

Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A

Lansingerland

27 juli 2016



Colofon:

Beeldkwaliteitsplan

Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A

Lansingerland

27 juli 2016

opgesteld door:

MvtHoff stedenbouw

Beatrijsstraat 34 b

3021 RE Rotterdam

mvthoff@gmail.com

in samenwerking met:

Marit Janse Landschapsarchitectuur

in opdracht van:

Vastgoed Batenburg BV



Inhoud

- Inleiding 4
- Beeld en identiteit 5
- Stedenbouwkundig plan 6
- Beeldkwaliteitscriteria 7
- Duurzaamheid 12

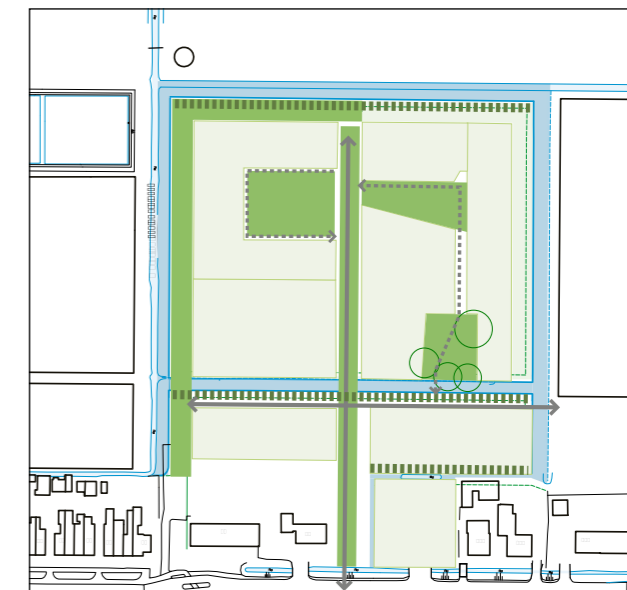
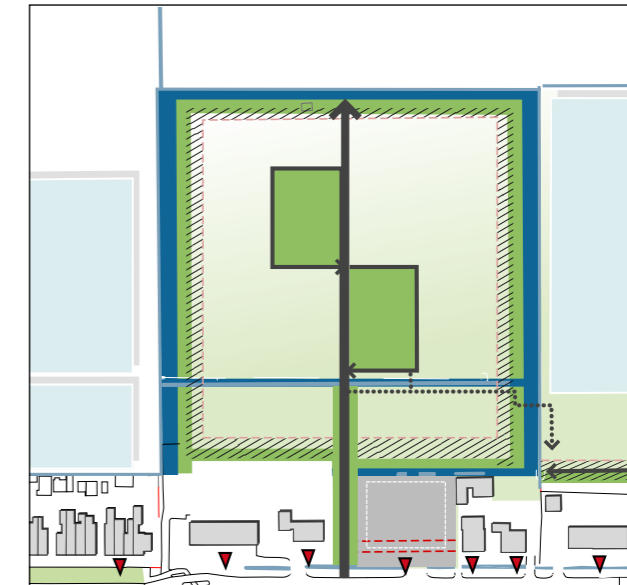


Luchtfoto Hoeksekade Noord, deellocaties A en B (bron: Urban Synergy)

Inleiding

Voor de ontwikkellocatie Hoeksekade Noord deellocatie A wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van 47 woningen (waarvan 14 sociaal bereikbaar t.b.v. starters). Dit bestemmingsplan gaat uit van het stedenbouwkundig plan Hoeksekade-Noord (d.d. 10 juni 2015), opgesteld door MvtHoff stedenbouw in opdracht van Vastgoed Batenburg BV. De basis van het plan is bepaald door het Programma van Eisen (d.d. 21 januari 2015) met de randvoorwaarden voor ontwikkeling van beide deellocaties A en B, opgesteld door Urban Synergy in opdracht van de gemeente Lansingerland.

Bij en naast het bestemmingsplan wordt voorliggend beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarin de ruimtelijke kwaliteiten zijn vastgelegd, evenals de ambities voor de beeldkwaliteit. Het voorliggend plan is een beeldkwaliteitsplan en geen inrichtingsplan openbare ruimte (volgende fase). De voorgestelde inrichting is dus richtinggevend, maar nog niet in detail uitgewerkt op materialisatie en inrichtingsprofielen. Aspecten m.b.t. buitenruimte en groen en spelen worden hierin meegenomen.



Beeld en identiteit

In het stedenbouwkundig verkavelingsplan is uitgegaan van het beeld van het omliggende landschap en de geschiedenis van het gebied als tuinderslocatie. Kenmerkende elementen in het landschap zoals de lange watergangen en elzensingels, die ook onderdeel zijn van het Masterplan Hoekse Park, zijn meegenomen en doorgezet in het plan voor de Hoeksekade Noord, deellocatie A.

De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichtingen en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan. De geschiedenis van de tuinderslocatie is vertaald naar kenmerkende elementen in de buitenruimte en de architectuur. Deze elementen zijn de identiteitsdragers van het plan, en zijn opgenomen in de beeldkwaliteitscriteria.



Geschiedenis als inspiratie voor beeldkwaliteit en identiteit.

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige planopzet gaat uit van het vastleggen van de groene kwaliteiten langs de randen en de waterlopen, en het toevoegen van een aantal intrinsieke nieuwe plekken met woonkwaliteit die identiteit aan het plan geven, verwijzend naar de tuindersgeschiedenis en de landelijke kwaliteiten van het gebied. Het plan is gestructureerd aan de hand van vijf elementen:

1. Groene waterrand en centrale ontsluiting (Tuinpad)

Het gebied wordt omzoomd door een groene waterrand die zowel een woonkwaliteit vormt als in de watercompensatie voorziet. De centrale ontsluiting is een tuinpad dat de verschillende onderdelen verbindt.

2. Elzensingels langs de lengte-watergangen

De lengte-watergangen evenwijdig aan de Hoeksekade worden Elzensingels, aansluitend bij de identiteit van het Hoekse Park.

3. Centraal erf

Het noordelijke groene hof is een centraal erf, waaraan geschakelde woningen worden gerealiseerd met een gezamenlijke uitstraling. Hiertoe hebben ze geen voortuin maar zijn direct aan het erf gelegen.

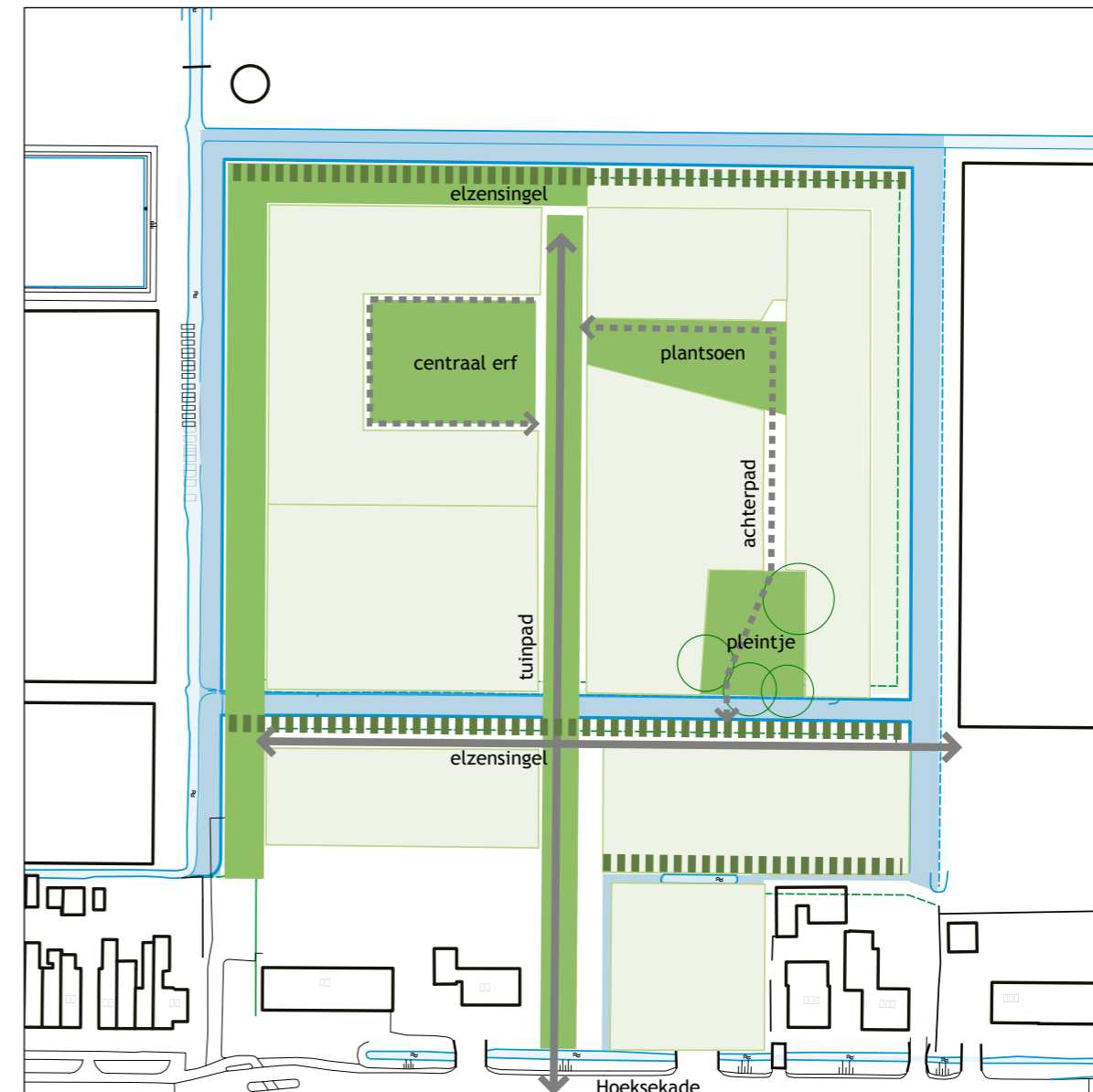
4. Secundaire ontsluiting langs twee plantsoenen

Een secundaire ontsluiting (het 'Achterpad') ontsluit twee plantsoenen, respectievelijk een groen plantsoen en een plein-achtig plantsoen.

5. Bouwplots met eigen identiteiten

Gecombineerd levert de structuur verschillende identiteiten op waaraan

de bouwplots zijn gelegen: aan de Hoeksekade, de Elzensingel, het Tuinpad, het Erf, het Plantsoen en het Achterpad. Het plan bestaat uit een mix van woningtypes, zowel vrijstaande woningen, meer-onder-een-kap-woningen (twee-, drie- en vier-onder-een-kap) als korte rijtjes (max. 4 woningen) aan een erf. De bouwvelden zijn indicatief en kunnen in de uitwerking nog deels van 'kleur' en positie veranderen.



Beeldkwaliteitscriteria

In het plan wordt een beeldkwaliteit verlangd die past bij de identiteit van het landelijke karakter van het gebied in zowel de architectuur als de buitenruimte en de erfscheidingen. Doordat het een opzichzelf staand gebied is, is er ruimte voor een ontwikkeling waarbij de beeldkwaliteit wordt gevormd door de architectuur in combinatie met de in mandigheid / collectief uitgegeven buitenruimte. Navolgende criteria gelden voor de bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte:

1. Algemeen

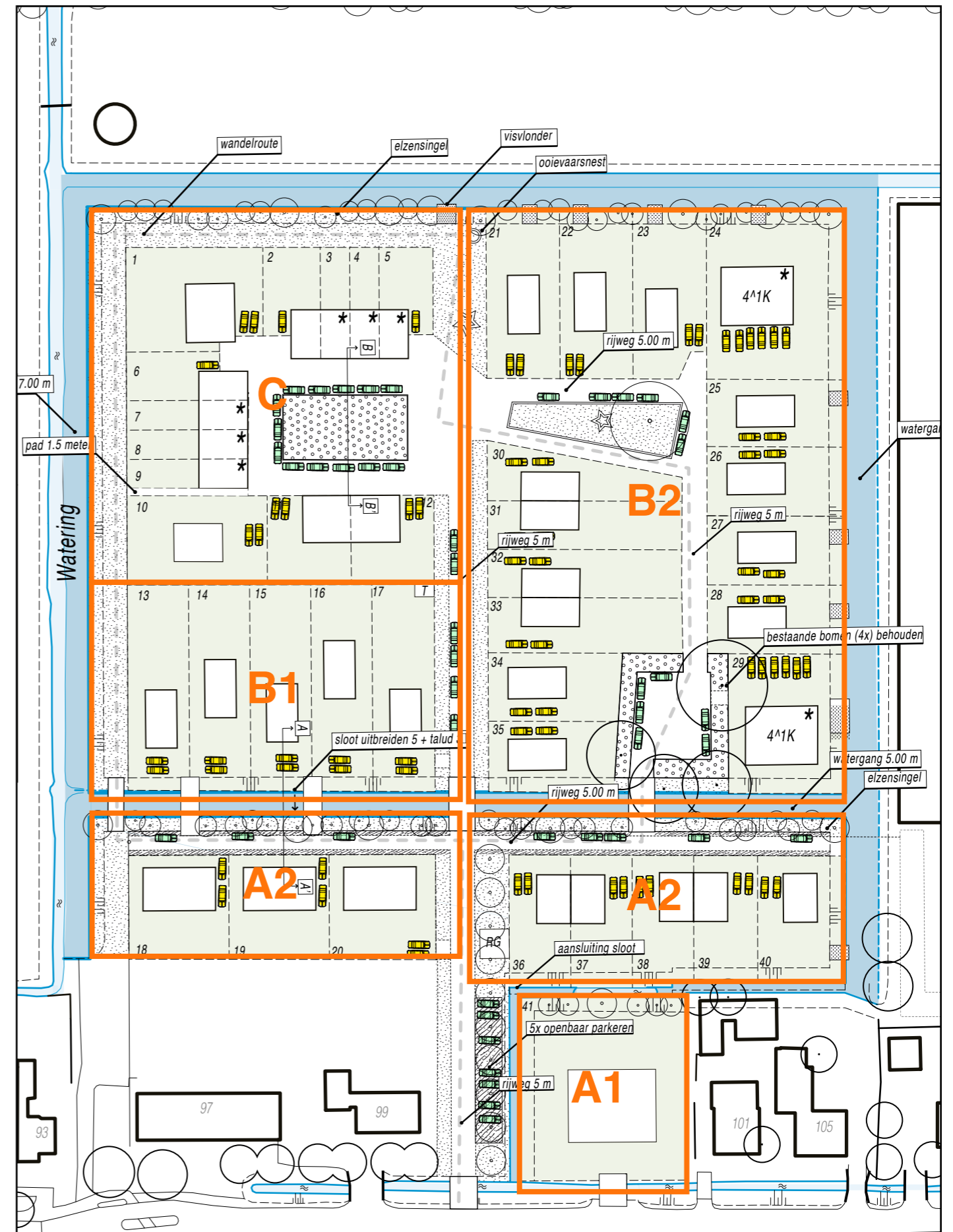
1.1 De bouw- en inrichtingsplannen zijn onderdeel van het groter geheel in het stedenbouwkundig plan, waarbinnen verschillende identiteiten zijn te onderscheiden die worden bepaald door de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing.

1.2 De sfeer en het karakter van het gebied kan worden omschreven als landelijk, besloten, afwisselend en kleinschalig: van belang is de relatie met omliggend landschap en het zicht op de lucht. De inrichting en de bebouwing dienen hierbinnen te passen.

2. Bebouwing

2.1 De bebouwing heeft een landelijke uitstraling (hoofdvorm is simpel en eenduidig) en is herkenbaar binnen de identiteit van het gebied.

2.2 De gebouwen zijn georiënteerd op het Tuinpad, de Elzensingel, het Erf of het Plantsoen / Achterpad. Hoekwoningen aan of langs het Tuinpad hebben een dubbele oriëntatie met een levendige zijgevel (raampartijen en/of entree) en een zijtuin met lage haag.



2.3 De kap van de woningen is typerend voor het landelijk karakter; verschillende hellende dakvormen zijn mogelijk zoals een zadeldak, mansardekap of samengesteld.

2.4 Er is een evenwicht tussen compositie van de gevel en het bouwwerk / massavolume van de bebouwing als geheel.

2.5 Materialisatie en detaillering zijn duurzaam, hoogwaardig en ondersteunen het landelijke karakter van de woning en het gebied (gebruik van hout, glas, baksteen, pannendaken). Verder zijn materialisatie, detaillering en kleurgebruik zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben.

2.6 Zonnepanelen worden zo goed mogelijk ingepast binnen de architectuur van het gebouw, rekening houdend met oriëntatie, compositie van de gevel of dakvlak, en de kleurstelling.

2.7 Bijgebouwen zijn in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en zijn in hun uitstraling verwant aan het hoofdgebouw.

3. Bebouwing per deelgebied

A1. Woning Hoeksekade:

3.1 Bebouwing aan de Hoeksekade, voegt zich in de bestaande bebouwing van het lint, met een tweede oriëntatie op de entree van het gebied. Max. één bouwlaag met kap (helling 30-50 graden), zowel dwars- als langskap toegestaan. De brug naar de kavel is eenvoudig en past in het karakter van het lint.



Landelijk karakter met gezamenlijke uitstraling (1.1 / 1.2)



Eigen identiteit met een landelijk karakter (2.1 / 2.6)



Materialisatie met landelijk karakter : steen / hout (2.1 / 2.6)



Materialisatie met landelijk karakter : glas / hout (2.1 / 2.6)



Hoekwoningen Tuinpad hebben dubbele oriëntatie (2.3)



Hoekwoningen Tuinpad hebben dubbele oriëntatie (2.3)

A2. Woningen zuidzijde Elzensingel:

3.2 Bebouwing aan de zuidzijde van de Elzensingel richt zich op de singel, hoekwoningen aan het Tuinpad hebben een dubbele oriëntatie. Max. één bouwlaag met kap (helling 30-50 graden). De architectuur is landelijk en wisselend.



Woning met langskap gericht op de singel (3.2)



Woning met dwarskap gericht op de singel (3.3)

B1. Woningen noordzijde Elzensingel :

3.3 Bebouwing aan de noordzijde van de Elzensingel verspringt in de voorgevelrooilijn (min. 4 m. t.o.v. de buurwoning) en richt zich op de singel. Hoekwoningen aan het Tuinpad hebben een dubbele oriëntatie. De architectuur is landelijk en wisselend. Max. twee bouwlagen met dwarskap (dwars op singel).



Verspringende bebouwing geeft doorkijkjes (3.3)



Woningen zijn georiënteerd op de ontsluiting (3.3)

3.4 Bruggen naar de woningen aan de Elzensingel ontsluiten telkens twee woningen, de bruggen zijn simpel (plat of licht gebogen betonnen of houten dek) met eventueel een rank laag hekwerk (afhankelijk van eisen bouwbesluit i.r.t. hoogte).

B2. Woningen binnengebied Oostzijde

3.5 Bebouwing in het binnengebied oostzijde is georiënteerd op de ontsluiting (Tuinpad, Achterpad, Plantsoen), hoekwoningen aan het Tuinpad hebben een dubbele oriëntatie. De architectuur is landelijk en wisselend. Max. twee bouwlagen met kap.



Architectuur om het erf is onderling verwant (3.6)

C. Woningen binnengebied Westzijde (Erf)

3.6 Bebouwing aan het Erf is hierop georiënteerd. De architectuur is landelijk en samenhangend; de architectuur is onderling afgestemd en heeft een erf-karakter (bv. door gebruik van veranda's). Max. twee bouwlagen met kap.

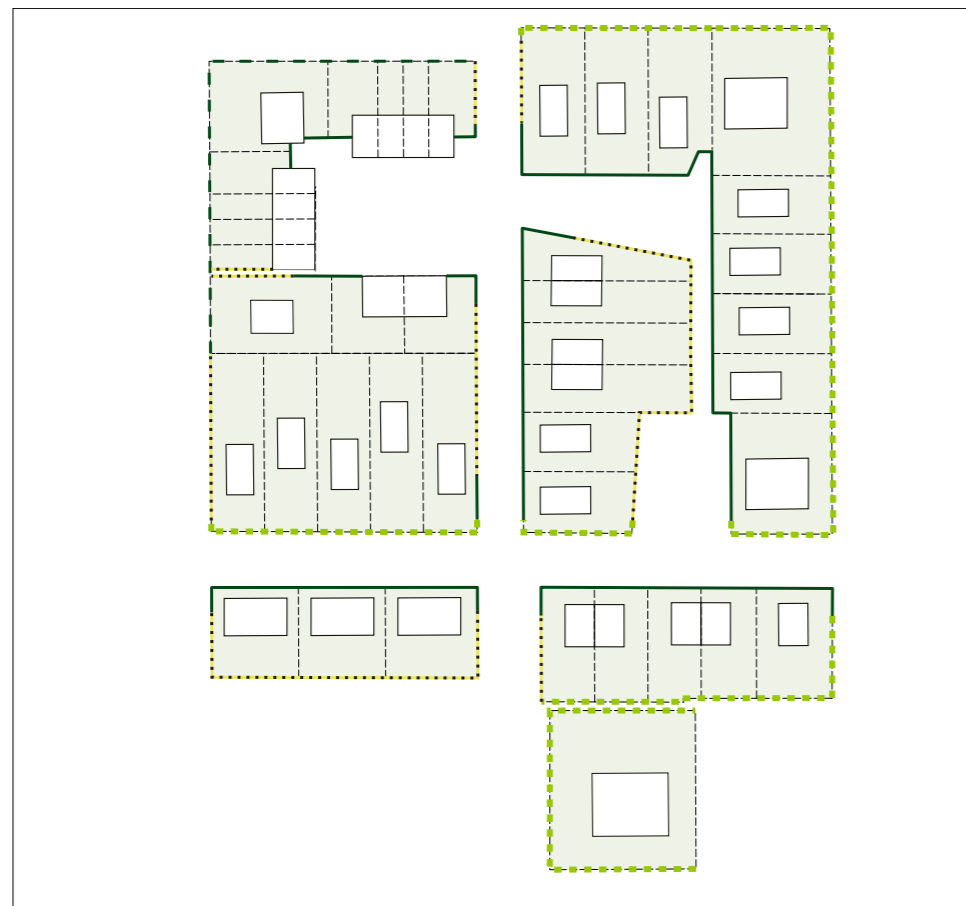



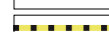


Bebouwing oriënteert zich op het erf b.v. met verande (3.6)

4. Erfscheidingen

4.1 Erfscheidingen hebben een groene uitstraling, afgestemd op de ligging in het plan conform onderstaand schema. Erfscheidingen zijn van inheemse beplanting met ecologische waarde zoals liguster- en meidoornhagen, of hekwerken met gemengde klimplanten (bv. hедера met clematis). Schuttingen grenzend aan openbaar gebied of water zijn niet toegestaan. Erfscheidingen aan de waterzijde zijn uitgevoerd als een natuurlijk groen talud.

4.2 Een (optionele) vlonder of terras aan het water, dient te passen binnen de richtlijnen van het Hoogheemraadschap en is ondergeschikt aan het groene karakter van het talud.



-  erfscheiding lage haag (max. 1 m) aan straatzijde
-  erfscheiding gaashekwerk met gemengde klimplanten
-  erfscheiding lage haag (max. 1 m) achterzijde tuin
-  erfscheiding waterzijde middels groen talud



Lage haag (max. 1 m.) aan de straatzijde (4.1)



Tuinhekje in lage haag (4.1)



Gaashekwerk met gemengde klimplanten (4.1)



Lage haag (max. 1 m.) aan achterzijde van de tuin (4.1)



Groene taluds met vlonder aan het water (4.1 / 4.2)



Eenvoudige bruggen naar de woningen a.d. Elzensingel (3.4)

5. Buitenruimte

5.1 De inrichting van de buitenruimte verwijst naar het landelijk karakter en het tuindersverleden. De inrichting is informeel en gaat uit van het delen van de ruimte door de verkeersgebruikers (geen trottoirs of hoge banden). Openbaar parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost met gebruik van groene bermen en/of bomen (geen parkeervakken).



Informele inrichting met gebakken klinkers (5.1 / 5.2)



Parkeren tussen de bomen in entreegebied Tuinpad (5.1)

5.2 De materialisatie sluit aan bij het informele karakter met een balans tussen verharding en groen. Materiaal- en kleurgebruik van verharding is terughoudend en in onderlinge overeenstemming en veroudert mooi, zoals gebakken klinkers voor de rijstraten, en half-open verharding voor parkeerzones. Lichtmasten zijn laag (4 meter), en eenvoudig vormgegeven.



Informele inrichting met gebakken klinkers en open tegels (5.2)



Plantsoeninrichting verwijst naar tuindersverleden (5.3)

5.3 Bestaande bomen ter plaatse van het plein worden gehandhaafd en ingepast. Bijzondere solitaire bomen zoals paardenkastanje of walnoot accentueren de plantsoenen. De plantsoenbeplanting is bloem- en kleurrijk. De bomen langs het Tuinpad zijn fruit- en/of notenbomen van de 2e orde.

5.4 Oevers zijn natuurlijk ingericht. De Elzensingel heeft een strook beplanting met ecologische waarde die de landschappelijke structuur versterkt. Eén oeverzijde van de hoofdwatergang wordt met riet beplant om de overgang te verzachten.



Bijzondere solitaire boom in een plantsoen (5.3)



Nutskast in haag (5.5)

5.5 Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kast, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied, en uitgevoerd in RAL-kleur 6009 (donkergroen). Het pompgemaal wordt landschappelijk ingepast in de berm.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling en inrichting van het gebied. In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende duurzaamheidsaspecten opgenomen voor de openbare ruimte. Ten aanzien van de bebouwing kan gedacht worden aan verscheidene aspecten die zullen worden meegenomen in de volgende fase van de (bouw)planontwikkeling.

Bebouwing:

- individuele warmtepompen per huishouden
- rekening houden in ontwerp woningen op oriëntatie op de zon
- sedum dakbedekking (bergingen)
- cradle to cradle materiaalgebruik
- natuur-inclusief ontwerp en materiaalgebruik van de woningen, zoals nestkasten in woninggevel, daken etc.
- energieneutrale woningen
- toepassing van zonneboilers en/of zonnepanelen

Openbare ruimte:

- gecombineerd gebruik van gesloten met open bestrating
- openbare straatverlichting op basis van LED en op zonnepanelen
- geen hoge lichtmasten maar lage straatverlichting (voldoende veilig) ter voorkoming van lichtvervuiling en verstoring fauna
- broedmast voor ooievaars
- behoud bestaand groen en bomen
- hemelwaterafkoppeling en waterberging binnen plangebied

