movares smart urban engineering



Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost

Hoogwoud, gemeente Opmeer

Colofon

Projectnaam
Stedenbouwkundig kader Hoogwoud-Oost
Hoogwoud, gemeente Opmeer

Datum
07 juli 2026

Projectnummer
P09315

Opdrachtgever
Gemeente Opmeer

Movares
Projectleider
TvG

Projectteam
SaB

Bron kaft
Movares

Review
TvG

+31 (0)30 - 265 5555
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Aanleiding **4**

1.1 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost 4
1.2 Omgevingsprogramma 4
1.3 Stedenbouwkundig kader 4

2 Stedenbouwkundig kader **7**

1 Groenblauw raamwerk 8
2 Ontsluitingsstructuren 19
3 Ontwikkelvelden 23
4 Beeldkwaliteit 29

1 Aanleiding

1.1 Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

In 2025 heeft de gemeente Opmeer de gebiedsvisie Hoogwoud-Oost vastgesteld. De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost beoogt om de verschillende ontwikkelingen die in het gebied een plek moeten krijgen integraal te benaderen met respect voor het karakteristieke landschap. Onderdeel hiervan is de aanleg van een nieuwe woonwijk, een nieuwe randweg, natuur en recreatie.

1.2 Omgevingsprogramma

In september 2025 heeft de gemeente Opmeer, in navolging van de Gebiedsvisie Hoogwoud-Oost, het Omgevingsprogramma Hoogwoud-Oost vastgesteld als beleidsmatig kader onder de Omgevingswet. Het omgevingsprogramma heeft daarmee de planologische en juridische richting gegeven aan de ontwikkeling van Hoogwoud-Oost. Daarnaast is het programma opgesteld om het voorkeursrecht op specifieke gronden te kunnen bestendigen. Het programma beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten, de inzet van instrumenten onder de Omgevingswet en de vervolgstappen richting een juridische verankering op het gebied van proces.

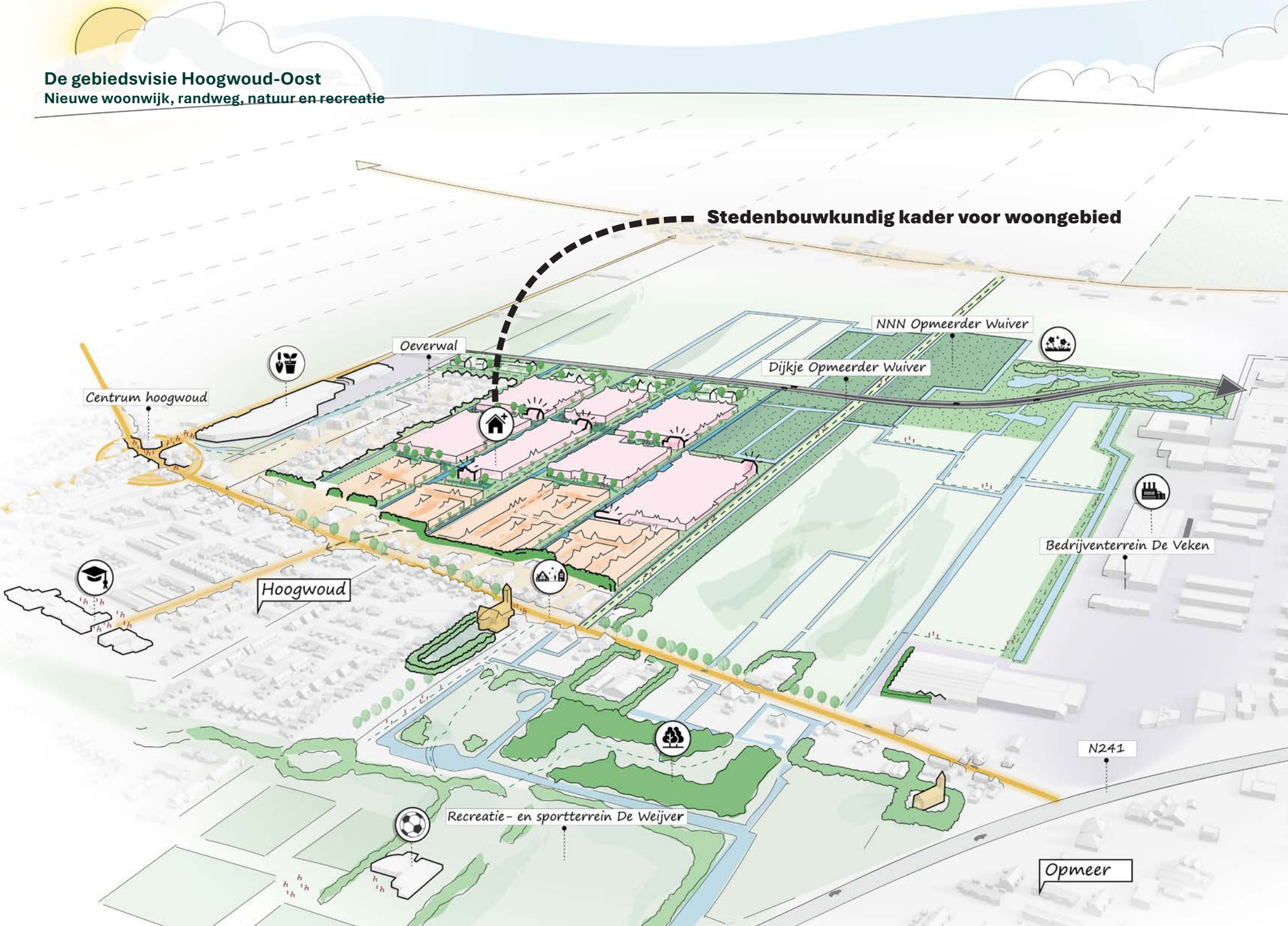
1.3 Stedenbouwkundig kader

De gebiedsvisie spreekt de ambitie uit om ten oosten van Hoogwoud circa 650 woningen te bouwen, verdeeld in fase Wonen I en fase Wonen II. Dit stedenbouwkundig kader richt zich op dit deel van de gebiedsvisie. Dit stedenbouwkundig kader biedt juridische borging om op de lange termijn zowel Wonen I als Wonen II te kunnen toetsen en de onderlinge samenhang te kunnen borgen.



De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost

Nieuwe woonwijk, randweg, natuur en recreatie





Legenda

- Historische linten met boomlanen
- Historisch dorpslint Herenweg-Middelweg
- Boomrijen aan Herenweg-Middelweg
- Voorzieningen rondom centrum Hoogwoud
- Parkeerterrein van voorzieningen
- Entree van voorzieningen
- Lintbebouwing Herenweg-Middelweg
- Cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing (o.a. stolpboerderijen) grenzend aan nieuwbouwwijk
- Agrarisch gebied
- Natuurnetwerk Nederland
- Nieuwe groenzones
- Nieuwe bossages (indicatief)
- Nieuw plas-dras gebied (indicatief)
- Bestaande watergangen
- Bestaande watergangen verbreden (indicatief)
- Nieuwe watergang
- Groenbuffer tussen dorpslint en nieuwbouwwijk
- Groenstructuur in nieuwbouwwijk
- Zichtlijnen vanaf lint naar open landschap
- Openheid behouden
- Bestaande recreatieve wandelroutes
- Nieuwe recreatieve wandelroutes (indicatief)
- Bestaande recreatieve fietsroutes
- Nieuwe recreatieve fietsroutes (indicatief)
- Bestaande auto-ontsluiting
- Nieuwe randweg (indicatief)
- Nieuwe auto-ontsluiting wijkniveau (indicatief)
- Nieuwe auto-ontsluiting buurtniveau (indicatief)
- Nieuwe voorzieningen/ontmoetingsplekken (indicatief)
- Aansluiting wandelroutes op Middelweg (indicatief)

Nieuwe woonsferen (onderstaande onderdelen zijn indicatief)



2 Stedenbouwkundig kader

Het document is opgebouwd aan de hand van vier thema's, die per pagina concreet zijn gemaakt met referentiebeelden, principetekeningen en dwarsdoorsneden. Per onderdeel worden de uitgangspunten en de toetsbare criteria beschreven. De uitgangspunten vormen de vertaling van de gebiedsvisie naar dit kader. De toetsbare criteria zijn hetgeen waaraan getoetst wordt. De vier thema's betreffen:

- Groenblauw raamwerk
- Ontsluitingsstructuren
- Ontwikkelvelden
- Beeldkwaliteit



Groenblauw raamwerk

Overzicht van de groenblauwe onderdelen (ecologisch en recreatief netwerk)

Onderverdeling van het groenblauwe raamwerk

1. Landschapslijnen met polderidentiteit

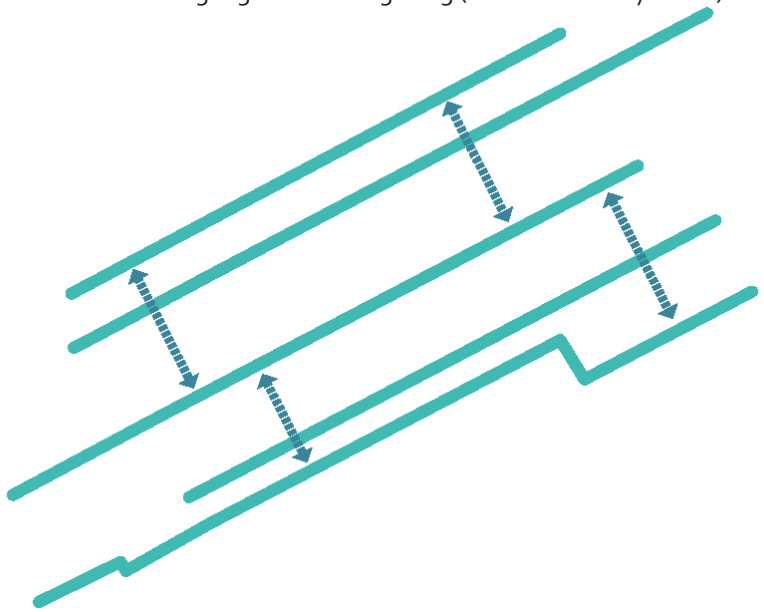
2. Parkachtige dwarslopers

3. Landelijke groenbuffer achter polderlint

4. Landschapszone

Het groenblauwe raamwerk versterkt de klimaatadaptiviteit van Hoogwoud-Oost. Daardoor dient van de openbare ruimte in totaal minimaal 37,5% bedekt te worden door boomkroonbedekking voor voldoende schaduw.

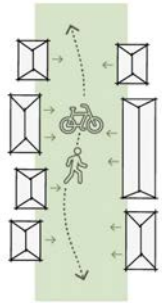
Voor Hoogwoud-Oost is het streven om een gezond watersysteem te creëren dat ecologische meerwaarde biedt. De gebiedsvisie Hoogwoud-Oost geeft hier handvatten voor. Voor dit stedenbouwkundig kader is het onderling verbinden van watergangen binnen de wijk en met de watergangen in de omgeving (circulair watersysteem) belangrijk.



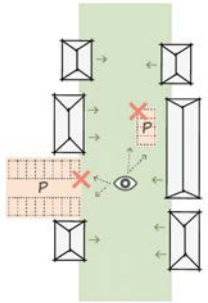
Figuur 2: Het onderling verbinden van watergangen (circulair watersysteem)



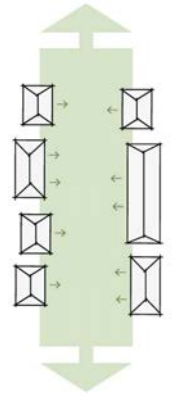
Figuur 1: Overzichtskaart van het groenblauw raamwerk. Het groenblauwe raamwerk is tevens het ecologische en recreatieve netwerk.



Langzaam verkeer is dominant in het groenblauwe raamwerk. Eventuele ontsluitingswegen zijn ondergeschikt en beperkt van omvang.



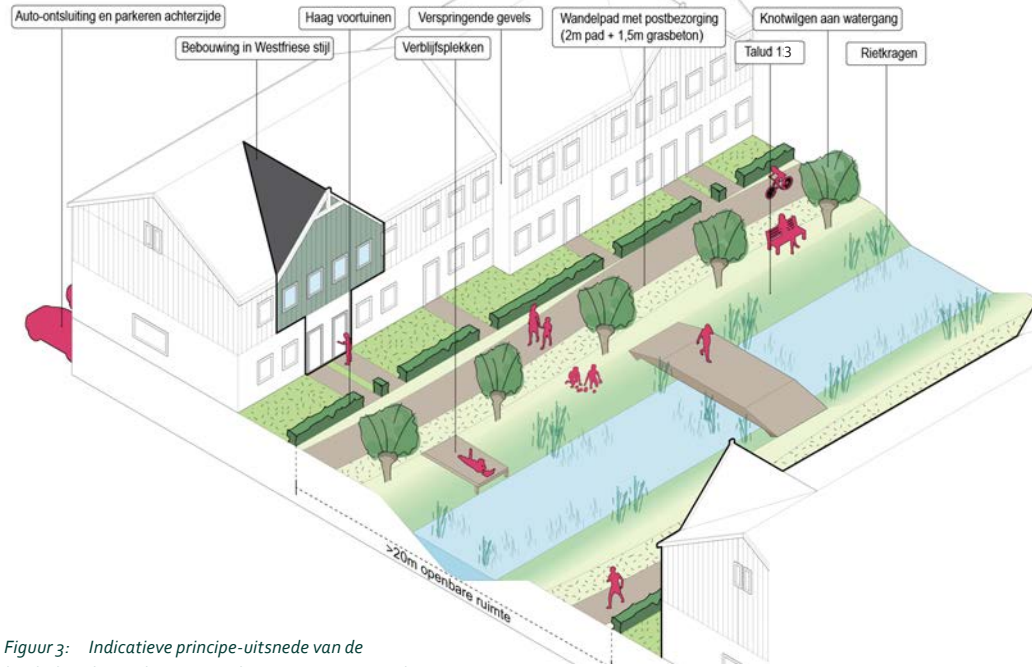
Geen parkeerplaatsen in het groenblauwe raamwerk en collectief parkeren is zo min mogelijk zichtbaar.



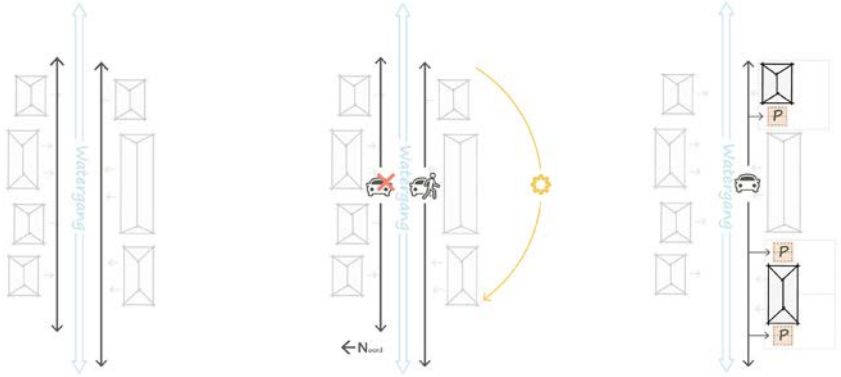
Groenblauwe structuren lopen ononderbroken door de wijk en staan in verbinding met de omgeving. Tevens vormen ze het ecologische en recreatieve netwerk in de wijk.

Groenblauw raamwerk

1. Landschapslijnen met polderidentiteit



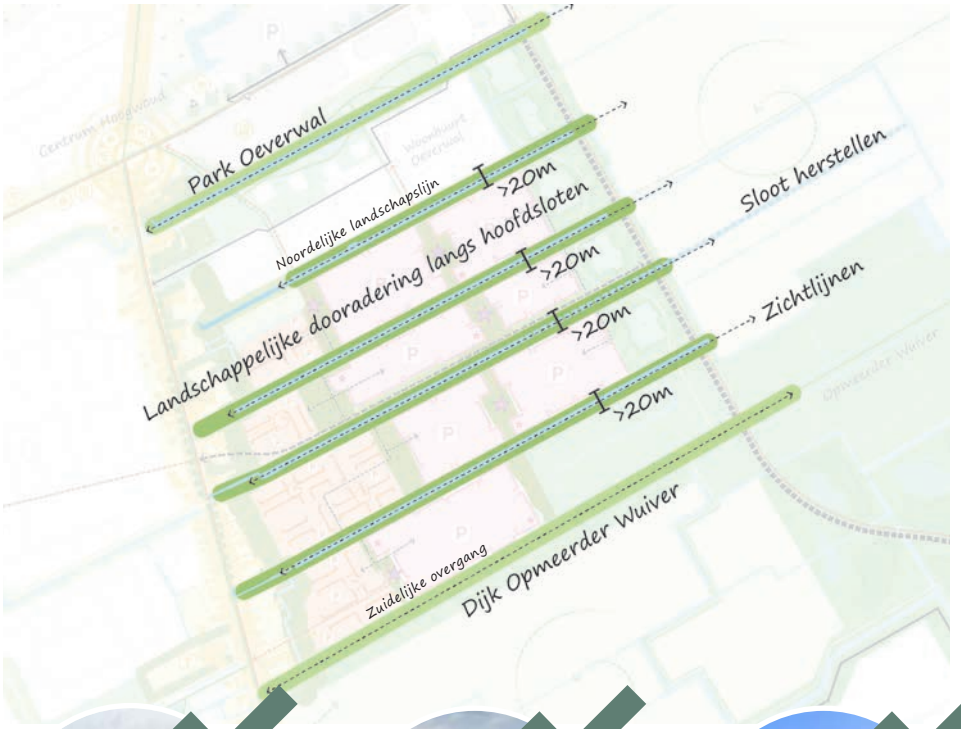
Figuur 3: Indicatieve principe-uitsnede van de landschapslijn ter hoogte van de 'compacte woonwijk'



Gebouwen hebben ter hoogte van de 'compacte woonwijk' voororientatie aan de openbare ruimte.

Noordzijde is autovrij, zuidzijde is autoluw; wandel/fietspad aanwezig aan beide zijden van watergang ter hoogte van de 'compacte woonwijk'.

Parkeren op eigen terrein kan ontsloten worden via landschapslijn. Ontsluiting van collectief parkeren niet via landschapslijn.





Wandel/fietspad aanwezig aan beide zijden van de watergang.



Noordzijde is autovrij.



Parkeren op eigen terrein kan ontsloten worden via de landschapslijn aan de autoluwe zijde.



Ter hoogte van de compacte woonwijk zo min mogelijk achterkanten naar het water.



Toestaan van autoverkeer op beide zijden is niet gewenst. Parkeren is aan beide zijden uitgesloten.



Collectieve parkeerplaatsen worden niet ontsloten via de landschapslijn, incidentele uitzonderingen zijn mogelijk.

Uitgangspunten

- Herkenbaar houden van landschapsstructuur met langgerekte veenverkaveling en watergangen.
- Langgerekte groenzones met sloten en zichtlijnen in de wijk waarin de polderidentiteit sterk beleefbaar is.
- De zichtlijnen richting het open polderlandschap strekken zo ver als mogelijk de wijk in, met als voorkeur een zichtrelatie met de Herenweg.
- De landschapslijnen vormen in de 'compacte woonwijk' de langzaamverkeersroutes door de wijk.
- De landschapslijnen vormen de BOSS-steunplekken in de wijk en dienen te voldoen aan het BOSS-beleid.

Toetsbare criteria voor alle landschapslijnen

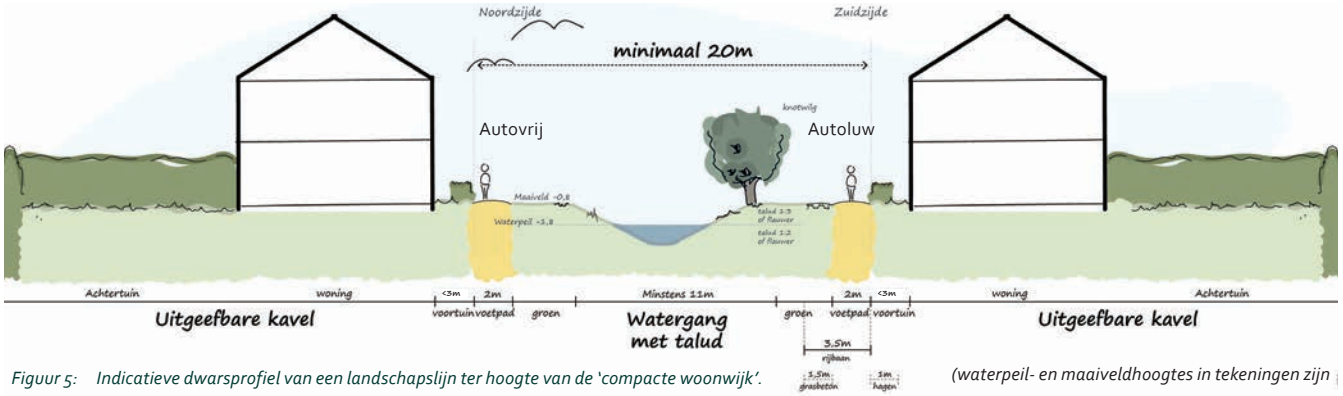
- Het openbaar gebied, in de compacte woonwijk, kenmerkt zich door centrale watergang met talud, groen en recreatie.
- Wateroppervlakte is in de breedte minstens 5 meter.
- Helling van het talud van de watergang is boven het wateroppervlak zo vlak mogelijk, maar moet minimaal een verhouding van 1:3 (verticaal: horizontaal) behouden.
- Helling van het talud van de watergang is onder het wateroppervlak zo vlak mogelijk, maar moet minimaal een verhouding van 1:2 (verticaal: horizontaal) behouden.
- Voorkanten aan de landschapslijn hebben een lage haag als voortuinbegrenzing. De voortuin is wisselend in diepte i.v.m. verspringende rooilijnen.
- Geen autoparkeren langs de landschapslijn.
- Woningen zijn met voorkanten georiënteerd en hebben zicht op de landschapslijnen.
- Wandelpaden zijn, in de compacte woonwijk, onderdeel van de landschapslijnen.
- Ecologische inrichting met beplanting die thuishoort in soortgelijke polderlandschappen en in beeldkwaliteit aansluit bij het polderlandschap. Knotwilgen langs de sloot zijn kenmerkend. Betrek bij de inrichting een ecoloog.

Toetsbare criteria uitgezonderd noordelijke landschapslijn

- De breedte van het openbaar gebied is min. 20m t.h.v. 'compacte woonwijk', gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen.
- Eén zijde is autovrij (noordzijde) (wel bereikbaar voor incidenteel verkeer), één zijde is autoluw.
- Ontsluiting van collectieve parkeerterreinen niet via de landschapslijnen.
- Voortuin is maximaal 3 m diep.
- De landschapslijn vormt een zichtlijn naar het open polderlandschap, het zicht wordt dus niet belemmerd. Met uitzondering van een rij knotwilgen die de zichtlijn begeleiden.
- De landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de Herenweg naar het open polderlandschap.



Figuur 4: Inspiratiebeeld voor de landschapslijnen - ter hoogte van de 'compacte woonwijk' - waarbij de watergang bepalend is voor het straatbeeld met aan één autovrije zijde.



Figuur 5: Indicatieve dwarsprofiel van een landschapslijn ter hoogte van de 'compacte woonwijk'. Het dwarsprofiel is een mogelijke wijze waarop het profiel ingericht kan worden, de toetsbare criteria gelden als harde voorwaarden.

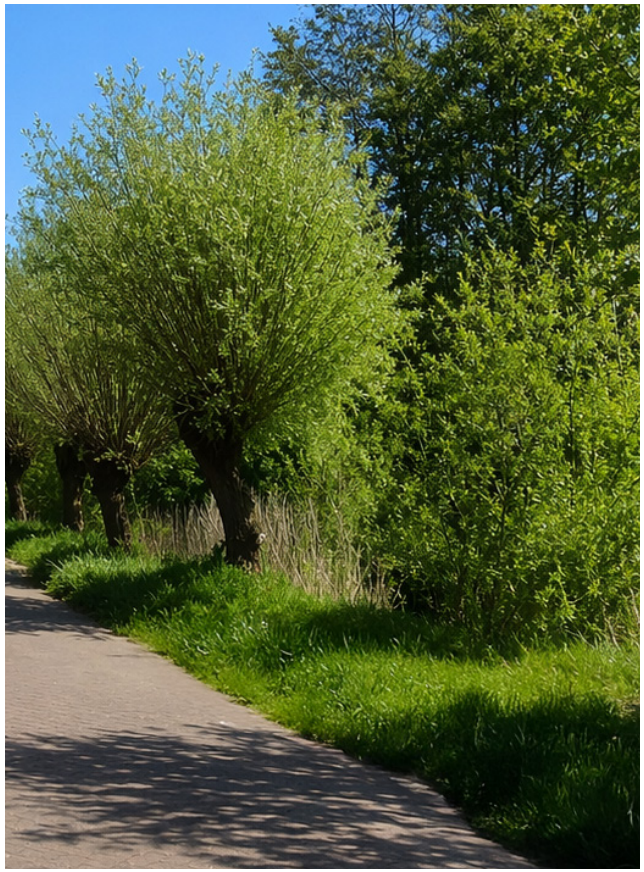
(waterpeil- en maaiveldhoogtes in tekeningen zijn indicatief en dienen nader onderzocht te worden)

Toetsbare criteria noordelijke landschapslijn

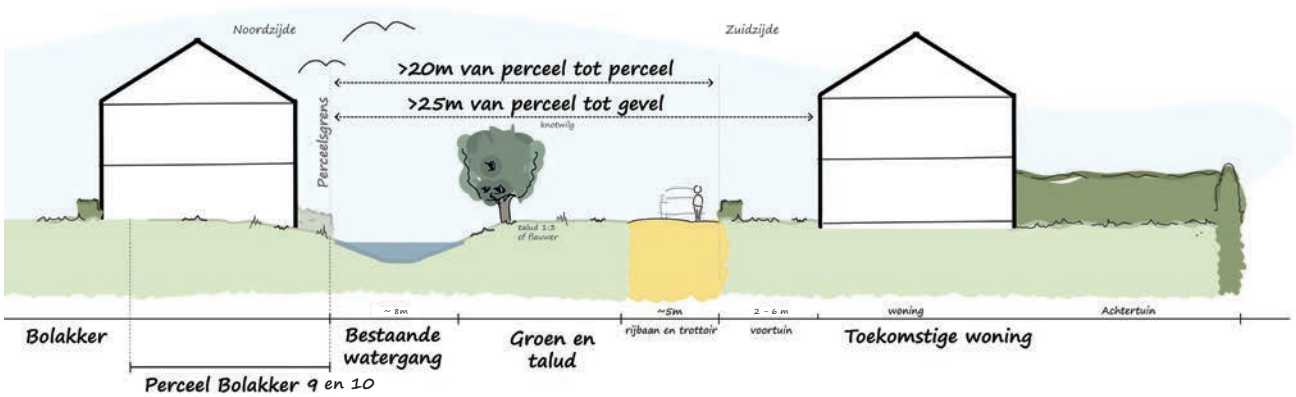
- De breedte van het openbaar gebied in de compacte woonwijk is minimaal 20 meter, gemeten vanaf de snijlijn tussen het land en water aan de zijde van de bestaande bebouwing. De perceelsgrens van Bolakker 9 en Bolakker 10 is hierbij leidend.
- Ter hoogte van de percelen van Bolakker 9 en Bolakker 10 geldt een minimale breedte van 25 meter tussen de perceelsgrens van Bolakker 9 en Bolakker 10 tot de rooilijn van de toekomstige bebouwing.
- Ter hoogte van de percelen van Bolakker 9, Bolakker 10, Kreekrug 31 en Barnsteen 12 dient er een groene struweelkraag in de noordelijke landschapslijn geplaats te worden die jaarrond het zicht beperkt tussen de tuin van bovengenoemde percelen en de ontsluitingsstraat van de landschapslijn. De beplanting in de struweelkraag dient aan te sluiten bij het karakter van het open polderlandschap.
- De struweelkraag dient ten tijde van de oplevering van de toekomstige woningen volwaardig begroeid te zijn zodat voldaan wordt aan bovenstaand crititerium.
- De struweelkraag volgt minstens de gehele lengte van de betreffende perceelsgrenzen die direct aan de overzijde van de landschapslijn zijn gelegen en heeft een hoogte van tussen de 3 en 5 meter, een breedte van minstens 5 meter en een lengte van minstens 30 meter.
- Het openbaar gebied, in de compacte woonwijk, kenmerkt zich met het talud, groen en recreatie.
- Maximaal 2 collectieve parkeerterreinen mogen ontsloten worden via de noordelijke landschapslijn, daarbij geldt er geen sprake mag zijn van inschijnende voorlichten van motorvoertuigen in de bestaande woningen.
- Voortuin is minimaal 2 meter.
- De breedte van de rijbaan wordt tot het minimum beperkt en mag niet breder zijn dan 5 meter.
- De breedte van de watergang is circa 8 meter en heeft langs de oever een vrije onderhoudsstrook van circa 3 meter.
- De zichtlijnbreedte is minstens 11 meter, gemeten vanaf snijlijn tussen het land en water aan de zijde van de bestaande bebouwing
- De landschapslijn vormt een open zichtlijn vanaf de westelijke parkachtige dwarsloper naar het open polderlandschap. Daarbij wordt de oostelijke perceelsgrens van perceel U759 beschouwd als het startpunt van de zichtlijn. Het zicht wordt dus niet belemmerd, met uitzondering van de struweelkraag en een rij knotwilgen die de zichtlijn begeleidt.

Toetsbare criteria zuidelijke overgang

- Langs de compacte woonwijk dienen de woningen met voorkanten georiënteerd te zijn richting de Dijk Opmeerder Wuiver.
- De afstand tussen de voorgevels van de bebouwing in de compacte woonwijk en de noordwestelijke zijde van de Opmeerder Wuiver dient minimaal 30 meter te bedragen. De noordwestelijke zijde wordt gemeten vanaf de snijlijn tussen de dijk en het wateroppervlak
- Langs de gehele lengte waar het gebied van dit stedenbouwkundig kader direct grenst met het, langs de Opmeerder Wuiver gelegen, wateroppervlak is sprake van een bomenrij bestaande uit knotwilgen die de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit het open landschap beperken. Die rij kan versterkt worden door een ecologische inrichting met beplanting die thuishoort in soortgelijke polderlandschappen en in beeldkwaliteit aansluit bij dit polderlandschap. Betrek bij de inrichting een ecoloog en landschapsontwerper.



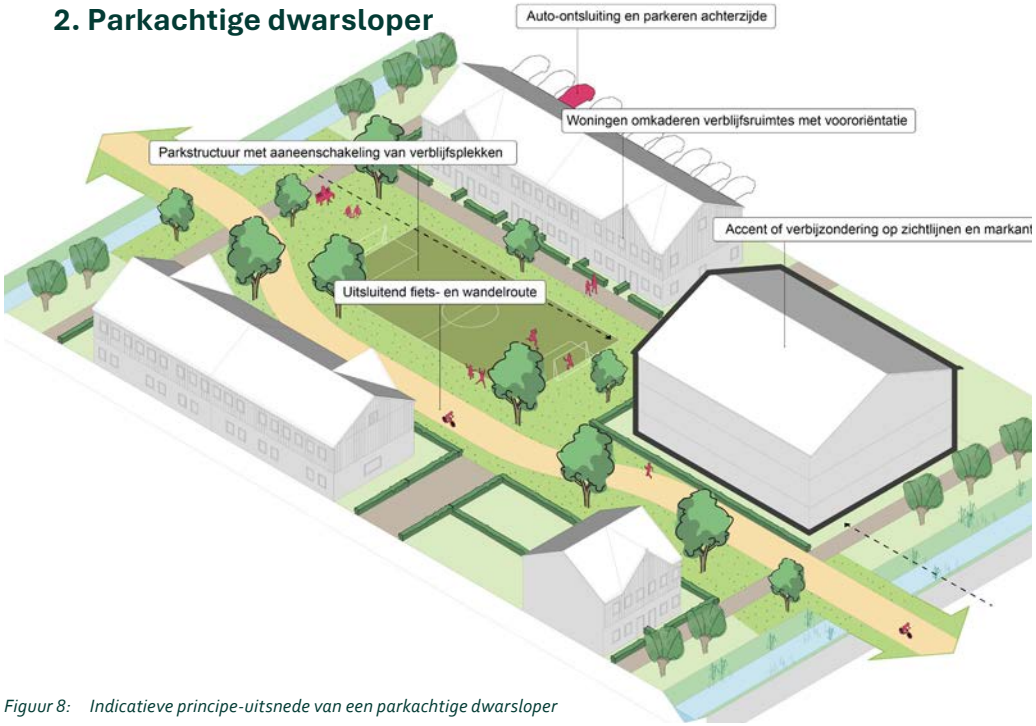
Figuur 7: Inspiratiebeeld voor beplanting struweelkraag



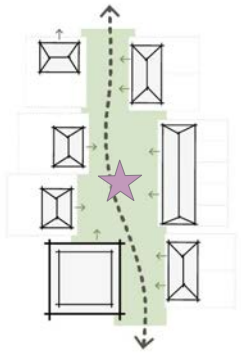
Figuur 6: Indicatieve dwarsprofiel van de noordelijke landschapslijn die aansluit op de woonbuurt Oeverwal ter hoogte van Bolakker 9 en 10. Het dwarsprofiel is een mogelijke wijze waarop het profiel ingericht kan worden, de toetsbare criteria gelden als harde voorwaarden.

Groenblauw raamwerk

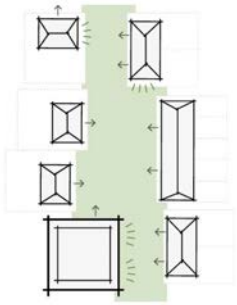
2. Parkachtige dwarsloper



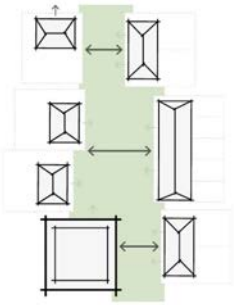
Figuur 8: Indicatieve principe-uitsnede van een parkachtige dwarsloper



Verblijfsplekken worden omkaderd door omliggende bebouwing. De verblijfsplekken zijn met fiets- en wandelroute verbonden onderling



Bebouwing staat alleen met voorkanten of zijkanten (met ramen) gericht op de dwarsloper.



Breedte van de openbare ruimte is afwisselend, variërend tussen 10 en 25 meter.





In de dwarsloper liggen verblijfs- en ontmoetingsplekken voor buurtbewoners.



Gebouwgevels die gericht zijn op de dwarslopers zijn voorzien van ramen.



Elke dwarsloper bestaat uit een serie van ruimtes die afwisselt in breedte, variërend tussen 10m-25m.



Enkel gras zonder functie of biodiversiteit karakter is niet voldoende.



Geen blinde gevels en schuttingen aan de parkachtige dwarslopers.



De dwarslopers zijn geen rechtstanden en boomloze structuren.

Uitgangspunten

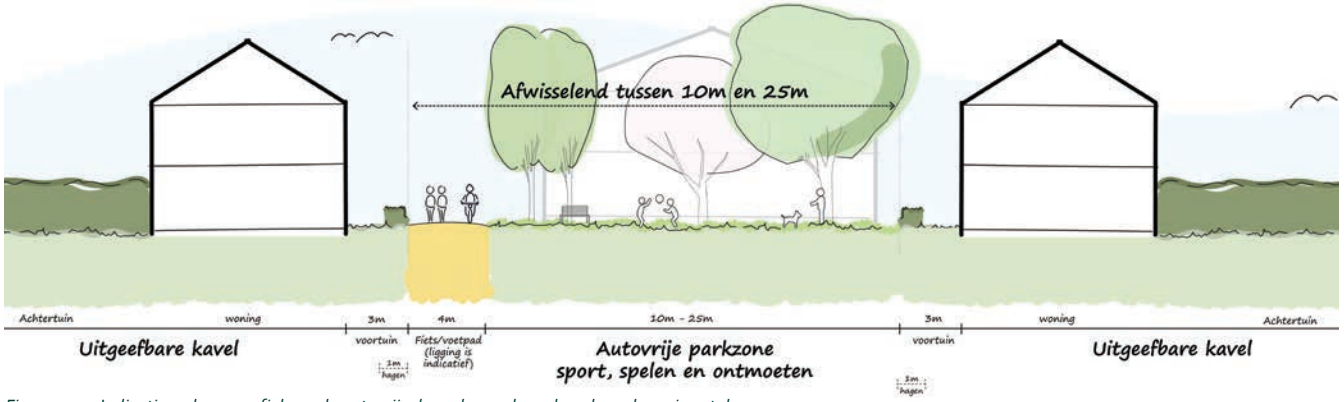
- Parkachtige groenstructuur vormen langzame dwarsverbinding van de woonbuurten.
- Speelse opzet vormt contrast met rechte polderlijnen.
- Doorlopende groenstructuur die omkaderd zijn met voorkanten van woningen om de verblijfsfunctie te benadrukken; zo ontstaat een aaneenschakeling van speel- en verblijfsplekken.
- De dwarslopers vormen langzaamverkeersroutes met aaneenschakeling van intieme verblijfsplekken met sport, spelen en ontmoeting door de wijk.

Toetsbare criteria

- De parkachtige dwarslopers liggen als een verspringende of meanderende groenstructuur door de wijk.
- De breedte van het openbaar gebied wisselt tussen 10 m en 25m.
- Sprake van minstens twee parkachtige dwarslopers in de wijk, waarvan één autovrije (wel bereikbaar voor calamiteiten) en één autoluwe.
- De autovrije dwarsloper vormt een langzame verkeersroute door de wijk.
- In de parkachtige dwarslopers zijn verblijfs- en ontmoetingsplekken te vinden voor buurtbewoners met zitplekken langs de looproutes minstens elke 100 m.
- Gebouwen omkaderen de verblijfsplekken.
- De parkachtige dwarsloper heeft een ononderbroken groen karakter, in de beeldkwaliteit is dit nader gespecificeerd.
- Geen autoparkeren en ontsluiting van collectieve parkeerterreinen via de autoluwe dwarsloper beperken.
- Ecologische inrichting met beplanting die aansluit bij een parkachtige en klimaatadaptieve inrichting waaronder voldoende boomkroonschaduw. Betrek bij de inrichting een ecoloog.
- Woningen zijn voornamelijk met voorkanten georiënteerd en hebben zicht op de openbare ruimte.
- Voorkanten aan de dwarslopers hebben een lage haag als voortuinbegrenzing. De voortuin is maximaal 3 meter diep.
- Wandel- en fietspaden zijn onderdeel van de dwarslopers.
- In één van de dwarslopers komt een Wijkbosszone zoals is opgenomen in het BOSS-beleid van Opmeer.
- Waar de openbare ruimte grenst aan perceel U 808 t/m U812 dient er een groene struweelkraag geplaatst te worden die jaarrond het zicht beperkt. De hoogte bedraagt 3 - 5 meter en de breedte minstens 5 meter.



Figuur 9: Inspiratiebeeld voor de parkachtige dwarsloper waarbij de ruimtes afwisselende breedtes hebben en er ontmoetingsplekken in de lopers te vinden zijn.



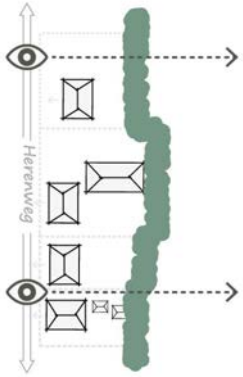
Figuur 10: Indicatieve dwarsprofiel van de autovrije dwarsloper, de andere dwarsloper is autoluw

Groenblauw raamwerk

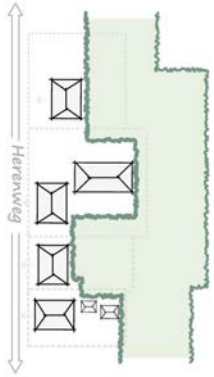
3. Landelijke groenbuffer achter polderlint



Figuur 11: Indicatieve principe-uitsnede van de groene buffer



Groenbuffer scheidt lintbebouwing met de woonwijk, maar ruimtelijke relaties zoals zichtrelaties (voornamelijk via landschapslijnen) blijven bestaan.



Groenbuffer vormt een groene rafelrand met groene inpassing van de bestaande woonpercelen aan Herenweg-Middelweg





Groene inpassing (afscheiding of uiterlijk) van de bestaande woonpercelen aan het polderlint.



De groene buffer is een landschappelijk en informele plek tussen privé en openbaar.



De groene buffer kan ingericht worden met moestuinen.



Ontbreken van groene inpassing van bestaande woonpercelen aan het polderlint is onwenselijk.



De groene buffer is geen woonstraat.



De groene buffer is geen grootschalig agrarisch perceel.

Uitgangspunten

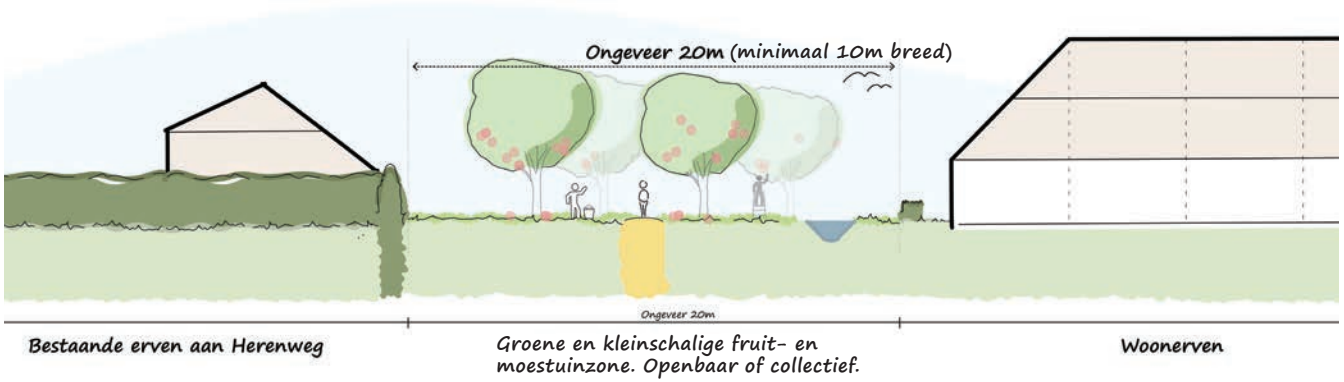
- Landelijke groenbuffer achter dorpslint (Herenweg) om het polderlint als aparte structuur herkenbaar te houden.
- Hoofdzakelijk boomgaarden, fruitgaarden en moestuinen in verband met de landelijke en cultuurhistorische relatie en het versterken van ontmoeting.
- Benadrukken van rafelrand achterzijde polderlint.
- Bossages langs de perceelsgrenzen van kavels aan de Herenweg worden aangemoedigd.

Toetsbare criteria

- De landelijke groenbuffer is minimaal 10m breed met een richtafstand van circa 20 meter breed.
- Zo veel mogelijk integreren van bestaande landschappelijke structuren die hier liggen in de rafelrand, zoals sloten, greppels, boomgaarden, knotwilgen, houtwallen, hagen, etc.
- Groene inpassing (afscheiding / uiterlijk) van bestaande woonpercelen aan het polderlint.
- Waar sprake is van een doorgang door de landelijke groenbuffer die een verbinding vormt tussen de Herenweg en de boerenerven geldt dat er een zichtrelatie aanwezig moet zijn tussen de Herenweg en de boerenerven.
- De groenbuffer kan afwisselend een collectief of openbaar karakter hebben.
- Een doorlopende (semi-)onverharde wandelroute dient openbaar toegankelijk te zijn.
- Auto- en parkeervrij.
- Ecologische inrichting met beplanting die past bij de beeldkwaliteit en de bodem. Betrek bij de inrichting een ecoloog.



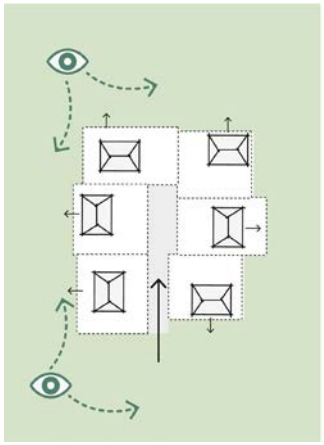
Figuur 12: Inspiratiebeeld voor de groene buffer



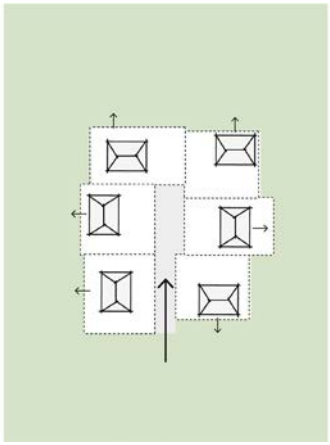
Figuur 13: Indicatieve dwarsprofiel van de groene buffer

Groenblauw raamwerk

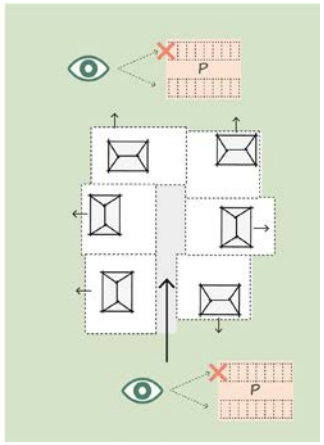
4. Landschapszone naar open polder



Openheid is het kenmerkende karakter rondom de wooncluster.



Wooncluster is architectonisch naar buiten gekeerd en intern ontsloten.



Parkeerterreinen in de openbare ruimte van de landschapszone is uitgesloten.





Openheid kenmerkt de korrel van de wooncluster.



De bebouwing in de wooncluster presenteert zich richting het open landschap.



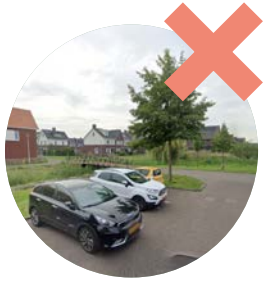
Een groen en drassig karakter kenmerkt de openbare ruimte rondom de wooncluster.



De wooncluster is niet een lange gesloten gevelwand.



De bebouwing is niet met de rug naar het landschap gekeerd.



Geen zichtbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte van landschapszone.

Uitgangspunten

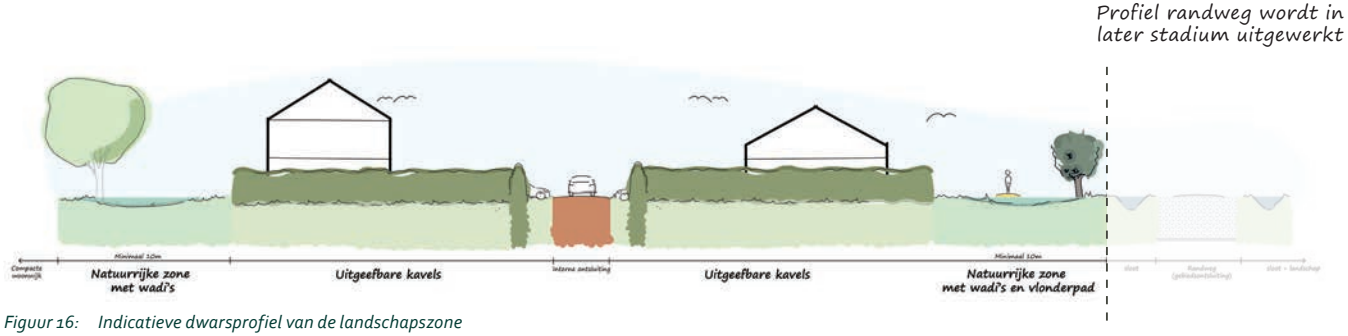
- Landschapszone vormt een overgangszone tussen de woonwijk naar het open polderlandschap.
- Landschapszone vormt als groenstructuur een verbinding tussen de Opmeerder Wuiver en park Oeverwal.
- De landschapszone kent extensieve wooncluster die vrij in het groen zijn gelegen.

Toetsbare criteria

- De landschapszone is min. 100m breed in de zone met de toekomstige randweg, met een richtafstand van 125m. De randweg valt hierbinnen.
- De landschapszone in aansluiting op de Opmeerder Wuiver is min. 30m breed en is onbebouwd. Criteria m.b.t. bebouwing hebben uitsluitend betrekking op de landschapszone met toekomstige randweg.
- Woonclusters in de landschapszone kennen 5 tot 15 woningen per cluster.
- De afstand tussen twee woonclusters is minimaal 25 m, gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen.
- De afstand tussen een wooncluster in de landschapszone en de 'compacte woonwijk' is minstens 10m, gemeten vanaf de woonperceelsgrenzen.
- Daarbij onderbreekt het wooncluster de zichtlijn van de landschapslijnen niet.
- De landschapszone vormt een plasdrasgebied. Daarbij rekening houden met de veiligheid voor kinderen.
- Integratie van waterberging voor de gehele wijk.
- Minimaal hoogopgaande ecologische inrichting met beplanting die thuishoort in soortgelijke polderlandschappen en in beeldkwaliteit aansluit bij het polderlandschap. Betrek bij de inrichting een ecoloog.De landschapszone sluit landschappelijk en ecologisch aan op de directe omgeving.
- Zo veel mogelijk integreren van bestaande sloten.
- Woonclusters worden intern ontsloten.
- Openbaar gebied van landschapszone is parkeervrij.
- Woningen of tuinen (bijv. met vlonders) zijn met voorkanten architectonisch georiënteerd op de openbare ruimte. Achterkanten (bijv. met schuttingen) naar de landschapszone zijn uitgesloten.
- Door de landschapszone loopt een wandelroute dat bestaat uit een afwisseling van verharding en vlonderpaden.
- De vlonderpaden zijn minimaal 2 meter breed.
- Vlonderpaden zijn voorzien van antislipvoorzieningen.



Figuur 15: Inspiratiebeeld voor wooncluster in het open landschap met plasdraszones.



Figuur 16: Indicatieve dwarsprofiel van de landschapszone

Ontsluitingsstructuren

Overzicht van de onderdelen van het ontsluitingsnetwerk

1. Voetgangersnetwerk
- Landschapslijnen
- Dwarslopers
- Landelijke groenbuffer achter polderlint
- Landschapszone

2. Fietsnetwerk
- Randweg
- Wijkontsluitingsweg
- Dwarslopers
- Landschapslijnen

3. Autonetwerk
- Randweg
- Wijkontsluitingsweg
- Buurtontsluitingen
- Woonstraten

Ontsluitingsstructuren

1. Voetgangersnetwerk

Uitgangspunten

A. Landschapslijnen
- De landschapslijnen zijn opgezet als voetgangerzones, waarvan 1 van de 2 zijden van de sloot autovrij is. De andere zijde is autoluw. De voetgangerszones zijn ingericht als wandelroutes, echter zijn fietsers hier wel toegestaan. De voortuintjes voor de woningen zorgen dat je veilig je woning kan uitstappen.
- De wandelroutes van de landschapslijnen vormen de oostwest-verbindingen door de wijk voor voetgangers en sluiten aan op het polderlint Herenweg (west) enerzijds en de wandelroute in de landschapszone anderzijds (oost).

B. Dwarslopers
- De 2 parkachtige dwarslopers vormen de noordzuid-verbinding voor voetgangers door de wijk. Deze 2 wandelroutes zijn ononderbroken voetgangersverbindingen tussen Hoogwoud centrum (noord), park Oeverwal, de nieuwe woonbuurten in Hoogwoud-Oost tot aan de wandelroute Opmeerder Wuiver (zuid).
- In de basis lopen de voetpaden van de dwarslopers langs de fietsroutes.

C. Landschapszone
- De landschapszone kent een meanderende wandelroute en volgt de landschappelijke lijnen door het plasdras gebied, langs en door de waterbergingen. Het wandelpad bestaat deels uit vlonderpaden en deels uit verharde paden.

D. Landelijke groenbuffer achter polderlint
- De landelijke groenbuffer achter het polderlint kent een doorlopende wandelroute die openbaar toegankelijk is.
- De wandelroute vormt een informeel struinpad. Het hoeft niet per se verhard te zijn en te voldoen aan de toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld mindervaliden. Hierdoor maakt deze wandelroute niet per se onderdeel uit van het hoofdvoetgangersnetwerk.

Het voetgangersnetwerk is toegankelijk en begaanbaar voor mindervaliden. Het voetgangersnetwerk sluit altijd aan op omliggende bestaande straten en/of voetgangersnetwerken. Het voetgangersnetwerk vormt een doorlopend recreatief netwerk door de wijk. Dit recreatieve netwerk sluit aan op omliggende wandelroutes door het landschap (zoals Opmeerder Wuiver) en het dorp (zoals park Oeverwal).

Figuur 17: Overzichtskaart van het voetgangersnetwerk





Groene doorgaande loper die meanderend of geschakeld door de wijk loopt.



Wandelpad met voorkanten met een groen landschappelijke karakter.



Wandelroute in landschapszone bestaat (deels) uit een vlonderpad.



Klimaatadaptieve inrichting met voldoende schaduwplekken.



Geen stenige straat met parkeren.



Onverhard oppervlakte in plasdraszone niet gewenst in verband met ontoegankelijkheid bij nat weer.

Ontsluitingsstructuren

2. Fietsnetwerk

Uitgangspunten

A. Fietsverbinding randweg
- Het profiel van de randweg wordt nader uitgewerkt in een later stadium.

B. Fietsverbinding wijkontsluitingsweg.
- De wijkontsluitingsweg voor de centrale fietsverbinding van de randweg naar de Herenweg en kindcentrum De Wereldweide. Hierop sluiten fietsverbindingen over de dwarslopers aan.
- De wijkontsluitingsweg wordt ingericht als een GOW30 (CROW) met aandacht voor een verkeersveilig profiel.
- Fiets en auto gemengd.
- Fietsvriendelijke inrichting van het straatprofiel.

C. Fietsverbindingen over de dwarslopers.
- 2 hoofdfietsverbindingen van noord naar zuid via de dwarslopers zijn ononderbroken tussen Hoogwoud centrum, woonbuurt Oeverwal en de nieuwe woonbuurten in Hoogwoud-Oost tot aan de meest zuidelijke landschapslijn.
- Inrichting als een doorlopend fietsroute (toegankelijk voor calamiteiten) met een naastgelegen trottoir/voetpad.

D. Fietsverbindingen over de landschapslijnen.
- Ingericht als doorlopende voetgangerszones zonder fietsvoorzieningen, maar wel toegankelijk voor fietsers.
- Fietsen is toegestaan op de landschapslijnen, maar niet als zodanig ingericht.

Het fietsersnetwerk sluit altijd aan op omliggende bestaande straten en/of fietsnetwerken, er is geen sprake van doodlopende fietsstructuren (tenzij aansluiting plaatsvindt op toekomstig beoogde structuren).

Figuur 18: Overzichtskaart van het fietsnetwerk





Wijkontsluitingsweg als een GOW30-straat ingericht met naastgelegen trottoir/voetpad.



Dwarsloper ingericht als doorlopende fietsroute.



Landschapslijnen ingericht als voetgangerszone, maar wel toegankelijk voor fietsers.



Wijkontsluitingsweg niet als GOW50 met aparte fietspaden.



Fietroutes zijn zo min mogelijk onderbroken.



Geen fietsbeperkende maatregelen in de landschapslijnen.

Ontsluitingsstructuren

3. Autonetwerk

Uitgangspunten

A. Primaire ontsluiting - dorpsniveau (randweg).
- Het profiel en tracé van de randweg worden nader uitgewerkt in een later stadium.

B. Secundaire ontsluiting - wijkniveau (wijkontsluitingsweg).
- De wijkontsluitingsweg verbindt de randweg met de Herenweg en ontsluit tussengelegen buurtontsluitingen.
- De wijkontsluitingsweg wordt ingericht als een GOW30 (CROW) en aandacht voor een verkeersveilig profiel.
- Fiets en auto gemengd.
- Fietsvriendelijke inrichting van het straatprofiel.

C. Tertiare ontsluiting - buurtniveau (buurtontsluitingen).
- De buurtonsluitingen verbinden de collectieve parkeerplaatsen (parkeerhoven en parkeerkoffers) met de wijkontsluitingsweg.
- Buurtontsluitingswegen kennen een 'auto te gast'-regime met smalle profielen en maximum snelheid van 30 km/u.
- Fiets- en voetgangersvriendelijke inrichting van het straatprofiel.
- Fiets en auto gemengd.
- Geen parkeren langs de buurtontsluitingen (incidenten uitgezonderd).
- Geen autoverbinding met de bestaande woonbuurt Oeverwal, wel een toegankelijke verbinding voor calamiteitendiensten.

D. Kwartaire ontsluiting - straatniveau (woonstraten).
- De woonstraten zijn ingericht als voetgangersgebieden als shared space, zonder trottoirs.
- Voetgangers, fiets en auto gemengd.
- Autovrije inrichting waar kan, autoluwe inrichting waar de auto moet komen.
- Autovrij betekent in deze zin dat woningen alleen bereikbaar zijn voor indicenteel verkeer, zoals postbezorging, afvaldienst, afzetten boodschappen en calamiteitendiensten.
- Geen parkeren langs de woonstraten (incidenten uitgezonderd).
- De woonstraten hebben de status van woonerf.

Figuur 19: Overzichtskaart van het autonetwerk.





Wijkontsluitingsweg als een GOW30.



Buurtontsluiting autoluw met fiets- en auto gemengd.



Woonstraat zijn smal met een fiets- en voetgangersvriendelijk karakter als shared space, zonder trottoir en parkeren



Wijkontsluitingsweg niet als GOW50 ingericht.



Buurtontsluitingsweg niet met zijdelings parkeren en losliggend trottoir.



Woonstraat niet in een stenig karakter en gescheiden modaliteiten.

Ontwikkelvelden

Overzicht van de onderdelen

Onderverdeling van de onderdelen

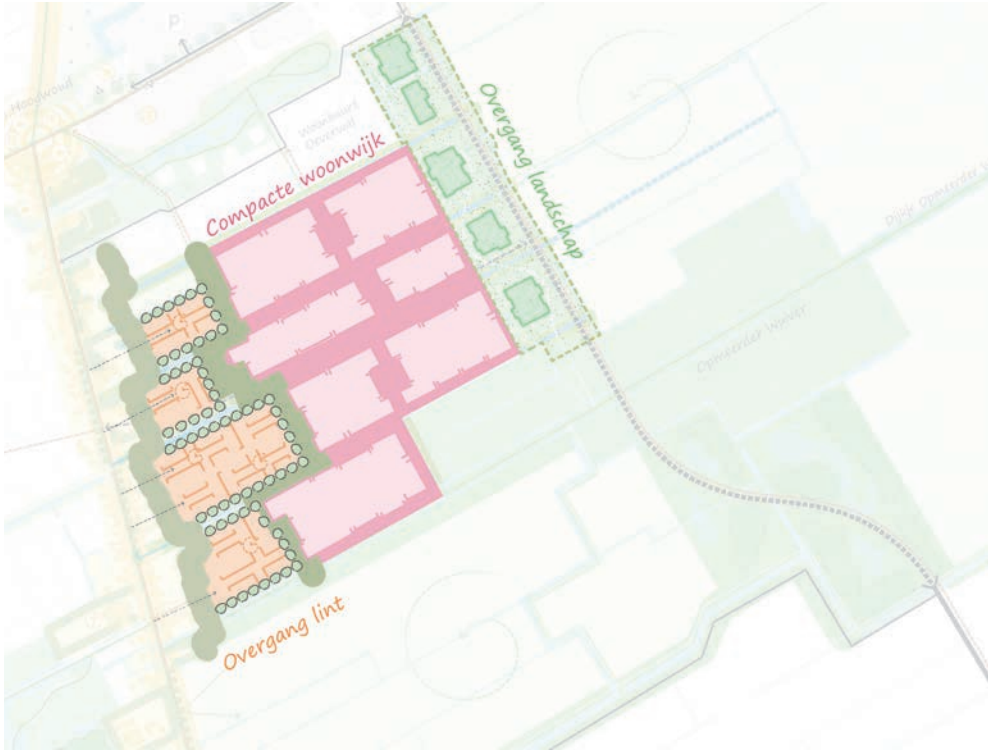
1. Situering, positionering, oriëntatie en korrelgrootte
- Overgang lint
- Compacte woonwijk
- Overgang landschap

2. Woningtypes en bouwhoogtes
- Overgang lint
- Compacte woonwijk
- Overgang landschap

3. Parkeren
- Overgang lint
- Compacte woonwijk
- Overgang landschap

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten
- Zichtlijnen langs landschapslijnen
- Zichtlijnen in de dwarslopers

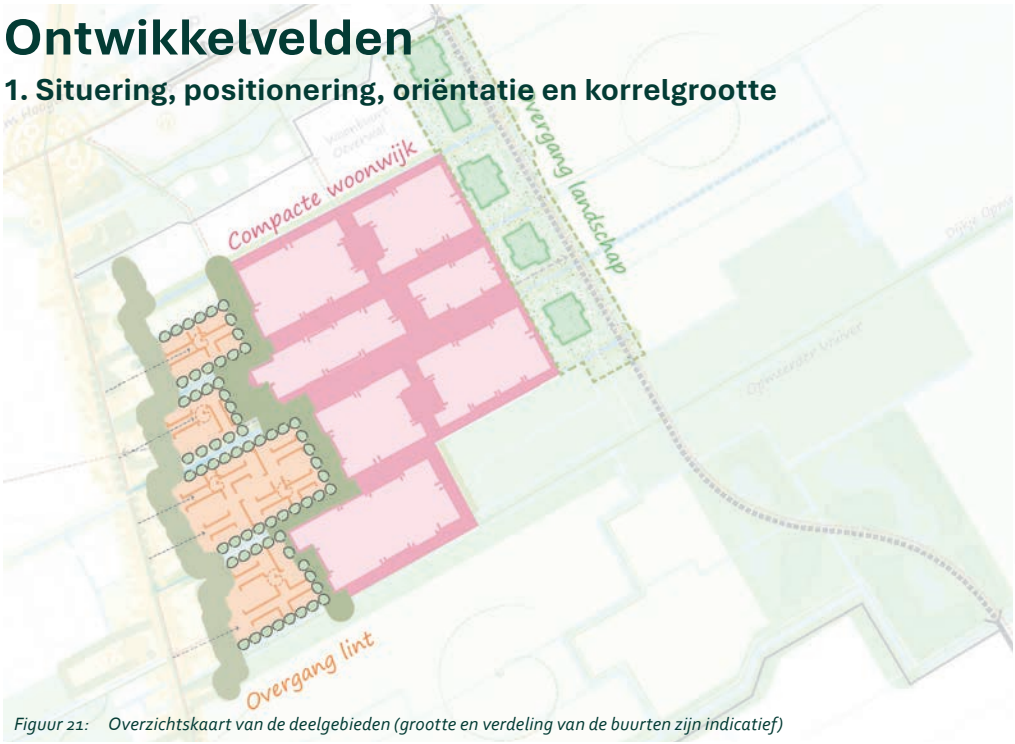
5. Voorzieningen



Figuur 20: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Ontwikkelvelden

1. Situering, positionering, oriëntatie en korrelgrootte

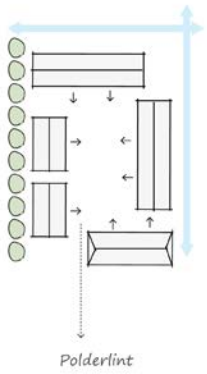


Figuur 21: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Toetsbare criteria

- De ontwikkelvelden in deelgebied 'overgang lint' zijn opgezet als een woonerf van circa 25 tot 75 woningen. Woningen zijn gericht op een centraal erf met bomen of watergangen rondom. De woningen presenteren zich als agrarische volumes (langwerpige volumes met 1 bouwlaag + kap) aan het centrale erf.
- De ontwikkelvelden in deelgebied 'compacte woonwijk' zijn opgezet als een gemengd bouwblok van circa 50 tot 125 woningen. De woningen hebben een sterke oriëntatie naar buiten op groenstructuren. Woonvolumes kennen wisselende rooilijnen en kaprichtingen. De bouwblokken zijn aan de parkachtige dwarslopers ten opzichte van elkaar zo gesitueerd dat er omkaderde ruimtes ontstaan die de verblijfsplekken definiëren (zoals beschreven onder het 'groenblauwe raamwerk', onder 'parkachtige dwarslopers').
- De ontwikkelvelden in deelgebied 'overgang landschap' zijn opgezet als kleinschalige wooncclusters van circa 5 tot 15 woningen. De wooncclusters liggen vrij in het groen en hebben architectonische voororiëntatie naar en sterke relatie/overgang met omliggende landschap. De afstand tussen elke woocluster is min. 25 m vanaf de perceelsgrenzen. De wooncclusters onderbreken de zichtlijnen vanuit de landschapslijnen niet.
- Verspringende rooilijnen (en kaprichtingen) zijn kenmerkend in de gehele wijk.

Uitgangspunten: Ruimtelijke opzet van ontwikkelvelden en positionering van bebouwing binnen ontwikkelvelden per deelgebied



Overgang lint

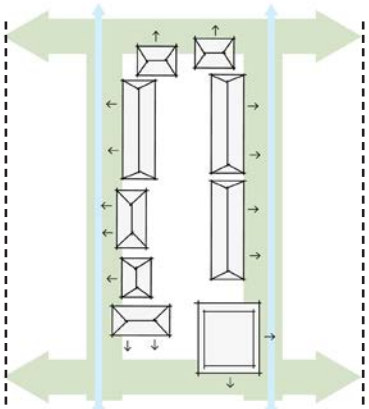
Elk ontwikkelveld kent een ruimtelijke opzet van een woonerf van circa 25 tot 75 woningen Woningen zijn gericht op een centraal erf met bomen of watergangen rondom.



Woningen zijn gericht op een centraal autoluw erf.



Bebouwing bestaat uit agrarische volumes (langwerpige volumes met 1 bouwlaag + kap)



Compacte woonwijk

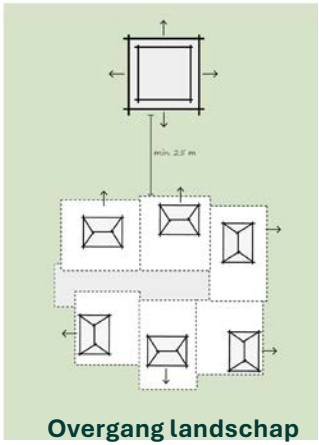
Elk ontwikkelveld kent een ruimtelijke opzet van een gemengd bouwblok van circa 50 tot 125 woningen. Voorkanten zijn op het groenblauw raamwerk georiënteerd.



Voorkanten zijn gericht op het omliggende groenblauwe raamwerk.



Voorkanten zijn niet gericht op een parkeerstraat.



Overgang landschap

Elk ontwikkelveld kent een ruimtelijke opzet van een kleinschalig wooncluster van circa 5 tot 15 woningen. Wooncclusters zijn architectonisch naar buiten georiënteerd met minimaal 25 m afstand tussen clusters en met interne ontsluiting.



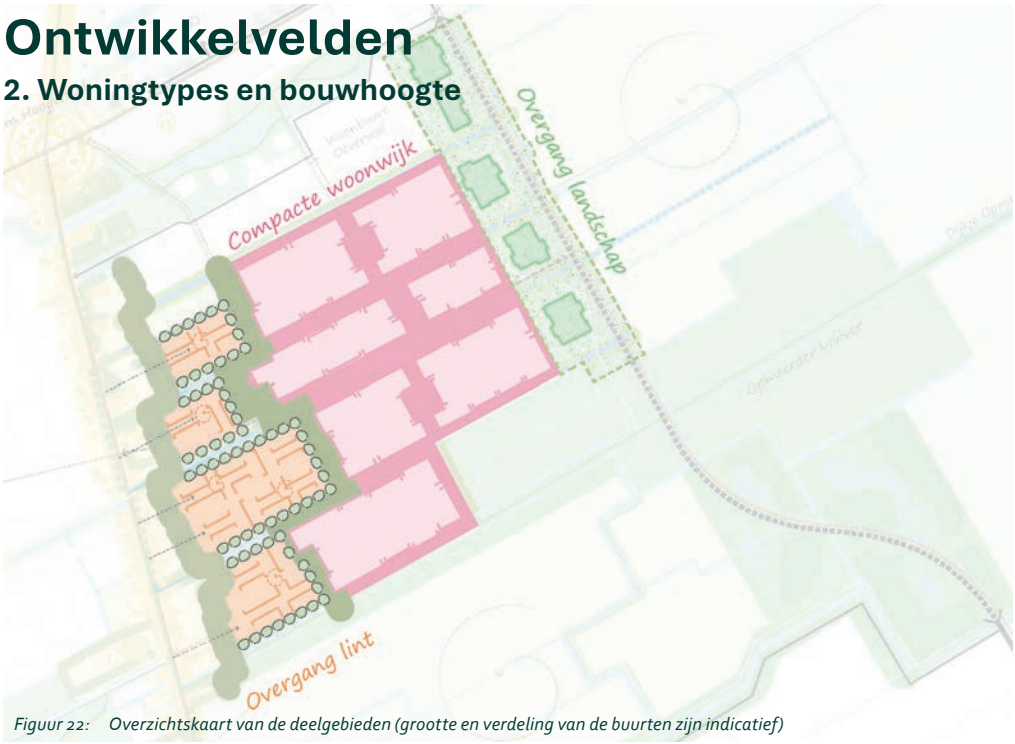
Rondom de wooncclusters is voldoende ruimte om het open en groene karakter te benadrukken.



Niet het karakter van een 'groene straat'.

Ontwikkelvelden

2. Woningtypes en bouwhoogte



Figuur 22: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Uitgangspunten: bouwhoogtes per deelgebied



Overgang lint
1 tot 1,5 bouwlaag + kap.
Kap kan in hoogte variëren van één tot twee lagen.

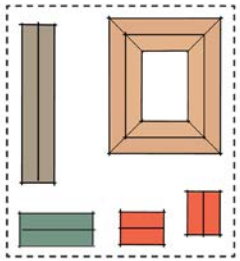


Compacte woonwijk & Overgang landschap
1 tot 3 bouwlagen + kap.

Toetsbare criteria

- Laagbouw (dus geen appartementencomplexen) in 'overgang lint'. Mix van woningtypologieën in 'compacte woonwijk'. Appartmentencomplexen of vrijstaande woningen in 'landschapszone'.
- Bouwhoogte deelgebied 'overgang lint': 1 tot 1,5 bouwlaag + kap. Kap kan in hoogte variëren van één tot twee lagen. Maximaal 3 bouwlagen in totaal. De straatzijde heeft altijd de uitstraling van 1 bouwlaag (door bij 1,5 bouwlaag te werken met een doorlopende kap), achterzijde kan wel met 2 bouwlagen.
- Bouwhoogte deelgebieden 'compacte woonwijk & overgang landschap': 1 tot 3 bouwlagen + kap. Bij appartementencomplexen kan in de bovenste laag woningen bevinden, vanaf de straatzijde dient deze bouwlaag een uitstraling te hebben van een kap.
- Woningen grenzend aan bestaande woonbuurt Oeverwal maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Volledig platte daken zijn in de gehele wijk uitgesloten.

Uitgangspunten: woningtypologieën per deelgebied



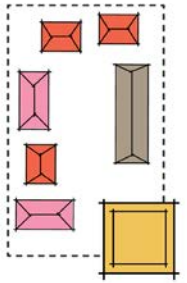
Overgang lint
Rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, hofwoningen en rug-aan-rug aan woonerf.



Grondgebonden woningen in de vorm en maat van een boerenschuur. Eenvoudig volume met één laag + kap is kenmerkend.



Geen appartementencomplex in 'overgang lint'



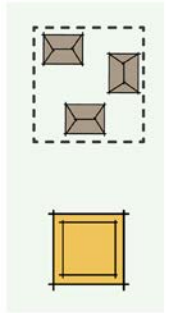
Compacte woonwijk
Appartementen, rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen gemengd in bouwblok.



Verschillende typologiën in een gemengd bouwblok met een voorkanten naar buiten gericht.



Appartementencomplexen staat niet volledig los van het bouwblok (niet solitair in het groen)



Overgang landschap
Appartementen of clusters met (vrijstaande) woningen liggen vrij in het groen.



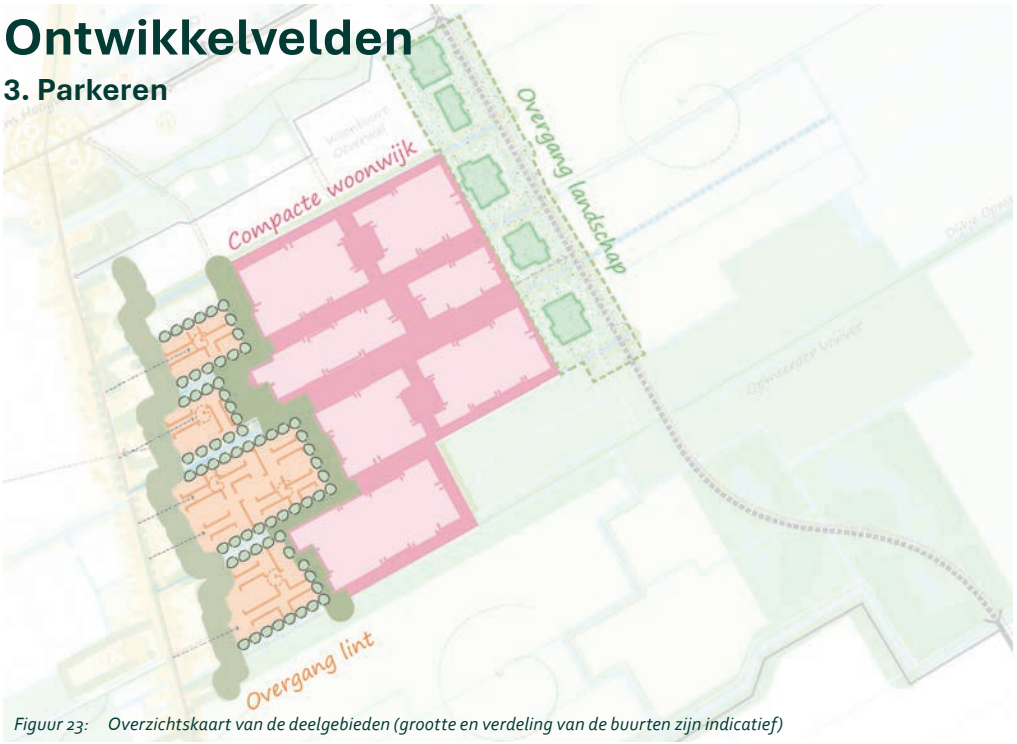
De woonclusters kennen een groene en ruime opzet.



De woonclusters vormen geen naar binnen geörienteerd woonerf.

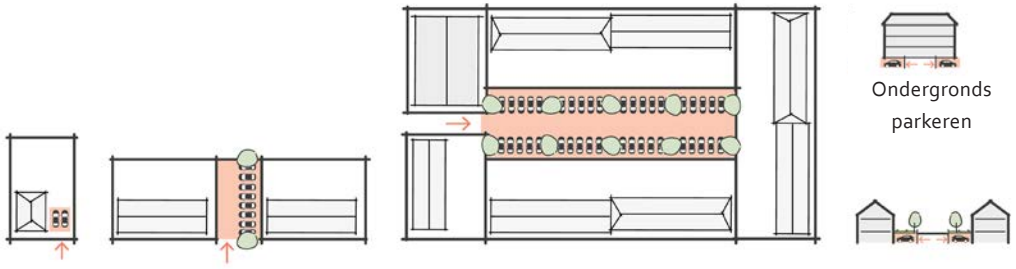
Ontwikkelvelden

3. Parkeren



Figuur 23: Overzichtskaart van de deelgebieden (grootte en verdeling van de buurten zijn indicatief)

Uitgangspunten: mix van parkeeroplossingen binnen ontwikkelvelden

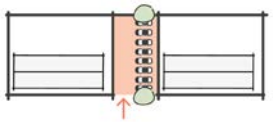


Parkeren op eigen terrein. | Parkeerkoffer tussen de woningen. | Parkeerhof binnen het bouwblok. | (Semi-) verdiept parkeren

Toetsbare criteria

- Groenblauwe raamwerk is parkeervrij, incidenten uitgezonderd.
- Parkeren is opgenomen binnen de ontwikkelvelden, incidenten uitgezonderd.
- Minimaal parkeren in openbare ruimte.
- Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte.

Voorkeur per deelgebied



Overgang lint

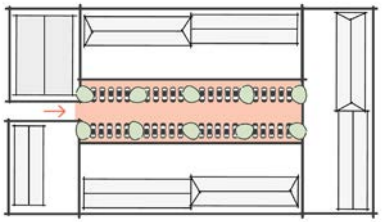
Parkeerkoffers tussen de woningen.



Parkeerkoffers op het erf.



Geen parkeren langs de sloten of langs het groenblauwe raamwerk.



Compacte woonwijk

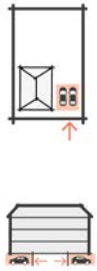
Parkeerhof binnen bouwblok.



Parkeren in een parkeerhof aan de achterzijden van de woningen.



Geen woonstraten met voorkanten ingericht als parkeerhof, -straat of -koffer.



Overgang landschap

Parkeren op eigen terrein of ondergronds.



Ondergronds parkeren.



Geen parkeerterrein dat zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Ontwikkelvelden

4. Zichtlijnen en hoogteaccenten



Figuur 24: Overzichtskaart van de zichtlijnen en hoogteaccenten, locaties zijn indicatief

Toetsbare criteria

A. Zichtlijnen langs landschapslijnen.

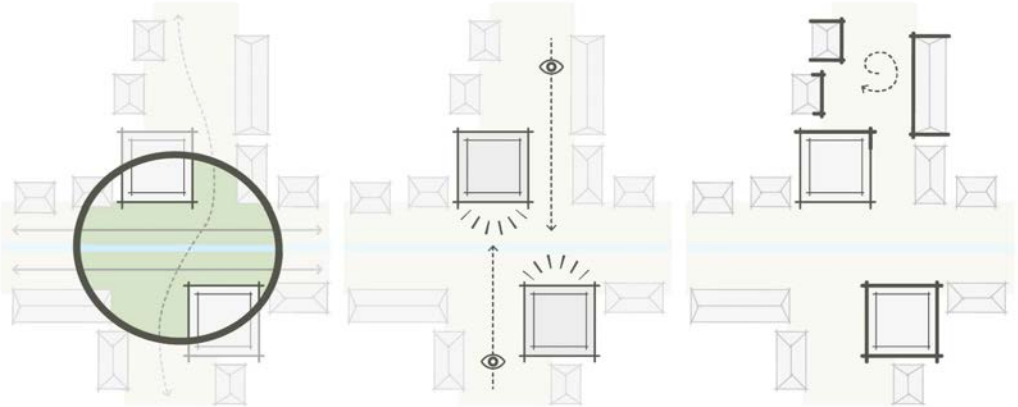
- Zichtlijn creëert een zichtrelatie tussen het polderlint (Herenweg) en het open landschap (richting Gouwe).
- Zichtlijn in de noordelijke landschapslijn legt een zichtrelatie tussen de westelijke parkachtige dwarsloper en het open landschap (richting Gouwe).
- Zichtlijn volgt de watergang in de landschapslijn.

B. Zichtlijnen in de dwarslopers.

- Zichtlijn creëert zichtrelatie tussen verblijfplekken in de dwarslopers en de kruispunten van de landschapslijnen en dwarslopers.
- Zichtlijn wordt beëidingd door hoogteaccent of verbijzondering van het bouwblok rondom deze kruispunten. De hoogteaccenten zijn, als onderdeel van het bouwblok, gelegen op de kruispunten van de landschapslijnen en de dwarslopers.
- De verblijfplekken in de dwarslopers worden omkaderd door omliggende bebouwing en het hoogteaccent.
- Zichtlijn heeft een afwisselende breedte.

Uitgangspunten: plaatsing van hoogteaccenten

Zichtlijnen en bebouwingsaccenten versterken de onderlinge relatie tussen de woonbuurten



Hoogteaccenten
Zijn, als onderdeel van het bouwblok, gelegen op de kruispunten van de landschapslijnen en de dwarslopers.

Zichtlijnen dwarslopers
Worden beëindigd door een hoogteaccent of een verbijzondering, rondom de kruispunten.

Verblijfplekken in dwarslopers
Worden omkaderd door omliggende bebouwing en het hoogteaccent.



Hoogteaccent markeert de hoek van het bouwblok, en heeft adressering aan de openbare ruimte.



Een (hoogte)accent eindigt de zichtlijn.



De bebouwing definieert de ruimte van de verblijfplekken.



Hoogteaccent staat niet solitair in de openbare ruimte.



Parkachtige dwarsloper is geen doorlopende zichtlijn, de gebouwen maken ruimtes en vormen zichtrelaties.



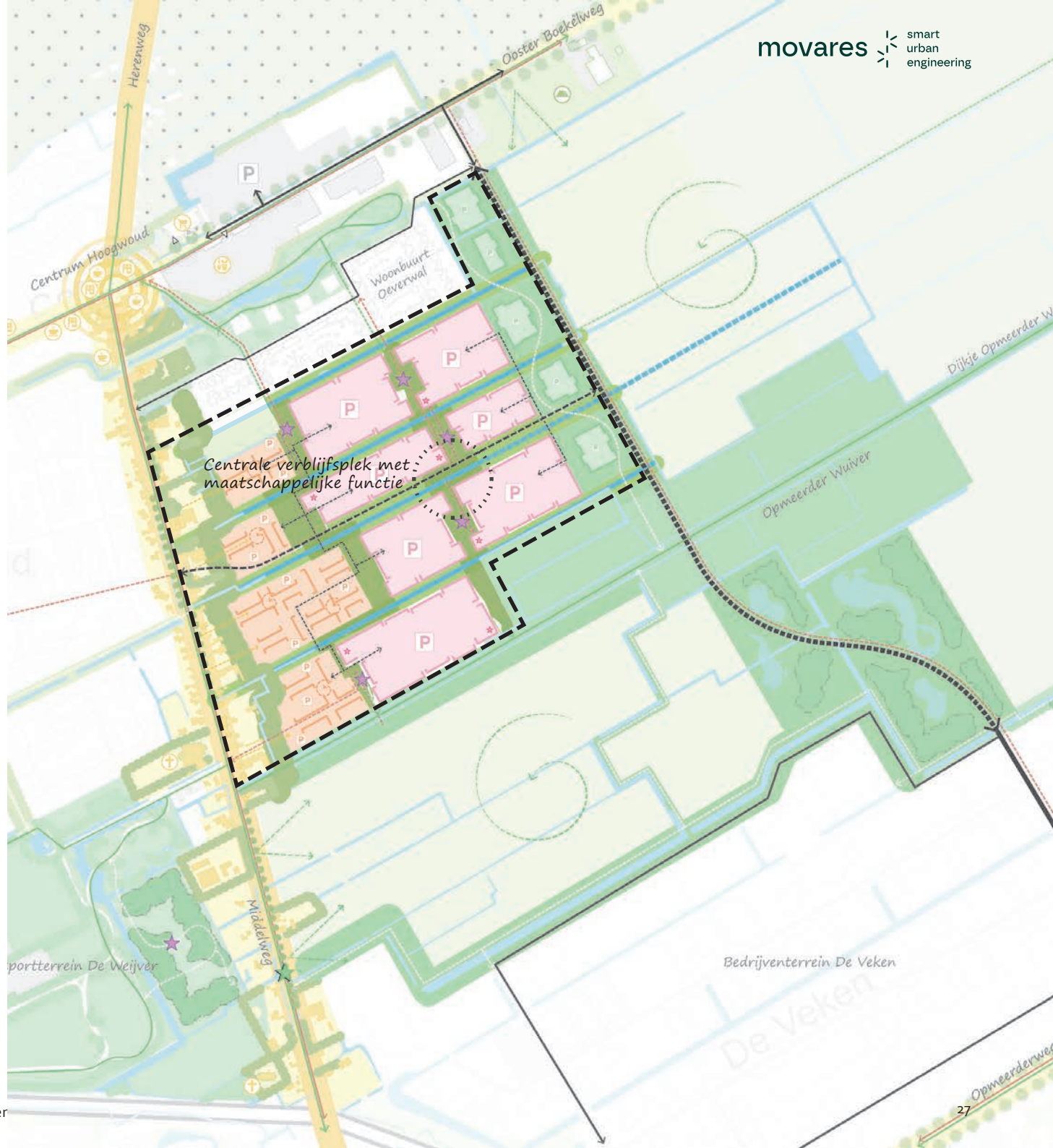
Hoogteaccent kent geen gesloten plinten naar omliggende openbare ruimte.

Ontwikkelvelden

5. Voorzieningen

Uitgangspunten

- Rond de kruising tussen de oostelijke parkachtige dwarsloper en de landschapslijn met de buurtontsluitingsweg dient, in de parkachtige dwarsloper, een centrale verblijfsplek (Wijk BOSSzone) gecreëerd te worden in de openbare ruimte zoals dit is opgenomen in het BOSS-beleid van de gemeente Opmeer.
- Direct grenzend aan bovenstaande verblijfsplek dient ruimte gemaakt te worden voor een maatschappelijke functie zoals een huisarts.
- Rondom de maatschappelijke functie is een inspanningsverplichting om te onderzoeken of er 8 - 12 zorgwoningen gepositioneerd kunnen worden.
- Rondom de maatschappelijke functie is een inspanningsverplichting om 15 - 25 levensloopgeschikte woningen te realiseren.
- In de parkachtige dwarslopers dienen minstens twee BOSS-steunplekken gerealiseerd te worden waarvan 1 voor spelen en 1 voor sport. Waarvan 1 ten noorden en 1 ten zuiden van de centrale verblijfsplek.
- Er dient een jongerenplek gerealiseerd te worden in de openbare ruimte in de nabijheid van De Weijver. Zie het BOSS-beleid voor de uitgangspunten.
- De oostelijke parkachtige dwarsloper is een BOSS-route en dient als zodanig te voldoen aan de eisen gesteld in het BOSS-beleid van de gemeente Opmeer.



Beeldkwaliteit

Architectuur ‘overgang lint’








Binnen deze woonsfeer wordt gewoond op een manier die refereert aan het Hollandse boerenerf. De opzet van de bebouwing sluit aan op de Herenweg door zich te manifesteren als de achterliggende schuren behorend bij de erven aan het lint. Daarmee wordt aangesloten bij de karakteristieke verkaveling in de omgeving, waarin het hoofdgebouw aan het polderlint is gesitueerd en de schuurgebouwen zich daarachter, op de smalle en diepe kavels, groeperen.

De afzonderlijke erven zijn ruimtelijk herkenbaar en onderscheiden zich van elkaar, terwijl zij gezamenlijk een subtiele relatie aangaan met de Herenweg. Deze relatie wordt zodanig vormgegeven dat de bebouwing aanvoelt als het achtererf van het lint en niet als een zelfstandig nieuw front. De architectuur en verschijningsvorm van de bebouwing versterken dit beeld, met lange bebouwingswanden, grote schuurdeuren, kenmerkende kapvormen en een materialisatie die refereert aan agrarische schuren in de regio.

Het erf vormt het hart van de woonsfeer en is ingericht als een informele, openbare ruimte. De ruimte is overzichtelijk en wordt omzoomd door de voorkanten van de woningen, waardoor een collectieve oriëntatie ontstaat. Hier speelt het dagelijks leven zich af, zichtbaar en gedeeld.

Binnen het erf is geen sprake van een hiërarchie tussen verkeersmodaliteiten. De ruimte wordt vormgegeven als een gedeelde ruimte, waarin verblijf, ontmoeting en langzaam verkeer centraal staan en auto’s ondergeschikt zijn.

Het ‘ervenhandboek’ van Landschap Noord-Holland en de ‘Leidraad Landschap en Cultuurhistorie’ van de provincie Noord-Holland bieden hiervoor handvatten.

- Architectuur refereert in de bouwmassa en kapvorm naar de eenvoud van boerenschuren met 1 bouwlaag met kap; zonder op- en aanbouwen aan straatzijde.
- Diverse natuurlijke materialen (hout, baksteen, etc.) en West-Friese kleuren.
- Detaillering van de bebouwing is sober en benadrukt het landelijke karakter.
- Gevelopeningen zoals deuren en ramen zijn vormgegeven op een manier die verwijst naar boerenschuren door onder andere het gebruik van schuifluiken en smalle openingen.
- Technische installaties dienen niet het gevelbeeld en/of de beeldkwaliteit te verstoren.

Beeldkwaliteit

Architectuur ‘compacte woonwijk’











De compacte woonwijk vormt het hart van Hoogwoud Oost en heeft een uitgesproken dorps karakter. Het beeld sluit aan bij de identiteit van de regio en refereert aan de uitstraling van de historische bebouwing in Hoogwoud. Wonen in deze sfeer voelt alsof de auto nauwelijks aanwezig is en wandelen en fietsen de vanzelfsprekende manier van verplaatsen vormen.

De architectuur ondersteunt deze beleving door het toepassen van sculpturale, West-Friese detaillering in de voorgevels. Variatie in vormgeving en uitwerking zorgt ervoor dat de bebouwing aanvoelt als een verzameling individuele woningen, elk met een eigen karakter en uitstraling maar wel passend in het geheel.

Het geheel ademt een informele en toegankelijke sfeer, waarin de lokale identiteit centraal staat en het dagelijks leven zich zichtbaar in de openbare ruimte afspeelt.

- Architectuur kenmerkt zich door dorpslandelijke architectuurstijl zoals die in de regio voorkomt.
- Architectuur sluit aan bij de architectuur van historische bebouwing van Hoogwoud.
- Met name de voorgevels kenmerken de lokale en regionale identiteit.
- Diverse natuurlijke en West-Friese materialen (hout, baksteen, etc.) en kleuren
- Gebruik van West-friese sculpturale gevelelementen als detaillering met o.a. houten kopgevel, sierlijsten, blind (luik), gevelmakelaar, (deels) zichtbare spant-constructie, etc.

Beeldkwaliteit

Architectuur ‘overgang landschap’







In deze woonsfeer staat het open polderlandschap centraal. Bewoners ervaren hier nadrukkelijk hoe het is om midden in het landschap te wonen, met wijdse uitzichten vanuit de woningen over de open polder. Ook voor gebruikers van de openbare ruimte blijft deze landschappelijke beleving continu aanwezig.

De bebouwing manifesteert zich als een reeks losse bebouwingsclusters in het landschap en wordt ervaren als eilandjes in de open ruimte. Elk gebouw is een zichtbaar element in het veld en draagt bij aan het ritme en de schaal van de polder.

De architectuur heeft een hoogwaardige uitstraling en is zorgvuldig uitgewerkt richting zowel de openbare ruimte als het landschap. In vorm en detaillering wordt aangesloten bij de vormentaal van dorpse en agrarische bebouwing, waardoor een herkenbaar maar modern beeld ontstaat. De gebouwen vallen op door hun positionering en kwaliteit, maar sluiten tegelijkertijd aan op het weidse, natte en winderige karakter van de polder.

- Moderne of traditionele architectuur met landelijke hoofdvormen.
- Diverse natuurlijke materialen (hout, baksteen, etc.) en gedekte kleurtinten
- Gezien vanuit het open landschap creëert de bebouwing een luchtig, speels, sculpturaal daklandschap als silhouette.

Beeldkwaliteit

Erfafscheidingen







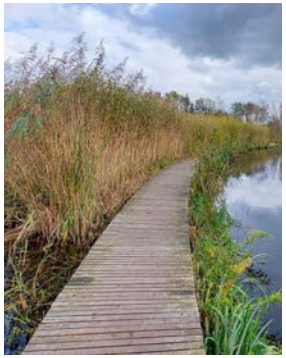

- Erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke mix van erfafscheidingen: takkenrillen, wilgentenen, schapenhekken of gemengde hagen (betrek ecoloog bij haagsoorten)
- Stenen of kunststof erfafscheidingen of schuttingen zijn uitgesloten grenzend aan de openbare ruimte.
- Erfafscheiding aan voorzijde woning is max. 1 m hoog, daarachter max. 2 m

Materialisering openbare ruimte









- Rode gemêleerde gebakken klinkers als basis voor bestrating en stoepen
- Rode gemêleerde betonnen klinkers en grasbeton als basis voor parkeerterreinen
- Padvast als basis voor losliggende wandelpaden in het groen
- Hout als basis voor (voetgangers)bruggen en vlonders

Beeldkwaliteit

Buitenruimte en beplanting ‘landschapslijnen’







- De polderidentiteit is kenmerkend voor de landschapslijnen, bestaande uit een centrale watergang met groene taluds voor recreatie, verblijf en wandelpaden.
- Watergangen met natuurlijkvriendelijke oevers en passende laagveensoorten zoals Krabbescheer. Kenmerkende beplanting zijn knotwilgen en rietkragen.

Buitenruimte en beplanting ‘parkachtige dwarslopers’










- De parkidentiteit kenmerkt zich door een doorlopende vrije parkstructuur met slingerpaden, kruidenrijk gras, onderbeplanting, bomen en aaneenschakeling van verblijfs-, ontmoetings- en speelplekken.
- Betula pendula, Wintereik en Veldesdoorn zijn kenmerkende boomsoorten.

Beeldkwaliteit

Buitenruimte en beplanting ‘landelijke groenbuffer’







- Kleinschalig agrarisch-polderlint karakter is kenmerkend voor de landelijke groen-buffer met informele fruitgaarden, boomgaarden, moestuinen, of groene tuinen.
- Gronden kunnen openbaar, collectief of privé zijn. Een onverhard doorlopend struinpad is altijd openbaar toegankelijk en verbindt de gaarden en tuinen.

Buitenruimte en beplanting ‘landschapszone naar open polder’







- De landschapszone kenmerkt zich door openheid en plasdraszones met wadi’s, inheemse laagveenbeplanting en slingerpaden (afwisseld padvast en vlonders).
- Bij hoog water lopen waterbergingszones van de landschapszone onder water terwijl het wandelpad en de wooncclusters bereikbaar blijven.


movares
smart
urban
engineering