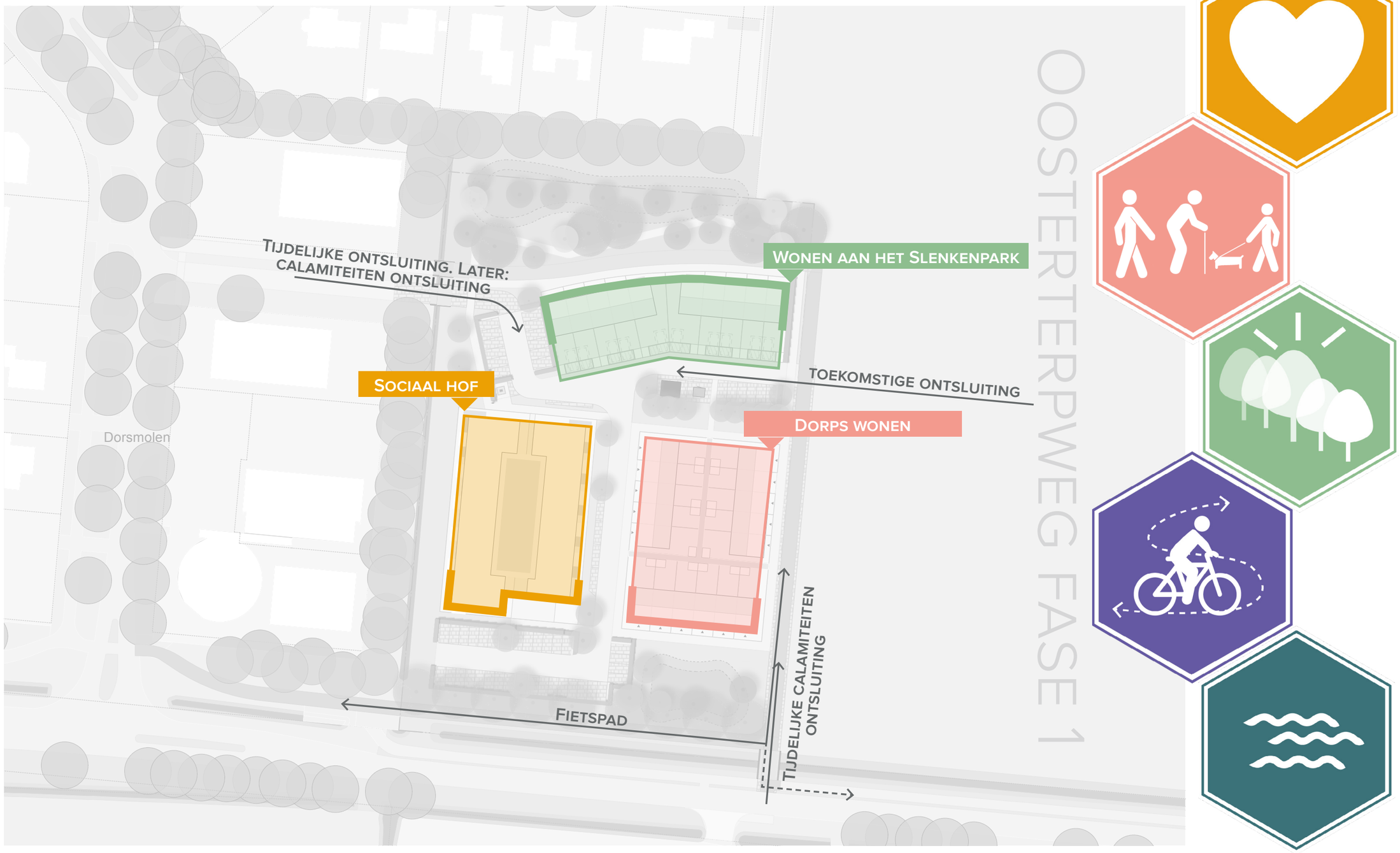
Bouwhoogte maximaal 3 lagen



Bereikbaarheid

STOMP principe - Stappen, trappen, OV, prive auto snel op de N240 en A7

Fiets en wandelaar dominant, auto ondergeschikt


TIJDELIJKE ONTSLUITING. LATER:
CALAMITEITEN ONTSLUITING
WONEN AAN HET SLENKENPARK
TOEKOMSTIGE ONTSLUITING
SOCIAAL HOF
DORPS WONEN
Dorsmolen
FIETSPAD
TIJDELIJKE CALAMITEITEN
ONTSLUITING
OOSTERTERPWEG FASE 1

4 - STEDENBOUWKUNDIG PLAN

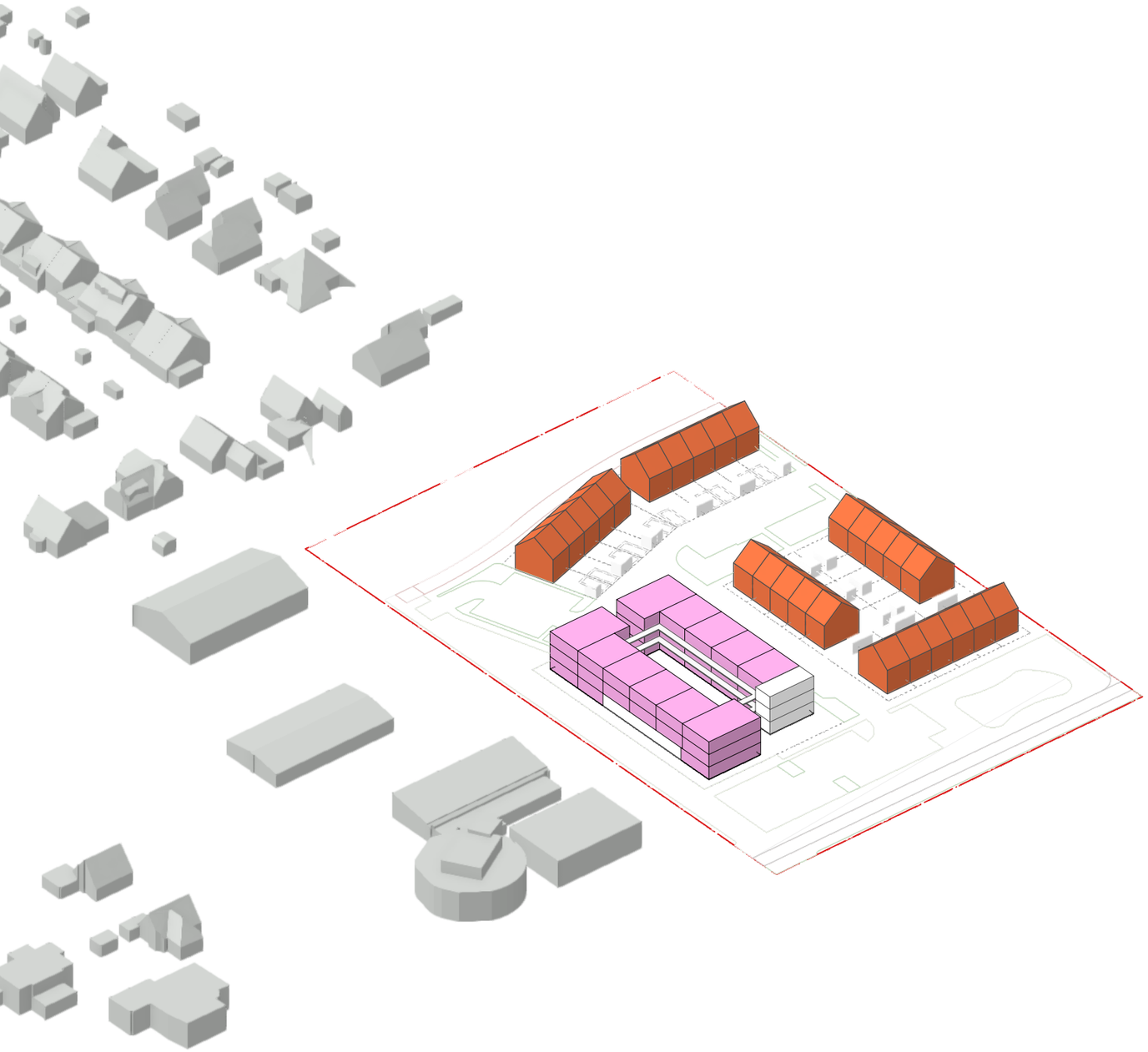


STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LEGENDA

- Verblijfsgroen park
- Overig groen
- Retentie
- Bomen bestaand
- Bomen woongebied
- Bomencluster in Slenkenpark
- Trottoir
- Recreatieve route
- Fietspad
- Rijbaan (tijdelijk)
- Rijbaan
- Bebouwing
- Parkeren (achterterrein)
- Parkeren (openbaar)
- Reservering gemaal
- Reservering trafo
- Bebouwde carport
- Entree woning
- Vlonder
- Fietsbrug
- Autobrug
- Plan- en faseringsgrens

N



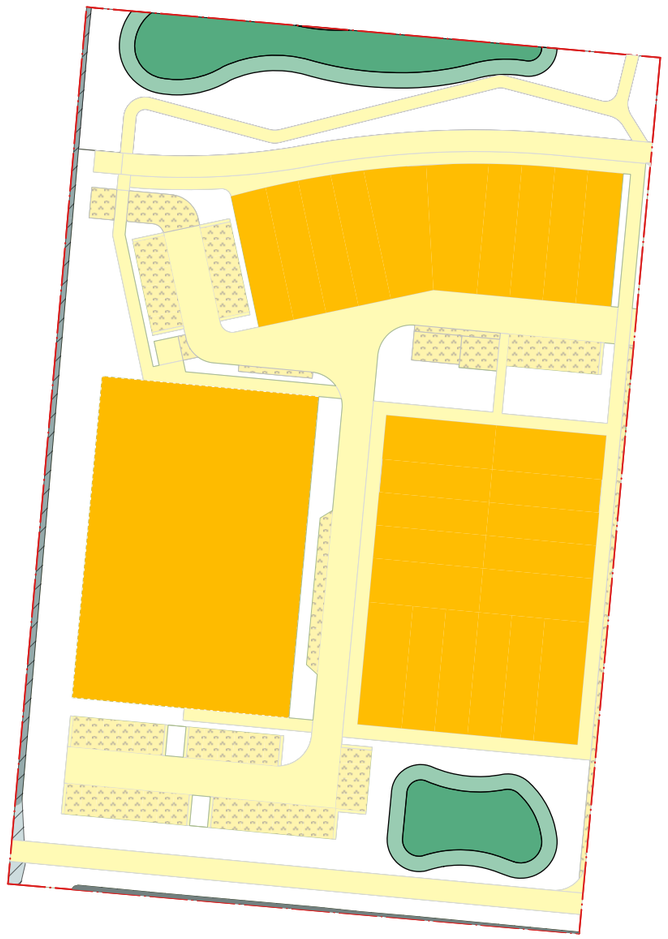
WONINGBOUWPROGRAMMA

PROGRAMMAVERDELING

Het beoogde woningbouwprogramma voor Dorsmolen-Oost is in een nota van uitgangspunten vastgelegd. Het programma betreft enkel (modulaire) sociale huurwoningen. Het programma wordt onderverdeeld in rijwoningen en appartementen.

Er is gekozen voor modulaire bouw vanwege de snelheid waarmee deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast was het oorspronkelijke doel vanuit de motie om tijdelijke woningen te bouwen; modulaire bouw sluit hier goed op aan. Dit uitgangspunt is in de loop van de tijd losgelaten. Ondanks dat er is gekozen voor modulaire woningen, is de visie altijd geweest dat zowel de woningen als de leefomgeving de kwaliteit en uitstraling hebben van een reguliere ontwikkeling.

	PROGRAMMA	Getekend	
	Woningcategorie	**Aantal**	**(%)**
	SOCIAAL	**56**	**100%**
	GRONDGEBONDEN	26	46%
	Fijn wonen rijwoning 5,4m	16	29%
	Fijn wonen rijwoning 5,4m hoek	10	18%
	APPARTEMENTEN	30	54%
	Appartement sociaal	30	54%
	Totaal aantal woningen	**56**	**100%**



WATERBALANS

Bestaande situatie verhard oppervlak (Z)			0 m2
Toekomstige situatie verhard oppervlak (A)			**8.407 m2**
Kavels totale oppervlakte			5.007 m2
- waarvan verhard oppervlak		*90%*	4.507 m2
Gesloten verharding			2.972 m2
Open verharding		*100%*	928 m2
Toekomstige situatie oplossingsrichtingen in de openbare ruimte (B)			**245 m3**
Retentiegebied (incl. talud)			**245 m3**
- Bergingcapaciteit	*816 m2*	*30 cm*	*245 m3*
Oppervlaktewater bestaande situatie (D)			**183 m2**
Oppervlaktewater toekomstige situatie (D1)			**157 m2**
- berging talud o.b.v. peilstijging (D2)			0 m2
Verschil oppervlaktewater (E)	*(D1+D2 - D)*		**-26 m3**

LET OP: het verschil oppervlaktewater moet altijd gelijk / groter dan 0 zijn i.v.m. compensatie-opgave demper

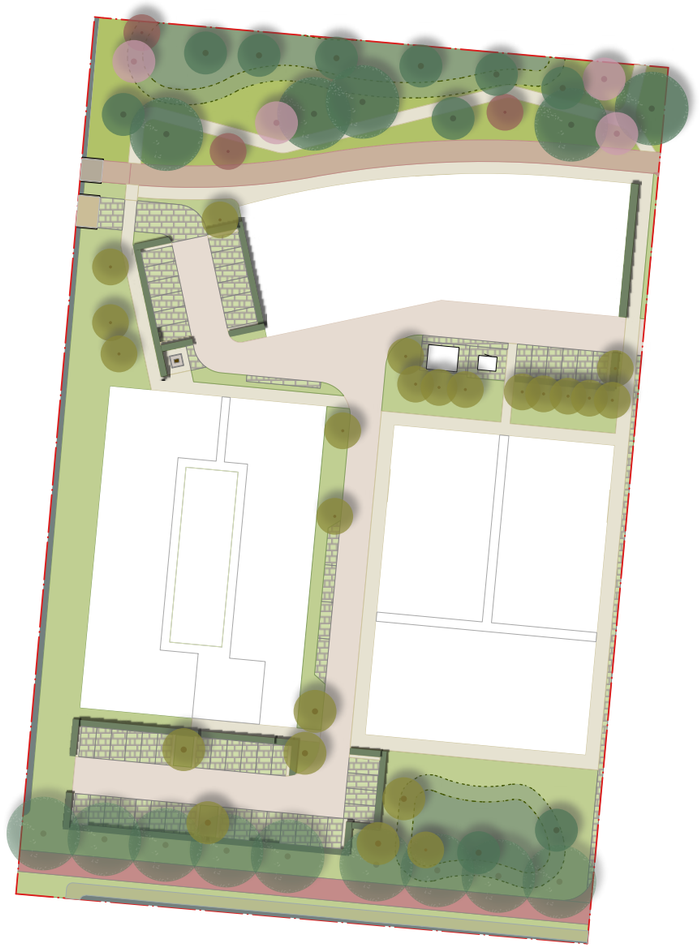
Waterbalans	*(E - C2)*	**-50 m2**

DISCLAIMER

• Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van water is momenteel zeer in beweging, waardoor de IMOSS-standaarden voor de maatgevende bergingscapaciteit en de berging op eigen terrein zoals gesteld in de IMOSS-waterbalans aan verandering onderhevig zijn.
• De IMOSS-waterbalans geeft een indicatie van de balans tussen opgave en ontwerp. De waterbalans is zodoende niet bedoeld voor het aanvragen van een vergunning bij het waterschap.
• Het oppervlaktewater in de bestaande situatie is gebaseerd op de BGT.

N

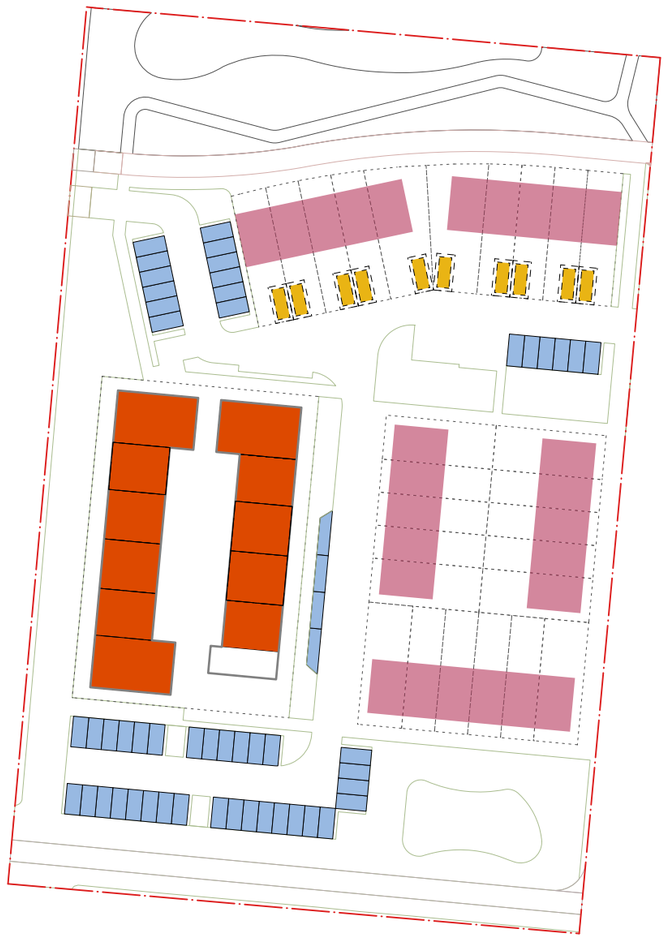
OPENBARE RUIMTE



LEGENDA

- Verblijfsgroen park
- Overig groen
- Retentie
- Bomen bestaand
- Bomen woongebied
- Bomencluster in Slenkenpark
- Trottoir
- Recreatieve route
- Fietspad
- Rijbaan (tijdelijk)
- Rijbaan
- Parkeren (openbaar)
- Reservering gemaal
- Reservering trafo
- Fietsbrug
- Autobrug
- Plan- en faseringsgrens

N



PARKEREN

Parkeerbehoefte Woning typologieen	Aantal	Totaal
Huur, huis, sociale huur	27	
Huur, appartement, sociaal, <75m2 bvo	29	
Parkeerbehoefte (A)	**56**	**64,1**
Opgave in openbaar gebied zonder aanwezigheidpercentage		**54,1**
Parkeeroplossing	**Aantal**	
Enkele oprit	10	
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)		**10,0**
Parkeeroplossing openbaar	**Aantal**	
Parkeren openbaar gebied	54	54
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)		**54**
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-0

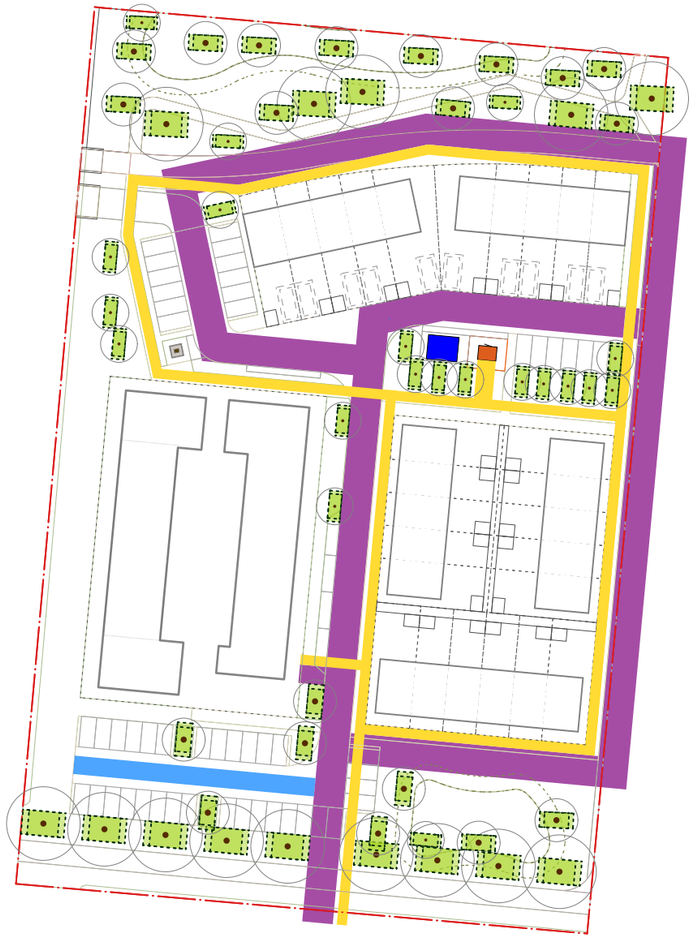
De volledige rekentabel is te vinden in de bijlagen van dit document

N

NUTS

UITGANGSPUNTEN RUIMTERESERVERING

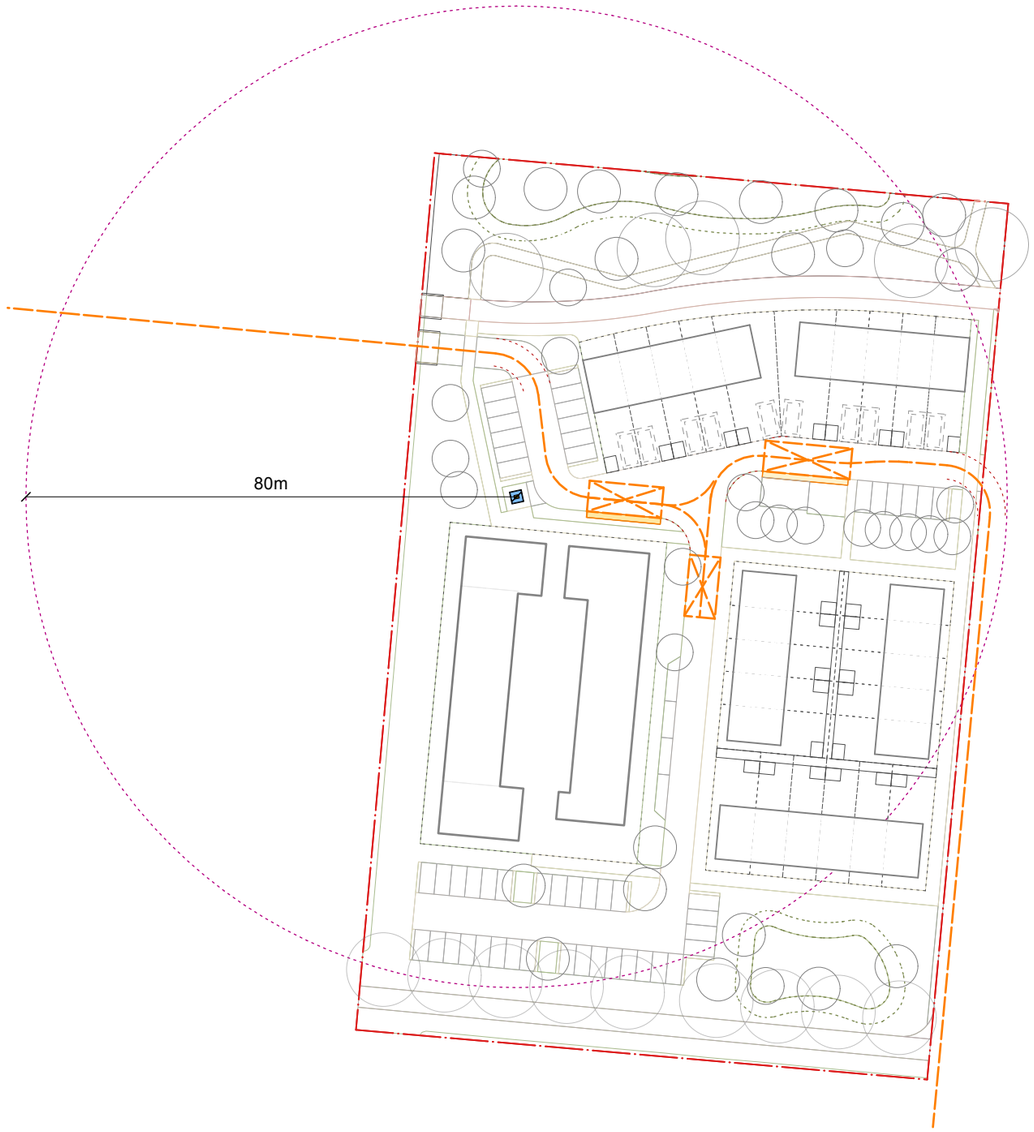
- DWA & HWA: 5m
- HWA: 3m
- Kabels & leidingen: 1,65m
- Trafo: 3x2,3m en 6,2x5,2m voor kavel
- Gemaal: 5x4m en 7,8x5,7m voor kavel



LEGENDA

- Reservering DWA & HWA
- Reservering HWA
- Reservering kabels & leidingen
- Reservering trafo
- Reservering gemaal
- Groeiruimte bomen

N



AFVAL

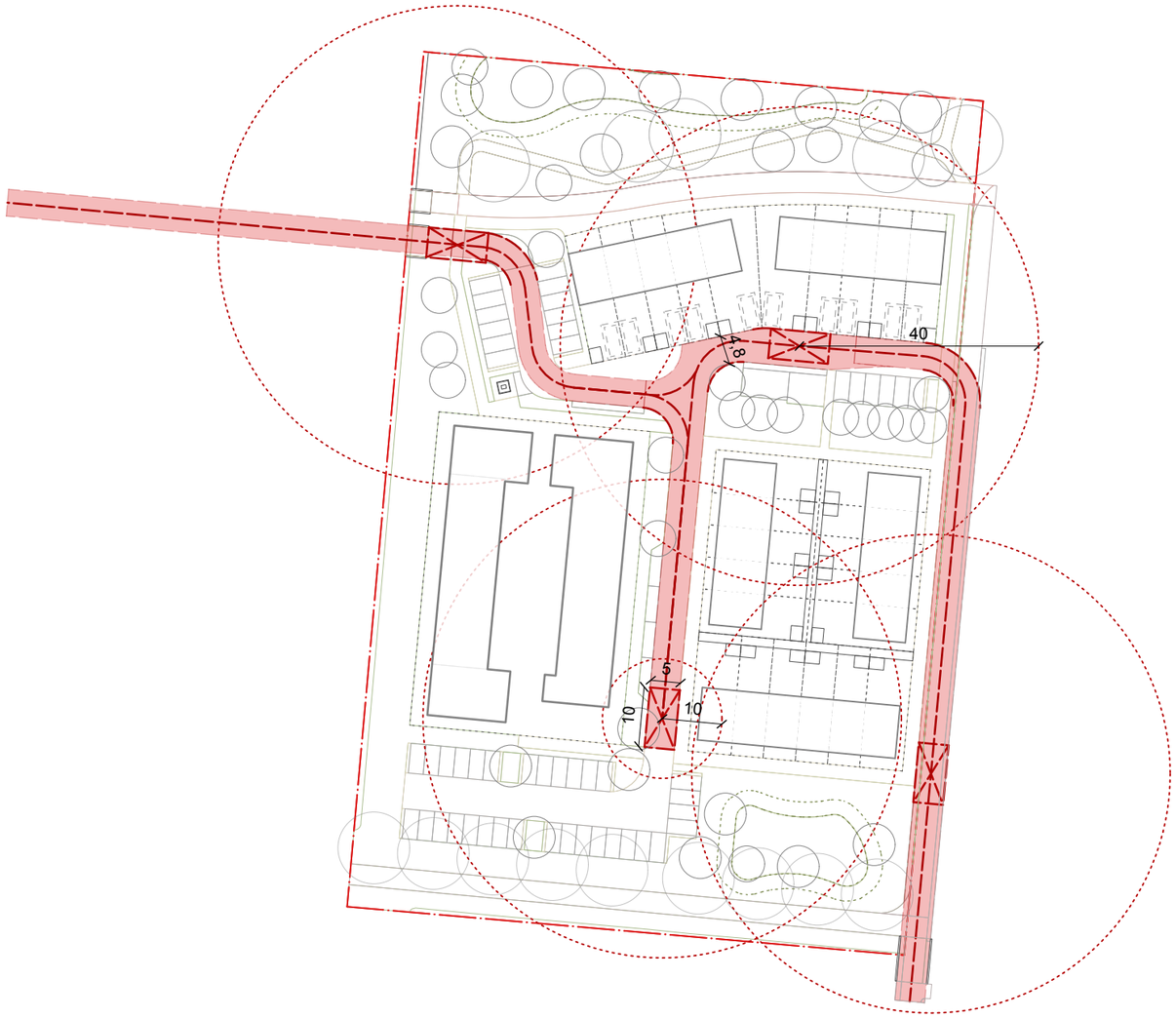
UITGANGSPUNTEN

- Binnenbochtstraal R = 5,5m
- Buitenbochtstraal R = 10m

LEGENDA

- Route afvaldienst
- Opstelplaats minicontainer
- Ondergrondse afvalcontainer
- Maximale loopafstand ondergrondse afvalcontainer

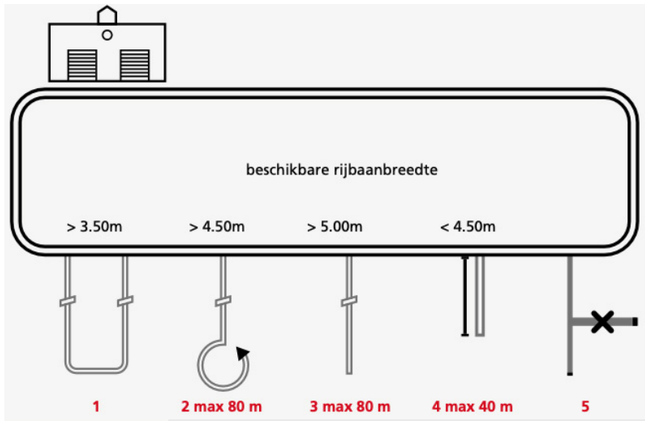
N

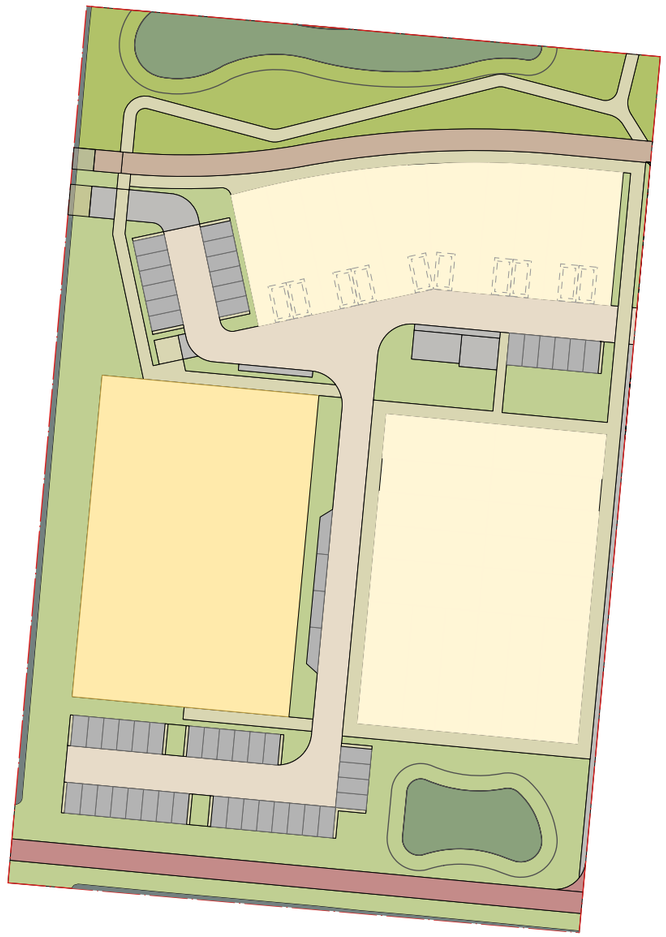


NOOD- EN HULPDIENSTEN

UITGANGSPUNTEN

- Brandweer opstelplekken
  - Vanaf opstelplaas naar entree van een **woning** mag maximaal 40m zijn.
  - Vanaf de opstelplaats tot de entree van een **appartementen** gebouw mag maximaal 10 meter zijn. Mits er een droogblusleiding is dan mag het maximaal 15 meter zijn.
- Eisen begaanbare ruimte
  - 3,5m brede vrije ruimte (voor doodlopende wegen geldt een breedte van 5m en maximaal 80m lang)
  - 3,25m verharding in het midden van de vrije ruimte
  - 4,2m vrije doorgangshoogte
  - Binnenbochtstraal R = 5,5m
  - Buitenbochtstraal R = 10m

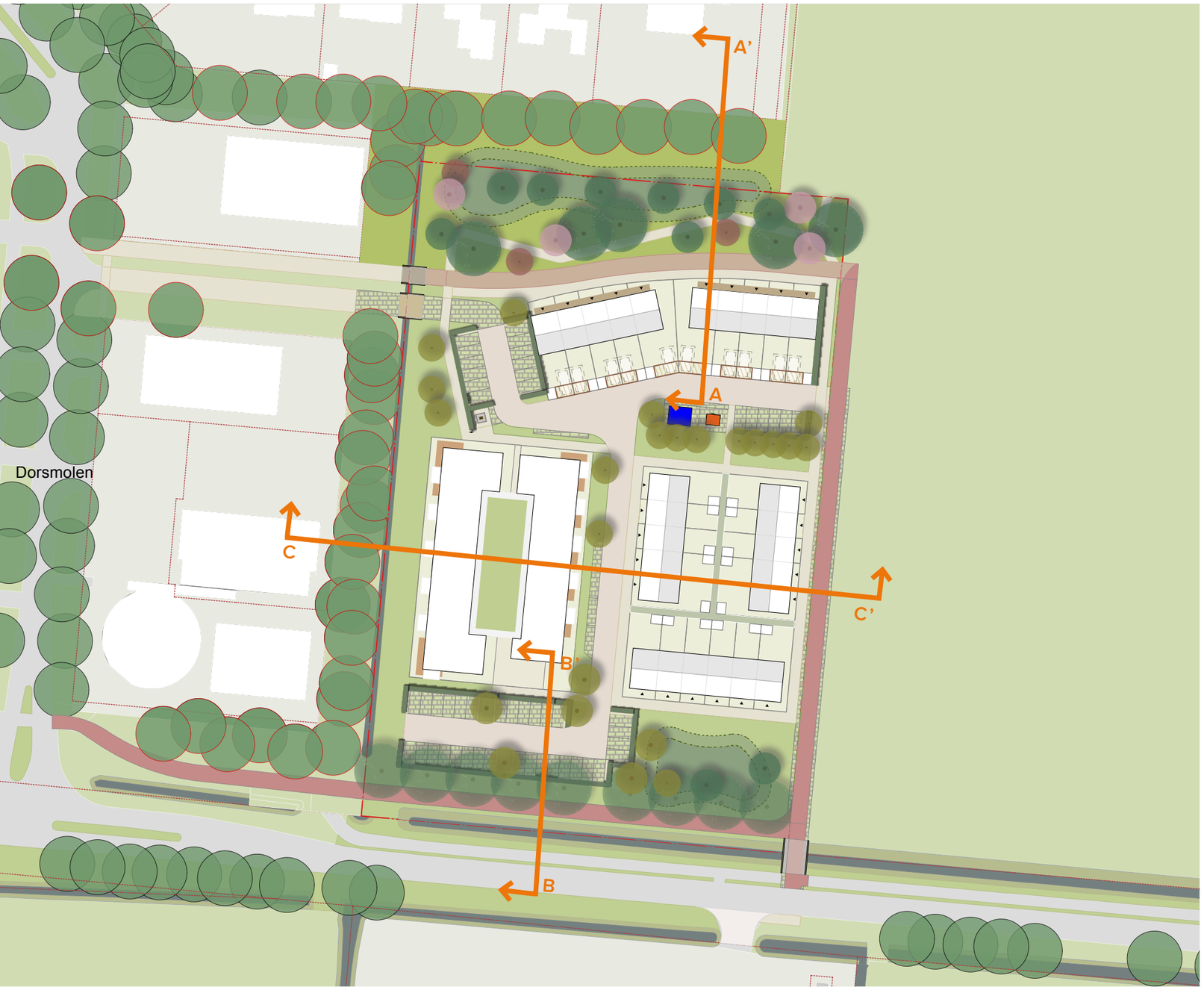




RUIMTEGEBRUIK

Groen	**4.375 m2**	**33%**
Water	**157 m2**	**1%**
Verharding	**3.900 m2**	**29%**
Uitgeefbaar	**5.007 m2**	**37%**
Oppervlakte plangebied	**13.440 m2**	**100%**
Oppervlakte Openbare Ruimte	8.433 m2	63%
Oppervlakte Uitgeefbaar	5.007 m2	37%

N



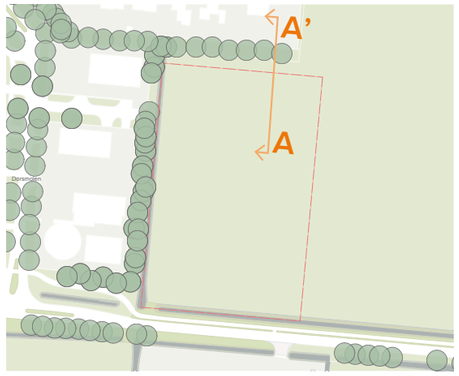
PROFIELEN

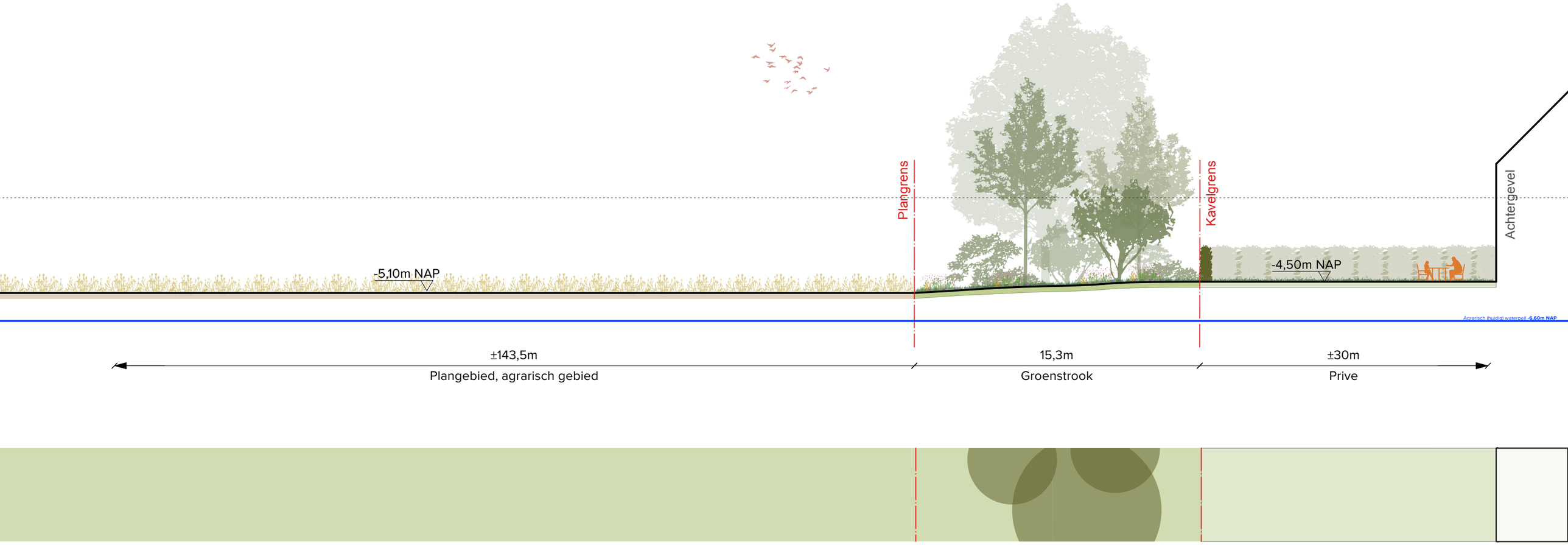
Op de volgende pagina’s zijn enkele profielen opgenomen ter ondersteuning van het plan. De kaart op deze pagina toont waar deze profielen zich binnen het stedenbouwkundig plan bevinden.

Het maaiveld van het plangebied is vastgesteld op NAP -5,1 m. Dit is een gemiddelde waarde van een viertal metingen. Het oppervlaktewater is vastgesteld op -6m NAP. De Oosterterpweg is vastgesteld op -3,9m NAP (Geotechnisch onderzoek 121709 versie 4).

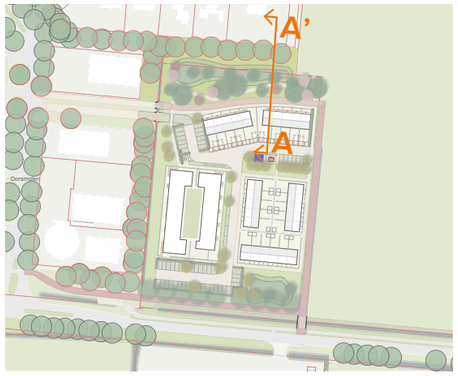
De voorkeurshoogte voor het maaiveld sluit aan op het hoogste maaiveld van de nabijgelegen woonwijk (-4,5 NAP). Op basis het advies van TAUW (R001-1301770PJV-V02-sss-NL) wordt het toekomstig maaiveld vastgesteld op -4,5m NAP en het vloerpeil van de bebouwing 30 centimeter hierboven (-4,2m NAP).

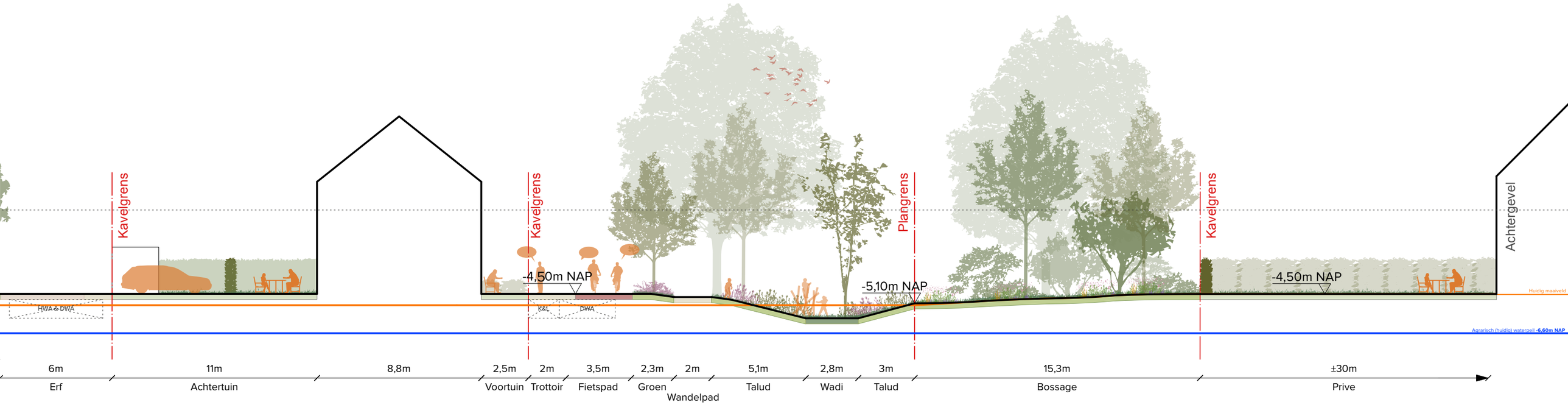
PROFIEL A-A’ BESTAANDE SITUATIE



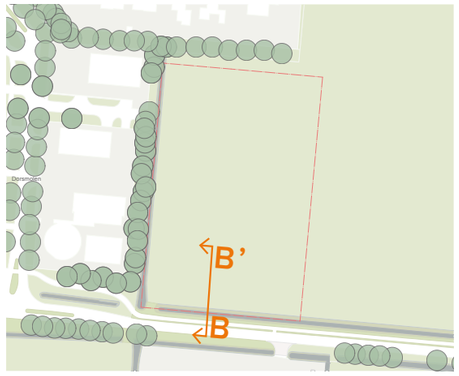


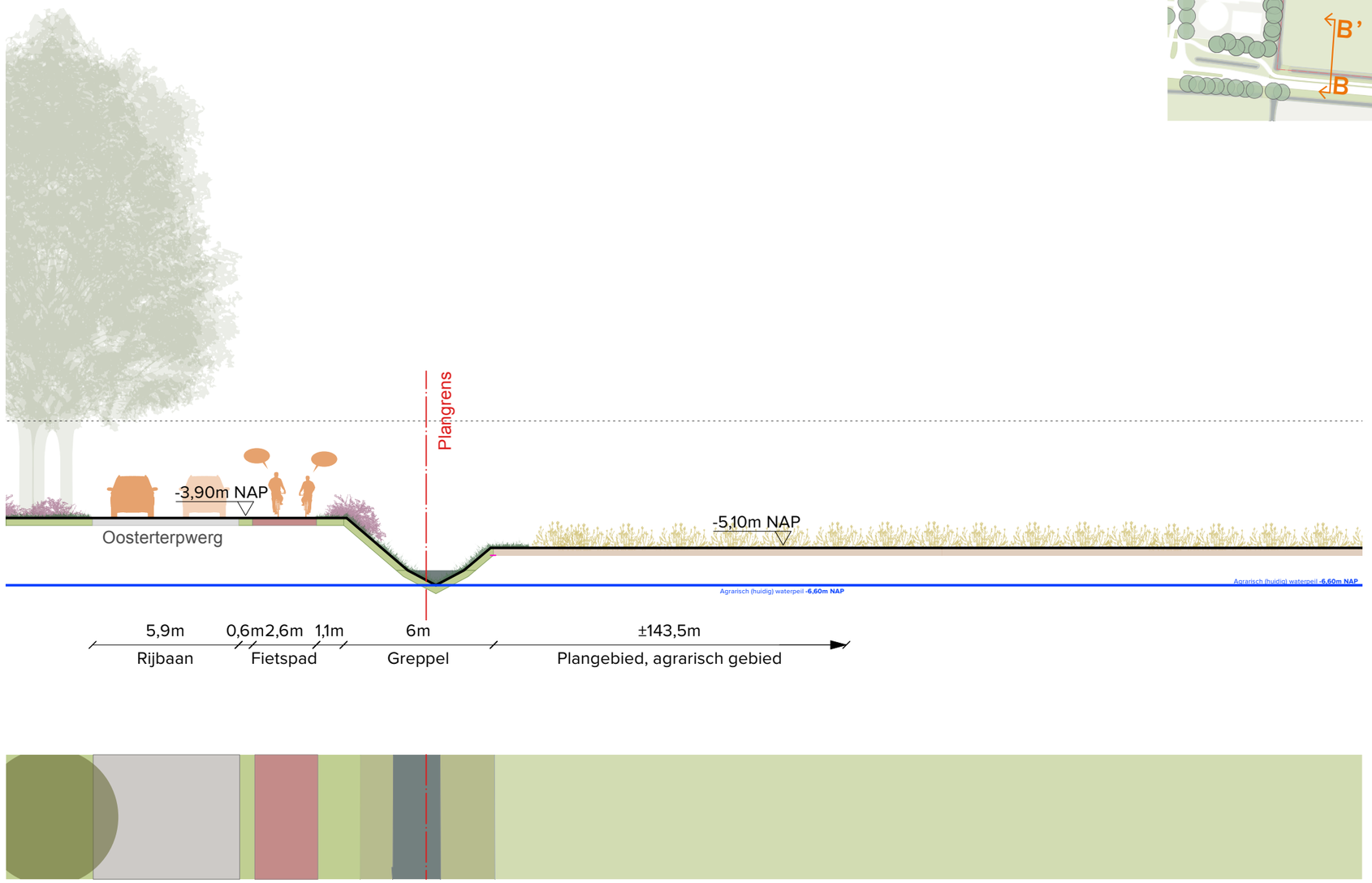
PROFIEL A-A’ TOEKOMSTIGE SITUATIE



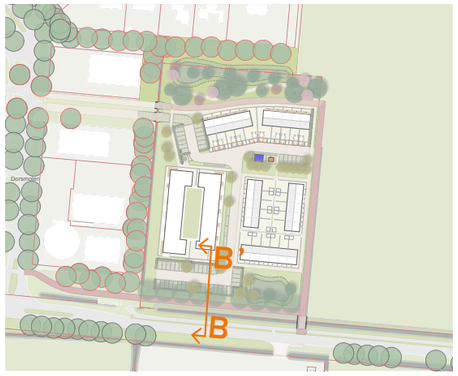


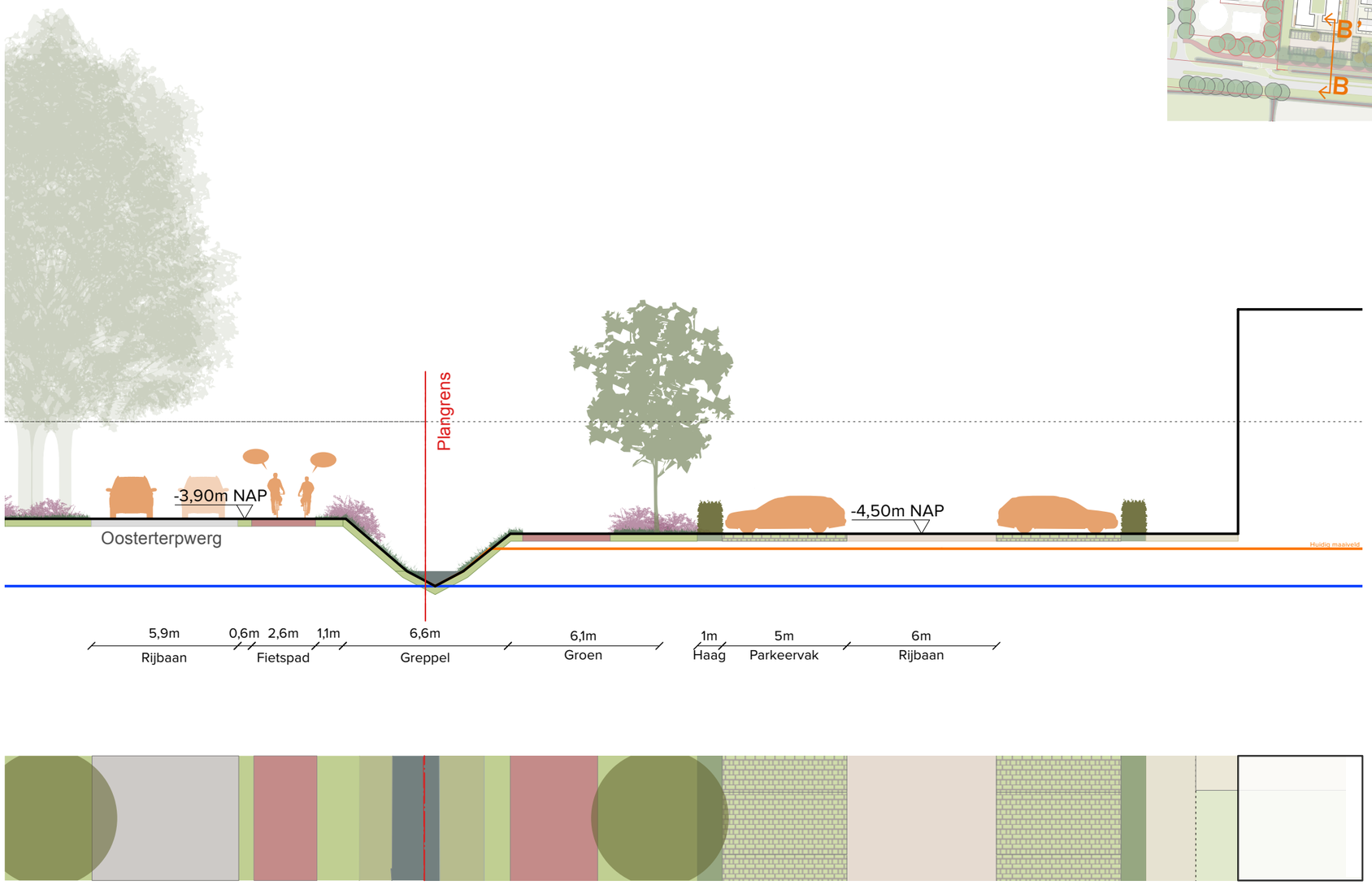
PROFIEL B-B’ BESTAANDE SITUATIE



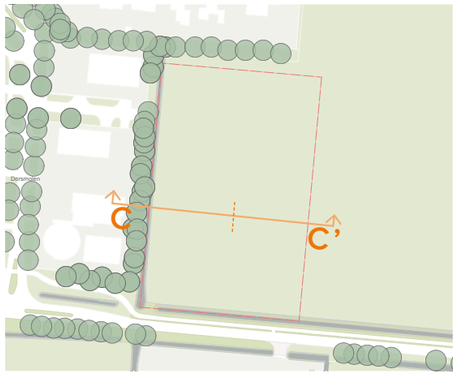


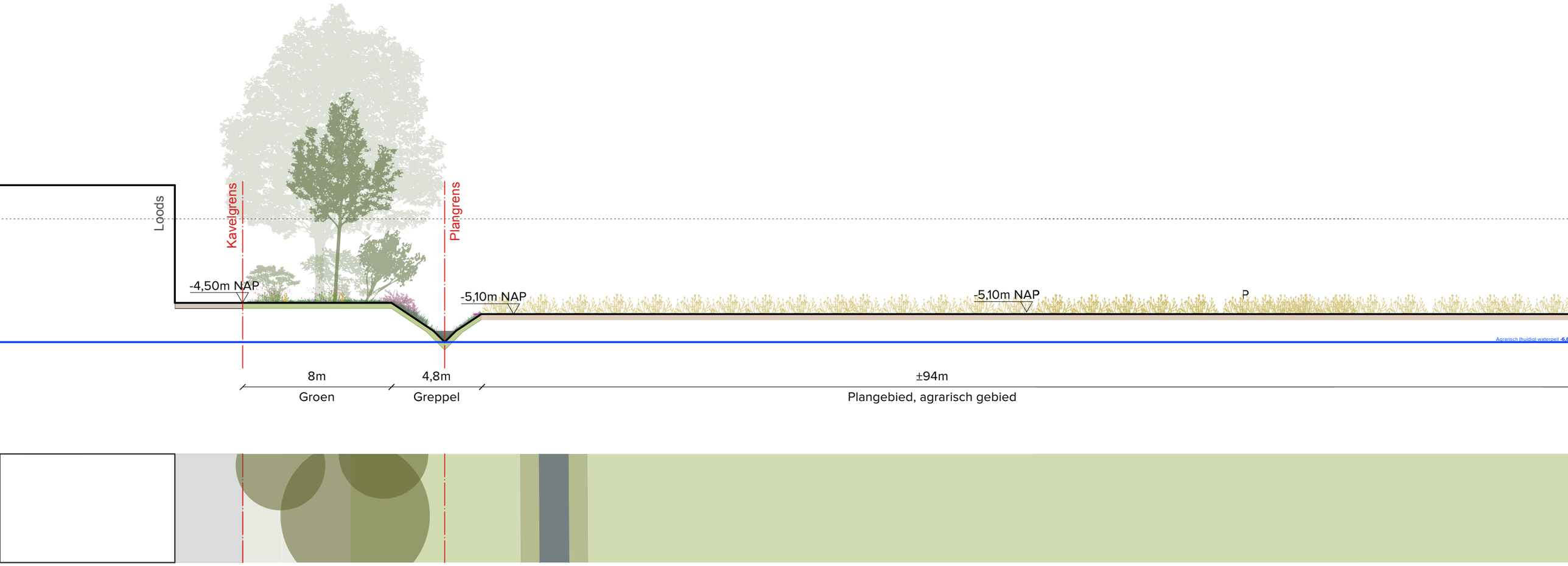
PROFIEL B-B' TOEKOMSTIGE SITUATIE



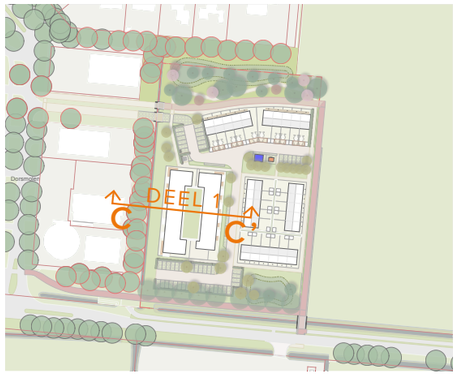


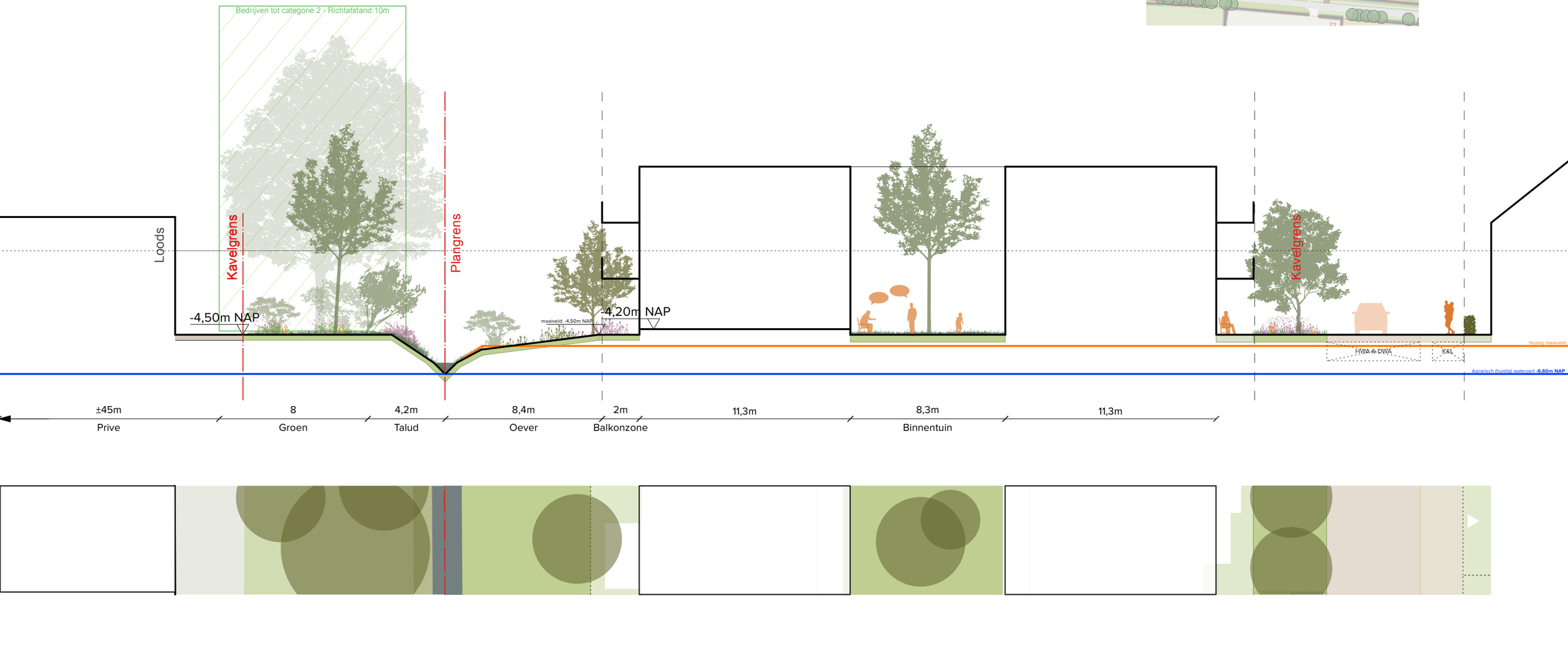
PROFIEL C-C’ BESTAANDE SITUATIE





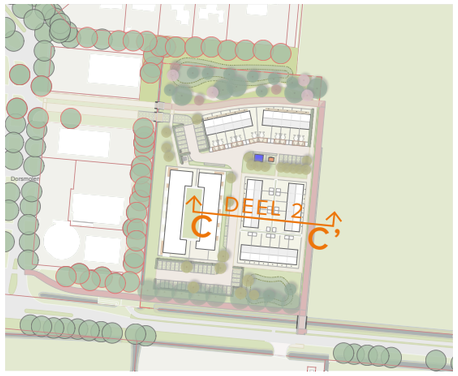
PROFIEL C-C' TOEKOMSTIGE SITUATIE DEEL 1

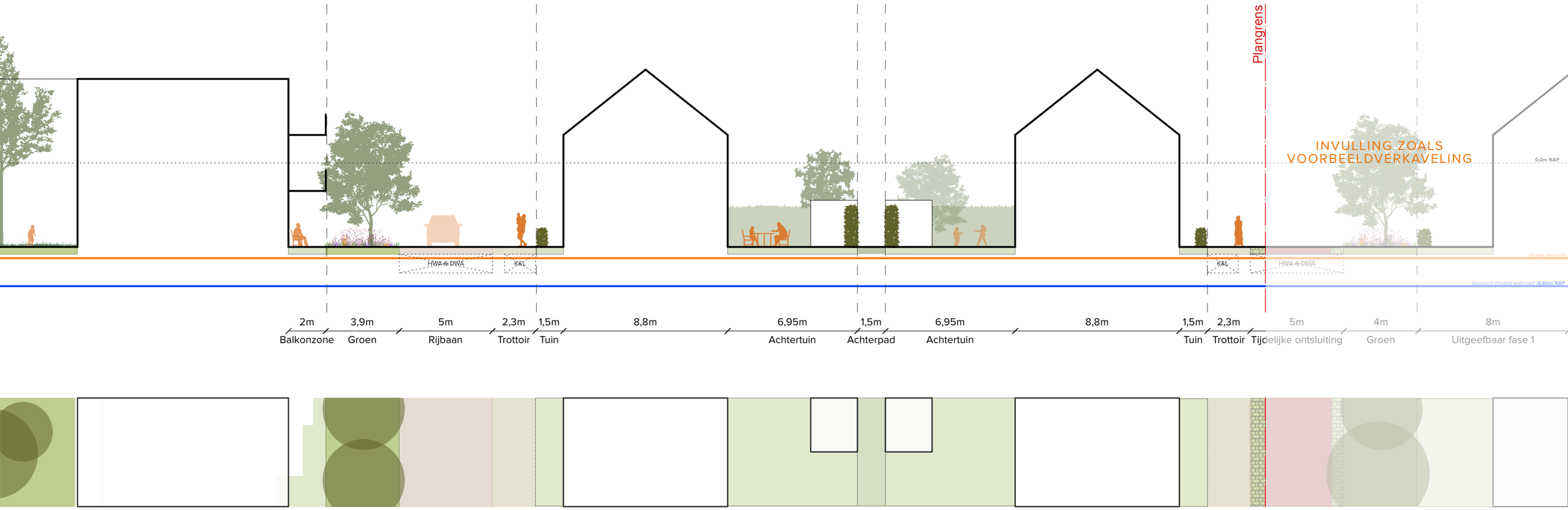




PROFIEL C-C' TOEKOMSTIGE SITUATIE DEEL 2

Voor de invulling van fase 1 van de naastgelegen ontwikkeling wordt de voorbeelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan (19 februari 2026) aangehouden.





5 - BEELDKWALITEIT

ALGEMENE ONTWERPPRINCIPES

De bebouwing vormt een samenhangend architectonisch ensemble met een herkenbare hoofdvorm, materiaalverwantschap en rustige gevelopbouw. Variatie ontstaat door subtiele verschillen in metselwerkverband, gevelopeningen, entrees, dakranden en detaillering. Repetitie en aansluitingen ten aanzien van modulaire bouwsystemen dienen zorgvuldig te worden meeontworpen. Gevels mogen geen puur technische uitstraling krijgen; detaillering, reliëf en materialisering zijn bepalend voor de architectonische kwaliteit. De bebouwing dient met inachtnemeing van natuurinclusieve principes te zijn ontworpen (zie pagina 36).

RIJWONINGEN

- Fijn wonen woningtype 201-5498;
- Maximaal twee bouwlagen met kap;
- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak met een helling van minimaal 45 graden;
- De voortuin is voorzien van een lage haag en biedt ruimte voor verblijven en ontmoeten;
- De erfafscheidingen aan achterzijden die grenzen aan de openbare ruimte worden zorgvuldig meeontworpen als onderdeel van de architectuur van de woningen;
- Gevels zijn voorzien van nestmogelijkheden voor vogels.

APPARTEMENTEN

- Heddes bouwmethode IDC, type L-XL;
- Maximaal drie bouwlagen;
- Bergingen zijn inpandig opgelost;
- Bergingen, technische ruimten en een fietsenstalling (indien aanwezig) zijn naar de binnenzijde van het bouwveld gekeerd;
- Galerijen zijn naar de binnenzijde van het bouwveld gekeerd;
- Balkons zijn uitkragend dan wel binnen de bouwmassa opgelost.
- De overgangszone tussen openbare en private ruimte wordt met een (inheemse) vegetatie aangelegd;

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

DAKEN

Keramische dakpannen is het uitgangspunt. De kleur hiervan verschilt per bouwveld. De keuze bestaat uit een antraciet (leigrijs) of rode (nieuw rustiek nuance) dakpan.

GEVELS

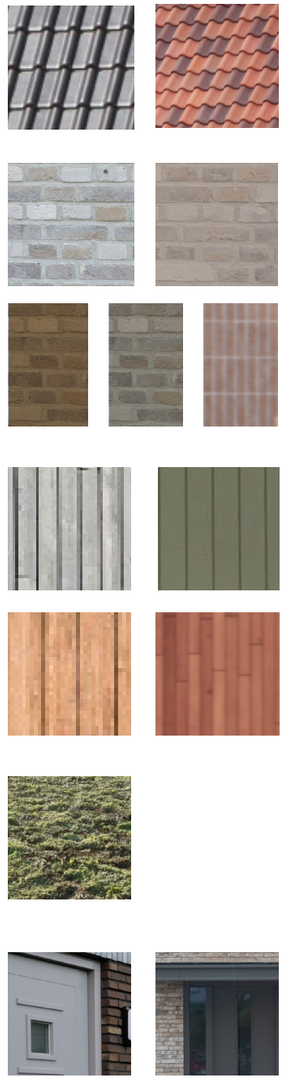
Gevels zijn in de basis uitgevoerd in baksteen of een ander hoogwaardig keramisch materiaal dat niet van baksteen te onderscheiden is. Het kleur- en materiaalpalet is natuurlijk en terughoudend. Baksteen wordt toegepast in aardse tinten, passend bij de landschappelijke en dorpse context.

Houten geveldelen en accenten:
Aanvullend op baksteen vormt hout een ondersteuning in het gevelbeeld, vooral op markante plekken zoals topgevels en uitwendige hoeken. Hout wordt naturel, vergrijzend of in een gedekte groene kleur toegepast.

Bergingen:
Platte daken op de bergingen zijn voorzien van sedumdaken.

DEUREN EN KOZIJNEN

Natuurlijke tinten; Geen bonte en felle kleuren. Eventueel aansluitend in kleur op houten geveldelen en accenten die zich op de gevel bevinden. Kozijnen: in de basis hout;



ERFAFSCHEIDINGEN EN OVERGANGSZONES

De voortuinen zijn in de basis 2,5m tot 4m diep tenzij specifiek anders aangegeven. Hiervan is een deel groen ingericht voor het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Het biedt ruimte voor klimplanten aan de gevel of een pergola/veranda. Het aanzicht dient in de basis groen en uitnodigend te zijn en wordt gewaarborgd door middel van een lage haag. Daar waar dit kan en indien gewenst mag hier van afgeweken worden door een goed onderbouwd alternatief zoals diverse beplanting die het groene aanzicht behoud.

Er is ook een deel van de voortuin verhard. Dit is t.b.v. de bereikbaarheid naar de entree als ook voor een zitelement en/of zitgedeelte ter plaatse van een pergola/veranda. Het doel is de voortuin te activeren om te verblijven en een praatje te kunnen maken met passanten. Er wordt aangemoedigd alle tuinen klimaatbewust en biodivers in te richten.

De achtertuinen van de woningen moeten als deze aan de openbare ruimte grenzen, worden voorzien van een doorgaande groene (levende) erfafscheiding. Bij het inpassen van een parkeeroplossing op eigen terrein vraagt dit om een maatwerkoplossing waarbij het groen en de parkeervoorziening met elkaar zijn gecombineerd, bijvoorbeeld een carport of pergola.



Lage haag



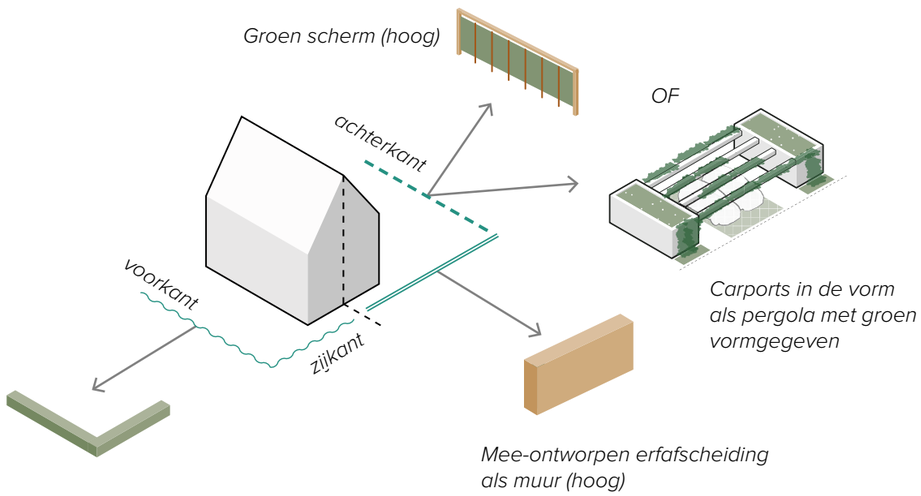
Groen scherm hoog



Gebouwde erfafscheiding



Carports (pergola)



NATUURINCLUSIEF

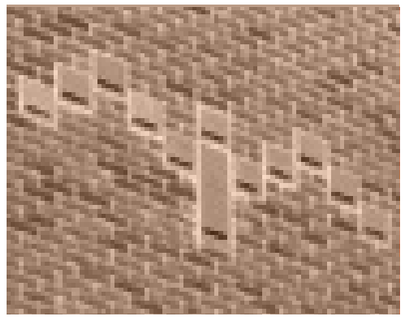
Een verscheidenheid aan beplanting draagt bij als voedselbron, alsook in ruimte voor verschillende verblijfs- en nestmogelijkheden voor zowel vogels, insecten en kleine zoogdieren zoals de egel. Tuinen zijn daarom minimaal verhard en beschikken over één of meerdere vruchtdragende heesters (denk aan; een Aalbes, Zwarte bes, Blauwe bes.)

Een belangrijke factor is de beweegbaarheid tussen tuinen, voor bijvoorbeeld de egel. Een schutting die de tuin voor kleine zoogdieren volledig afsluit is daarom geen optie en dient daarom op bepaalde plekken aan de onderzijde een opening te hebben. Ook worden in de gevel of in de schuttingen nestelmogelijkheden verwerkt voor insecten.

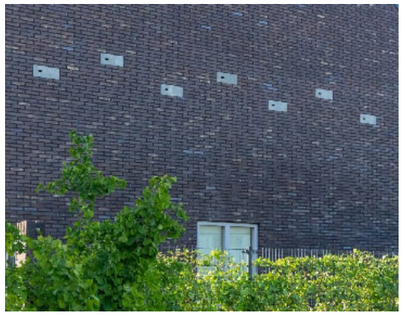
Platte daken op de bergingen zijn voorzien van bloeiende sedum. Gecombineerd met schuttingen die zijn begroeid met een divers aanbod aan bloeiende klimmers, biedt dit een ecologische impuls voor vogels als de huismus en verschillende insecten.



insectenhotel



Verblijfsplaats voor Vleermuis



Nestkasten op zijgevels



integreren in de woning



Groene (sedum)daken



Ruimte voor de egel



Vogelhuisjes



Begroeide pergola



Opening in erfafscheiding

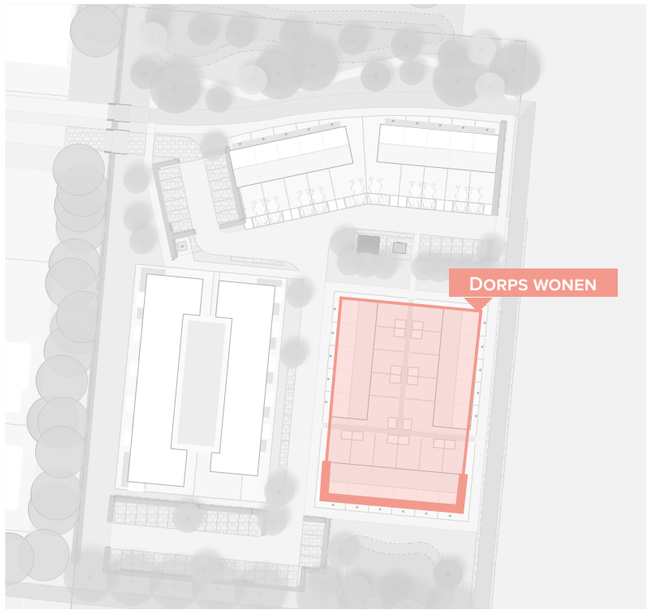
ONTWERPPRINCIPES ‘DORPS WONEN’

TOELICHTING

Het woonmilieu ‘Dorps wonen’ is een afgeleid woonmilieu van ‘Wonen aan de oosterterpweg’ zoals benoemd in het Beeldkwaliteitsplan (februari 2026) van de ontwikkeling aan de Oosterterpweg. Deze pagina is een aanvulling op het algemene deel welke wordt getoond op pagina’s 34-36. Deze pagina maakt de genoemde woonsfeer specifiek voor deze ontwikkeling en is een aanvulling op het bovengenoemde Beeldkwaliteitsplan.

STRUCTUUR EN VERKAVELING

- De verkaveling vormt een ensemble waardoor deze zich naar buiten oriënteert;
- De voortuin van 1,5 meter wordt voorzien van een lage haag;
- De erfafscheidingen aan de zij en -achterkant zijn mee ontworpen in de architectuur.





Landelijk/dorpse uitstraling



Toepassing traditionele rode dakpan



Toepassing van houten elementen







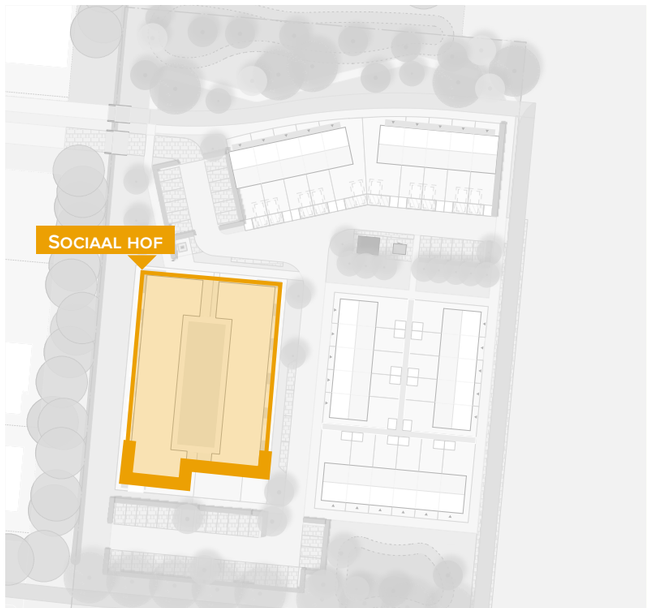
ONTWERPPRINCIPES ‘SOCIAAL HOF’

TOELICHTING

Het woonmilieu ‘Sociaal hof’ is een afgeleid woonmilieu van ‘Wonen aan de oosterterpweg’ zoals benoemd in het Beeldkwaliteitsplan (februari 2026) van de ontwikkeling aan de Oosterterpweg. Deze pagina is een aanvulling op het algemene deel welke wordt getoond op pagina’s 34-36. Deze pagina maakt de genoemde woonsfeer specifiek voor deze ontwikkeling en is een aanvulling op het bovengenoemde Beeldkwaliteitsplan.

STRUCTUUR EN VERKAVELING

- De verkaveling van het bouwveld is georiënteerd op de Oosterterpweg;
- Er dient een spel gespeeld te worden met een verspringende rooilijn waar verwezen wordt naar de bestaande erven (voorhuis principe, zie pagina 11);
- De woningen op de begane grond worden voorzien van een terras;
- De overgangszone wordt ontworpen met een diversiteit aan (inheemse) vegetatie;
- Galerijen bevinden zich in het hof;
- Balkons zijn uitkragend aan de buitenzijde van het geheel waardoor een alzijdig ensemble ontstaat.

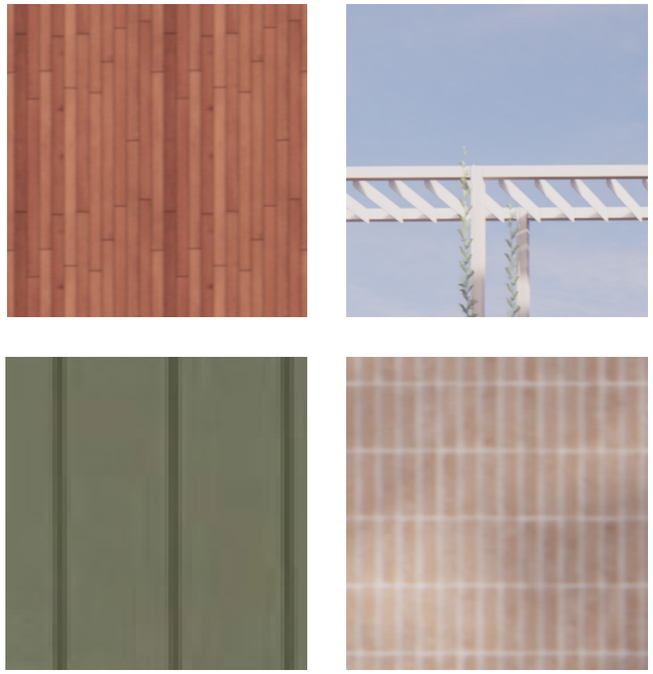




Diversiteit aan vegetatie in de overgangszone



Eigentijdse vertaling van kleur- en materiaalgebruik erven



ONTWERPPRINCIPES ‘WONEN AAN HET SLENKENPARK’

TOELICHTING

Binnen het woonmilieu ‘Wonen aan het Slenkenpark’ is een afgeleid woonmilieu van ‘Wonen aan het Slenkenpark’ zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan van de ontwikkeling aan de Oosterterpweg (februari 2026). Deze pagina is een aanvulling op het algemene deel welke wordt getoond op pagina’s 34-36. Deze pagina maakt de genoemde woonsfeer specifiek voor deze ontwikkeling en is een aanvulling op het bovengenoemde Beeldkwaliteitsplan.

STRUCTUUR EN VERKAVELING

- Voorzijden/entrees en representatieve zijdes naar het Slenkenpark gericht en voorzien van een luifel;
- Achterzijden van de kavels worden gecombineerd met parkeren onder een integraal ontworpen carport/pergola, ten behoeve van een zorgvuldige vormgeving van mogelijke voor- en achterkant-situaties.





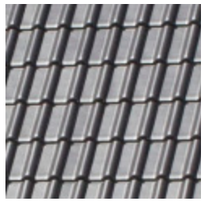
Landelijk/dorpse uitstraling



Natuurlijke overgangszone



Parkeren op achterterreinen







5 - BIJLAGEN



N

BIJLAGE 1 - PLANGEBIED EN CONTOUREN

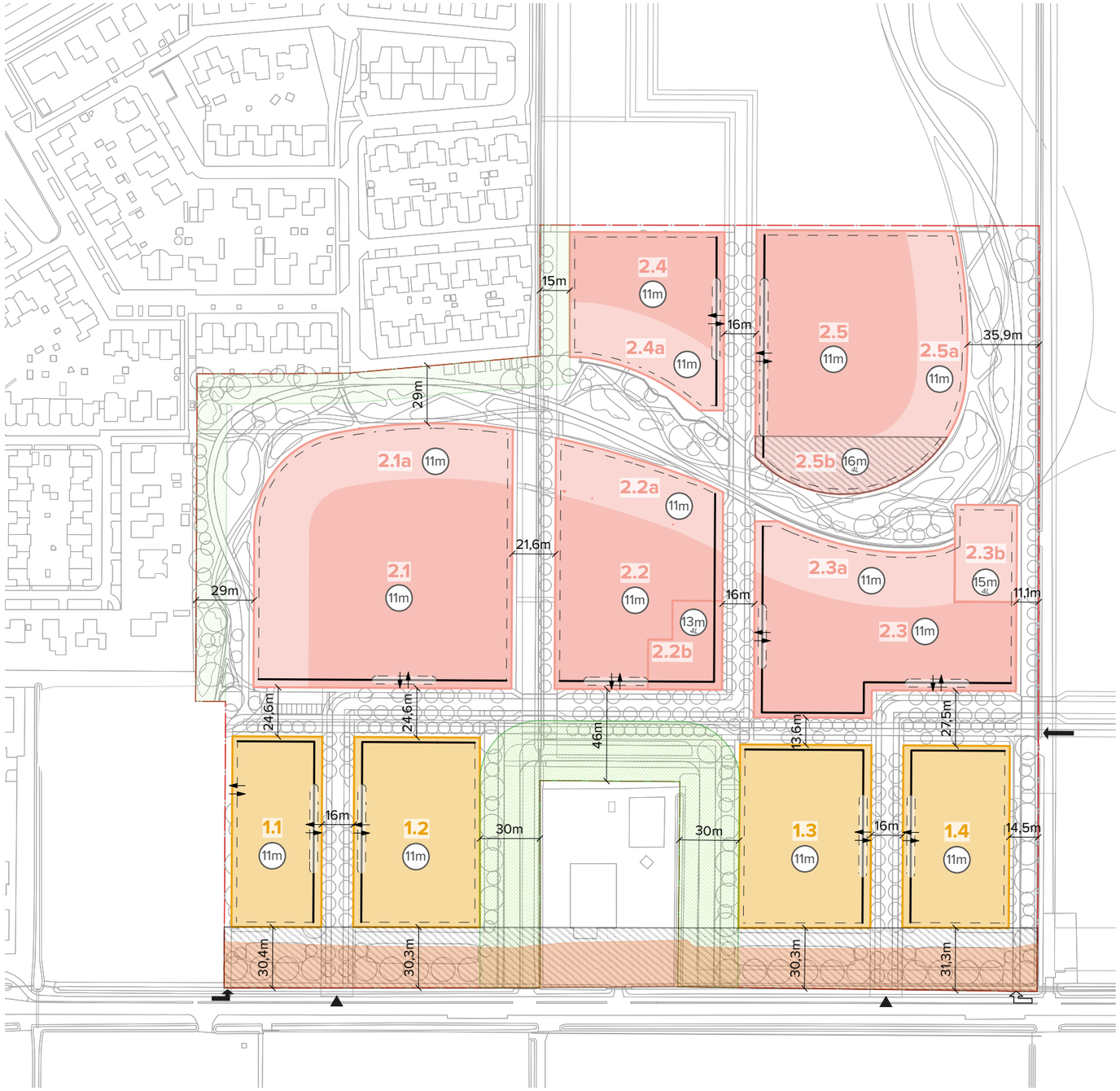


Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Bestaand		
Bestaand groen	13.257 m2	98,6%
Oppervlaktewater bestaand	183 m2	1,4%
Oppervlakte plangebied	**13.440 m2**	**100%**

N

BIJLAGE 2 - RUIMTEGEBRUIK BESTAANDE SITUATIE

BIJLAGEN



Als toetsingskader voor de stedenbouwkundige uitwerking van fase 1 is een bouwregelkaart opgesteld waarbinnen een verkavelingsplan moet worden opgesteld.
In Bijlage 4 van dit rapport is een voorbeeldverkaveling opgenomen welke aantoont dat het vereiste woningbouwprogramma in combinatie met alle uitgangspunten uit de NvU en dit stedenbouwkundig plan te realiseren is.
Het beeldkwaliteitplan voor fase 1 bevat een aanvulling op deze bouwregelkaart waar de beeldkwaliteitsaspecten per bouwveld zijn toegevoegd. Denk hierbij aan goothoogte, stedenbouwkundige accenten en architectonische verbijzonderingen.

LEGENDA

- Woonmilieu: Wonen aan de Oosterterpweg
- Woonmilieu: Wonen in de Ontginning
- Sub-woonmilieu: Wonen aan het Slenkenpark
- Zoekgebied voorzieningencluster
- 2.2 Bouwveld nummer
- Uiterste rooilijn (= maximaal bouwvlak)*
- Verplichte rooilijn (in de rooilijn bouwen)*
- 15m 4L Aanduiding bouwhoogte (bij gestapeld ook aantal bouwlagen)
- Zoekzone entree bouwveld
- Entree bouwveld (positie vast)
- 16m Maatvoering tussen bouwvelden/ plangebied
- Geluidscontour
- Spuitzone (50m)
- Contour boerderij (30m)
- Contour bestaande bebouwing (15m)
- Entree plangebied hoofdontsluiting (positie vast)
- Definitieve aansluiting regionale fietsroute
- Tijdelijke aansluiting regionale fietsroute

** bij alle rooilijnen geldt dat een representatieve zijde (voor- of zijkant van de woning) naar de rooilijn is gekeerd. Dus géén achterkanten.*

BIJLAGE 3: BOUWREGELKAART

TOELICHTING LEGENDA

Woonmilieu: Wonen aan de Oosterterpweg
De woonvelden langs de Oosterterpweg sluiten aan bij de bestaande ritmiek en het karakter van het polderlandschap.

Woonmilieu: Wonen in de Ontginning
Deze woonvelden zijn ingericht op basis van de lange lijnen van het poldergrid. Hierbij wordt de verkleinde ‘menselijke maat’ van de ontginningsstructuur als uitgangspunt gehanteerd.

Sub-woonmilieu: Wonen aan het Slenkenpark
Dit sub-woonmilieu is onderdeel van het woonmilieu ‘wonen in de ontginning’. De diepte van dit sub-woonmilieu is per bouwveld consistent, maar heeft verder geen vooraf vastgestelde maatvoering. Hierdoor kan bijvoorbeeld bouwveld 2.1a dieper zijn dan bouwveld 2.2a.
Bij dit sub-woonmilieu is er een onderscheid in de beeldkwaliteit tussen de woningen die zich bevinden in de binnenbocht en in de buitenbocht.

Zoekgebied voorzieningengebouw
Dit is een zoekgebied waarbinnen één of meerdere voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt één gebouw van maximaal vier bouwlagen hoog. Binnen deze vier bouwlagen is er ook ruimte om appartementen te plaatsen bovenop de voorzieningen.

2.2 **Bouwveld nummer**
Het bouwveldnummer verwijst naar een specifiek bouwveld binnen het plangebied

Uiterste rooilijn
De uiterste rooilijn geeft aan tot waar gebouwd mag worden (maximaal bouwvlak). De woningen zijn in alle gevallen met een representatieve zijn (géén achterkanten) naar de rooilijn gericht.

Verplichte rooilijn
Een gevel van de woningen wordt in de rooilijn geplaatst. De woningen zijn in alle gevallen met een representatieve zijn (géén achterkanten) naar de rooilijn gericht. Per bouwveld is het toegestaan dat 25% van de woningen, die grenzen aan de hoofdverkeersontsluiting waarbij de rooilijn van 4 meter geldt, blokgesprongen voorbij de rooilijn mag staan.

11m / 6m **Nokhhoogte (boven) en goothoogte (onder)**
Dit is de nokhoogte(boven) en goothoogte (onder) in meters per bouwveld. Wanneer dit element is aangeduid zijn er alleen schuine daken toegestaan in het betreffende bouwveld.

13m **Bouwhoogte (plat dak)**
Dit betreft de bouwhoogte in meters bij appartementen en geeft aan dat platte daken hierbij zijn toegestaan.

Zoekzone entree bouwveld
Hieronder wordt verstaan dat er binnen deze zone de entree wordt gezocht waar auto’s in- en uit kunnen rijden om op het parkeerterrein achter de woningen te bereiken. Binnen deze aangeduide zone dient de openbare ruimte voor de entree te worden gerealiseerd, hieronder valt groen, rijbaan, trottoir en waar nodig parkeervakken.

Indien twee zoekgebieden zich tegenover elkaar bevinden, heeft het de voorkeur om deze twee auto-ontsluiting recht tegenover elkaar te positioneren om zo het aantal kruispunten te beperken tenzij zwaarwegende redenen om af te wijken.

Entee bouwveld
In tegenstelling tot de zoekzone is bij deze de positie van de auto-ontsluiting wel vastgesteld.

Voetgangersaansluiting met Slenkenpark, positie indicatief
Deze voetgangersaansluiting zorgt voor een betere bereikbaarheid van het Slenkenpark voetgangers. De posities hiervan zijn indicatief.

16m **Maatvoering tussen bouwvelden/ plangebied**
Deze maatlijnen geven de afstand aan tussen de verschillende bouwvelden onderling en tussen de bouwvelden en het plangebied.

Geluidscontour
Dit is een geluidscontour van omgevingsgeluid afkomstig uit het geluidsonderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen. Dit is toegelicht in de Nota van Uitgangspunten.

Spuitzone (50m)
Over het plangebied liggen spuitzones van 50 meter vanaf het desbetreffende perceel. Dit is toegelicht in de Nota van Uitgangspunten.

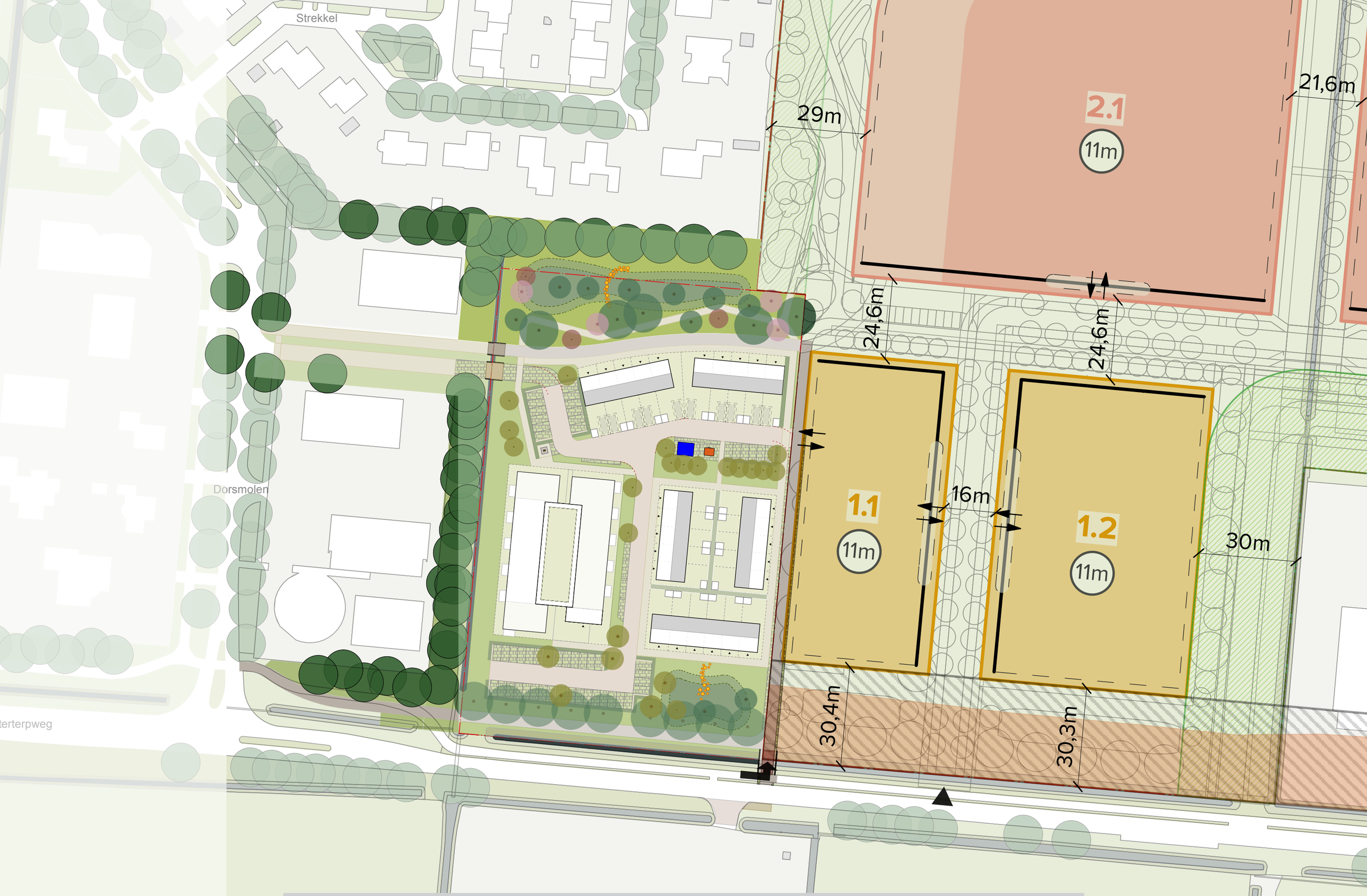
Contour boerderij (30m)
Rondom de boerderij komt een groene zone van 30 meter, waarin geen bebouwing wordt toegestaan.

Contour bestaande bebouwing (15m)
Rondom de bestaande bebouwing wordt een groene zone van minimaal 15 meter vanaf de plangebiedgrens aangehouden waarbinnen geen bebouwing wordt toegestaan.

Entree plangebied hoofdontsluiting (positie vast)
Dit betreft de twee posities waar de verkeershoofdstructuur op zal gaan aansluiten met het bestaande verkeersnetwerk.

Definitieve aansluiting regionale fietsroute
Deze twee pijlen geven weer waar uiteindelijk de regionale fietsroute moet komen te liggen.

Definitieve aansluiting regionale fietsroute
Omdat fase 3 pas later wordt ontwikkeld zal dit de positie zijn waar de tijdelijke fietsaansluiting komt voor fase 1.


Strekkel
Dorsmolen
29m
21,6m
2.1
11m
24,6m
24,6m
1.1
11m
16m
1.2
11m
30m
30,4m
30,3m



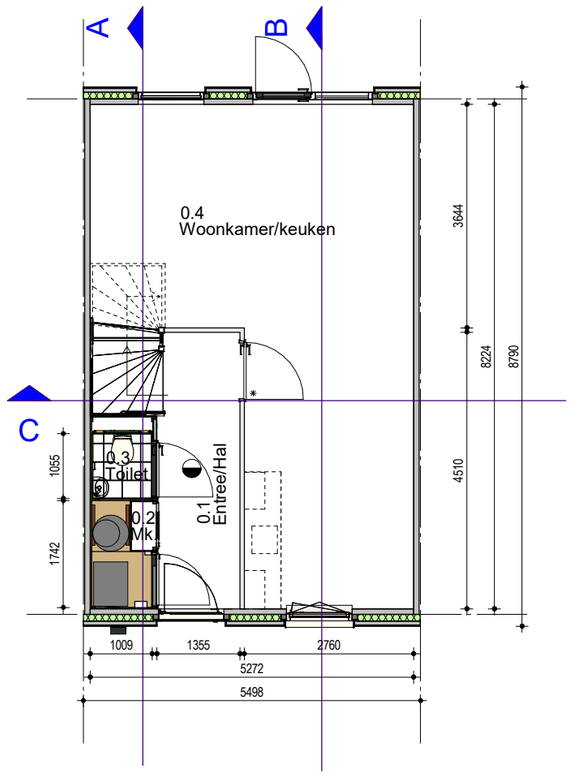
BIJLAGE 5 - VOORBEELDUITWERKING

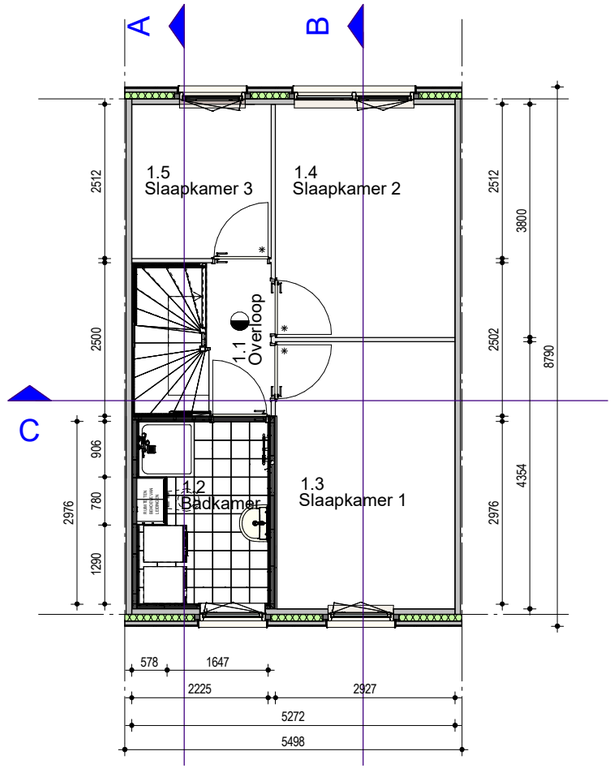
	Parkeerbehoefte								
	Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer ***				**Behoefte**		**Totaal**
			Bewoners			Bezoekers	*bewoners*	bezoekers	
			gem.	*min.*	*max.*				
	Huur, huis, sociale huur	27	1,1	0,7	1,5	0,2	29,7	5,4	
	Huur, appartement, sociaal, <75m2 bvo	29	0,8	0,4	1,2	0,2	23,2	5,8	
	Parkeerbehoefte (A)	**56**					**52,9**	**11,2**	**64,1**
	Opgave in openbaar gebied zonder aanwezigheidpercentage		(A - B)				**42,9 ****	**11,2**	**54,1**

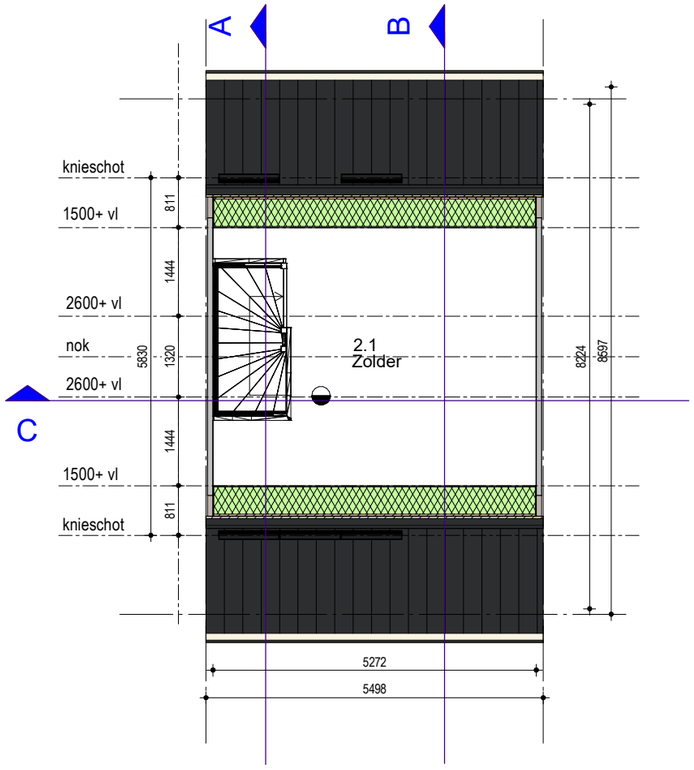
	Parkeeroplossing	**Aantal**	**Kencijfer**		**Gerealiseerd**
	Enkele oprit	10	1,0	min. 5m lang	10
	Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)				**10,0**	**10,0**

	Parkeeroplossing openbaar	**Aantal**	**Kencijfer**	**Gerealiseerd**
	Parkeren openbaar gebied	54	1	54
	Parkeeroplossing openbaar gebied (D)			**54**

	Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage	*((D + B) - A)*	-0







Begane grond

1e Verdieping

2e Verdieping

Woningtype 201-5498

PLG-00 ruimteoverzicht			
ruimte nr.	**niveau**	**ruimte (functie)**	**oppervlakte [m²]**
0.1	00 begane grond	Entree/Hal	7,5 m²
0.2	00 begane grond	Mk.	0,3 m²
0.3	00 begane grond	Toilet	1,0 m²
0.4	00 begane grond	Woonkamer/keuken	32,0 m²
1.1	01 eerste verdieping	Overloop	5,7 m²
1.2	01 eerste verdieping	Badkamer	7,1 m²
1.3	01 eerste verdieping	Slaapkamer 1	12,7 m²
1.4	01 eerste verdieping	Slaapkamer 2	11,1 m²
1.5	01 eerste verdieping	Slaapkamer 3	5,7 m²
2.1	02 tweede verdieping	Zolder	22,2 m²

Gegevens	
bruto inhoud	381 m³
gebruiksoppervlakte	109 m²
bruto-vloeroppervlak	145 m²

CONCEPTVERSIE

Fijn Wonen is continu in ontwikkeling om te bewerkstelligen dat het product betaalbaar, comfortabel en toekomstbestendig blijft met de beste support en zekerheid. Daarnaast zijn ook de eisen vanuit regelgeving, wensen vanuit opdrachtgevers en productiemethodes constant in ontwikkeling. Fijn Wonen behoudt zich dan ook het recht voor om wijzigingen door te voeren in haar producten, waarbij de kwaliteit van wijzigingen altijd uitgaat boven eerder aangeboden productversies

Het aantal pv panelen is indicatief

OPDRACHTGEVER
Fijn wonen Sales - Concept

BIM Engineering
Fijn Wonen B.V.

ARCHITECT

PROJECT
Fijn Wonen Nieuwbouw

ONDERDEEL
bouwkundige stukken - plattegronden

VERSIE
Fijn Wonen 3.0

wonen
fijn

DATUM	10-05-2021
GETEKEND	AdK
SCHAAL	1:100
GEZIEN	
GECONTR.	
GEWIJZIGD	
A	25-05-2022 tabel met ruimteoverzicht toegevoegd
B	06-06-2024 Oppervlaktes en inhoud aangepast
C	
D	
E	
F	
TEK.NR.	- PLG-01

WERKEN AAN DE BOUWSTEEN

De bouwsystematiek laat zien hoe het bouwsysteem werkt en hoe een ontwerper hiermee kan werken. Wat zijn de randvoorwaarden van het systeem, wat kan wel en wat kan niet met dit systeem gebouwd worden?

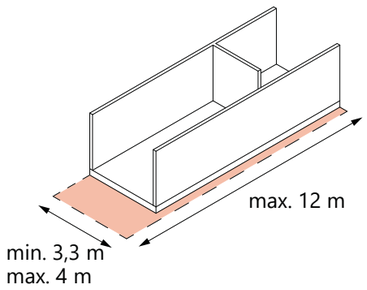
XL

3-kamer
ca. 60-70 m²

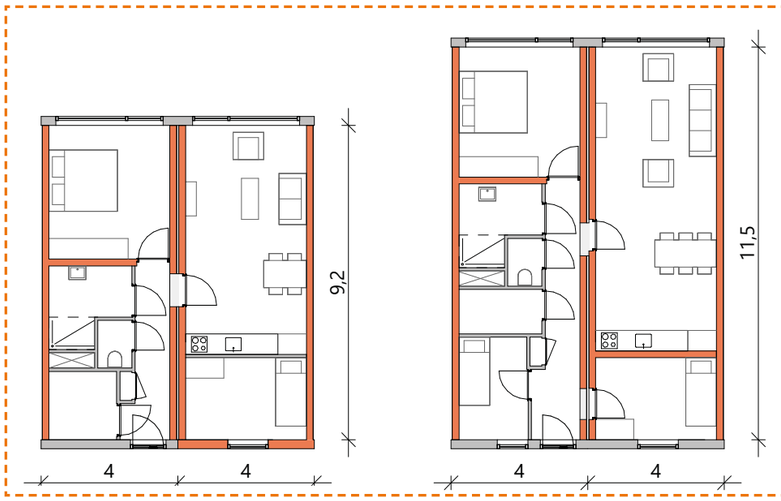
4-kamer
ca. 75-85 m²

typologie

IDC



maximaal 8 bouwlagen
peilhoogte verdieping = 3 000 mm
maximale oppervlak = 42 m2



HOF

