



Appendix ruimtelijke kaderstelling

BEEKWEIDE II OOST

Renswoude

juli 2024



BDP.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkaveling uit oktober 2021





Vogelvlucht impressie* van het stedenbouwkundige plan uit oktober 2021

* Deze impressie berust niet op het definitieve ontwerp. Het gaat hierbij om de stedenbouwkundige opzet, niet over de exacte verkaveling.

In dit document vindt u het stedenbouwkundige advies m.b.t. de wijzigingen in het woonprogramma voor Beekweide II. Het betreft een tweetal locaties in het oostelijke deel van de wijk waar in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan nog 16 rug-aan-rug woningen en 8 beneden bovenwoningen waren geprojecteerd.

Op verzoek van het gemeentelijke woningbedrijf is er hiervoor een wijzigingsplan vastgesteld, waarbij andere woningtypen mogelijk zijn. Die typen moeten wel passen in het stedenbouwkundige plan en in basis voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. In dit document is een ruimtelijk advies met randvoorwaarden geformuleerd dat binnen de nieuwe kaders past, een haalbare ontwikkeling toelaat en dat recht doet aan de kwaliteit van de plek. Dit op basis van de nieuw vastgestelde kaders, passend binnen het wijzigingsplan en passend binnen het stedenbouwkundige plan en in de geest van het beeldkwaliteitplan. Deze ruimtelijke randvoorwaarden vervangen het beeldkwaliteitplan op deze twee locaties. Zie worden als vertrekpunt aan de marktpartij meegegeven.

WOONSTANDAARD

PMC-programma's voor grondgebonden woningen

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

20 rug-aan-rug woningen

PMC	 PMC 1 studio concept	 PMC 2 2 tot 3 kamer concept
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden
Productkwaliteiten		
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor eenpersoonshuishouden • Pantry (niet als "matje" gedefinieerd) • Eethoek voor eenpersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / pantry (niet als "matje" gedefinieerd) • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (alleen bij maximale variant boven de 63 m²) • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 - 55 (m²)	55 - 65 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwstelsel maat	3,0 -4,2	3,6 -4,5
Geadviseerde lagen / kap	1 laag met plat dak, of 1 laag met schuine kap. (GO beperkt)	1 laag of 2 lagen met platdak of 1 laag met schuine kap. (GO vanaf 1,5 meter vrije hoogte)
Milieu		
Energie	BENG	BENG
Gezondheid en comfort		
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit		
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Aansluitkosten nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten		
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

6 rijwoningen

 PMC 3 3 tot 4 kamer concept	 PMC 4 4 tot 5 kamer concept	 PMC 5 4 tot 6 kamer concept
Tweede aftoppingsgrens	Tot de liberalisatiegrens	Vrije sector
Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) (3* slaapkamer alleen bij maximale variant boven ca. 70 m² GO) • Badkamer • Toilet (2x) (2* toilet i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek (>2 pers) • Keuken • Eethoek gezin (3> pers) • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) eventueel in combi met badkamer • Wasmachine aansluiting	• Zithoek (>2 pers) • Keuken • Eethoek gezin (3> pers) • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) niet in combi met badkamer • Wasmachine aansluiting
65 - 90 (m²)	88 - 115 (m²)	> 115 (m²)
4,5 - 5,1	4,8 - 5,4	5,4 - 6,3
2 lagen + kap (of 3* laag met terug-liggende gevel en met plat dak)	2 lagen met kap, of 3* laag platdak	2 lagen met kap, of 3* laag platdak
BENG	BENG	BENG
De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit
Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

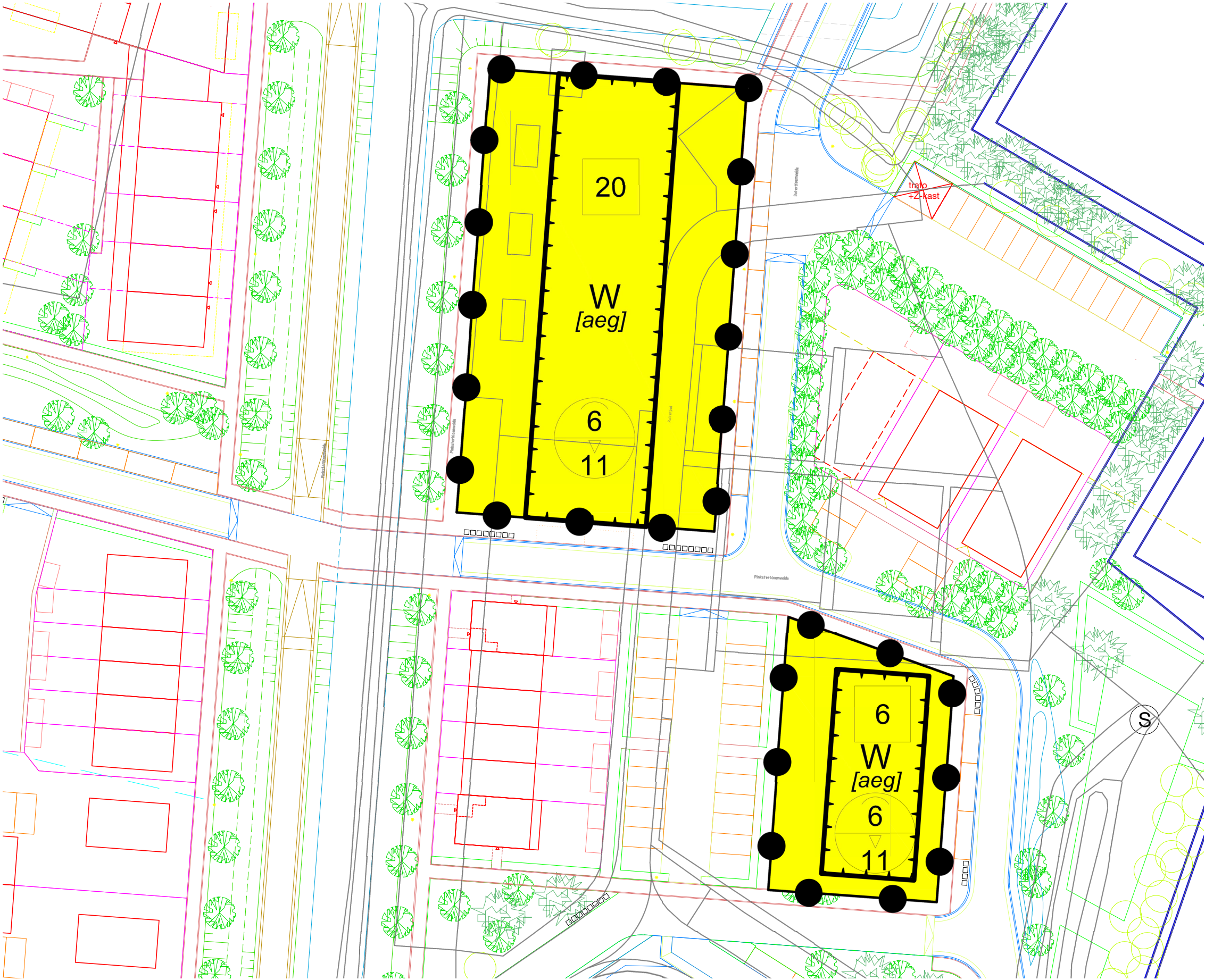
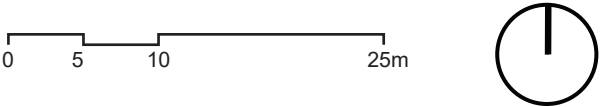
GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)

Oorspronkelijk voorstel uit oktober 2021



AANGEPAST BESTEMMINGSPLAN

Tweetal oostelijke locaties



HERVERKAVELING

Stedenbouwkundige opzet



Uitgangspunten rug-aan-rug woningen

- de bebouwing bestaat uit twee vergelijkbare bouwblokken van 10 rug-aan-rug woningen, één in de sociaalhuur sector en één in de sociaalkoop sector
- de blokken liggen op een verspringende rooilijn t.o.v. het naastgelegen bouwblok ten zuiden van de locatie; de ruimte wordt wijder richting het noorden
- de bebouwing heeft een dubbele oriëntatie naar de openbare ruimte, in de oostelijke en westelijke richtingen
- de bergingen van de westelijke woningen zijn gesitueerd tussen de bouwblokken, tegen de middelste kopgevels (12 stuks)
- de bergingen van de oostelijke rug-aan-rug woningen op de binnenhoeken van de bouwblokken zijn gesitueerd op de plek van de bergingen van de westelijke woningen
- de bergingen van de andere oostelijke rug-aan-rug woningen zijn geplaatst voor de oostelijke voorgevel en zijn verbonden met het hoofdgebouw door het dak

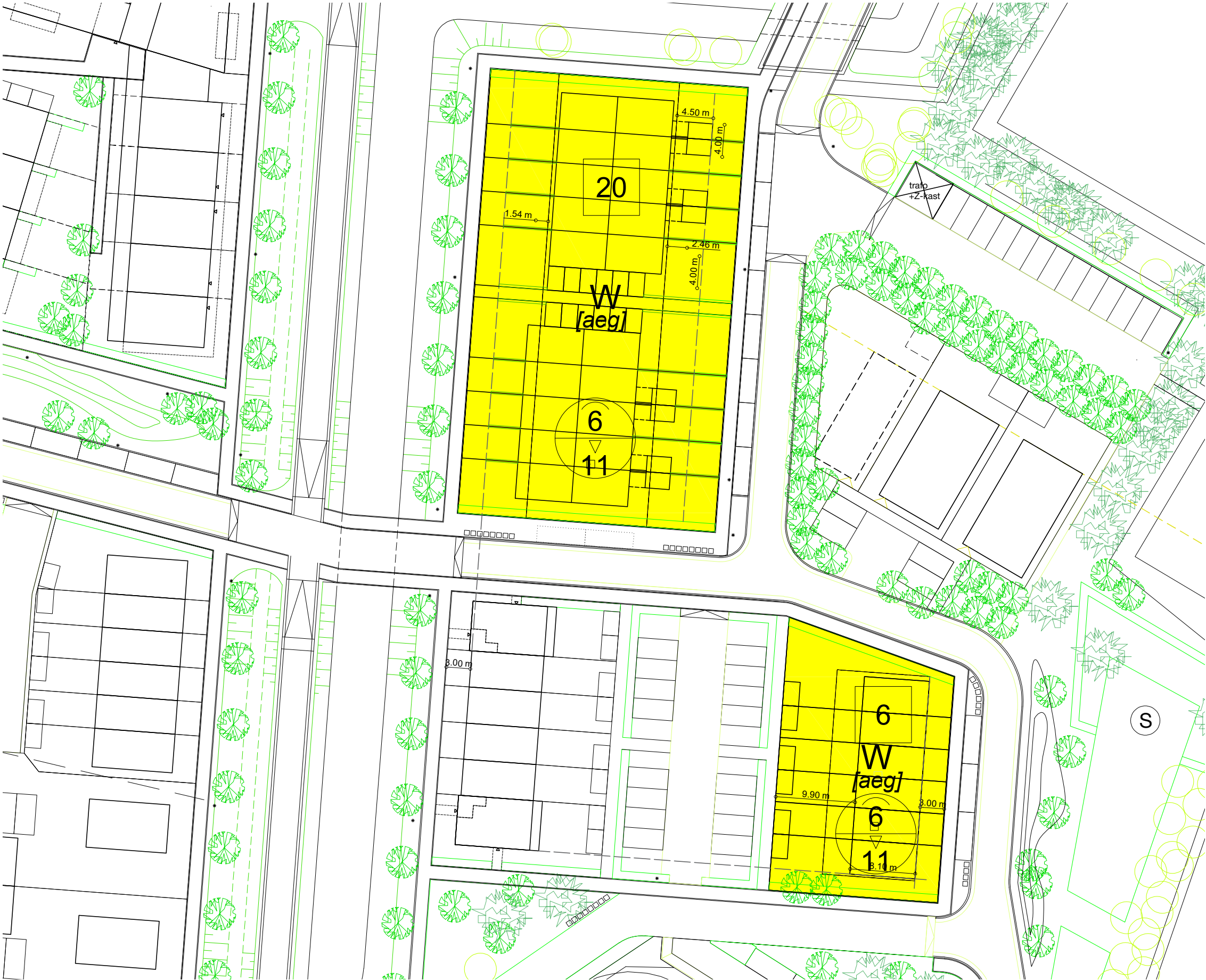
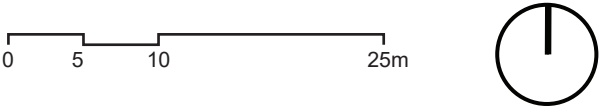
Uitgangspunten rijwoningen

- de zuidelijke kopgevel van de bebouwing is uitgelijnd op de zuidelijke kopgevel van het bouwblok ten westen van de locatie
- de voortuinen zijn minimaal 3 m diep
- de bebouwing is op de straat georiënteerd
- binnen het bouwblok zijn 6 rijwoningen gerealiseerd, in de sociaalhuur sector
- de bergingen zijn met de lange zijde op de erfgrans in de achtertuinen geplaatst



HERVERKAVELING

Voorstel met aangepast BP



RUG-AAN-RUG WONINGEN LOCATIE

Beeldkwaliteit bebouwing



Algemeen

- natuurlijke materialen
- gedempte, natuurlijke kleuren
- eenheid en eenvoud per bouwblok
- dakbeëindiging met brede oversteken
- de koppen van de blokken een duidelijk oriëntatie op de omgeving geven
- begane grond met een open uitstraling

Uitgangspunten

- de bebouwing is 2 lagen hoog met een zadeldak
- de twee bouwblokken hebben in basis dezelfde uitstraling
- de nokrichting is evenwijdig aan de straat
- de nokhoogte is maximaal 11 m hoog
- de goothoogte ligt tussen 5 m en 6 m, vergelijkbaar met de naastgelegen bouwblok ten zuiden van de locatie
- de hoofdmassa heeft een symmetrische opzet
- de dakhelling ligt tussen 35 en 45 graden
- de bergingen van de westelijke woningen hebben een plat dak
- de dakhelling van de bergingen aan de oostzijde is dezelfde als de dakhelling van het hoofdgebouw, zonder knik
- de bergingen zijn met het hoofdgebouw meeontworpen (materialen en/of kleuren)
- in het gevelontwerp zijn de horizontale lijnen benadrukt en niet het individuele karakter van de woningen

Aanbevelingen

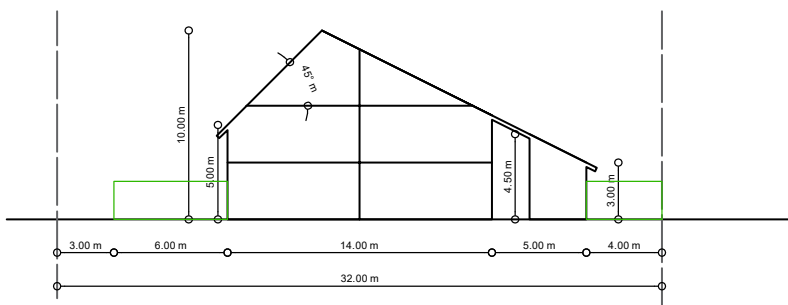
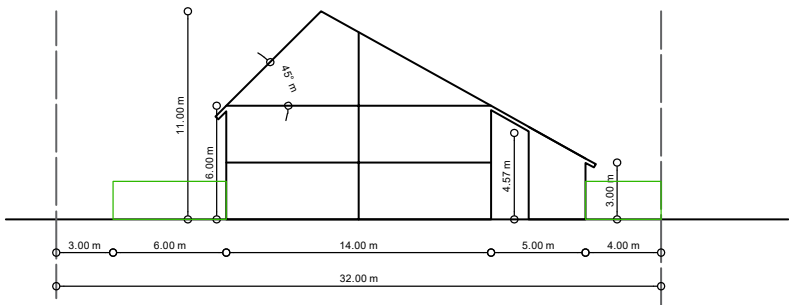
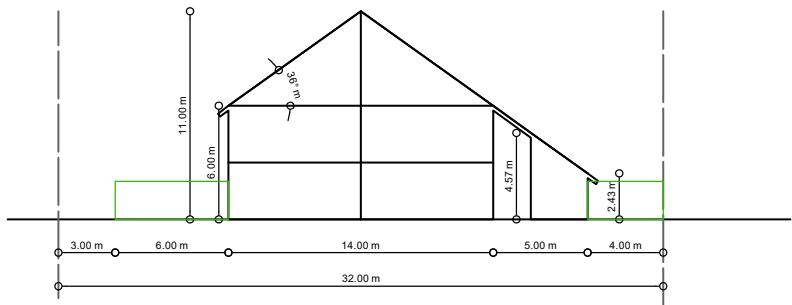
- een asymmetrische dakvorm is aanbevolen waarbij het steilste dakdeel aan de westzijde van het bouwblok ligt
- nokverdraaiingen zijn niet gewenst; eenvoud heeft de voorkeur
- erkers en veranda's zijn toegestaan maar ondergeschikt aan het hoofdvolume
- grote raampartijen, georiënteerd op de groene buitenruimtes en op de straat
- aansluiting in gevelontwerp, kleur- en materiaalgebruik wordt gezocht met het bouwblok ten zuiden van de locatie, waarbij horizontaliteit en eenvoud is aanbevolen



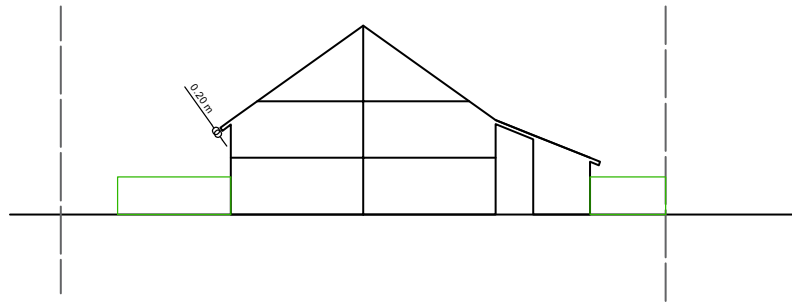
RUG-AAN-RUG WONINGEN LOCATIE

Beeldkwaliteit bebouwing

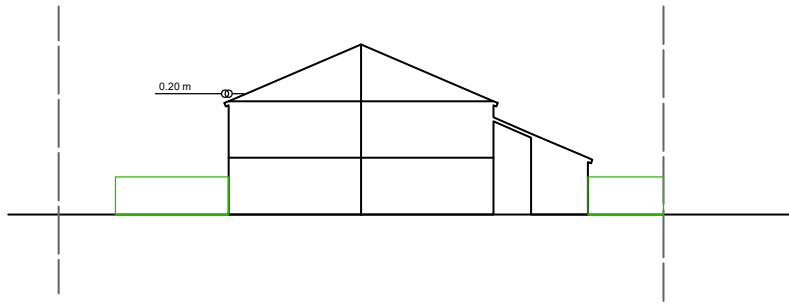
Voorbeelduitwerkingen



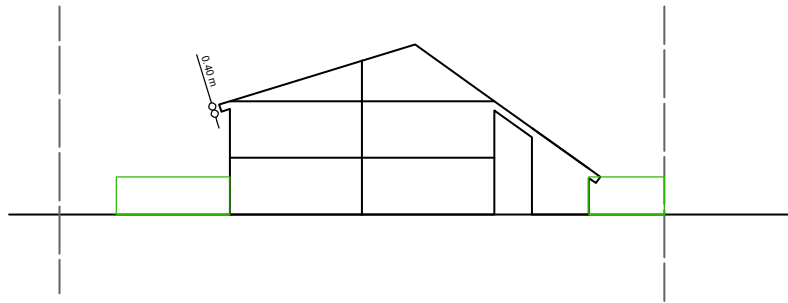
Niet toegestane voorbeelduitwerkingen



knik in dakhelling



verspringing tussen dak hoofdgebouw en dak bergingen



steil dak aan oostzijde

RUG-AAN-RUG WONINGEN LOCATIE

Beeldkwaliteit buitenruimte

Algemeen

- tuinen en erfafscheidingen zijn in de ontwikkeling meegenomen en vormen een onderdeel van de ontwerpopgave
- de buitenruimtes worden in samenhang met de bebouwing ontwikkeld
- de afbakening of erfafscheiding, die de tuinen van de openbare ruimte scheidt, zijn groen en/of hebben een natuurlijk karakter
- de hagen aan de kopzijden van de locatie zijn minimaal 80 cm breed en maximaal 1 m hoog, eventueel in combinatie met houten paaltjes erachter

Uitgangspunten

- de eerste 3 meters van de tuinen aan de westelijke zijde zijn open en hebben geen erfafscheidingen
- de onderlinge groene erfafscheidingen aan de westzijde zijn hoog (max. 2 m) en uitgelijnd op de gevelrooilijn van het bouwblok ten zuiden van de locatie; dit versterkt het informele karakter en de openheid van de buitenruimte richting de Wateravenue
- de onderlinge groene erfafscheidingen aan de oostzijde zijn deels hoog (max. 2 m) om privacy te bieden en deels laag (max. 1 m) om openheid in de buitenruimte te houden
- de voortuinen van de oostelijke woningen hebben langs het trottoir een haag van 80 cm breed en max. 1 m hoog
- het achterpad lang de bergingen is min. 2 m breed
- minimaal 50% van de tuin blijft onverhard

Aanbevelingen

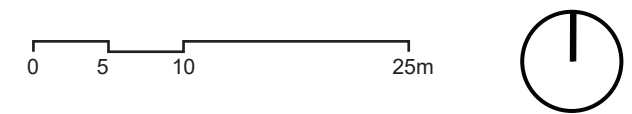
- houten erfafscheidingen kunnen gemaakt worden met materiaal uit het gebied of uit de omgeving
- de kleur van de materialen in de buitenruimte zijn afgestemd op de kleuren van de bebouwing

-  haag min. 80 cm breed, max. 1 m hoog
-  groene erfafscheiding, max. 1 m hoog
-  groene erfafscheiding, max. 2 m hoog
-  (groene) tuin
-  suggestie zone met (open)verharding
-  suggestie positie ingang woning



RIJWONINGEN LOCATIE

Beeldkwaliteit bebouwing



Algemeen

- natuurlijke materialen
- gedempte, natuurlijke kleuren
- eenheid en eenvoud per bouwblok
- dakbeëindiging met brede oversteken
- de koppen van de blokken een duidelijk oriëntatie op de omgeving geven
- begane grond met een open uitstraling

Uitgangspunten

- de bebouwing is 2 lagen hoog met een zadeldak
- de nokrichting is evenwijdig aan de straat
- de nokhoogte is maximaal 11 m hoog
- de goothoogte ligt tussen 5 m en 6 m, vergelijkbaar met de naastgelegen bouwblok ten westen van de locatie
- de hoofdmassa heeft een symmetrische opzet
- de dakhelling ligt tussen 35 en 45 graden
- de bergingen hebben een plat dak
- de bergingen zijn met de erfafscheiding meeontworpen
- het ontwerp van de bergingen past met het ontwerp van het hoofdgebouw (materialen en/of kleuren)
- in het gevelontwerp van het hoofdgebouw zijn horizontale lijnen benadrukt en niet het individuele karakter van de woningen

Aanbevelingen

- nokverdraaiingen zijn niet gewenst; eenvoud heeft de voorkeur
- erkers en veranda's zijn toegestaan maar ondergeschikt aan het hoofdvolume
- grote raampartijen, georiënteerd op de groene buitenruimtes en op de straat
- aansluiting in gevelontwerp, kleur- en materiaalgebruik wordt gezocht met het bouwblok ten zuiden van de locatie, waarbij horizontaliteit en eenvoud is

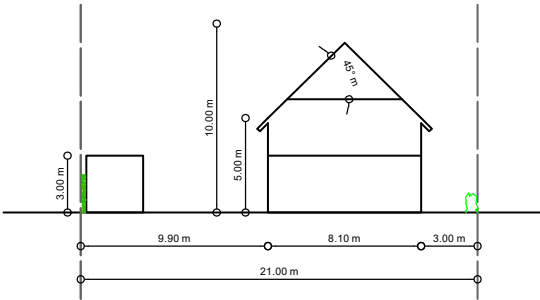
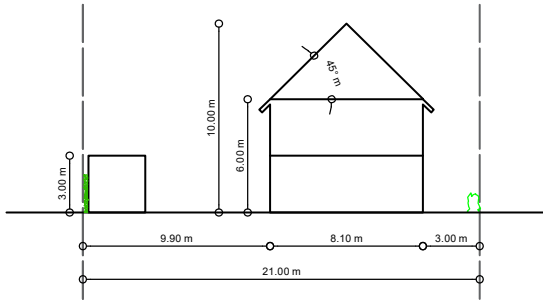


- 2L + zadeldak
- ■ ■ bebouwingsrooilijn
- bijzondere kopgevels
- ■ ■ voorkant bebouwing
- ↔ nokrichting; max. 11 m hoog

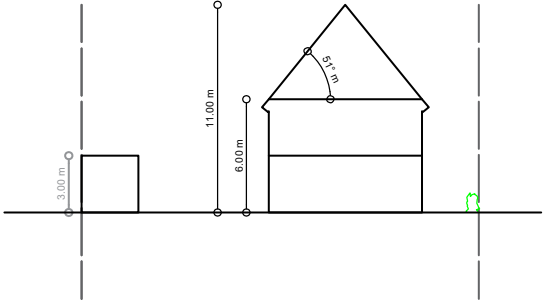
RIJWONINGEN LOCATIE

Beeldkwaliteit bebouwing

Voorbeelduitwerkingen



Niet toegestane voorbeelduitwerking



een te steil dak geeft de bebouwing een te stedelijk karakter

RIJWONINGEN LOCATIE

Beeldkwaliteit buitenruimte



Algemeen

- tuinen en erfafscheidingen zijn in de ontwikkeling meegenomen en vormen een onderdeel van de ontwerpopgave
- de buitenruimtes worden in samenhang met de bebouwing ontwikkeld
- de afbakening of erfafscheiding, die de tuinen van de openbare ruimte scheidt, zijn groen en/of hebben een natuurlijk karakter
- de hagen zijn minimaal 80 cm breed, eventueel in combinatie met houten paaltjes erachter

Uitgangspunten

- de hagen aan de kopzijden van de locatie zijn langs de voortuinen tot aan de achterste bebouwingsrooilijn max. 1 m hoog en langs de achtertuinten max. 2 m hoog
- de onderlinge groene erfafscheidingen in de voortuinen zijn laag (max. 1 m)
- de onderlinge groene erfafscheidingen in de achtertuinten zijn hoog (max. 2 m)
- de groene erfafscheidingen langs het achterpad zijn met de bergingen meeontworpen
- minimaal 50% van de tuin blijft onverhard

Aanbevelingen

- houten erfafscheidingen kunnen gemaakt worden met materiaal uit het gebied of uit de omgeving
- de kleur van de materialen in de buitenruimte zijn afgestemd op de kleuren van de bebouwing



- haag min. 80 cm breed, max. 1 m hoog
- haag min. 80 cm breed, max. 2 m hoog
- groene erfafscheiding, max. 1 m hoog
- groene erfafscheiding, max. 2 m hoog
- (groene) tuin
- suggestie zone met (open)verharding
- ➔ suggestie positie ingang woning