

Beeldkwaliteitplan Parkzoom 3

Gemeente Lansingerland



mdbs

matthijs de boer stedenbouw b.v.
2^e ijzerstraat 2
3024 cx rotterdam
010 2189845
info@mdbs.nl
www.mdbbs.nl

In opdracht van de Gemeente Lansingerland
23 juni 2015



Beeldkwaliteitplan Parkzoom 3

Gemeente Lansingerland

1. Inleiding - het stedenbouwkundig ontwerp	p. 2
2. Beknopt beeldkwaliteitplan	p. 3
3. Hoofdlijnen	p. 5
4. Buitenruimte en erfgrenzen	p. 5
5. Bebouwing rangorde	p. 7
6. Voorbeelden, middelen	p. 9
7. Architectonische referenties	p. 13

Beeldkwaliteitplan Parkzoom 3



brinkdorp Drenthe



schets brink, visiefase Parkzoom 3



profiel stedenbouwkundig plan Parkzoom 3

1. Inleiding - het stedenbouwkundig ontwerp

De wijk Parkzoom in Bergschenhoek, gesitueerd langs de HSL-spoorbaan, bestaat uit 4 duidelijk te onderscheiden delen waarvan de delen Parkzoom 1, 2 en 4 al vrijwel afgerond zijn. Parkzoom 3 is nog niet bebouwd, afgezien van het gezondheidscentrum. Van Parkzoom 3 is het programma en het stedenbouwkundige ontwerp herzien.

De belangrijkste wijzigingen: allereerst wordt de markt voor appartementen met de invulling van locaties in Parkzoom 1, 2 en 4 verzadigd geacht, zodat het programma van Parkzoom 3 nu geheel uit eengezinshuizen zal bestaan. Verder worden geen woningen op dijkniveau (aan de spoorzijde) gebouwd. Ten derde is bij de herziening van de uitgangspunten gevraagd om een ontwerp met een 'dorpse' sfeer. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat de woningdichtheid niet sterk afwijkt van die in de andere delen van Parkzoom (de appartementen niet meegerekend). De definitie van het begrip dorps in dit kader heeft zich verder ontwikkeld in de planvorming.

Vanwege de vraag naar meer groen dan in de overige delen van Parkzoom is de typologie van het 'brinkdorp' gehanteerd. In brinkdorpen in Drenthe zijn deze groene ruimten vaak ontstaan bij een splitsing van de weg, zodat een schegvormige ruimte ontstond die aanvankelijk als collectieve plek voor het weiden van vee gebruikt werd. Nu is zo'n brink een aangename, groene, sfeermakende openbare plek in het dorp, waaraan het goed wonen is. Met die kwaliteit in gedachten is, in een aantal ontwerpstappen, een plan tot stand gekomen, waarin een groot aantal woningen aan een openbare groene ruimte wordt gebouwd. Daarbij is de dorpsbrink niet letterlijk gekopieerd, maar wel als inspiratiebron gebruikt. Deze openbare ruimten krijgen een betrekkelijk neutrale groene inrichting, waarin gazons en bomen de hoofdrol vervullen. Zij geven de woningen die eraan gebouwd worden een extra kwaliteit, die dan ook in de architectuur van de woningen weerspiegeld moet worden. De groene ruimten geven bovendien aanleiding voor (informeel) gebruik, en tevens is er ruimte voor speelplekken.

Het plan wordt verder sterk bepaald door niveauverschillen, die ook in de (groene) openbare ruimte worden opgelost. Aan de noordwestzijde wordt het plandeel begrensd door een groen ingericht dijktaalud. Er is voor gezorgd dat de taluds door hun groene inrichting en door de manier waarop de woningen eraan gebouwd worden een extra kwaliteit aan het wonen zullen geven.

Aan de zuidoostkant wordt het plangebied door water begrensd. Ook dit water speelt een belangrijke rol in de kwaliteit en beleving van het wonen in Parkzoom 3. Van die extra kwaliteit profiteren niet alleen de woningen die aan de waterkant zullen worden gebouwd. Doordat de centrale groene openbare ruimte van Parkzoom 3 aan het water ligt, komt de kwaliteit het hele plandeel ten goede en ontstaat een verblijfsplek aan het water die bruikbaar is voor alle bewoners.

Door de dijk aan de noordwestzijde en het water aan de zuidoostkant is het gebied duidelijk afgebakend en heeft het ook duidelijke toegangen aan de korte zuidwest- en noordoostzijden. De architectuur van de bebouwing ter plaatse zal door middel van een verbijzondering recht doen aan de positie nabij de entree van het gebied. Door de duidelijke randen en de entrees gaat het gebied een buurt vormen, onderdeel van Parkzoom, maar met een eigen sfeer. Voor nieuwbouw in de gemeente Lansingerland is door de gemeente een hoge duurzaamheidsambitie geformuleerd. Hoe daaraan in Parkzoom 3 invulling wordt gegeven is op dit moment nog in studie. Verschillende mogelijkheden op het gebied van energievoorziening en –productie, waterhuishouding en afvalstoffenverwerking maken momenteel een snelle ontwikkeling door, waarbij de meest geavanceerde doorgaans nog kostbaar zijn. Welke mogelijkheden worden ingezet hangt onder meer af van de investering en van de ruimtelijke mogelijkheden. De uitkomst van die studie kan belangrijk zijn voor de beeldkwaliteit. Wanneer het bijvoorbeeld gaat om in de bouw geïntegreerde zonnecellen, kunnen deze van grote invloed zijn op het architectuurbeeld.

2. Een beknopt beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) is de architectonische vertaalslag van de stedenbouwkundige hoofdlijnen. Die hoofdlijnen zijn zichtbaar in de plantekening, de plattegrond. Het ontwerp is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de inleiding van dit beeldkwaliteitplan. Zo zijn dus de beeldkwaliteitseisen bedoeld om het dorpse karakter van het stedenbouwkundig plan te ondersteunen.

Het gaat niet om dwingende voorschriften voor materialen, kleuren en details, wel over samenhang en variatie. Het stedenbouwkundig plan bevat een voorbeeldverkaveling, maar vervolgens wordt binnen de bouwvelden (het uitgeefbare gebied) zoveel mogelijk flexibiliteit geboden. Het beeldkwaliteitplan geeft duidelijkheid, in samenhang met het bestemmingsplan, over bloklengten, hoekoplossingen, gevelwanden en erfgronden.

Het beeldkwaliteitplan geeft uitsluitend de inhoudelijke richtlijnen. Het proces van planvorming, ontwerp en de toetsing van bouwplannen wordt geregeld in de overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelende en bouwende partijen, gebaseerd op de bestaande gemeentelijke procedures van bouwplantoetsing.

Het bestemmingsplan kan nadere bepalingen bevatten over de positionering en afmeting van mogelijke bouwvolumes, en eisen stellen aan goot- en nokhoogte, bouwvlakken en bebouwingspercentages van de bouwvelden of kavels. Daarbij wordt rekening gehouden met vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden. Deze bepalingen zijn niet in het beeldkwaliteitplan opgenomen.



Parkzoom deelplan 3, stedenbouwkundige proefverkaveling | 250 woningen | 4 mei 2015

3. Hoofdlijnen

Het BKP zal met een of enkele krachtige beeldmiddelen het totaalbeeld regisseren, op het niveau van samenhang, variatie en sfeer. Vooral dat derde begrip, sfeer, kan moeilijk in toetsbare regels worden vervat. Voor de sfeer die wordt nagestreefd, en waar de architectuur aan dient te beantwoorden, is al eerder de term 'dorps' geïntroduceerd. Om die term meer gestalte te geven is de referentie aan de brink bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan gebruikt. Niet letterlijk, maar als inspiratiebron. Dat is ook de bedoeling met de architectuur: er zullen geen letterlijke kopieën van woningen uit een dorp worden gebouwd, maar bepaalde eigenschappen van dorpen worden als inspiratiebron gebruikt. Samenhang zit dan vaak in de 'korrelgrootte' (bijvoorbeeld geen lange wanden van dezelfde woningen), de schaal (geen sterke contrasten in de afmetingen van de gebouwen) en de groene context. Variatie zit in de herkenbaarheid, de eigenheid van de afzonderlijke woningen of gebouwen. Het ontwerp, de gevelindeling, bouwkundige details, kleuren en materialen bieden binnen een zekere rust en samenhang toch de nodige variatie op het niveau van het gebouw en zijn details.

Materiaal- en kleurkeuze worden grotendeels vrij gelaten. Uitgangspunt is dat die keuzevrijheid, gecombineerd met een zekere afwisseling qua ontwikkelaars/bouwers in de bouwvelden de nodige variatie zal opleveren. Het is dan wel aan te bevelen een kleurenpalet te bepalen waarvan een bindende werking uitgaat. Daarom wordt voorgesteld dat alle hellende daken grijs/zwart zijn – net zoals de zonnepanelen – zodat er, ondanks een willekeurig gevarieerd kleurengamma van de gevels, toch een zekere rust en samenhang in de woonbuurt komt.

Van architecten en opdrachtgevers wordt vanzelfsprekend verwacht dat vormgeving, materialen en kleuren van de verschillende deelprojecten op elkaar worden afgestemd, zodat binnen een harmonieuze samenhang aangename variatie ontstaat. Dat is het toetsingscriterium. Er is geen vooraf opgelegde keuze in vormen, materialen of kleuren (afgezien van de daken).

- Hellende daken worden voorzien van grijze of zwarte keramische dakpannen (of gelijkwaardige kwaliteit dakbedekking/elementen)
- Materialen en kleurstelling gevels wordt onderling afgestemd met het oog op harmonie en variatie

Voor de sfeer is in de planvoorbereiding meermalen het woord 'dorps' als sfeerbepalend genoemd. De betekenis daarvan zal in termen van beeldkwaliteit worden beschreven als richtlijn voor de architectuur en inrichting van de buitenruimte. Het is de bedoeling dat bouwplannen getoetst worden met de term 'dorps' als leidraad.

4. Buitenruimte en erfgrenzen

Het BKP geeft naast richtlijnen voor de bebouwing ook richtlijnen voor de buitenruimte, en dan met name over de erfgrenzen, waar de particuliere tuinen grenzen aan de openbare ruimte. Deze zijn sterk bepalend voor het straatbeeld, en de richtlijnen zijn bedoeld om het risico van verrommeling te minimaliseren, evenals het risico van 'verstening' waar een groen straatbeeld de bedoeling is.

Voortuinen, erven, stoepen.

Een aanzienlijk deel van de rijwoningen heeft een (kleine) voortuin of stoep. Wanneer de erfgrens meer dan 1,5 meter van de voorgevel ligt is sprake van een voortuin. De voortuinen worden geacht bij te dragen aan het groene karakter van de wijk. Daartoe wordt in de erfgrens een haag geplaatst. Deze is onderdeel van het bouwplan. Voor voorerven korter dan 1,5 meter wordt een duidelijk onderscheid aangegeven tussen het openbare trottoir en de private stoep, en wordt door middel van plantvakken of plantenbakken het groene karakter bereikt.

Zijtuinen worden, indien grenzend aan openbaar gebied, door middel van hagen begrensd. In gevallen waar een tuinmuur vereist wordt, zal het specifieke ontwerp van deze tuinmuur bijdragen aan het groene karakter van de wijk (bijvoorbeeld in combinatie met roosters voor klimplanten). Parkeerhoven en inritten worden afgezoomd met groen (hagen) en waar mogelijk voorzien van een of enkele bomen.



Schema RANGORDE: hoeken en blokbeëindigingen

LEGENDA	
ALGEMEEN	
	Bouvvelden
	Entrees Parkzoom 3
GEBOUWDE HOEKEN	
★	1a. Hoekpunten Parkzoom 3
★	1b. Hoeken markeringen entrees
★	2. Overige straathoeken
⊙	3. Hoekpunten bij onderbreking van een bouwblok

Openbare ruimte

Verder wordt in het BKP aandacht gevraagd voor de verhardingen en het groen, niveauverschillen en oevers, het straatmeubilair en bijzondere elementen (zoals nutsvoorzieningen, afvalinzameling etc.). Deze aspecten zijn onderwerp van het ontwerp van de openbare ruimte dat in opdracht van de gemeente wordt vervaardigd, en dat steeds nauwkeurig in het stedenbouwkundig plan wordt ingepast en getoetst op beeldkwaliteit. Ook hier geldt dat de inrichting van de openbare ruimte het nagestreefde dorps karakter dient te ondersteunen. Brinken worden gekenmerkt door een rustige, eenvoudige inrichting waarin vaak gras en bomen die een 'bomendak' vormen de hoofdrol vervullen. Dat bomendak hoeft zeker niet geheel gesloten te zijn. Daarmee ontstaat in de groene openbare een aantrekkelijk spel van licht en schaduw. Bestratingen worden zo ontworpen dat ze het informele, rustige, groene karakter van de buurt ondersteunen. Straatmeubilair is bescheiden van vormgeving, maar kan niettemin een accent vormen op daartoe geëigende plekken. Zitbanken, straatverlichting, speeltoestellen etc. in natuurlijke materialen en niet in sterk met de omgeving contrasterende kleuren. Voor zaken als nutsvoorzieningen en afvalinzameling wordt vooral gevraagd om zorgvuldige inpassing en onopvallende vormgeving zodat ze niet beeldverstorend werken.

5. Bebouwing, rangorde

Op basis van de stedenbouwkundige plankaart en voorbeeldverkaveling worden bijzondere plekken in de bebouwing aangegeven. Hieronder is een rangorde aangegeven, waarin om praktische reden eerst de hoeken en blokbeëindigingen worden genoemd (1-3) *afbeelding p.6* en vervolgens de straatwanden (4-7) *afbeelding p.10*.

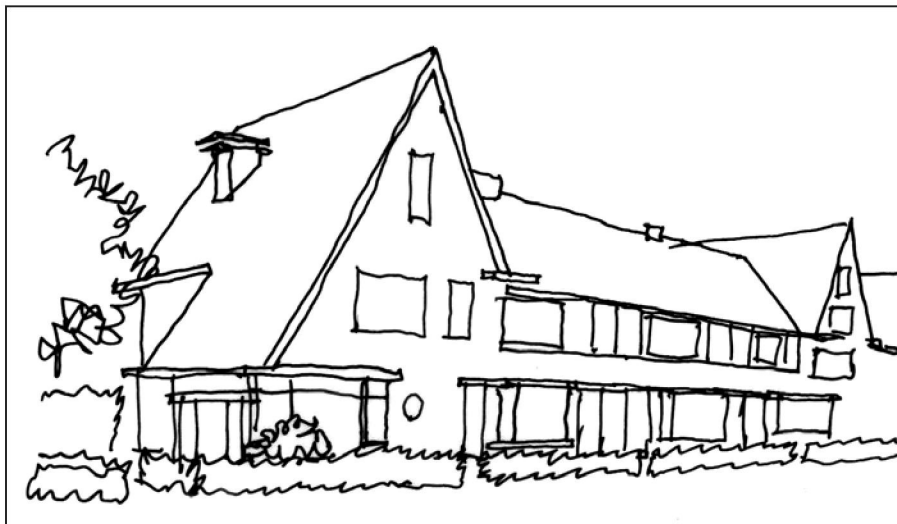
1. de te bouwen 'hoekpunten' van Parkzoom 3 en de gebouwde markeringen van de entrees vormen de hoogste categorie in de rangorde.
2. de overige straathoeken
3. de andere onderbrekingen van bouwblokken
4. de gebouwde randen van het plan
5. de straatwanden langs de bijzondere openbare ruimten in het plangebied – de bijzondere betekenis van deze plekken vraagt om verbijzondering in de architectuur
6. de 'gewone' straatwanden
7. de erf grenzen van de waterwoningen

De richtlijnen van de beeldkwaliteit zullen al naar gelang de plek in de rangorde specifiek of minder specifiek zijn.

Bloklengte

Op basis van de stedenbouwkundige plankaart en de voorbeeldverkaveling zal de maximale bloklengte worden bepaald. Gestreefd wordt naar een bloklengte van maximaal 8 woningen. Als de straatwand langer is dan 8 woningen zal de bloklengte worden verkort door het blok te onderbreken, de rooilijn te laten verspringen en/of een bijzondere architectonische articulatie op het niveau van het bouwvolume (dakvorm, goothoogte, etc.).

Beelden ter illustratie van de middelen



a.

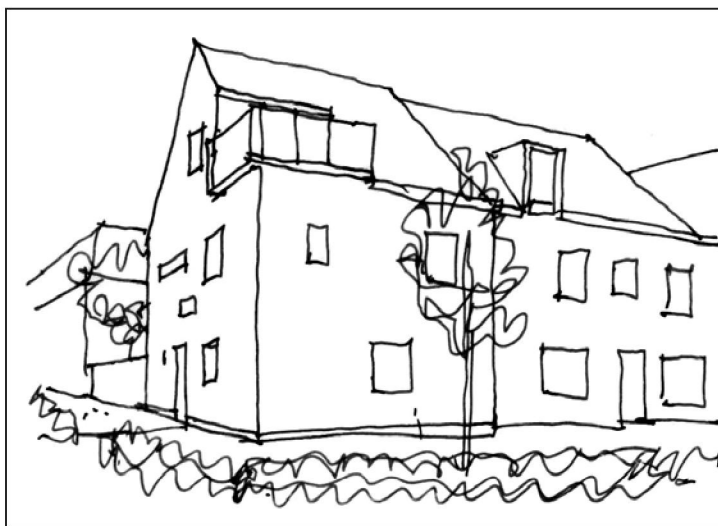


b.

- a. hoekoplossing
- afwijkende kapvorm
 - verlaagde goot
 - hoekraam, erker
 - bijzonder architectonisch element: schoorsteen

- b. hoekoplossing
- voordeur in de kopgevel
 - ramen in de kopgevel
 - hogere goot en nok
 - bijzondere architectonische details

- c. hoekoplossing
- hoekwoning afwijkend in kleur
 - balkon op de hoek, insnijding in de kap



c.



d.

- d. hoekoplossing
- afwijkende dakvorm
 - voordeur in de kopgevel
 - bijzonder architectonisch element: schoorsteen

- e. hoekoplossing
- afwijkende dakvorm: topgevel

- f. hoekoplossing
- afwijkende dakvorm: lessenaarsdak
 - insnijding in de gevel: loggia

6. Voorbeelden, middelen

Voor elk van de categorieën worden voorbeelden van oplossingen geboden in de vorm van schematische tekeningen en referentiebeelden, bijvoorbeeld van hoekoplossingen en van ritme en gevelbeëindiging van gevelwanden. Bij hoekoplossingen gaat het om een hoger dan wel lager bouwvolume dan de rest van het bouwblok, het draaien van de kaprichting c.q. een andere dakvorm, dakoverstekken versus eindgevels, wel of niet de entree in de kopgevel, hoekramen, etc. Bij onderbrekingen van een straatwand in verband met de maximale bloklengthe gaat het om verschillende gevelarchitectuur, een architectonisch accent om de lengte te breken, een sprong in de rooilijn en/of onderbreking van het blok door middel van zijtuinen of een pad.

Per bijzondere plek in de bebouwing wordt bepaald welke keuze aan middelen er is om een oplossing mee te ontwerpen.

Middelen per categorie; Straathoeken

De categorieën 1, 2 en 3 betreffen de strathoeken.

1e categorie: de 'hoekpunten' van het plan, bij de entrees, achter de dijk, en de hoeken aan de plantsoenen (het centrale groengebied van het plan). De hoekwoning, als beëindiging van een rij en/of bouwblok heeft een sterkere architectonische articulatie dan de overige woningen van de rij of het blok. Deze woning heeft in feite twee voorgevels, die elk als zodanig worden ontworpen. Dat kan een waardevoller woningtype opleveren, vooral wanneer ook de woningplattegrond gebruik maakt van de hoeklocatie.

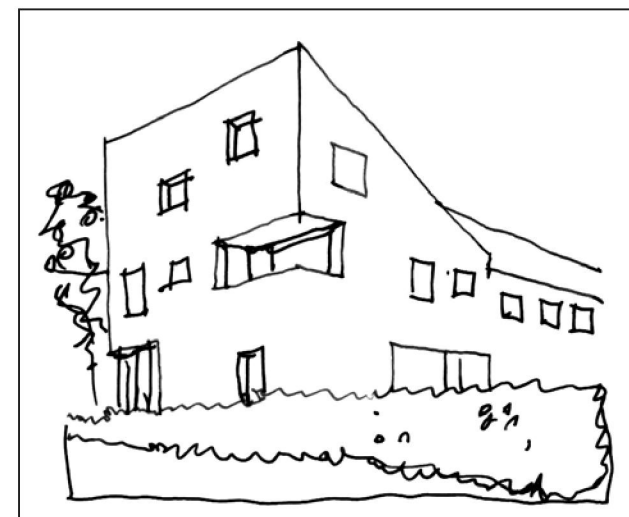
Specifieke middelen kunnen zijn:

- andere kapvorm,
- hogere kap,
- lagere of hogere gootlijn
- (hoek)ramen,
- erker,
- balkon,
- voordeur in de kopgevel,
- luifel
- overstek
- sprong in de rooilijn
- kleur- of materiaalaccenten.

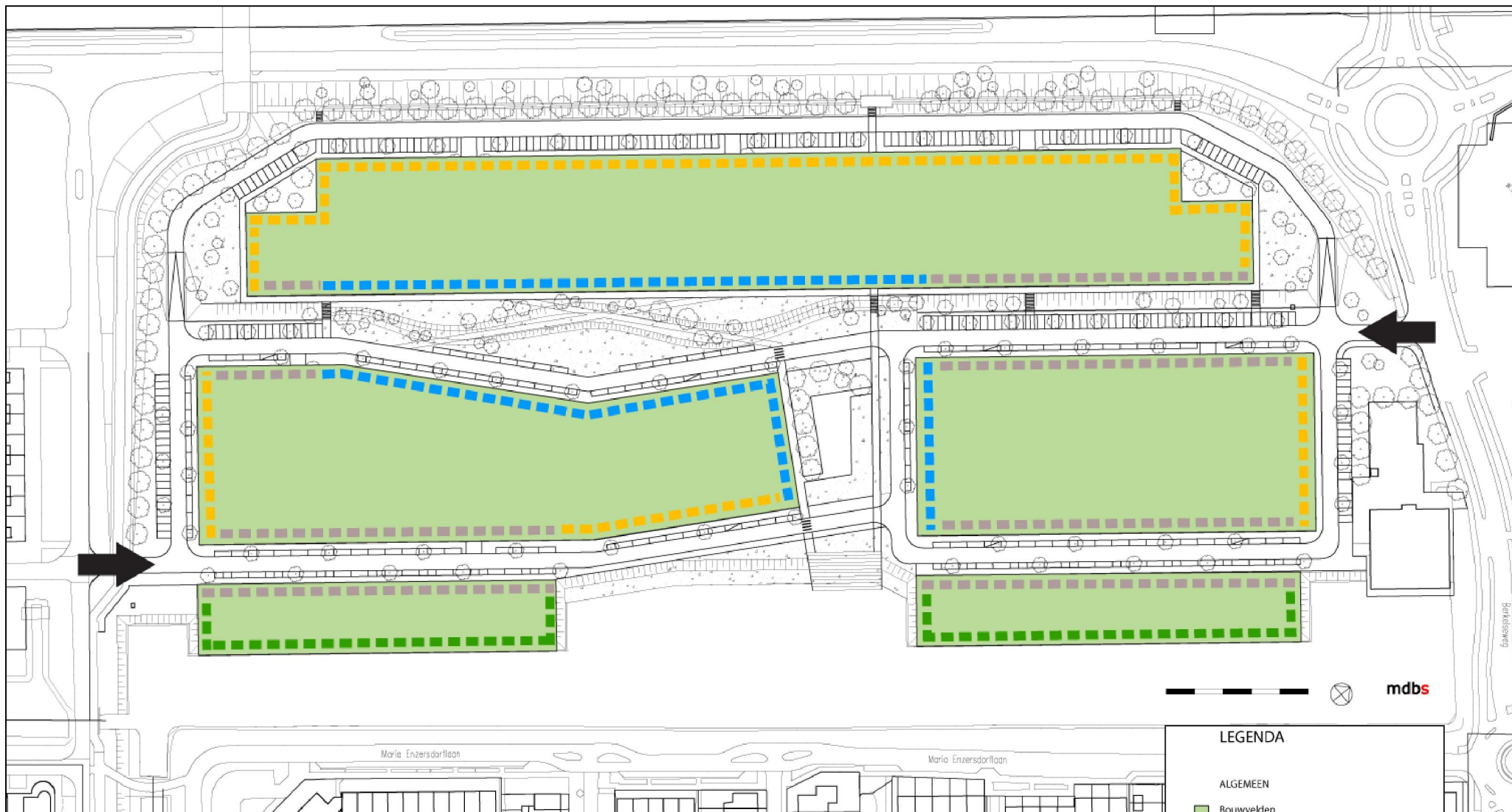
Wanneer de kopwoning met de achtertuin aan het openbaar gebied grenst, wordt deze door middel van een bij het gebouw aansluitende erfscheiding begrensd. In het ontwerp van de erfscheiding (bijv. tuinmuur, hekwerk met begroeiing, haag) wordt aandacht besteed aan uitzicht, privacy, bezonning, groen. Schuttingen langs zijtuinen en achtertuinen grenzend aan openbaar gebied dienen te worden voorkomen, door een goede erfscheiding in het bouwplan op te nemen (groen evt. in combinatie met een tuinmuur). Een vrijstaande of 2-onder-1-kapwoning op een hoekpunt van het plan heeft een representatieve hoek en zijgevel aan de kant van het hoekpunt. Dat betekent onder meer dat er geen berging of garage aan die kant van het kavel geplaatst kan worden.



e.



f.



Schema STRAATWANDEN

mdbs

LEGENDA

ALGEMEEN

- Bouwvelden
- Entrees Parkzoom 3

STRAATWANDEN

- 4. Gebouwde randen Parkzoom 3
- 5. Straatwanden, bijzondere openbare ruimten
- 6. 'Gewone' straatwanden
- 7. Erfgrenzen waterwoningen

2e categorie: overige straathoeken: een keuze uit de bij categorie 1 genoemde middelen. Elk middel is in principe bruikbaar, maar de optelsom zal bescheidener zijn dan in categorie zodat de rangorde in de wijk afleesbaar is. Zijtuinen hebben een erfscheiding die duidelijk en duurzaam is, rekening houdend met privacy en uitzicht, bezonning, groen. Geen schuttingen aan de straat (conform categorie 1).

3e categorie: onderbreking van de straatwand (tuinpad, parkeerinrit etc.) een bescheiden keuze uit de bij categorie 1 genoemde middelen. Het onderscheid tussen voorgevel en zijgevel is duidelijk. Voordeur in de voorgevel, of in elk geval gericht naar de straat. Bij ramen in de zijgevel letten op privacy, uitzicht.

Middelen per categorie; Straatwanden

De categorieën 4, 5 en 6 betreffen de straatwanden. Daarvan wordt gevraagd de architectonische articulatie af te stemmen op de betekenis van de openbare ruimte waar ze aan grenzen.

4e categorie: dit betreft de buitenranden van het plandeel. Het gevelontwerp bepaalt de uitstraling van Parkzoom 3 naar buiten. Vanaf de Randweg zijn achter de dijk de daken van de woningblokken te zien. Daarin is differentiatie geboden, dus niet uitsluitend een langgerekt zadeldak, maar enige ritmische afwisseling, bijvoorbeeld door topgevels, verspringende nok- en goothoogte etc. Verder wordt in categorie 4 gekozen uit de onder de 5e categorie genoemde middelen voor het aanbrengen van variatie binnen de gewenste samenhang. N.B. De woningen op de aan het water langs de zuid-ooststrand gelegen bouwvelden staan met de achterzijde naar de openbare ruimte gekeerd. Deze woningen/bouwvelden vervullen dus ook een rol als een buitenrand van Parkzoom 3. De achterzijde van woningen en tuinen aan het water verdienen daarom bijzondere aandacht.

5e categorie: het gaat hier om de gebouwen die worden gesitueerd aan de belangrijke openbare ruimtes in het plangebied. Daar wordt van de gevelwanden ook een bijpassende architectonische uitstraling verwacht. Blokken in de categorie 5 hebben in de vormgeving aan weerszijden een architectonische beëindiging, waardoor het blok als geheel een compositie is, meer dan uitsluitend de herhaling van de woninggevel. Lange blokken (langer dan 8 woningen) vertonen een zekere afwisseling door middel van architectonische accenten, opties (erker, Frans balkon etc.) of bijvoorbeeld een topgevel in een rij met zadeldak evenwijdig aan het blok.

Middelen:

- Afwisseling in dakvorm
- Topgevel
- Sprong in de rooilijn
- Erkers
- Balkons, loggia's
- Luifel, overstek
- Afwisseling in materiaal en kleurstelling

6e categorie: deze betreft de overige straatwanden. In het kader van variatie binnen de gewenste samenhang wordt een beperktere keuze uit de onder de 5e categorie genoemde middelen gemaakt. Aandachtspunt: een comfortabele woningentree.

Beelden ter illustratie van de middelen



g.



h.



i.



j.

- g. straatwand
 - variatie door kleurgebruik
- h. straatwand
 - variatie door topgevels
 -
- i. straatwand
 - articulatie door gootlijn
 - kapvorm
- j. straatwand
 - ritme door expressieve vorm
 - verspringende daklijn
- k./l./m. aandachtspunten
 - zonnepalen geïntegreerd

Bijzondere onderdelen

Energie: in het kader van het voornemen van de gemeente Lansingerland om (zoveel mogelijk) energiezuinige of energieneutrale woningen te bouwen dient daarop bij het ontwerp van de woningen te worden geanticipeerd. Naar de zon gerichte dakvlakken dienen geschikt te zijn voor, c.q. te worden voorzien van zonnepanelen. Deze dienen in het ontwerp te worden geïntegreerd. Voor andere energiemaatregelen die eventueel later nog in het plan worden opgenomen, kunnen nog beeldkwaliteitsrichtlijnen worden geformuleerd als aanvulling op dit beeldkwaliteitplan.

7. Architectonische referentiebeelden

Om de sfeer van het gebied nader te bepalen wordt in het overleg tussen de gemeente met haar stedenbouwkundigen en de ontwikkelende partijen gebruik gemaakt van referentiebeelden voor de architectuur. Het is uiteraard niet de bedoeling dat deze referentiebeelden letterlijk worden nagevolgd. Bij elk beeld wordt benoemd om welke aspecten het gaat. De beelden samen bieden een kader voor referentie en inspiratie. Aangezien de toepasselijkheid van referentiebeelden beperkt is en ze ook makkelijk verkeerd kunnen worden begrepen en toegepast, maken referentiebeelden geen deel uit van het beeldkwaliteitplan. De beelden zijn bedoeld om de bij de verschillende categorieën genoemde middelen met enkele voorbeelden te illustreren.



k.



l.



m.