

ZOETERMEER OOSTERHEEM

BEELDKWALITEITPLAN VILLAWIJK PARKEILAND

Mei 2018

Kaart Villawijk Parkeiland

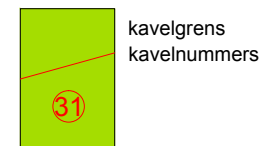


Deze kaart is slechts indicatief en bedoeld om aan te geven waar de kavels liggen en hoe Villawijk Parkeiland eruit ziet. Het is geen inrichtingsplan voor de openbare ruimte noch bevat het bouwregels of andere aanwijzingen.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

ZOETERMEER OOSTERHEEM
BEELDKWALITEITPLAN VILLAWIJK PARKEILAND

Legenda



Inhoudsopgave

pagina

Inhoudsopgave en colofon	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1 Gevels	6
Hoofdstuk 2 Schuine daken	8
Hoofdstuk 3 Aan-,uit- en opbouwen en dakkapellen	10
Hoofdstuk 4 Entrees	12
Hoofdstuk 5 Dakgoten en dakranden	14
Hoofdstuk 6 Hekwerken en balustrades	16
Hoofdstuk 7 Erfscheidingen	18
Hoofdstuk 8 Oeverafwerking	19

Colofon

1e versie:	september 2007
2e versie:	januari 2008 (inhoud ongewijzigd, opmaak gewijzigd)
3e versie:	juni 2015 t.b.v. vaststelling Gemeenteraad
4e versie:	actualisering in mei 2018

Inleiding

In Villawijk Parkeiland (Vlek C in deelplan 3 van de woonwijk Oosterheem), is het mogelijk voor individuele, particuliere opdrachtgevers om een kavel van de gemeente te kopen en daar zelf een woning op te (laten) bouwen.

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan "Oosterheem /Zegwaardseweg-Noord". Daarin staan de bouwregels zoals het bebouwingspercentage, de maximaal te hanteren bouwhoogte en afstanden tot perceelsgrenzen. Een aanvraag omgevingsvergunning moet onder meer voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels en aan de redelijke eisen van welstand. Voor de volledigheid benadrukt het college, dat de aanvraag en de procedure voor een omgevingsvergunning altijd volledig buiten de procedure voor het (mogelijk) sluiten van een koopovereenkomst staan en buiten de inhoud van een koopovereenkomst. In dit verband van belang is ook dat niet alleen de gemeente kavels verkoopt maar dat bijvoorbeeld ook ontwikkelaars kavels verkopen.

Ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit van de woningen (vormgeving, materiaalgebruik en detaillering) is in algemene zin de Welstandsnota Zoetermeer geldig. Specifiek voor Villawijk Parkeiland is het 'Beeldkwaliteitplan Villawijk Parkeiland' (BKP) geldig. Dit BKP wordt al vanaf 2007 gehanteerd en is in 2015 formeel (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van de Welstandsnota. Om particuliere opdrachtgevers zo veel mogelijk duidelijkheid te geven over de in Villawijk Parkeiland gewenste beeldkwaliteit van de woningen, bevat het BKP specifiek voor Villawijk Parkeiland voorbeelden van gewenste, ongewenste en niet-toegestane materialen en detailleringen. Het BKP geeft dus een nadere indicatie van de gewenste kwaliteit en moet vooral gezien worden als een inspiratiedocument voor ontwerpers en architecten. De toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aan het BKP gebeurt door de stadsbouwmeester. Hij adviseert het college over de vraag of het bouwplan voldoet aan de gewenste beeldkwaliteit.

Op 8 november 2016 heeft het college van burgemeester & wethouders besloten om het BKP te actualiseren, vooral vanwege de wens om meer duidelijkheid te verkrijgen in de verhouding tussen BKP-regels, de planregels in het bestemmingsplan en het vergunningvrij bouwen. Daarbij blijven de uitgangspunten van het BKP op hoofdlijnen ongewijzigd.

Het thans voorliggend exemplaar is deze geactualiseerde versie.

Leeswijzer

In deze leeswijzer is aangegeven hoe het BKP gelezen moet worden en wat wordt bedoeld met gewenst, ongewenst en niet-toegestaan.

Gewenst

Het BKP geeft per woningonderdeel in opeenvolgende hoofdstukken de gewenste beeldkwaliteit aan. In de bijbehorende afbeelding bij het hoofdstuk is in het rood duidelijk aangegeven op welke onderdelen van het gebouw de beschrijving betrekking heeft. Daarnaast zijn foto's opgenomen die de tekst ondersteunen en die als voorbeelden het gewenste beeld aangeven.

Daarbij is het vanzelfsprekend geen volledige opsomming van alle mogelijke detailleringen of materialen. Er zijn namelijk meer voorbeelden te bedenken die in lijn van de gewenste beeldkwaliteit liggen.

Er kan dus worden gekozen voor materiaalgebruik en/of detailleringen die niet in dit BKP als 'gewenst' worden benoemd. In dat geval zal de stadsbouwmeester beoordelen of met het voorstel mogelijk toch de gewenste beeldkwaliteit wordt bereikt.

Ongewenst

In een enkel geval komt de term 'ongewenst' voor. Het ligt dan voor de hand om deze materialen of detailleringen niet toe te passen. Het BKP geeft duidelijk aan waarom deze materialen of detailleringen niet in het gewenste beeld passen.

Net als bij de onbenoemde materialen en detailleringen (zie hierboven) heeft de stadsbouwmeester echter ruimte om te beoordelen of met een voorgelegd ontwerp in een specifieke architectonische context de gewenste beeldkwaliteit wordt bereikt en een positief welstandsadvies kan worden gegeven.

Niet-toegestaan

Er zijn in bijna elk hoofdstuk opsommingen opgenomen onder de kop 'niet-toegestaan'. Dat betekent dat bij toepassing van dergelijke materialen of detailleringen een negatief advies volgt van de stadsbouwmeester.

Vergunningvrije bouwwerken

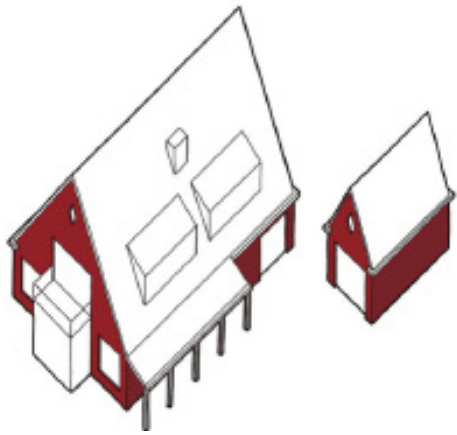
Het BKP richt zich vanzelfsprekend niet op vergunningvrije bouwwerken. De vergunningvrije bouwwerken zijn opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en kunnen zonder omgevingsvergunning - en dus zonder toets aan het BKP - gerealiseerd worden. Daarom zijn in het BKP geen eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit van deze bouwwerken.

Het gaat hier bijvoorbeeld om later (dus niet gelijktijdig met het hoofdgebouw) aangevraagde dakkapellen, bepaalde erfafscheidingen, zonnepanelen of een bij een hoofdgebouw behorend bouwwerk zoals een berging.

Voor erfafscheidingen die wel vergunningsplichtig zijn, is de gewenste beeldkwaliteit aangegeven.

HOOFDSTUK 1 GEVELS

VOORBEELDEN VAN GEWENST MATERIAALGEBRUIK VOOR DE GEVELS



- metselwerk in gebakken steen in genuanceerde (oranje)rode, diepgele, roodbruine, bruine en okertonen;
- verfraaiing zoeken in bijzondere (ambachtelijke) metselverbanden en/of of steenkeuze;
- natuurleien of gebakken leien;
- (deels) houten gevels of bekleding, hierbij mag bij eventueel beitsen of het gebruik van gevelsidings in houtstructuur (bv Eternit) uit een breder kleurenpalet gekozen worden.



NIET TOEGESTAAN MATERIAALGEBRUIK VOOR DE GEVELS

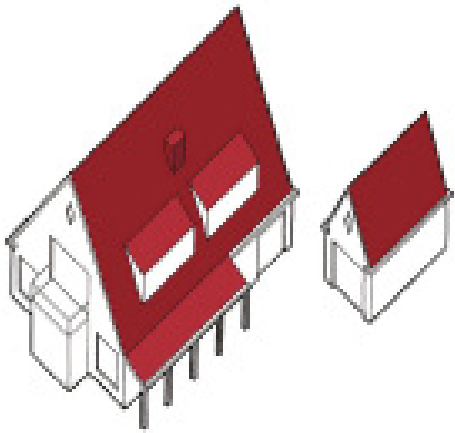
- metselwerk in witte, grijze en pastelkleuren;
- betonsteen;
- volkern plaatmateriaal.

VOORBEELDEN

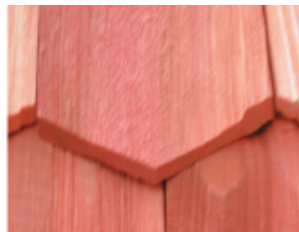
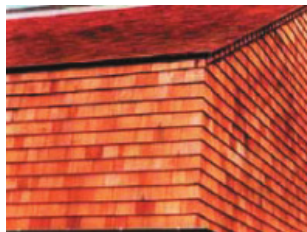


HOOFDSTUK 2 SCHUINE DAKEN

VOORBEELDEN VAN GEWENST MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERINGEN VOOR DE SCHUINE DAKEN



- gootlijn op hoogte vloer van de eerste verdieping is wenselijk;
- rieten dakbedekking;
- keramische pannen of leien;
- afvoerkanalen in zelfde kleur als dakbedekking;
- dakdoorvoeren bundelen.



NIET TOEGESTAAN MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERINGEN BIJ SCHUINE DAKEN

- betonnen dakpannen;
- metalen dakbedekkingen;
- bitumineuze dakbedekkingen;
- kunststof dakbedekkingen;
- glimmend geglazuurde dakpannen;
- met dakbedekking contrasterende afvoerkanalen;
- verspreide, 'toevallige' dakdoorvoeren.

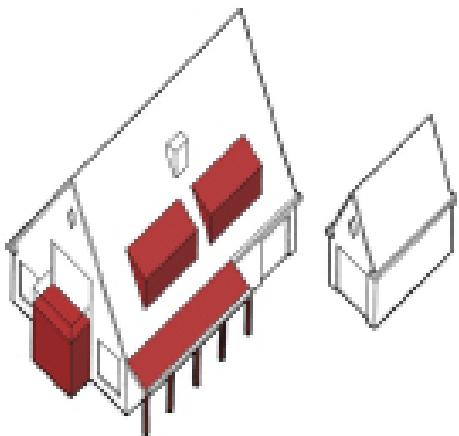
VOORBEELD



HOOFDSTUK 3 AAN-, UIT-, OPBOUWEN EN DAKKAPellen

VOORBEELDEN VAN ZORGVULDIGE DETAILLERING EN GEWENST MATERIAALGEBRUIK DAT BIJ HET HOOFDGEBOUW HOORT

Aan-, uit-, opbouwen en dakkapellen zijn zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.



VOORBEELDEN VAN ONGEWENSTE ONTWERPEN VAN:

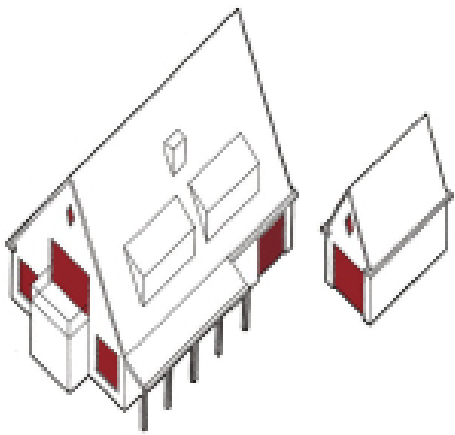
- dakkapellen (boven);
- erkers (midden);
- luifels (onder).



HOOFDSTUK 4 ENTREES

VOORBEELDEN VAN GEWENST MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING VAN ENTREES

- houten kozijnen;
- houten deuren en draaiende delen;
- verdekte ventilatie;
- passende zonwering.
- raamdorpels van steenachtig materiaal



VOORBEELDEN VAN ONGEWENSTE RAAM- EN DEURONTWERPEN

- overdreven (middenboven) of juist al te weinig geprononceerde (linksboven) voordeuren;
- garagedeuren (linksonder) die niet bij de rest van de architectuur passen;
- dubbelglas met neproeden tussen de glasplaten (rechtsonder).

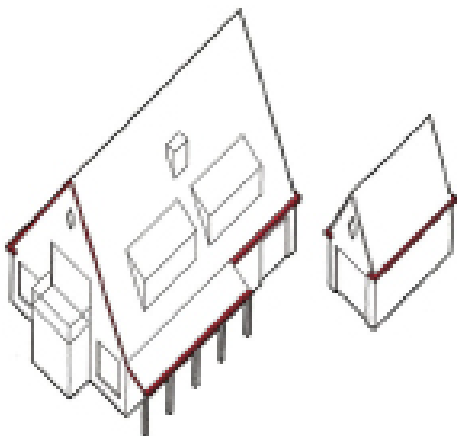
NIET TOEGESTAAN

- vlakke kunststof kozijnen;
- panelen gevuld met kunststof plaatmateriaal.
- zichtbare suskasten
- dubbelglas met neproeden

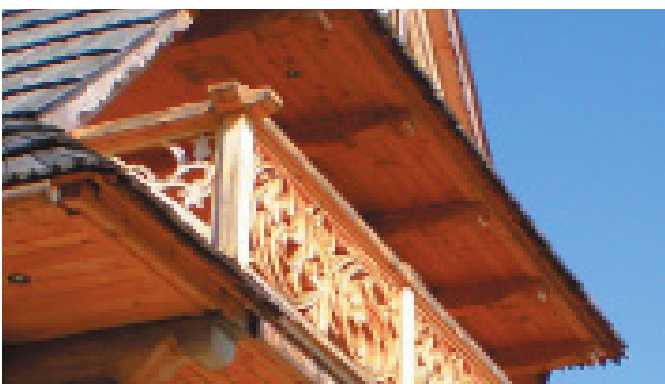
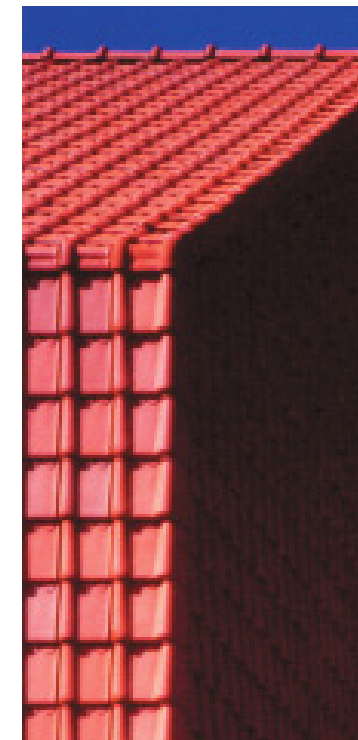


HOOFDSTUK 5 DAKGOTEN EN DAKRANDEN

VOORBEELDEN VAN GOEDE DETAILLERING EN GEWENST MATERIAALGEBRUIK DAKGOTEN EN DAKRANDEN



- geprofileerde houten boeiborden;
- gevelpannen;
- zinken/koperen goten en hemelwaterafvoeren met coating binnenzijde tegen uitloging;
- houten gootklossen;
- onderzijde overstekken met houten bekleding;
- weggewerkte hemelwaterafvoeren;
- houten getimmerde goten: ingeplakt kunststof (niet in zicht) toegestaan.



NIET TOEGESTAAN

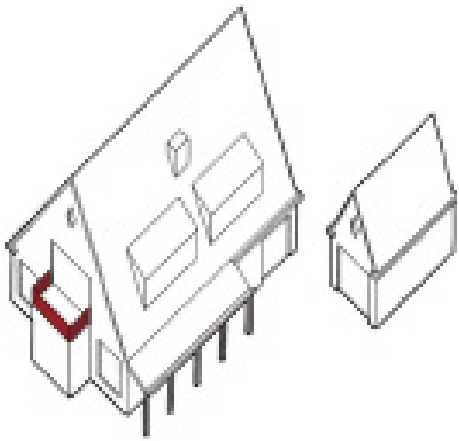
- kunststof plaatmateriaal bij dakranden en boeiboorden;
- kunststof goten;
- kunststof hemelwaterafvoeren.

VOORBEELDEN

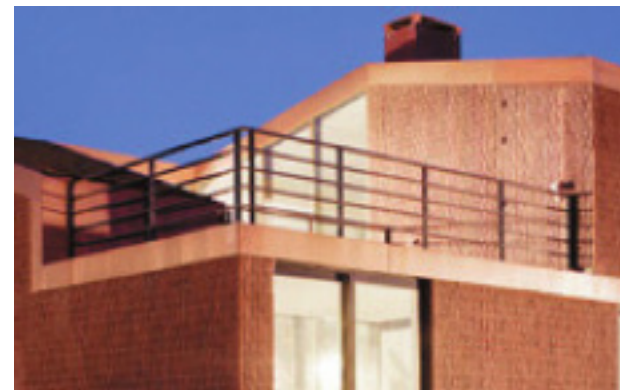
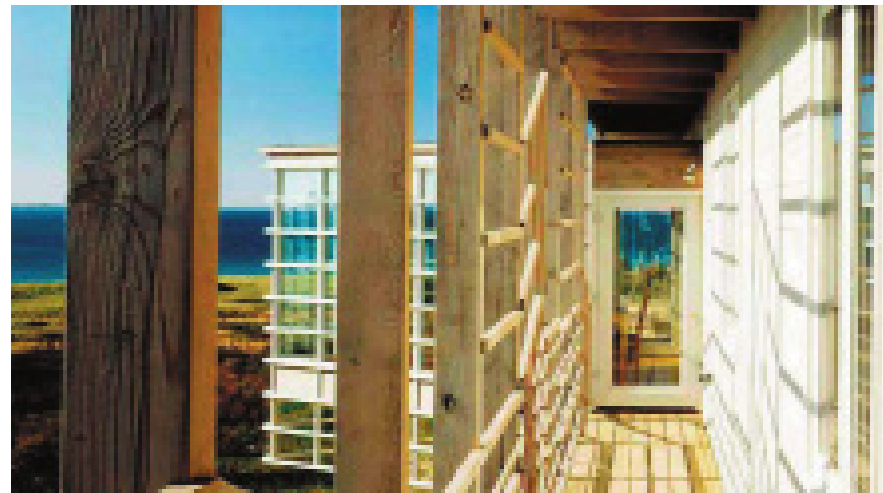


HOOFDSTUK 6 HEKWERKEN EN BALUSTRADES

VOORBEELDEN VAN GEWENST MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING VAN HEKWERKEN EN BALUSTRADES



- spijlenhekwerk;
- opengewerkte balustrade.



NIET TOEGESTAAN

- hekwerken en balustrades uit geperforeerd plaatmateriaal;
- hekwerken en balustrades van glas;
- dichte hekwerken en balustrades.

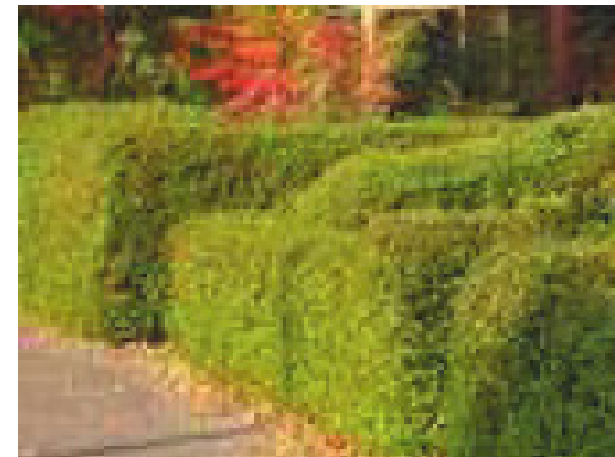


HOOFDSTUK 7 ERFSCHEIDINGEN

VOORBEELDEN VAN GEWENSTE ERFSCHEIDINGEN

- haag als afscheiding tussen kavels;
- houtwal.

Ongewenst zijn onbegroeide, kale houten schermen en schuttingen.



HOOFDSTUK 8 OEVERAFWERKING

VOORBEELDEN VAN GEWENSTE OEVERAFWERKING

- vlonder / terras / steiger etc.: bovenzijde steiger, vlonder of anderszins plek aan waterkant mag maximaal 50 cm boven waterspiegel uitsteken;
- hoogteverschillen in de tuin worden bij voorkeur met traptreden opgelost;



