

DE DRIESPRONG

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGOBP-VA01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Bijlagen regels

Inhoudsopgave

Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan** **6**

Bijlage 2 **Criteria volwaardig doelmatig glastuinbouwbedrijf** **73**

Bijlage 3 **Wegencategorisering en vaarwegen** **76**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



BEELDKWALITEITSPLAN

HEULPARK - KWINTSHEUL DE DRIESPRONG - 18 OKTOBER 2022

Colofon

18.10.2022

OPDRACHTGEVER
Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling
Aartsdijkweg 1
2676 LE Maasdijk

Weboma
Stoelmatter 16
2292 JL Wateringen

OPDRACHTNEMER
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam

PARTNERS
Gemeente Westland
Verdilaan 7
2671 VW Naaldwijk

© 2022
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. TOEKOMSTGERICHTE WIJK

3. BUITENRUIMTE

4. ARCHITECTUUR

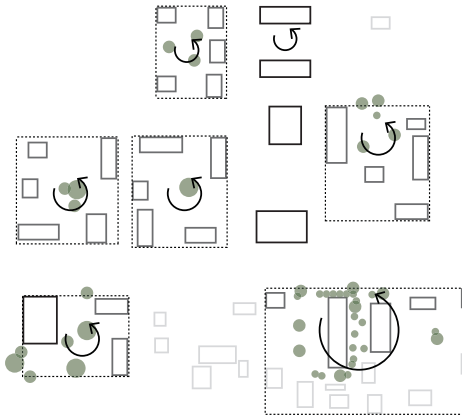
5. BIJZONDERE ELEMENTEN



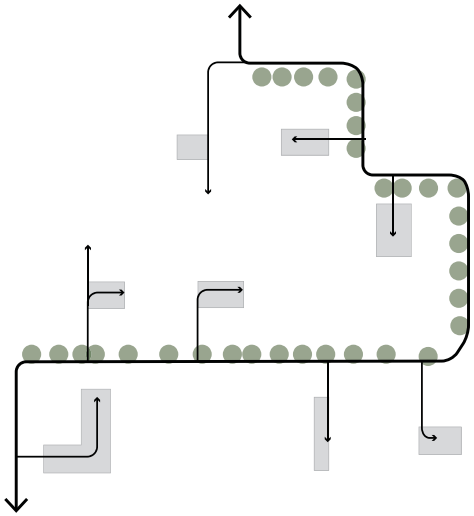
1. INLEIDING

Aan de Noordrand van Kwintsheul ontstaat een nieuw woongebied; Heulpark. Door de transformatie van agrarische gronden met kassen en akkerbouwgrond wordt er een nieuwe leefomgeving gemaakt voor mens, plant en dier. Een wijk die eigentijds is opgezet maar tegelijkertijd nog dat dorpse gevoel uitstraalt. In Heulpark zullen 190 woningen in fases worden gebouwd: woningen voor allerlei verschillende doelgroepen.

Dit voor u liggende document vormt de leidraad voor het toetsen van de ruimtelijke kwaliteit, in zowel de ontwikkelfase als de periode na ontwikkeling. In dit document is rekening gehouden met het Programma van Standaarden (PVS). Waar er een conflict ontstaat prevaleren de afspraken in het PVS.



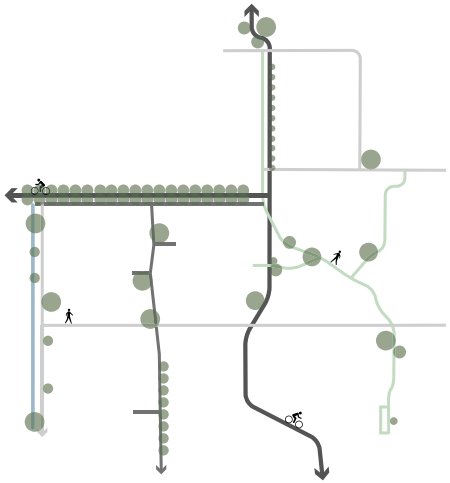
1. Kleinschalige buurtjes en solitaire parkgebouwen



2. Buurtweg met aftakkende koffers



3. Nat-dras park



4. Verbonden routes

1.1 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Het ontwerp van Heulpark is bedacht als een dorpse uitbreiding in een parkachtig landschap. Met deze uitbreiding wordt de kwaliteit van de bestaande woonomgeving van Kwintsheul gecontinueerd en versterkt. Deze dorpse uitbreiding is toekomstgericht en passend bij de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vraagstukken van Kwintsheul. Om die reden geeft het plan invulling aan woonruimte voor een grote diversiteit aan woningzoekers. De gebouwen zijn ingebed in een waterrijke inrichting en groenvoorzieningen met veelzijdige beplanting. Hiermee biedt Heulpark, naast een leefruimte voor mensen ook ruimhartig ruimte aan een leefomgeving voor dieren.

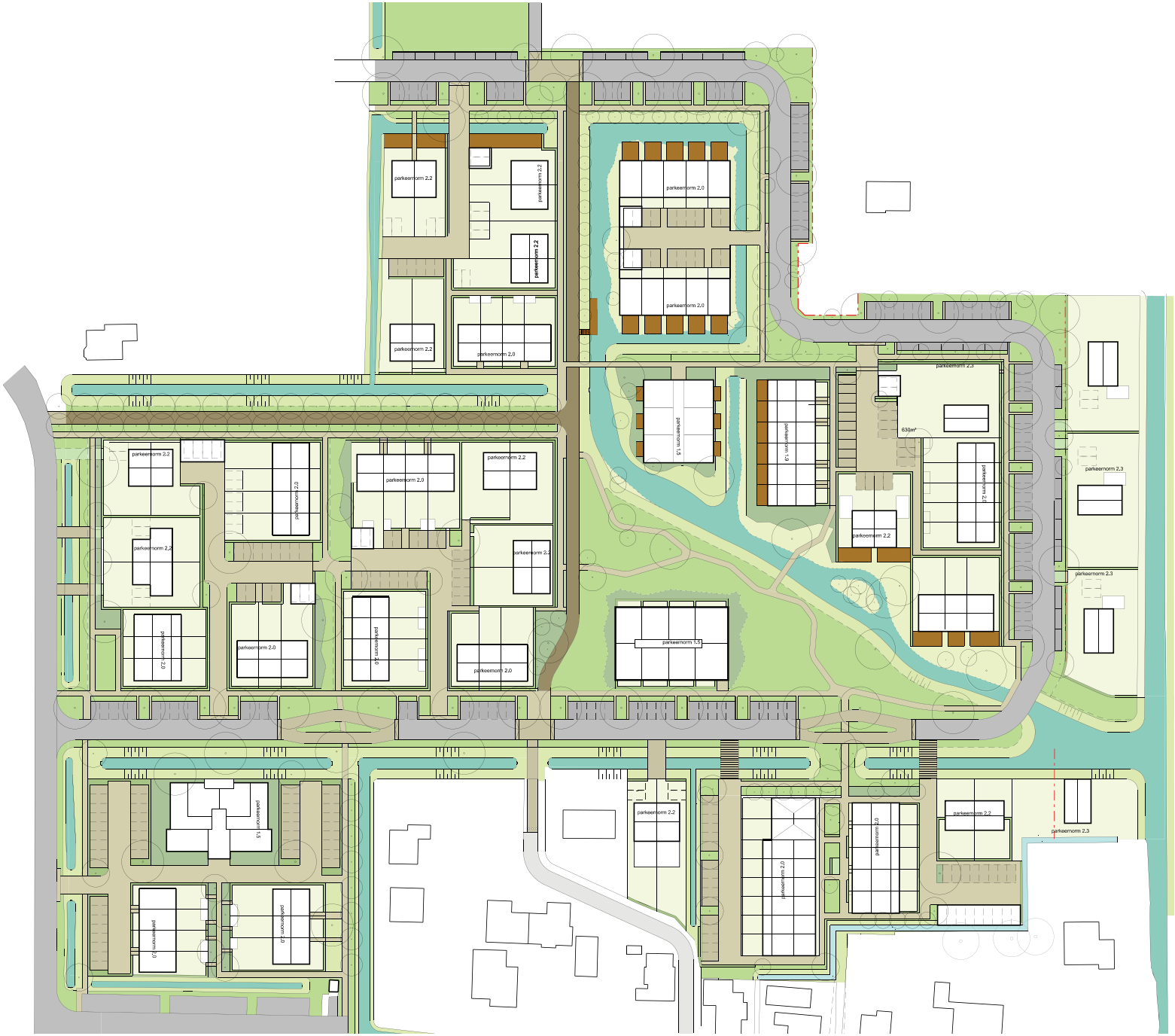
Een viertal thema's zijn sturend in het vormgeven van deze doelstellingen:

1. Kleinschalige buurtjes en solitaire parkgebouwen
De woningen worden in kleinschalige buurtjes geclusterd. Hiermee geven we vorm aan een dorps karakter en versterken we sociale samenhang. Solitaire (park)gebouwen staan op markante posities in het plan, waarmee het plan wordt verankerd in haar context.

2. Buurtweg met aftakkende koffers
De wijk wordt veilig en kleinschalig ontsloten voor autoverkeer. Hiervoor heeft de wijk één herkenbare en kwalitatief hoogwaardige autoweg. Deze weg wordt duurzaam veilig ingericht en ingeplant met een doorgaande bomenlaan. De route slingert door het woongebied, waardoor het kleinschalige en dorpse karakter wordt ondersteund. Via deze doorgaande route zijn de informele parkeerhoven bereikbaar. Deze hoven worden grotendeels mandelig ingericht.

3. Nat-dras park
Heulpark is een leefomgeving voor mens, flora en fauna. Om de biodiversiteit te vergroten is er centraal in het gebied een autovrije en parkachtig gebied voorzien. Hier wordt de overgang van nat naar droog benut, waardoor er een nat-draspark wordt gecreëerd.

4. Verbonden routes
Heulpark biedt niet enkel een woonomgeving voor de nieuwe bewoners, maar is tevens een verlengstuk van de leefomgeving van de overige inwoners van Kwintsheul. Om die reden is het plangebied via gevarieerde routes voor langzaam verkeer verbonden met haar omgeving.



Stedenbouwkundigplan
Kwintsheul

20 september 2022

N

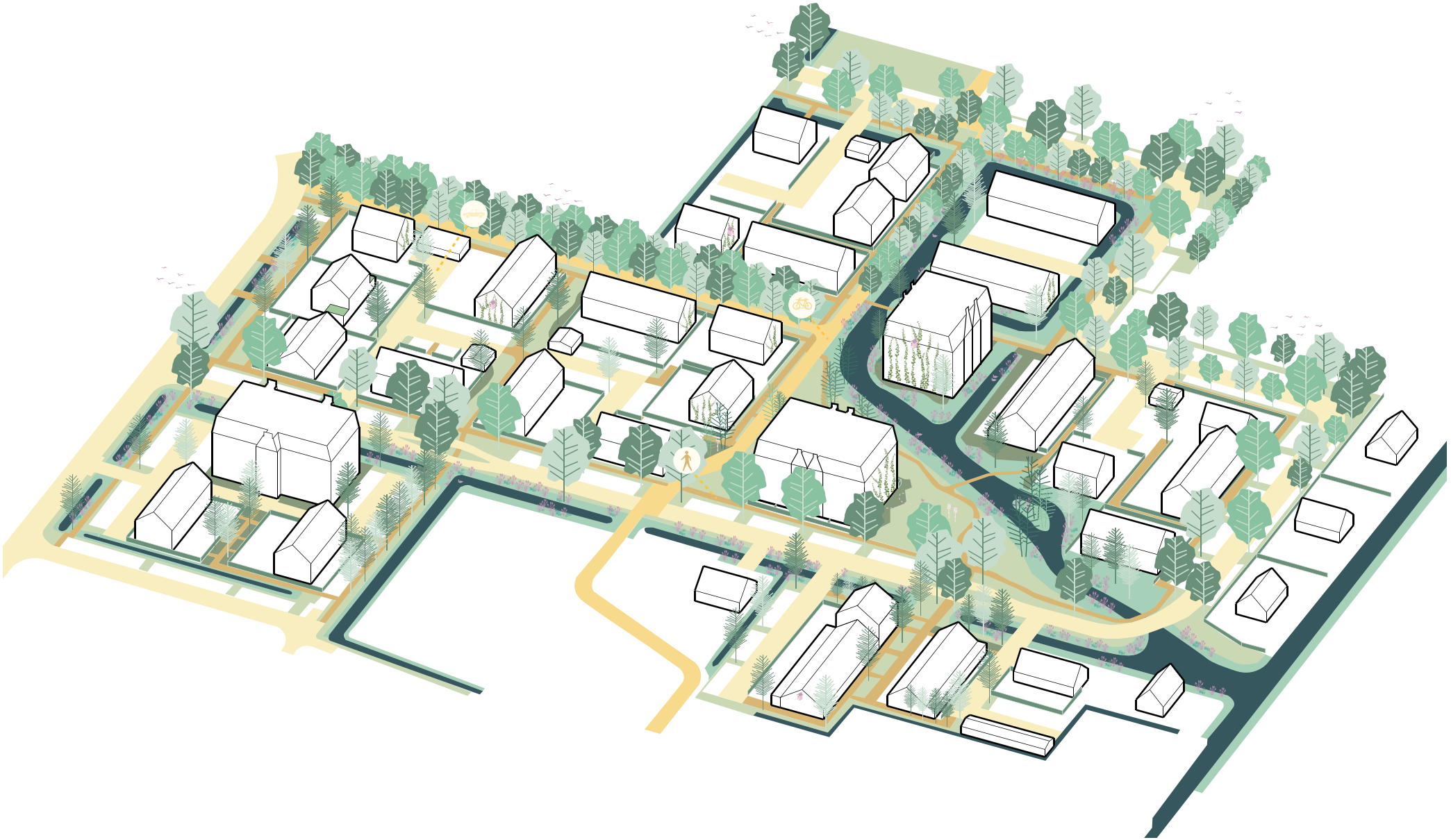
1.2 LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een drietal hoofdstukken; toekomstgerichte wijk, openbare ruimte en architectuur. Deze drie hoofdstukken bevatten een algemene omschrijving van de doelstellingen en de hieraan verbonden regels voor de ontwikkeling. Hiervoor zijn verhelderende schema's opgenomen en waar nodig referentiebeelden toegevoegd.
Op de even pagina's van het rapport zijn in de groene kaders de concrete toetsende regels benoemd.

2. TOEKOMSTGERICHTE WIJK

Onder het eerste thema omschrijven we het DNA van het plan. Hierin gaat het hoofdzakelijk om de toekomstgerichte kwaliteiten te beschrijven. Deze zijn integraal vormgegeven en gelden derhalve voor zowel architectuur als voor het ontwerp van de buitenruimte. De toekomstgerichte kwaliteiten zijn te onderscheiden in:

- **Wateradaptief**
- **Schaduwrijk**
- **Inclusief**
- **Biodivers**
- **Veilig**
- **Gezond**



2.1 Wateradaptief

Het plan is rijk aan watergangen. Er zijn drie ruimtelijke karakters te onderscheiden

a. In oost-westrichting zijn de watergangen rechtlijnig, waarbij de oevers worden ingericht met taluds van circa 1:3.

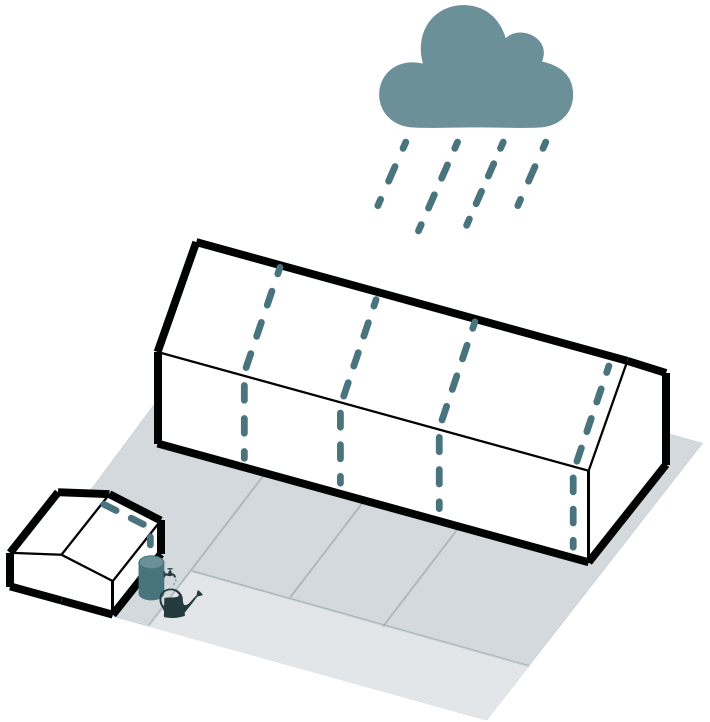
b. De verbindende watergangen van het nat-drasland is grillig in breedte. De oevers zijn overwegend flauw in steilte (circa 1:4) en worden ingericht met een natuurlijke oever. In de watergang is ruimte om eilanden en/of waterplanten in te passen.

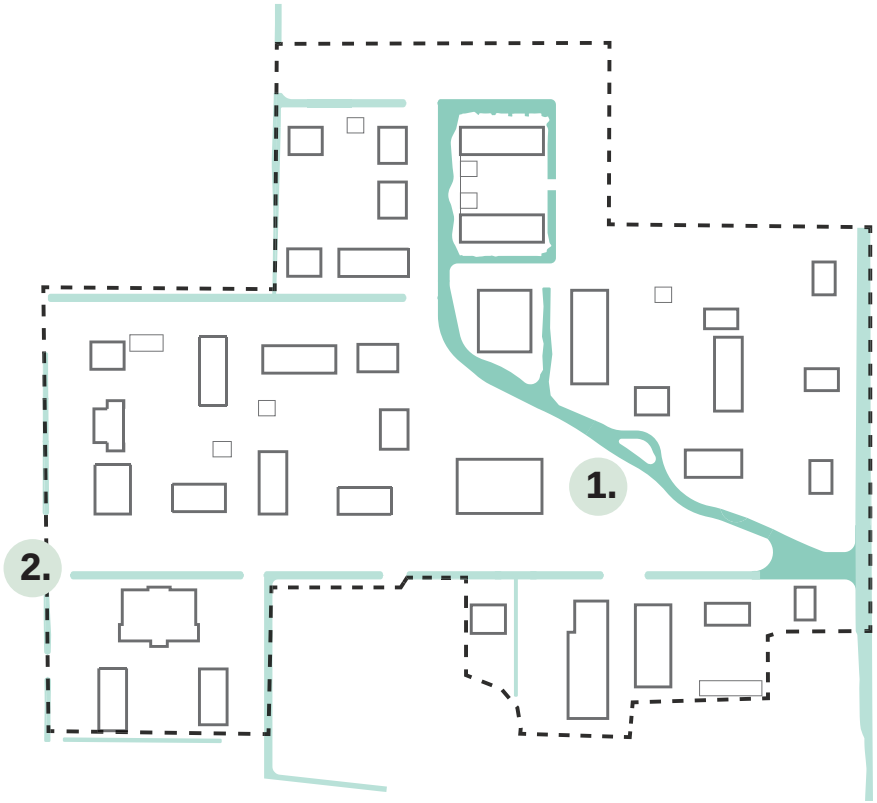
c. De bestaande watergangen in aansluiting op de directe omgeving worden gehandhaafd.

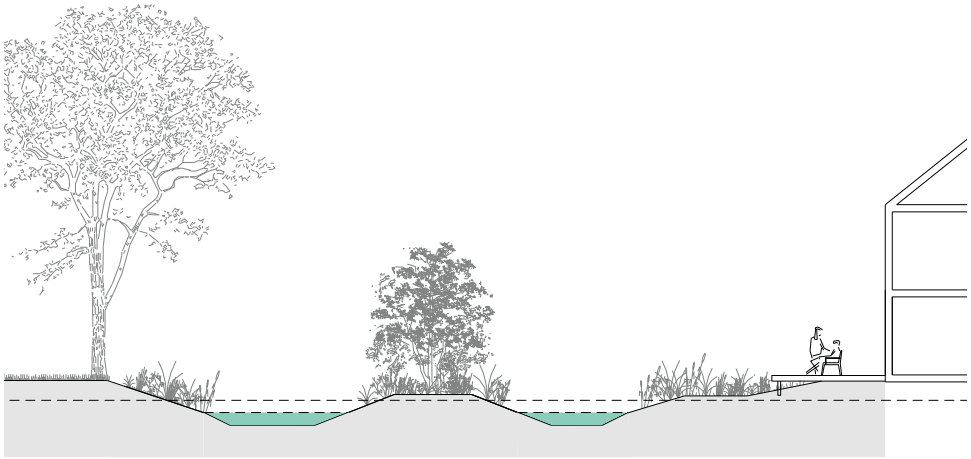
Door het waterrijke karakter kan overdadige waterval kan gemakkelijk worden afgevoerd. Door het toevoegen van natuuroevers en laagtes in de oever wordt de sponswerking van het gebied versterkt. Individuele buffering van water vindt plaats ter plekke van de parkeerschuren. Het water van de gebouwen wordt zichtbaar afgevoerd, waarmee het wateradaptieve karakter van de wijk visueel wordt versterkt.

Regels

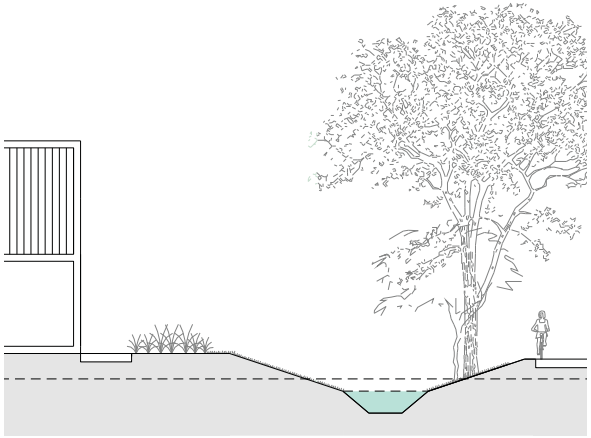
1. De watergangen worden in een inrichtingsplan verder uitgewerkt, waarbij het natuurlijke karakter van de oevers moet worden geduid.
2. Water van gebouwen wordt zichtbaar afgevoerd. Dit wordt zowel in de architectuur als in het inrichtingsplan getoond.
3. Ter plekke van de parkeerschuren is voorzien in waterberging (regenton) op eigen terrein







1. Nat-drasland



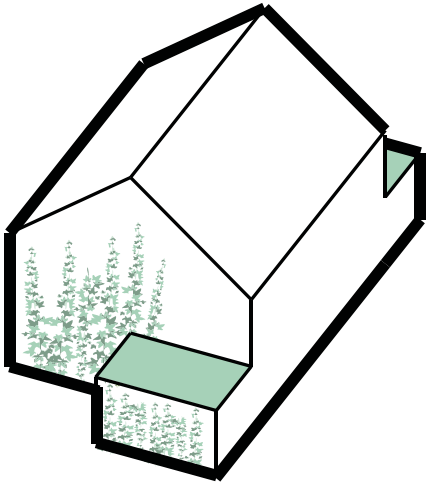
2. Liniaire watergang

2.2 Schaduwrijk

Heulpark is een groen ingerichte wijk, waarbij de inrichting ervoor zorgt dat problemen van hittestress worden voorkomen. In het gebied worden lanen en solitaire bomen en boomgroepen voorzien. Hierdoor worden gevarieerde identiteiten voor mensen gecreëerd die bijdragen aan schaduwwerking. Aanvullend worden er voor fauna plekken gemaakt die verdicht zijn met onderbeplanting en heesters.
Op gebouw en perceelniveau wordt voorzien in gevelgroen en groendaken, waarmee de verkoeling van gebouwen wordt geoptimaliseerd.

Regels

4. Er wordt minimaal 1 boom per woning in het gebied gerealiseerd.
5. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld waarin er in het beplantingsplan gevarieerde plekken ontstaan met voldoende schaduwwerking.
6. Bergingen en/of uitbouwen worden zoveel mogelijk voorzien van groendaken.
7. Gevelgroen wordt in de architectuur als (aanvullend) middel ingezet om gebouwen te verkoelen.



Groene daken en begroeide gevels



Schaduw van de bomen en struiken



Groen

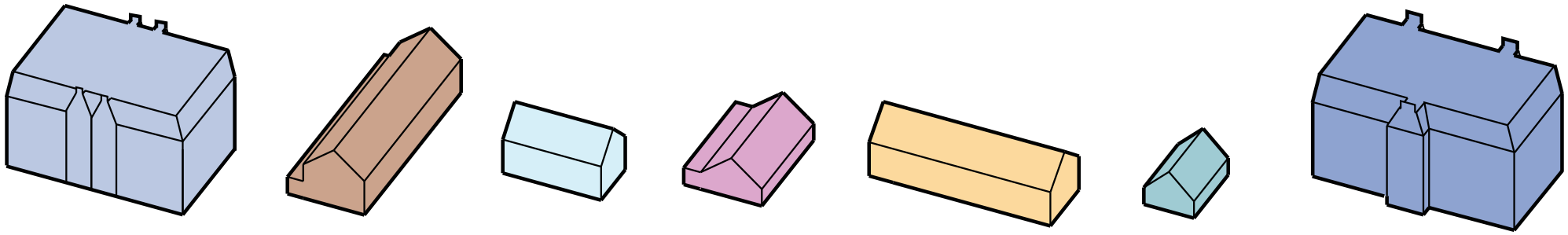
Boom

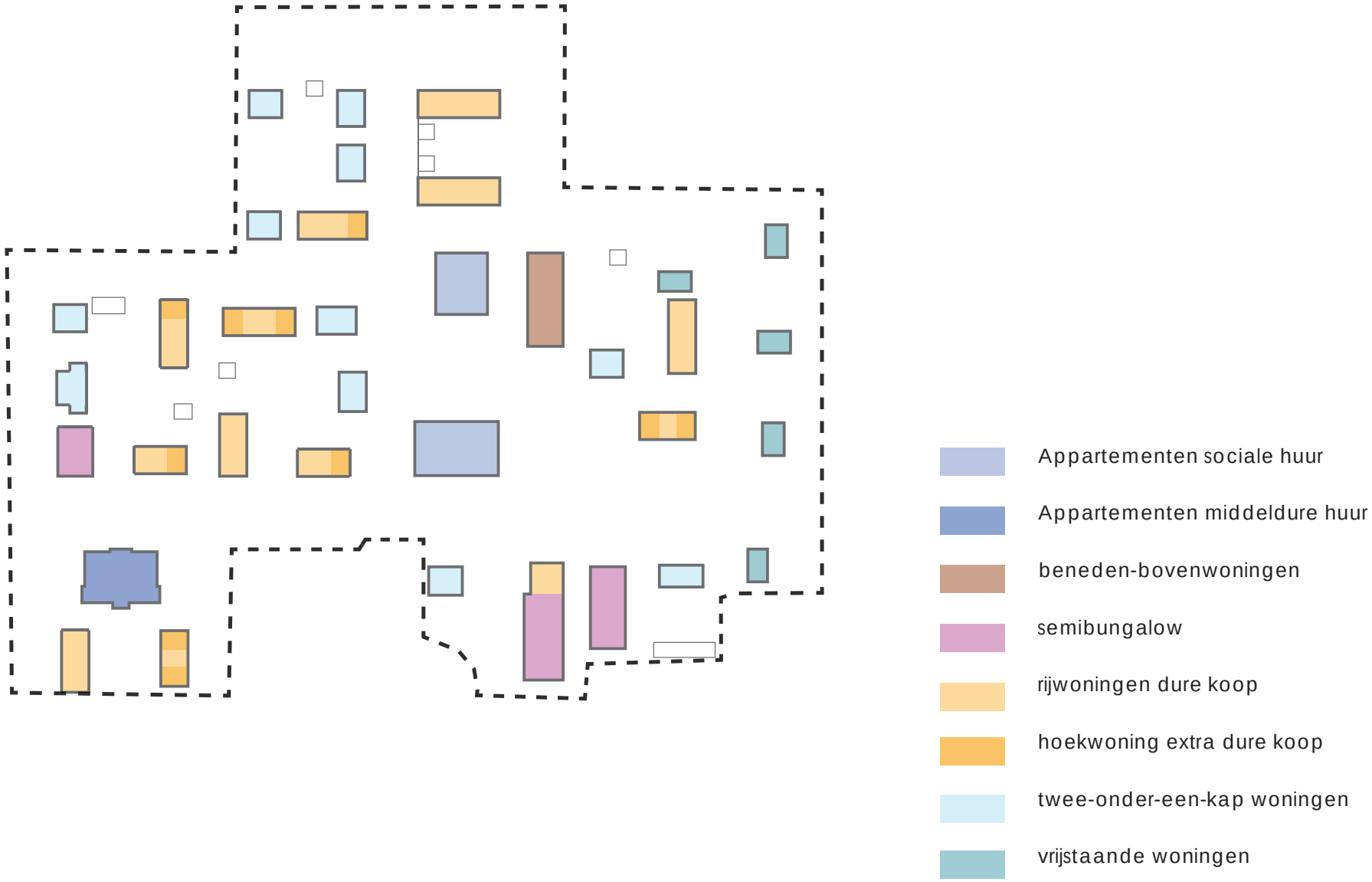
2.3 Inclusief

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een grote variatie in woningtypologieën. Hierdoor biedt de wijk ruimte aan meerdere doelgroepen en bestedingscategorieën. In de uitwerking dient de variatie aan typologieën te worden gerealiseerd.

Regels

8. De wijk is opgebouwd uit een grote variatie aan woningtypologieën.



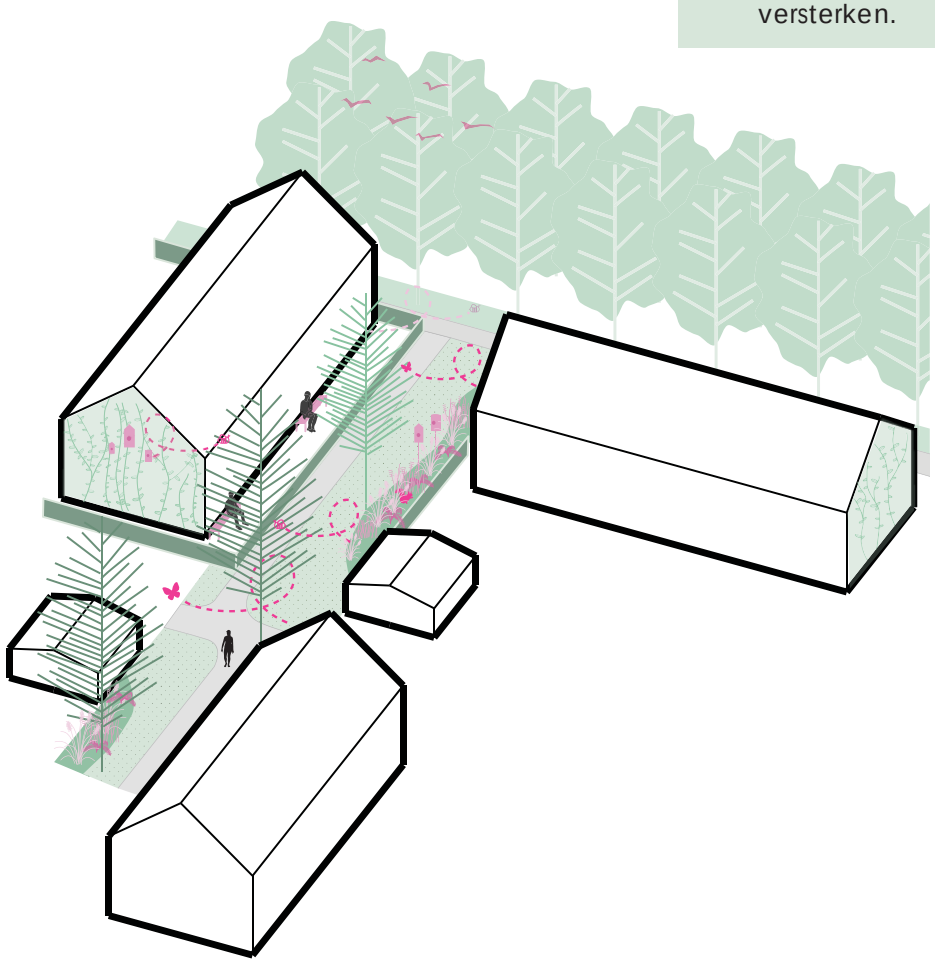

Appartementen sociale huur
Appartementen middeldure huur
beneden-bovenwoningen
semibungalow
rijwoningen dure koop
hoekwoning extra dure koop
twee-onder-een-kap woningen
vrijstaande woningen

2.4 Biodivers

Beplanting in het gebied wordt ingericht voor zowel de mens als voor fauna. Een aantal plekken in de wijk zijn bestemd voor enkel fauna. In het beplantingsplan wordt soortkeuze mede afgestemd op inheemse insectvriendelijke plant-, struik en boomsoorten. Karakteristiek voor de biodiversiteit van het plan is het nat-draslandschap centraal in Heulpark. In de parkzone is ruimte voor het plaatsen van insecten- en/of bijenhotels.
Op gebouwniveau worden de ecologische kwaliteiten van het plan versterkt door het plaatsen van nestgelegenheid en/of vergroening van de gebouwen.

Regels

9. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld waarin de biodiversiteit van het plan wordt toegelicht.
10. Op gebouwniveau worden nestkasten, neststenen en/of kraamkasten voorzien. Dit dient onderdeel te zijn van het integrale architectonische ontwerp.
11. Gevelgroen wordt ingezet als kans om de biodiversiteit te versterken.







Kruidenrijke oever



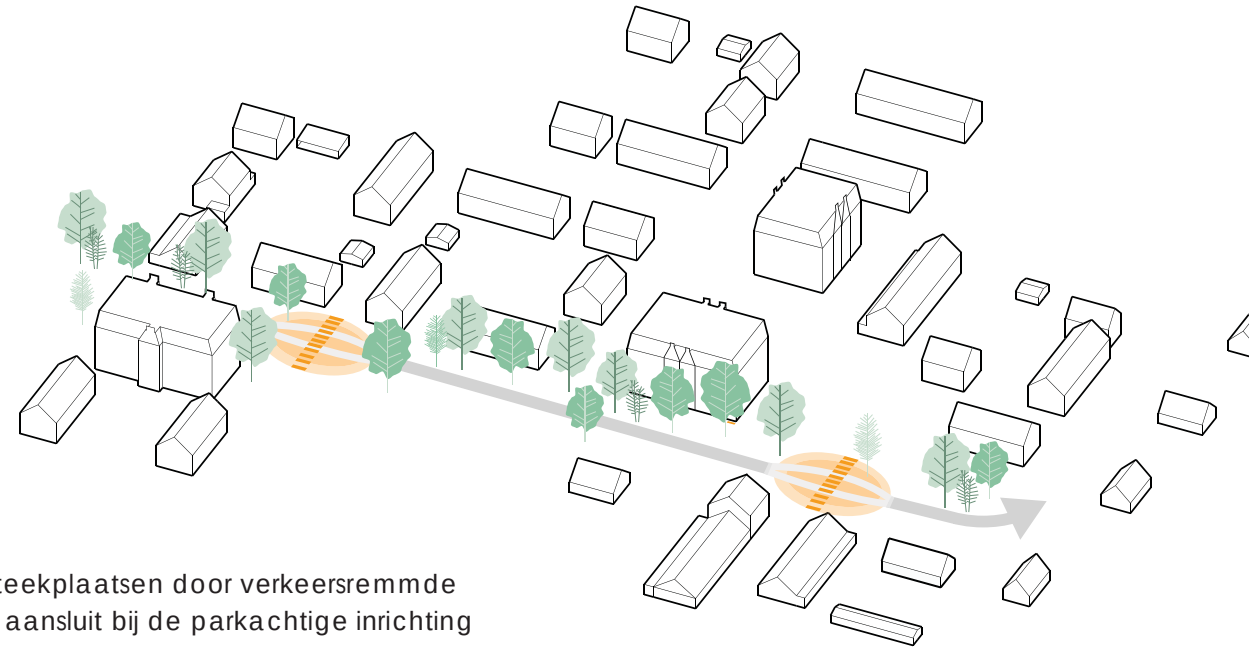
Bosplantsoen met dekking
(oostzijde buurtontsluiting)

Faunazone

2.5 Veilig

Voetganger en fietser worden als belangrijkste gebruikers in het gebied gezien. De fiets- en wandelroutes zijn grotendeels autovrij. De auto wordt ondergeschikt aan deze gebruikers ingepast. Via de doorgaande buurtontsluiting worden de parkeerhoven bereikbaar gemaakt.

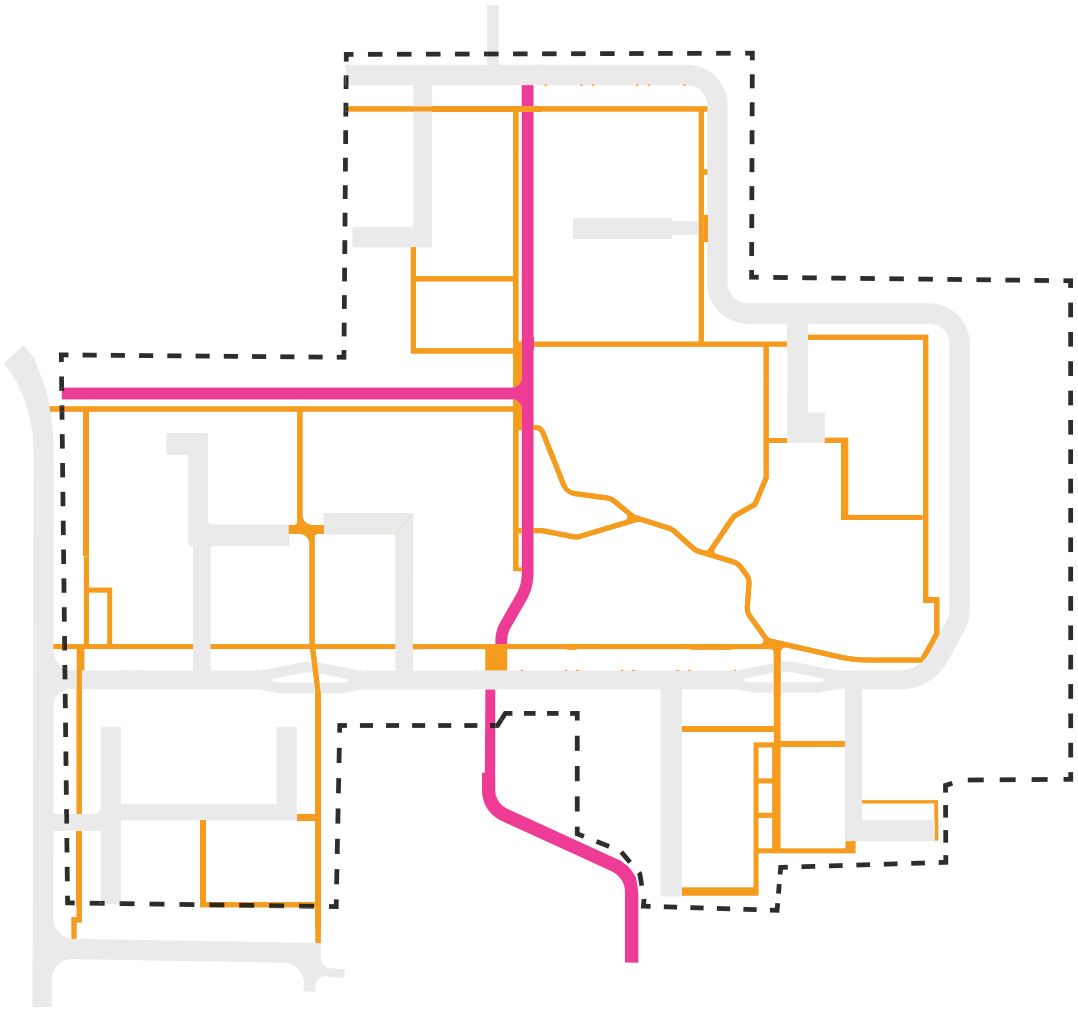
Deze hoven worden als verblijfsgebied ingericht. De oversteekbewegingen over de autoinfrastructuur worden ruimtelijk zorgvuldig ingepast. Bij de inrichting van de groenvoorzieningen wordt er rekening gehouden met de zichtheid van de fietsers en voetgangers.



Veilige oversteekplaatsen door verkeersremmde inrichting die aansluit bij de parkachtige inrichting

Regels

12. De centrale oversteekplaatsen over de buurtweg worden landschappelijke en veilig ingepast.
13. Voordeuren van woningen grenzen hoofdzakelijk aan de autovrije wandelroutes.
14. Parkeerhoven worden ingericht als verblijfsgebied.



Voetganger

Fiets

Auto



Bron: Era Contour en Waterweg Wonen

De woningen grenzen aan de voorzijde hoofdzakelijk aan autovrije voetpaden.



Bron: ECHO urban design

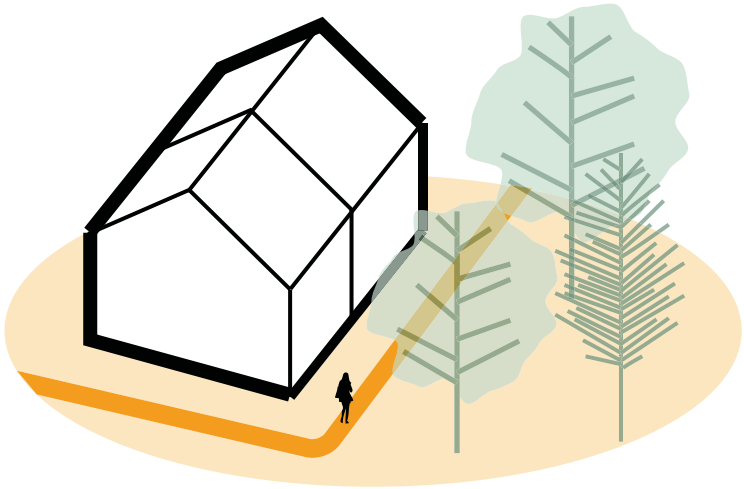
Parkeerhoven worden ingericht als verblijfsgebied

2.6 Gezond

Heulpark is een gezonde wijk. De woningen grenzen aan de voorzijde aan doorgaande voetpaden. Hier worden grote en kleine ommetjes in het plan mogelijk gemaakt. Kenmerkend voor de routes zijn de gevarieerde identiteiten, waarin de samenhang met het beplantingsplan en het water sturend is in de beleving. Onderscheidend zijn de routes langs en door:

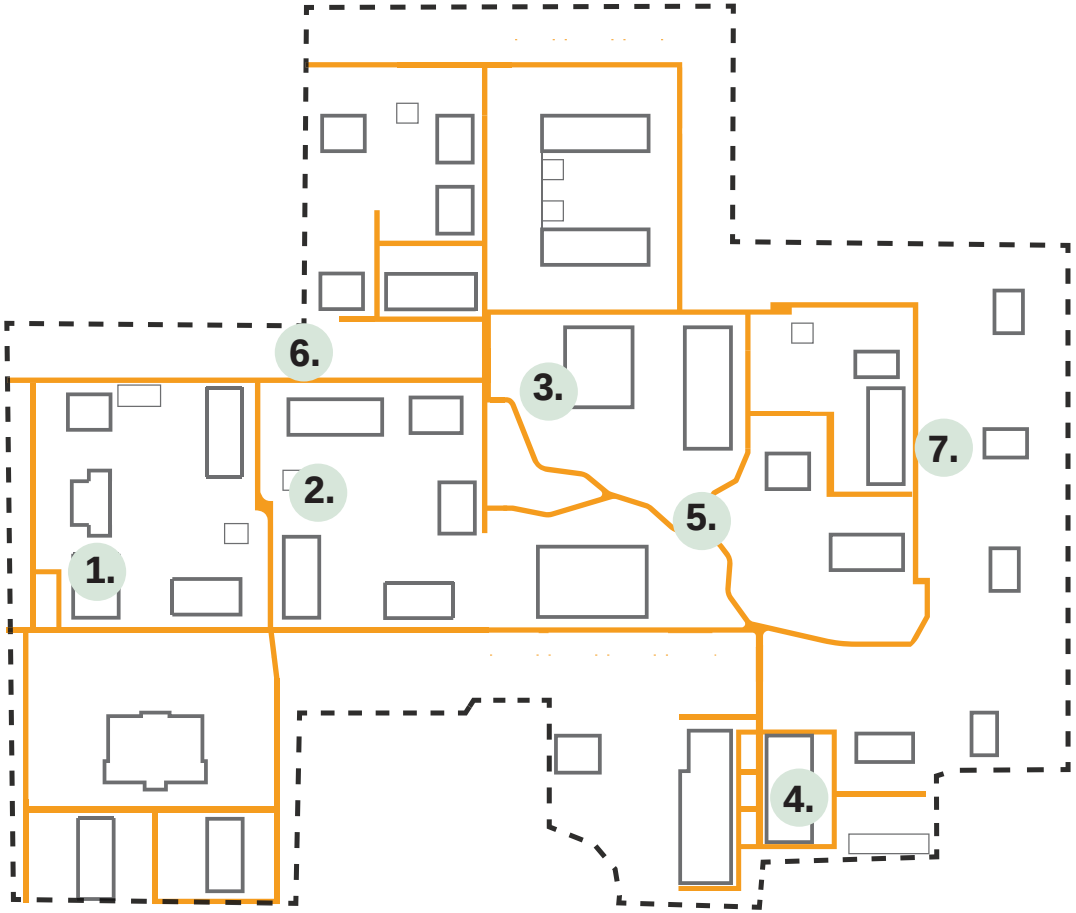
1. ‘Hoog water’
2. Wilgenlaan en weide
3. Centrale as
4. Erf
5. Park
6. Laan
7. Hoofdontsluiting

Aan de achterzijde van de percelen zijn de (fietsen)bergingen goed bereikbaar. Hierdoor wordt de gezonde beweging maximaal gestimuleerd.
Om de gezonde identiteit van Heulpark te versterken streven we ernaar om vanuit elke woning zicht te bieden op minimaal drie bomen



Regels

15. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld waarin de verschillende identiteiten in routes worden ontworpen.
16. In het inrichtingsplan wordt er naar gestreefd om vanuit elke woning zicht te hebben op minimaal drie bomen.
17. De inpassing van fietsenbergingen is integraal onderdeel van de architectonische opgave.

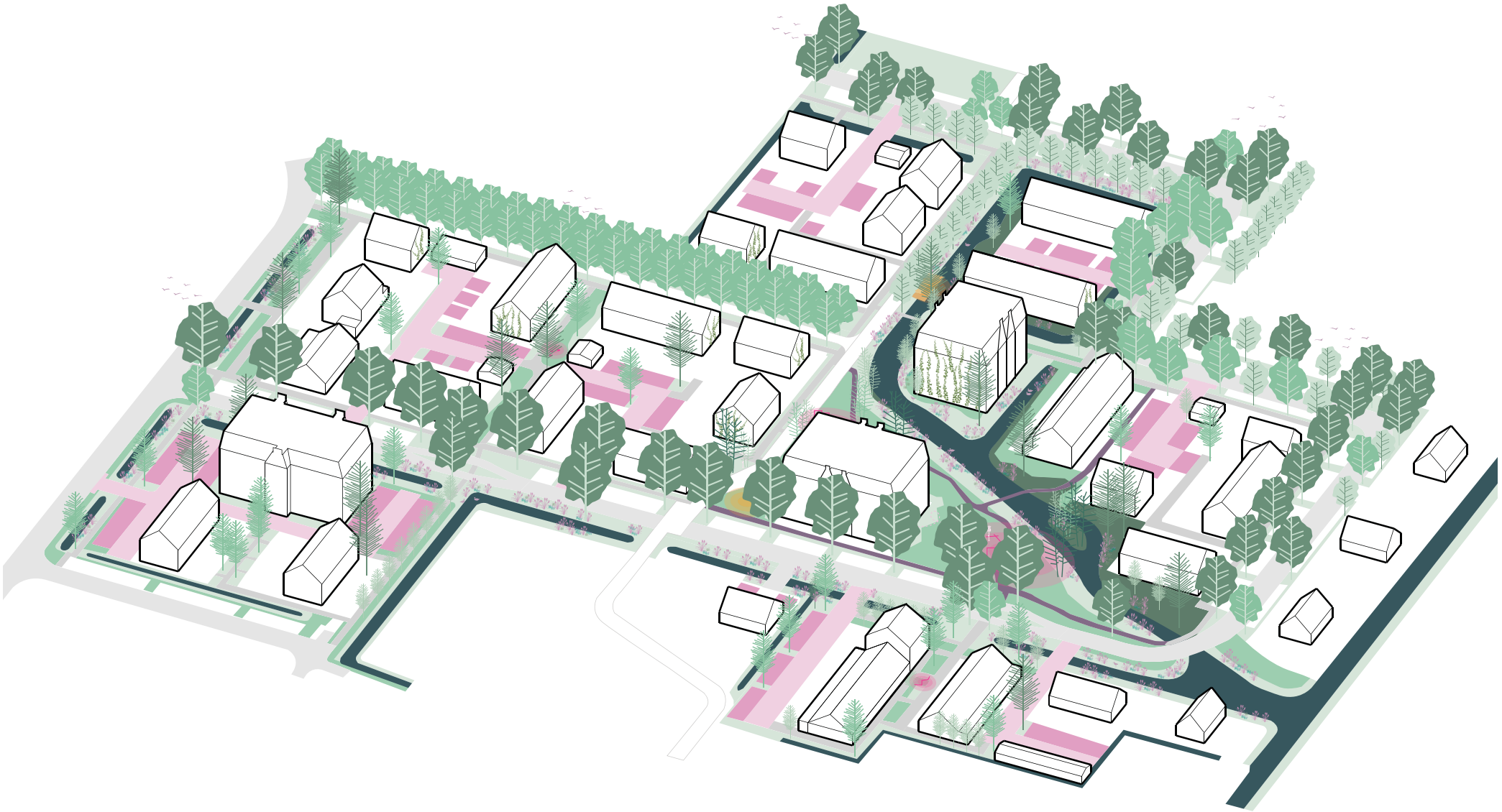


1. ‘Hoog water’
2. Wilgenlaan en weide
3. Centrale as
4. Erf
5. Park
6. Laan
7. Hoofdontsluiting

3. BUITENRUIMTE

De buitenruimte van Heulpark vormt als het ware het samenhangende tapijt, waarin de gebouwen hun plek vinden. Deze buitenruimte bestaat uit groen ingerichte, ‘blauwe’ en verharde delen. Deze delen worden in het BKP omschreven wat betreft hun ruimtelijke verschijningsvorm. Een vijftal sturende planlagen bepalen de beeldkwaliteit van de openbare ruimte:

- **Groenstructuur**
- **Boomstructuur**
- **Materialisatie**
- **Spelen**
- **Hofinrichting**

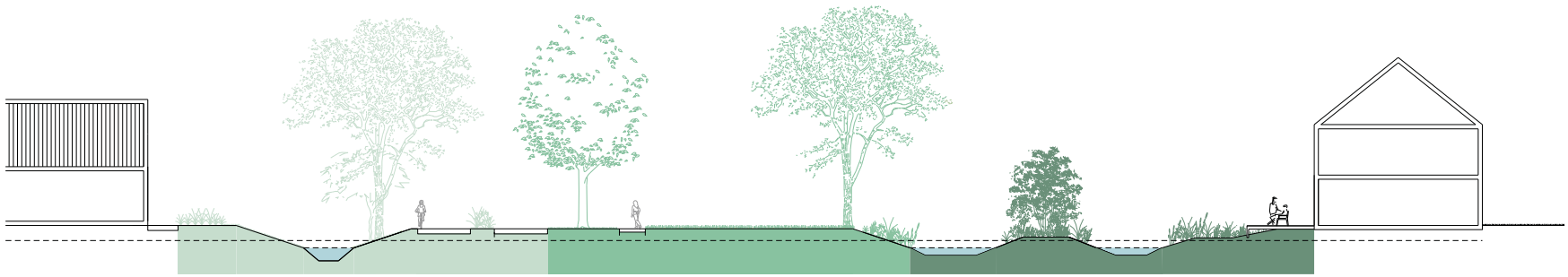


3.1 Groenstructuur

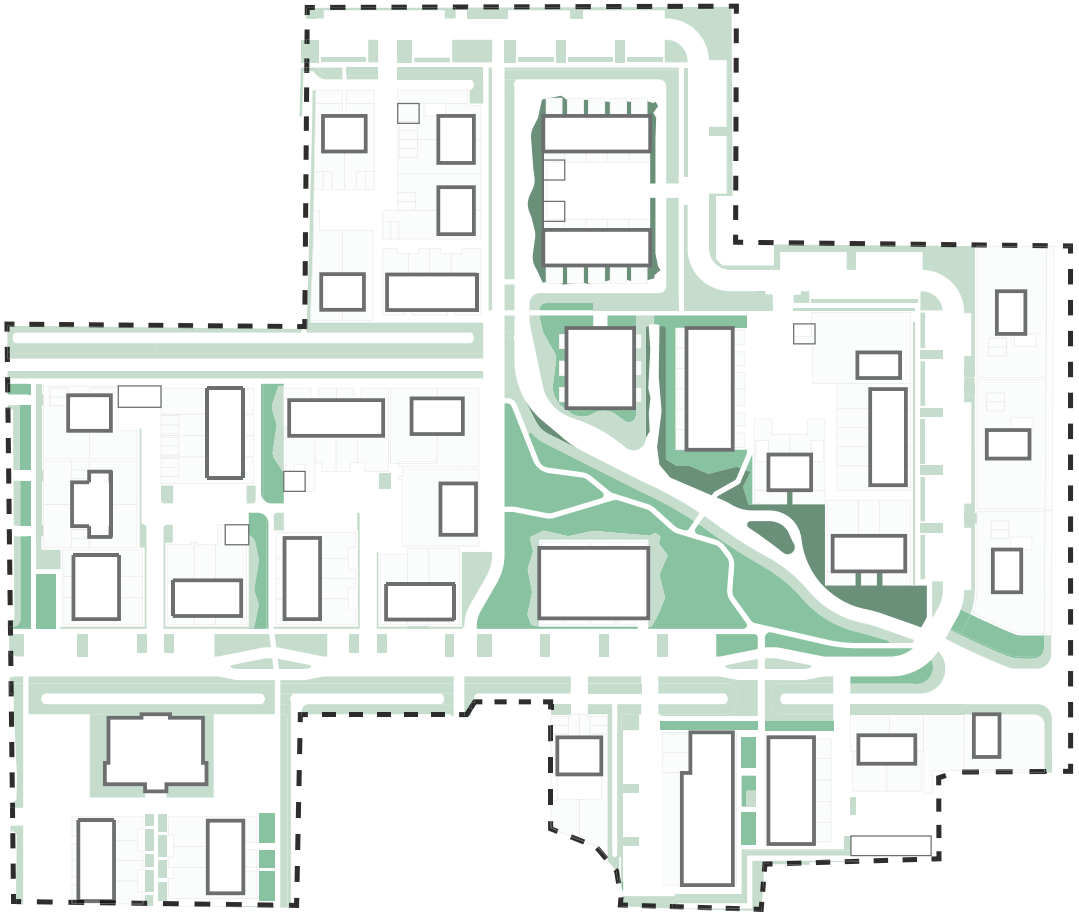
In de groene inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met het verblijf van mensen en van dieren. Om die reden heeft Heulpark een gezoneerde opbouw. We onderscheiden drie relevante zones op hoofdlijn; ecologisch waardevol groen (nat-draspark), verblijfsgroen (woonparkjes) en kijkgroen (boomspiegels en plantvakken). De inrichting en het gebruik van het gebied wordt passend bij de zonering van het groen ingericht.

Regels

18. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld waarin de verschillende zones van groene ruimtes worden geduid.
19. Boomspiegels zijn minimaal 2 meter lang en 2 meter breed.



Principeprofiel park en natdraszone - met zonering groenstructuur





Een voorbeeld van ecologisch waardevol groen



Een voorbeeld van verblijfsgroen

Ecologisch waardevol groen

Verblijfsgroen

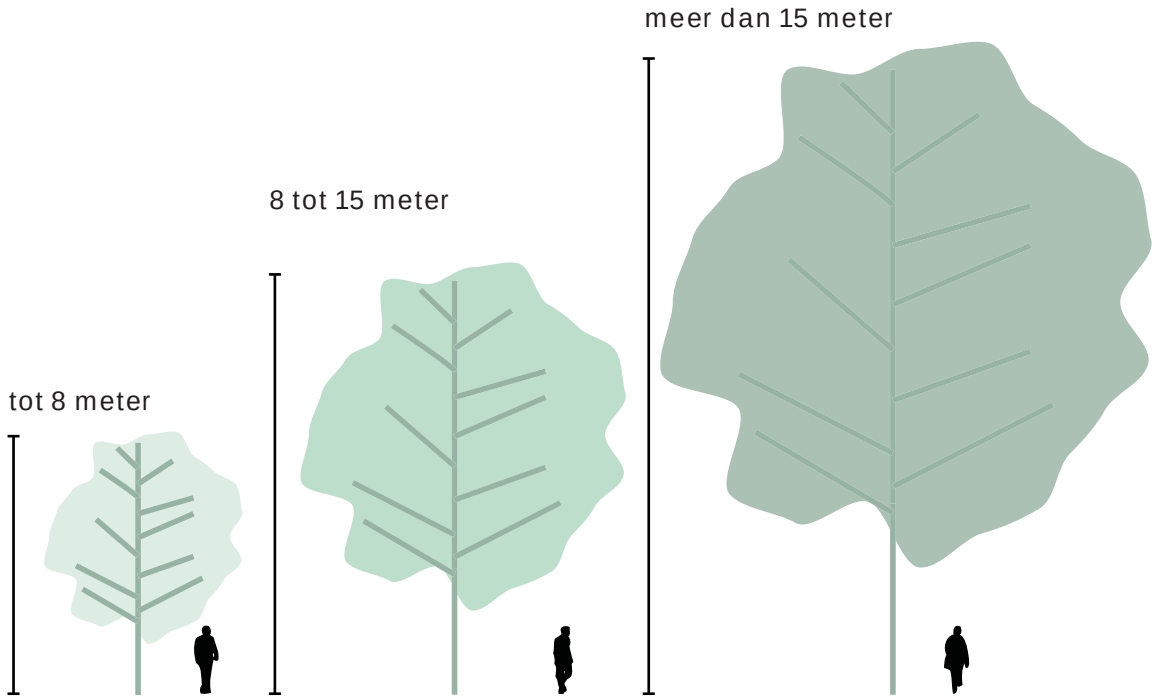
Kijkgroen

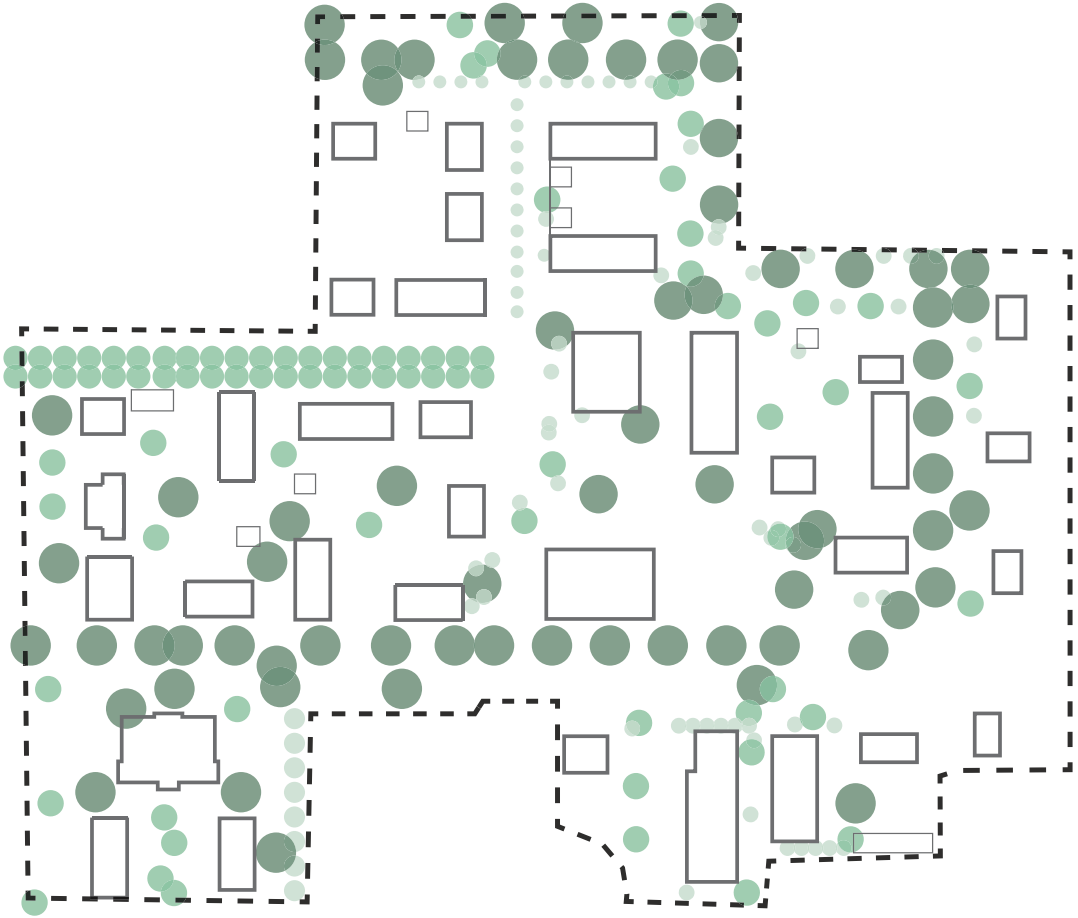
3.2 Boomstructuur

Heulpark is een bomenrijke woonwijk. De bomen worden in gevarieerde ordegrootte toegepast. De ordegrootte is op hoofdlijn geduid op nevenstaande kaart. In een inrichtingsplan moet dit nader worden gespecificeerd. De omschrijving ordergrootte verwijst naar de groeipotentie van de bomen. De plantgrootte is afgestemd in het PVS. De boomkeuze moet passend bij de ondergrond worden gekozen en moet bijdragen aan de biodiverse inrichting van het gebied.

Regels

20. De boomkeuze wordt in een inrichtingsplan nader gespecificeerd.







Een voorbeeld van een bomenlaan
(2e ordegrootte)



Een voorbeeld van een enkelzijdige bomenlaan
(1e ordegrootte)

Eerste orde

Tweede orde

Derde orde

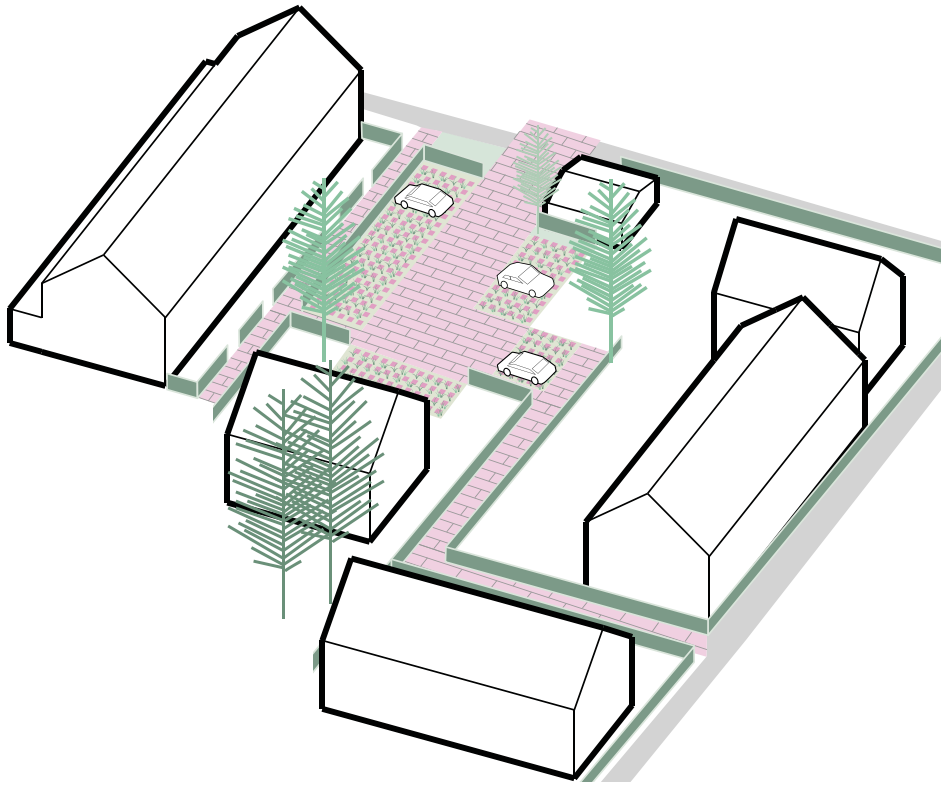
3.3 Materialisatie

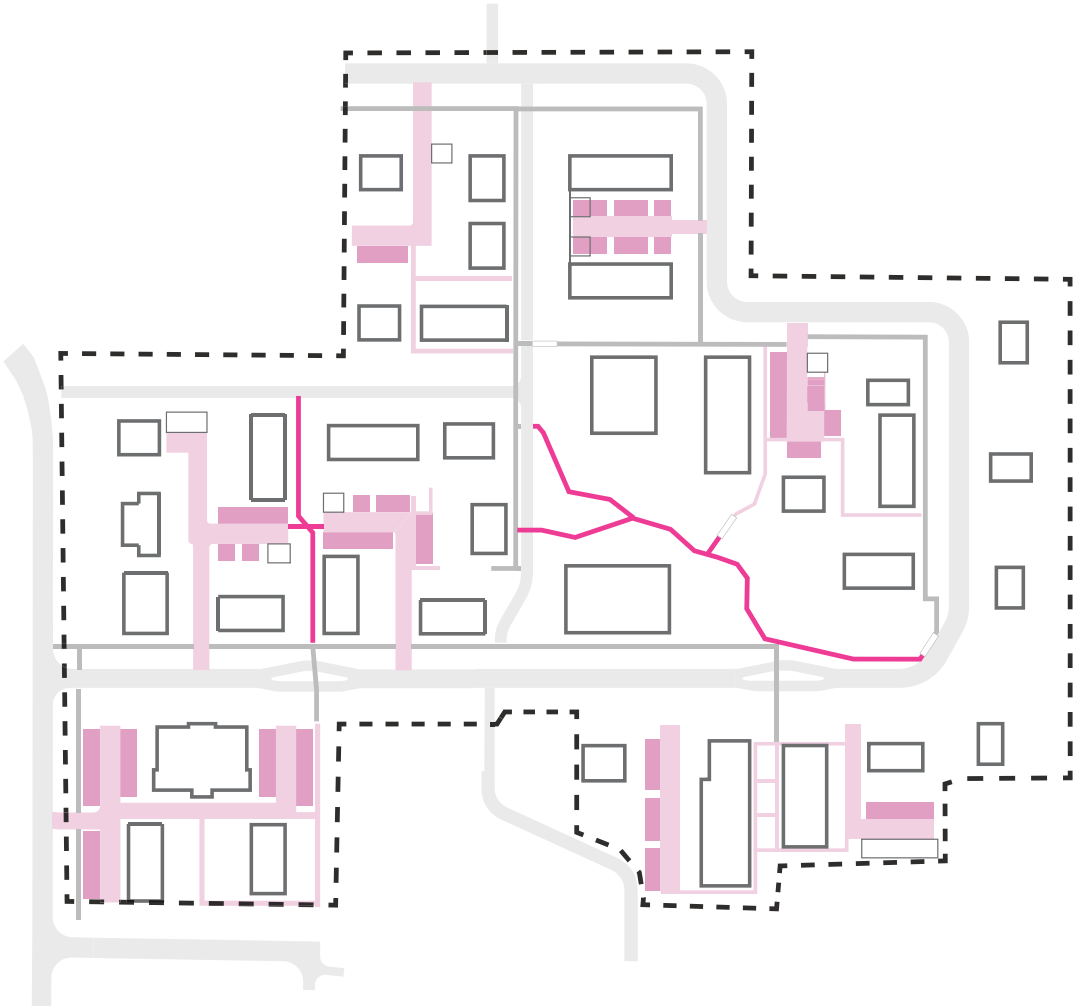
De materiaalkeuzes en maatvoering van het plan dragen bij aan de parkachtige en dorpse sfeer. Om die reden worden wandelpaden zo smal mogelijk ontworpen, waarbij als vanzelfsprekend moet worden aangesloten op de normen van de gemeente Westland. Indicatief zijn er een vijftal materialen te onderscheiden:

1. De reguliere trottoirs worden uitgevoerd in trottoirtegels, conform de gangbare inrichting in Kwintsheul
2. De buurtweg en fietspaden worden ingericht in afstemming met de directe omgeving. Om die reden zijn deze routes ingericht met klinkerverharding.
3. De hoven van de buurtjes worden ingericht met een gebakken klinker.
4. De parkeerplaatsen van de hoven mogen met een grasbetonverharding worden ingericht of met een gebakken klinker.
5. Het paden in het park worden landschappelijk ingepast en passend bij de parkachtige uitstraling gematerialiseerd . De paden zijn rolstoeltoegankelijk.

Regels

21. De materialisering van de verharde inrichting wordt in een inrichtingsplan nader uitgewerkt.
22. De maatvoering van de openbare ruimte wordt in een inrichtingsplan nader uitgewerkt.







Paden in het park hebben een parkachtige uitstraling en zijn rolstoeltoegankelijk

Klinkerverharding

Klinkerverharding (grasbeton of gebakken)

Parkachtig

Trottoirtegels (beton)

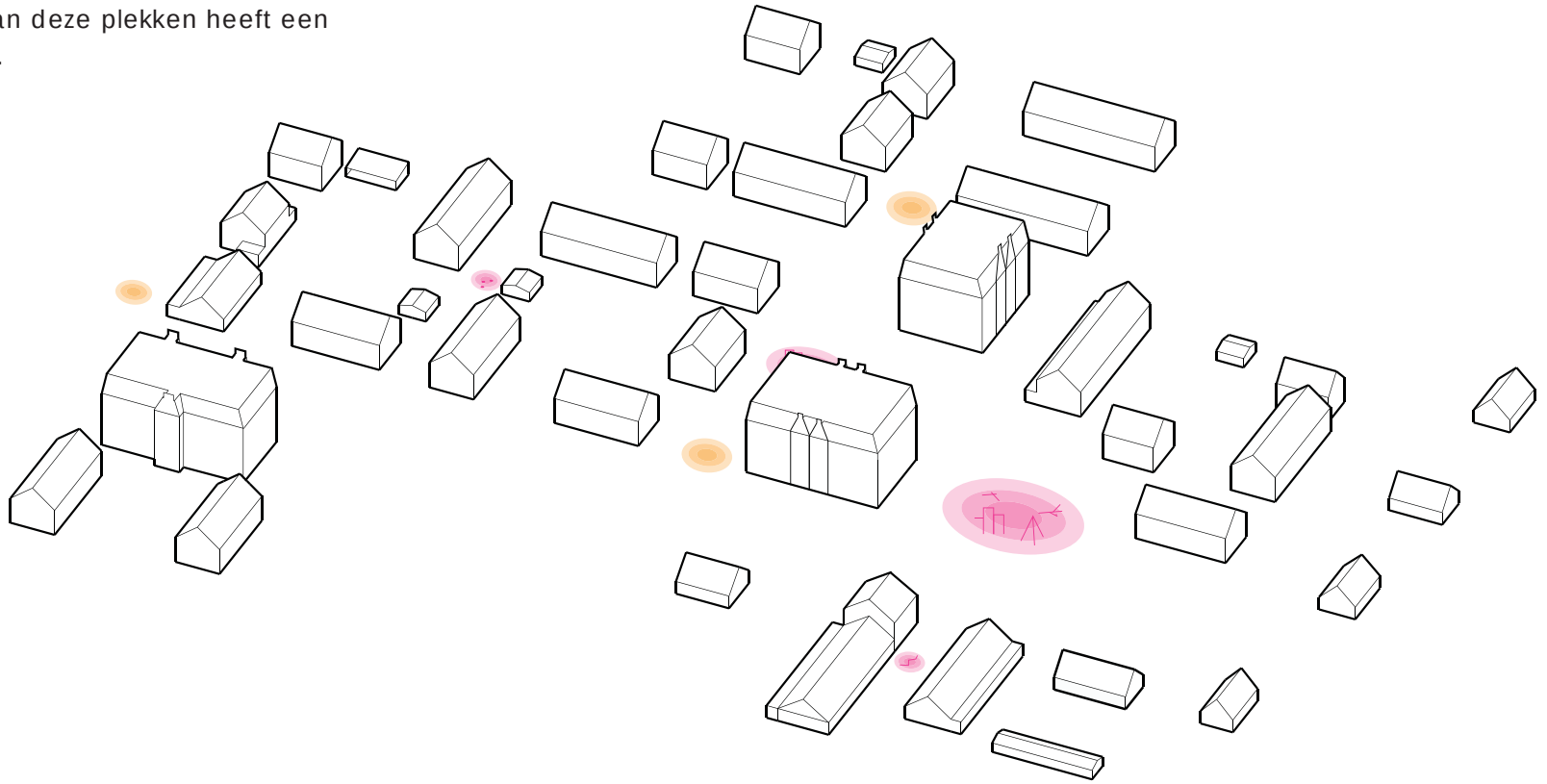
Klinkerverharding conform PVS

3.4 Spelen en ontmoeting

Heulpark wordt een woonwijk met mensen in verschillende leeftijden. Voor zowel kinderen, als ouders, als ouderen worden speel- en verblijfsplekken ingericht. In het plan is voorzien in een zevental plekken.
De beeldkwaliteit van deze plekken heeft een natuurlijke uitstraling.

Regels

23. In het inrichtingsplan worden minimaal zeven speel- en/of verblijfsplekken / speelaanleidingen ingericht.
24. De speel- en verblijfsplekken hebben een materiaalkeuze die past bij de parkachtige omgeving. Signaalkleuren zijn hierin niet toegestaan.

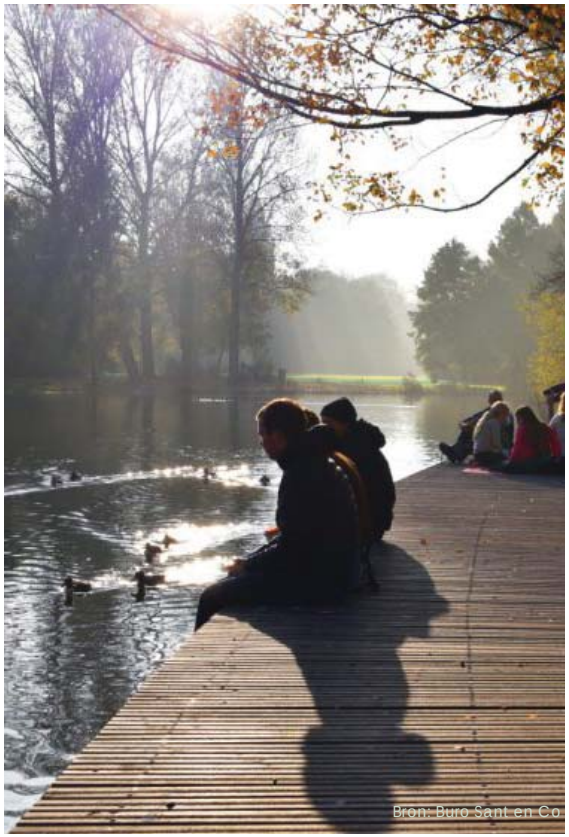




Voorbeeld van een speelplek met een materiaalkeuze die past bij de parkachtige omgeving



Voorbeeld van een passende speelaanleiding



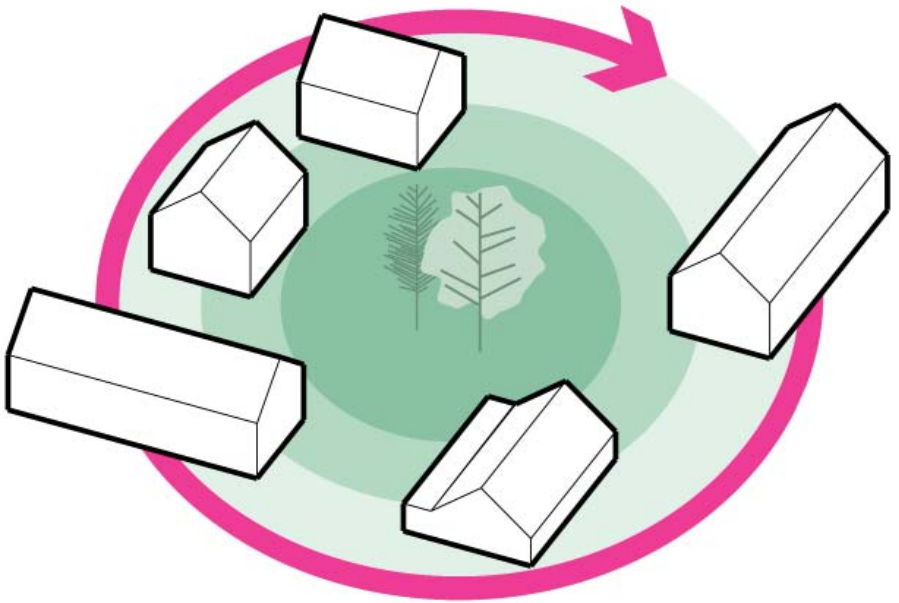
Voorbeeld van een verblijfsplek aan het water

3.5 Hofinrichting

Bijzondere aandacht wordt er in het ontwerp van de buitenruimte gevraagd voor de inrichting van hoven. Deze worden vormgegeven als een samenhangend ensemble van schuren, (vergroende) erfafscheidingen, (opgaande) beplanting en verblijfsplekken. Elk hof heeft minimaal 1 boom van de eerste of tweede orde. De auto wordt als ‘te gast’ ingepast in de hoven. Lange rechtstanden in de rijroute worden zoveel mogelijk vermeden.

Regels

25. Elk hof heeft minimaal 1 grote boom (hiermee wordt bedoeld de groeipotentie).
26. De auto wordt als te gast ingepast.
27. Het hof wordt ontworpen als een samenhangend ensemble van vergroende erfgrenzen, schuurtjes en bergingen, beplanting en verblijfsplekken.





Voorbeeld van een passende hofrinrichting



Voorbeeld van een grote boom in het hof

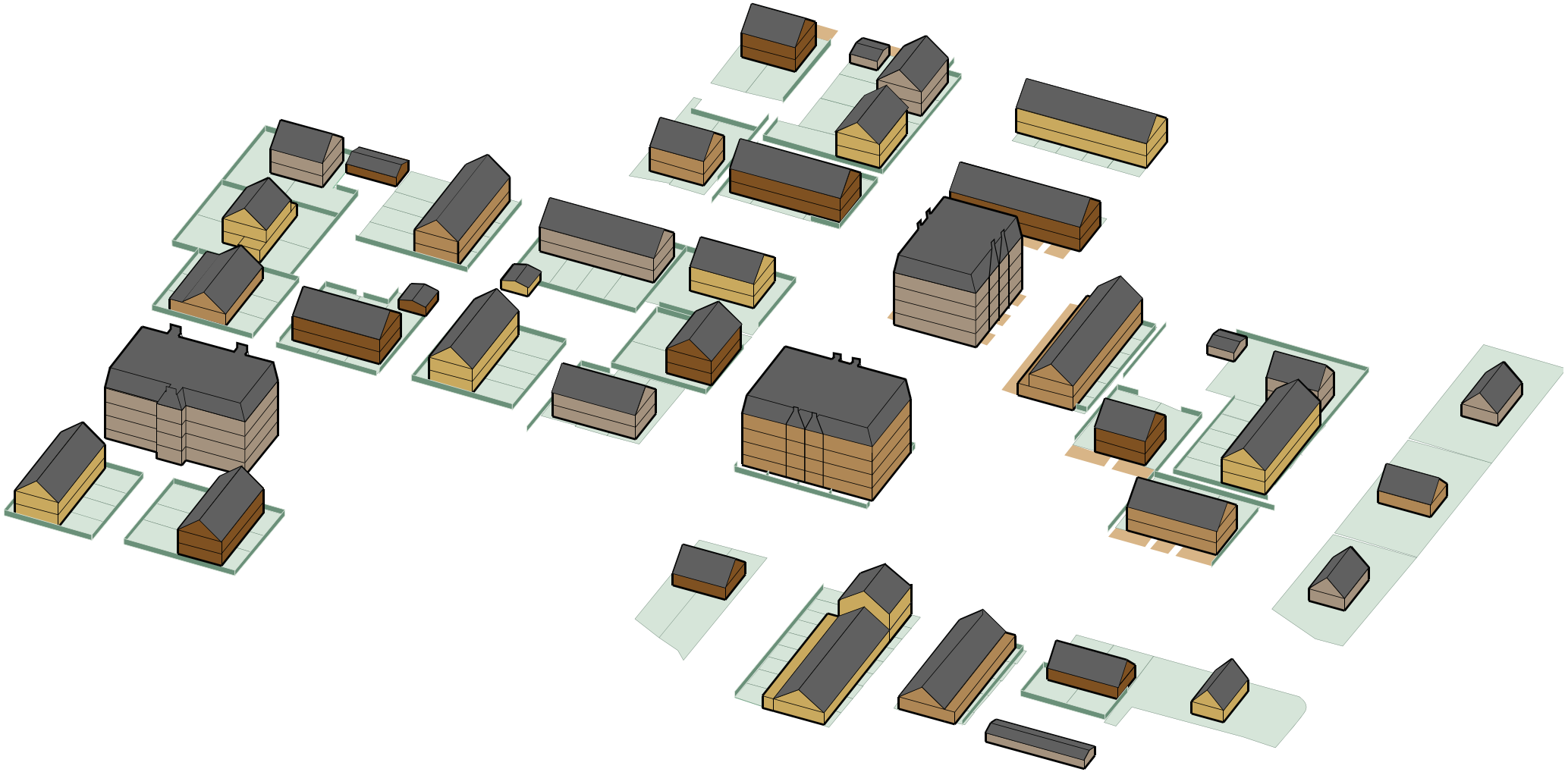


Voorbeeld van een hof, ingericht als verblijfsplek

4. ARCHITECTUUR

In het hoofdstuk architectuur wordt ingegaan op ‘hoe’ Heulpark gaat passen in het DNA van Kwintsheul. Deels is dit goed mogelijk door de beschreven beeldkwaliteit in het concept BKP. Deze ‘fin de siècle’- architectuur kan een basis zijn voor meerdere woningen. Het is echter ook belangrijk om recht te doen aan de menging die er in Kwintsheul zichtbaar is. Om die reden is het goed denkbaar dat een meer eigentijdse beeldtaal wordt gemengd met de fin-de-siècle-stijl.
We omschrijven in dit hoofdstuk:

- **Kappen en kapvormen**
- **Bouwhoogtes**
- **Rooilijnen en oriëntatie en (al)zijdigheid van woningen en gebouwen**
- **Stedenbouwkundige accenten**
- **Hoekverdraaiingen, kop- en hoekgevels**
- **Eenheid en verscheidenheid**
- **Overgang openbaar / privé**
- **Gevelindelingen**
- **Materialisering**
- **Wijze van parkeren op eigen kavel**



4.1 Kappen en kapvormen

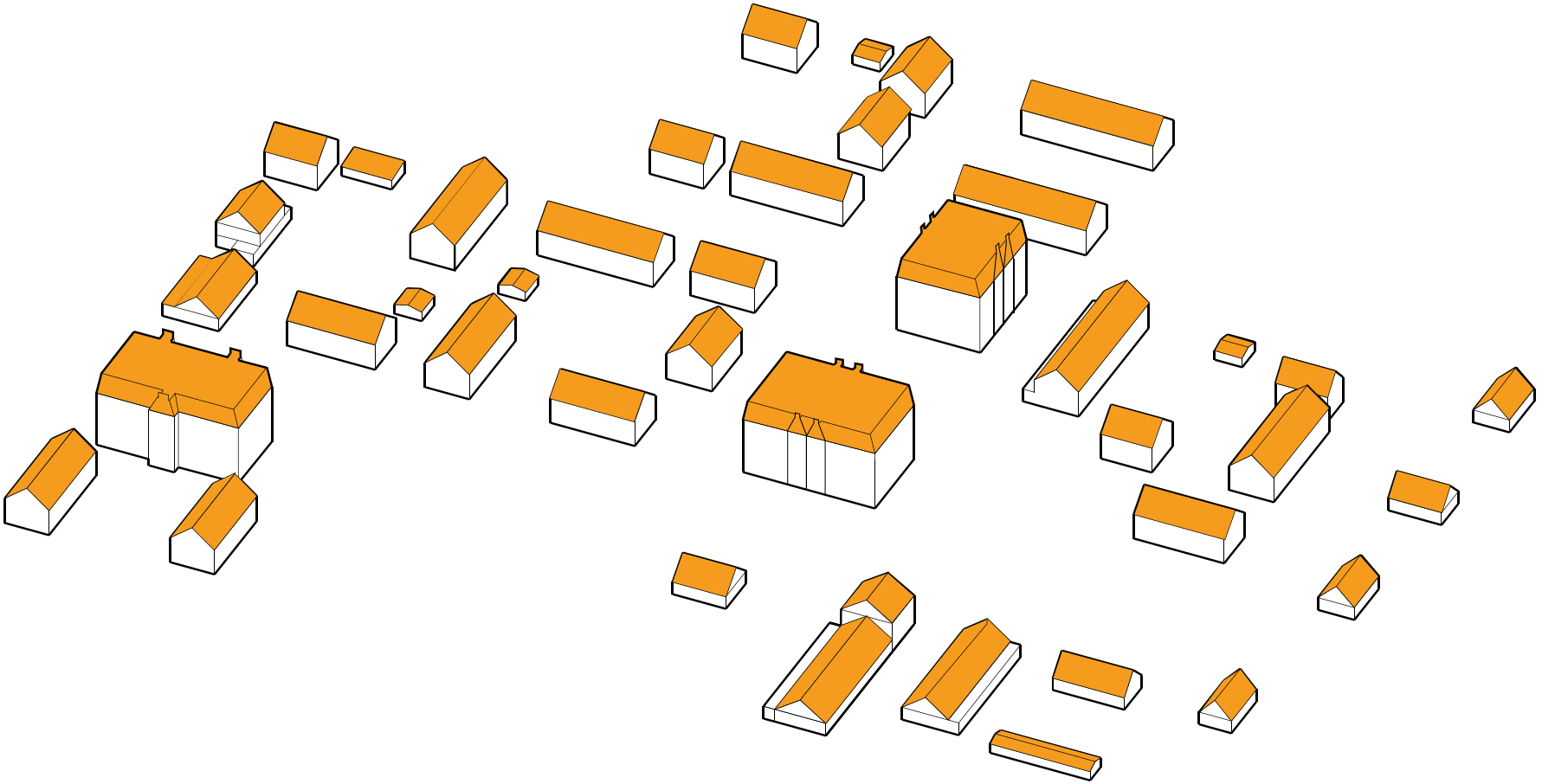
Alle gebouwen hebben een kap. Uitzondering hierop mogen de bergingen zijn. De kaprichting zijn wisselend waardoor de prettige dorpse variatie wordt versterkt. Alle kapvormen zijn toegestaan, behalve lessenaarsdaken.

Regels

28. Alle gebouwen hebben een kap, indien gewenst met uitzondering van de bergingen.
29. Alle kapvormen zijn toegestaan, behalve lessenaarsdaken.

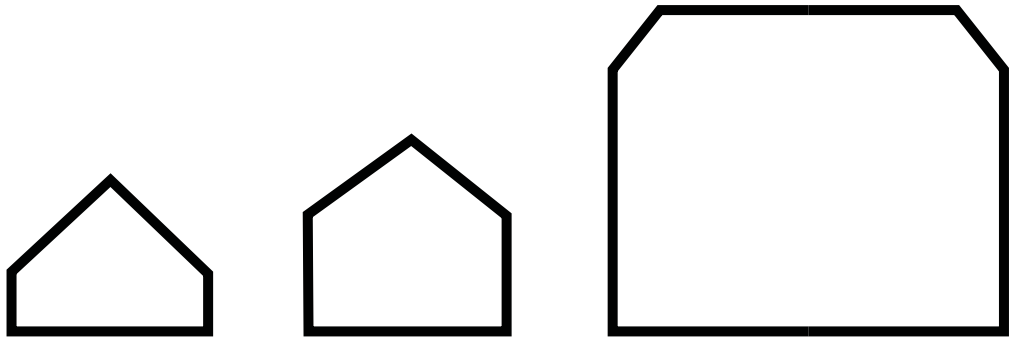


Bron: Erik Boschman Fotografie



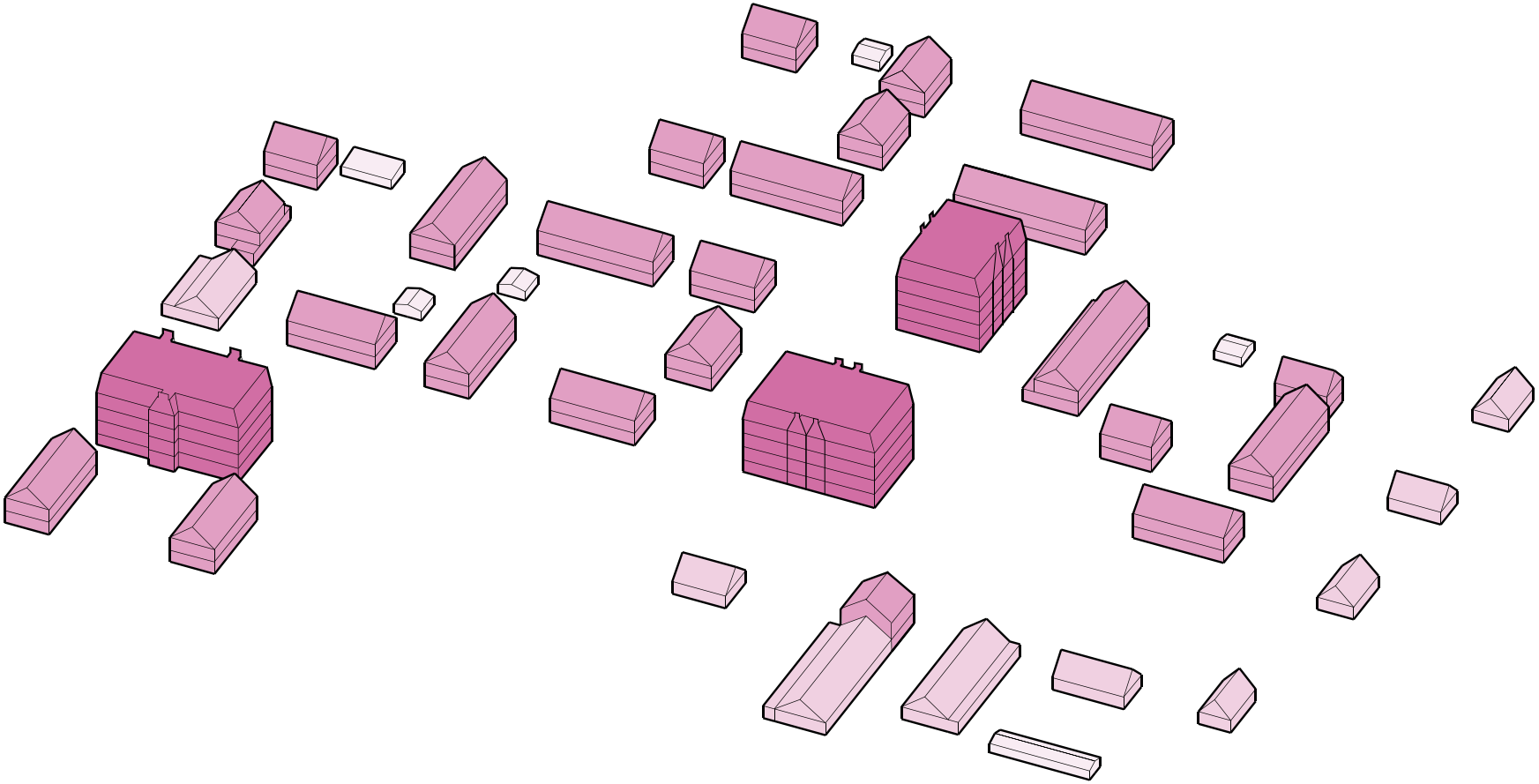
4.2 Bouwhoogtes

De bouwhoogtes van Heulpark passen in de dorpse setting. Aansluitend aan de bestaande woningen van ‘de Driesprong’ wordt een buurtje gemaakt waarbij de woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Incidenteel komt deze bouwhoogte ook voor op andere plekken in het plan.
In de overige buurtjes van Heulpark bestaan de bouwhoogtes hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen met een kap. Om de dorpse identiteit te versterken worden in de buurtjes kleinere bouwwerken gerealiseerd van 1 laag met een kap.
Op markante locaties wordt hogere bouw toegepast, van maximaal 4 bouwlagen met een kap.



Regels

30. Heulpark is opgebouwd uit wisselende bouwhoogtes. Nevenstaande kaart is hierin richtinggevend.
31. De hogere bouw wordt uitgevoerd in maximaal vier bouwlagen met een vijfde laag in de (schijn)kap

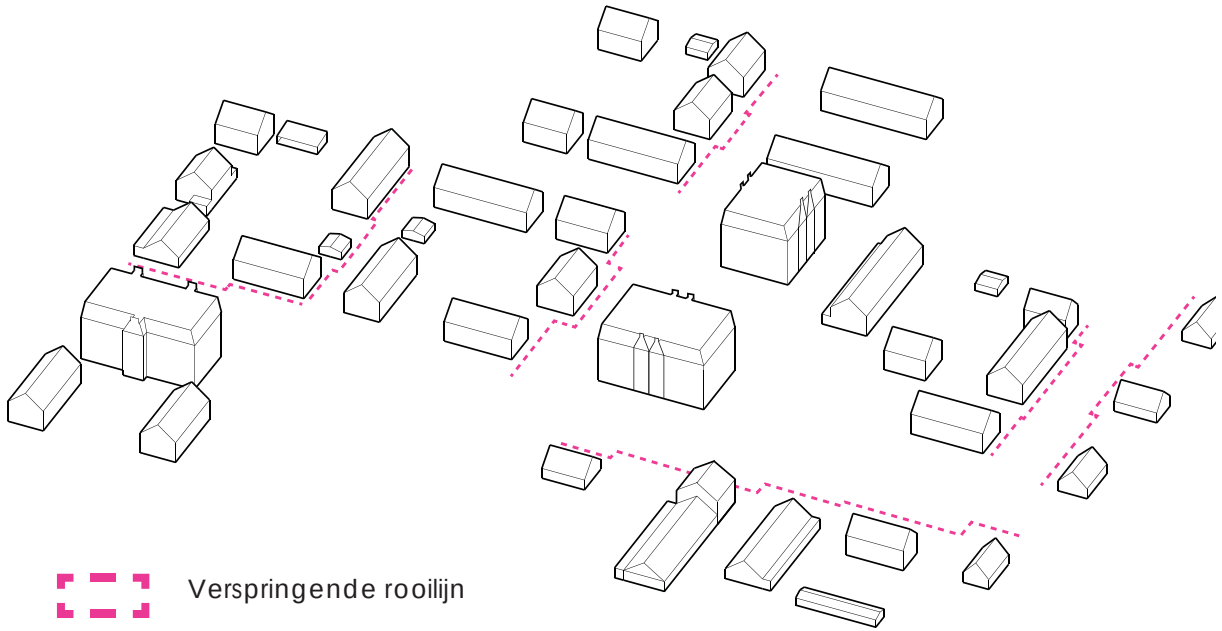

4 lagen en een kap
2 lagen en een kap
1 laag en een kap

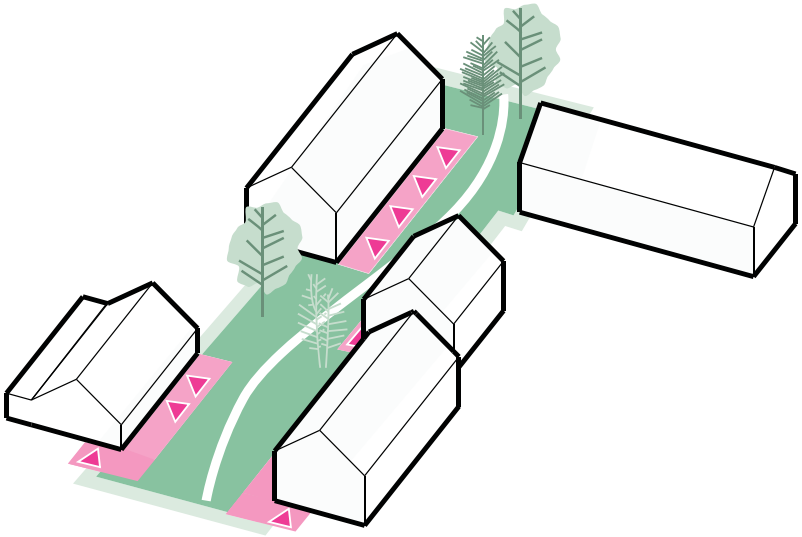
4.3 Rooilijnen en oriëntatie en (al)zijdigheid van woningen en gebouwen

Heulpark kent voorgeschreven verspringende rooilijnen. Hiermee wordt de dorpse variatie versterkt. Deze verspringende rooilijnen zijn in onderstaande afbeelding vastgelegd.
De buurtjes van Heilpark zijn opgebouwd uit een verscheidenheid van woningen rondom een gezamenlijk hof. De voorzijdes van de woningen moeten op de ‘buitenzijde’ van het cluster zijn gericht. Hier liggen tevens de voordeuren van de woningen. We noemen dit ‘alzijdige clusters’.
De solitaire gebouwen zijn rondom zichtbaar en worden alzijdig vormgegeven.

Regels

32. De buurtjes worden vormgegeven als alzijdige clusters
33. De solitaire gebouwen worden alzijdig vormgegeven
34. Het plan heeft een aantal verplichte verspringende rooilijn





Alzijdige clusters: De woningen met hun voorzijde gericht op het openbare gebied



4.4 Stedenbouwkundige accenten

In het stedenbouwkundig plan zijn een viertal stedenbouwkundige accenten voorzien. Deze vragen elk om een verschillende uitwerking:

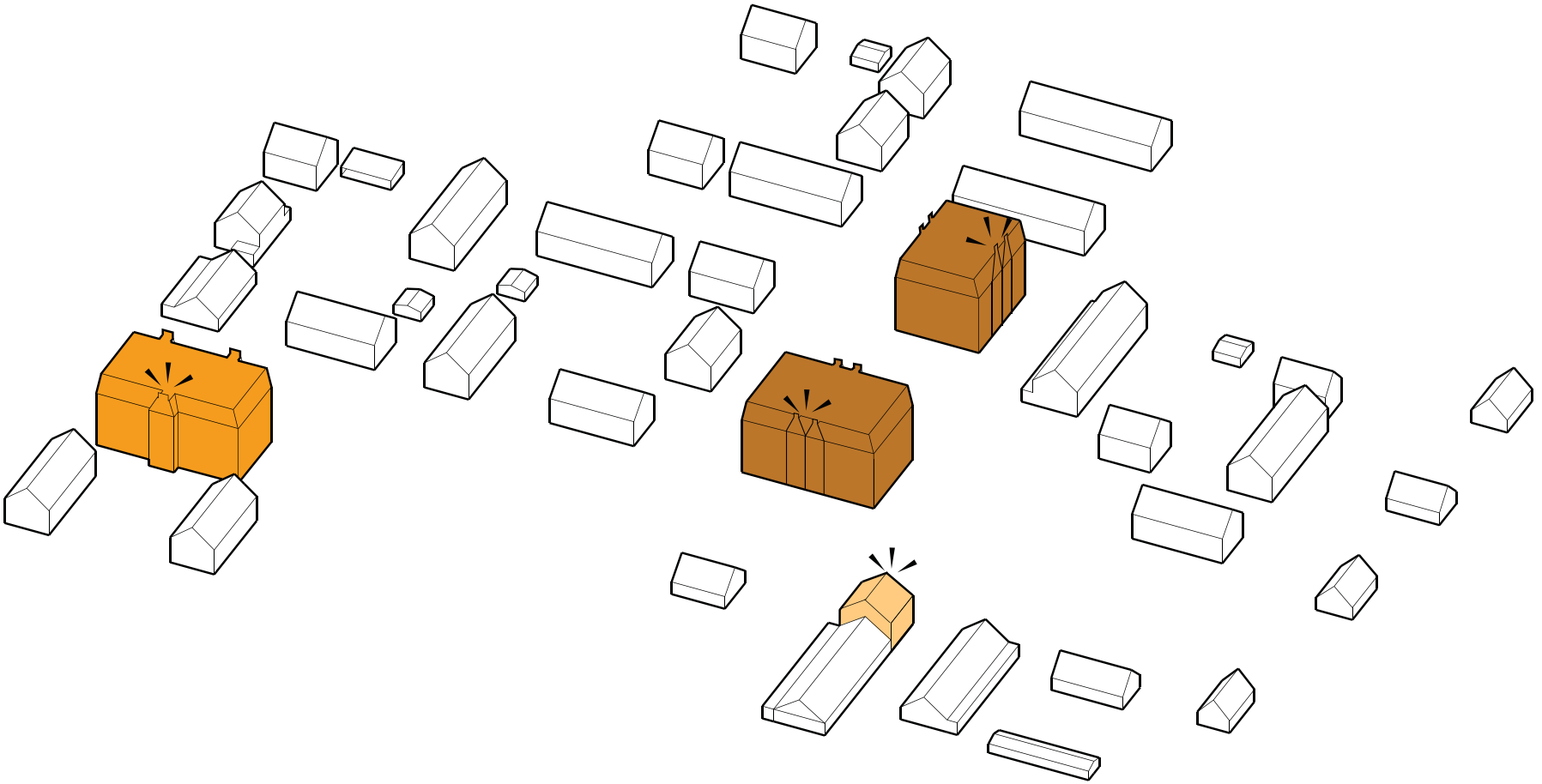
1. In het centrale park zijn twee appartementengebouwen voorzien. Deze dienen als ensemble te worden vormgegeven. Een vergelijkbare architectonische beeldtaal is hierin noodzakelijk.
2. Bij binnenkomst van de wijk is een appartementengebouw voorzien. Het is wenselijk om de architectonische beeldtaal af te laten wijken van de twee gebouwen in het park
3. In het buurtje aansluitend op de bestaande woningen van de Driesprong is een kopgebouw op een rijwoning voorzien. Dit gebouw heeft de uitstraling van een hofstede en vormt tezamen met de aangrenzende rijwoningen een samenhangend ensemble.

Regels

35. De beeldtaal van de stedenbouwkundige accenten onderling is voor afwijkend, met uitzondering van de twee parkgebouwen



Voorbeeld van een karaktervol stedenbouwkundig accent met een dorpse uitstraling



4.5 Hoekverdraaiingen, kop- en hoekgevels

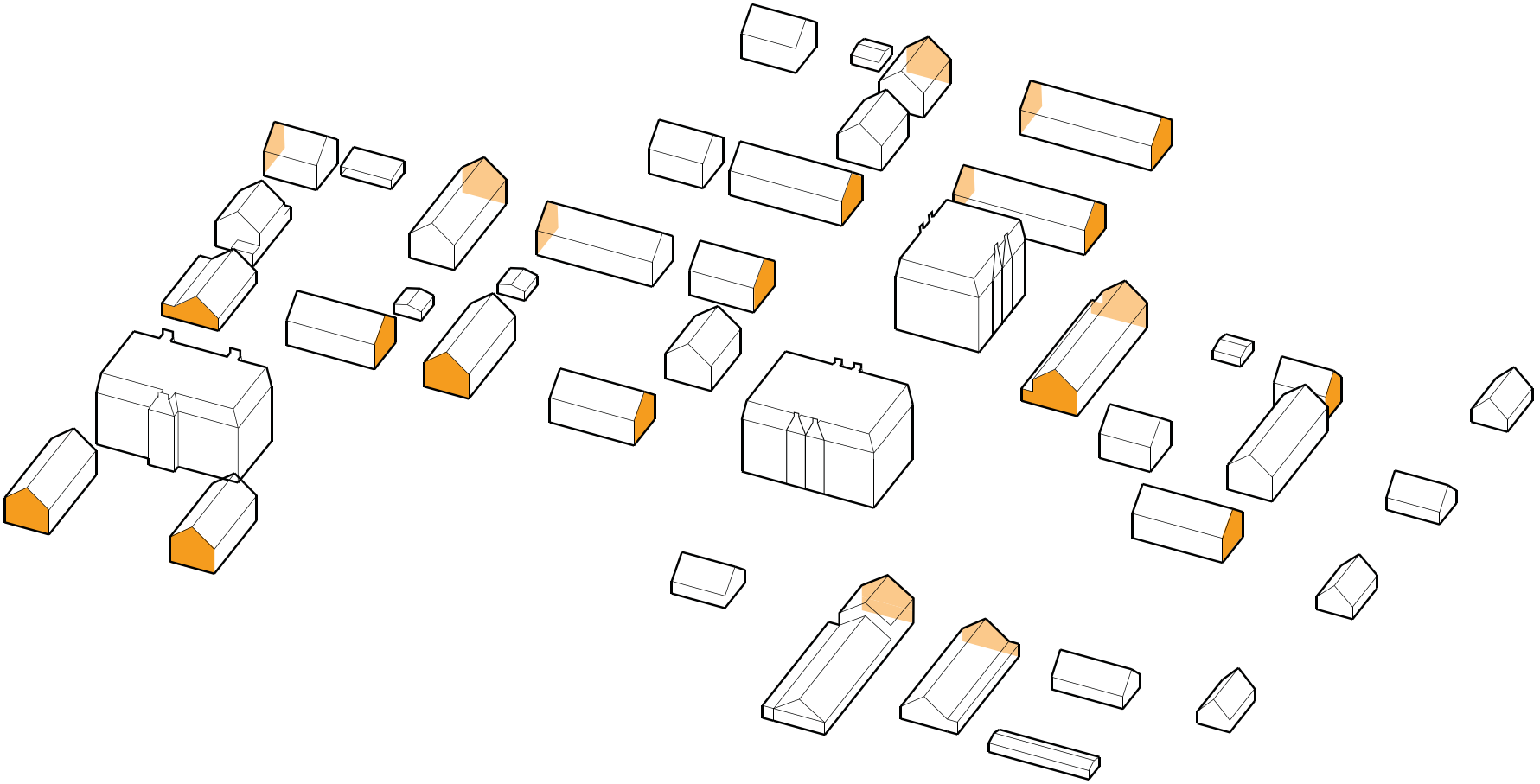
Door de woongebouwen in wisselende richtingen te plaatsen draagt de stedenbouwkundige verkaveling bij aan gevarieerde beleving van Heulpark. De kop- en hoekgevels in directe zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte, worden uitgevoerd als volwaardige voorzijde. Dit betekent dat deze gevels een vergelijkbare architectonische uitstraling hebben als de straat- en parkgerichte gevels.

Regels

36. Belangrijke kopgevels worden ontworpen als voorzijde (zie nevenstaande afbeelding voor de locatie)



Voorbeeld van een kopgevel die ontworpen is als voorgevel

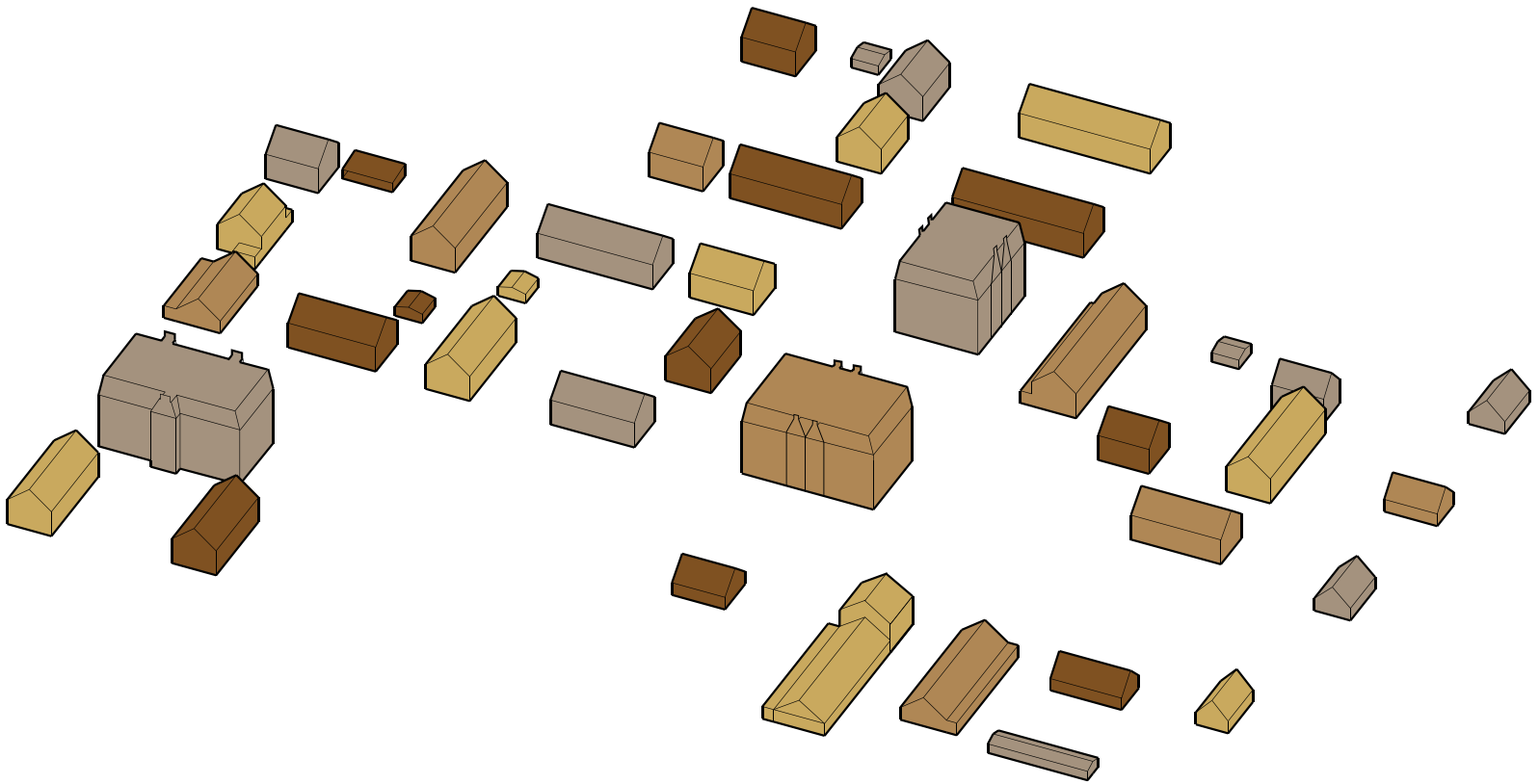


4.6 Eenheid en verscheidenheid

Kleurstellingen in het plan dragen bij aan een kleinschalige en dorpse uitstraling. Voor de gehele wijk wordt een basiskleurstelling van rood-/ bruintinten voorzien. Deze worden afgestemd op het bestaande Heuls palet.
Per woonbuurt wordt er onderscheid gemaakt in kleuren. Zo wordt zoveel mogelijk aangesloten bij een dorpse variatie. De woongebouwen bestaan ten allen tijde uit één dragende kleur.

Regels

37. De woongebouwen worden allemaal in een kleurstelling van rood- en bruintinten gerealiseerd.
38. Per buurt is er verscheidenheid in kleuren.
39. Een woongebouw bestaat uit één dragende kleur.
40. De kappen worden overwegend in antraciete pannen uitgevoerd. Samenhang met PV-panelen dient te worden onderbouwd.



Regels

41. De erfafscheidingen zijn voorgeschreven conform de kaart van pagina 53.

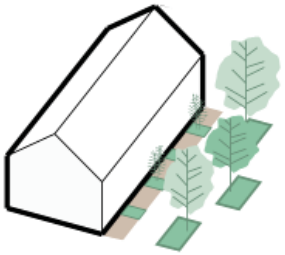
4.7 Overgang openbaar / privé

De wijk heeft een drietal verschillende deelgebieden waar het gaat om de overgangen openbaar/privé. In de nat-draszone ligt er een belangrijke opgave in het vormgeven van de vlonderterrassen aan de voorzijde van de woningen. Deze specials worden nog aanvullend behandeld onder hoofdstuk 5.

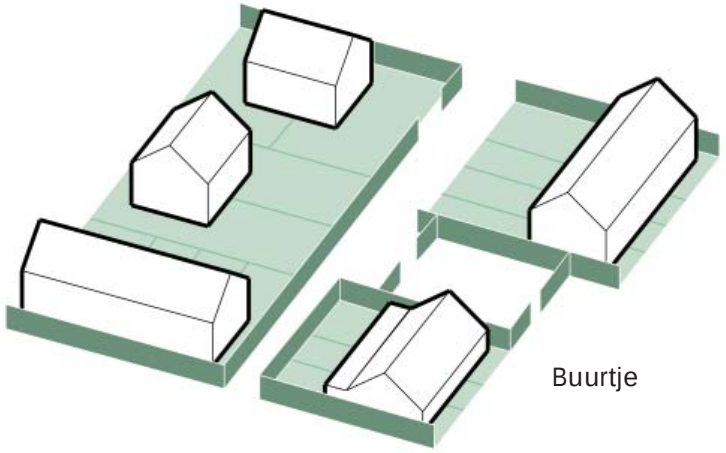
In de buurtjes worden een tweetal overgangen voorzien; lage hagen aan de voorzijde van de woningen en begroeide hekwerken aan de achter- en zijtuinzijde van de woningen. Deze hekwerken worden voorzien van een gevarieerd beplantingsplan.

In het buurtje, aansluitend aan de bestaande woningen van de Driesprong wordt een erfachtige inrichting gerealiseerd. Hier zijn stoepzones mogelijk, afwisselend met geveltuintjes en hagen.

En verbijzondering in de erfafscheiding is noodzakelijk bij een bijzondere locatie aan de nat-draszone (zie nevenstaande afbeelding). Hier dient de erfafscheiding in afstemming met de architectuur te worden vormgegeven. Vergroening van deze erfafscheiding is wenselijk. Een monotone wand moet worden vermeden.

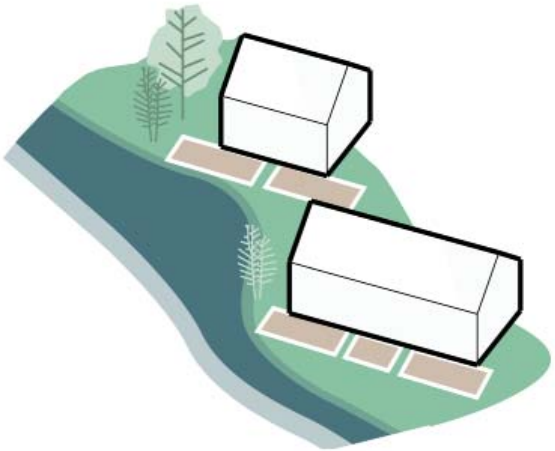


Erf



Buurtje

Nat-draszone







Voorbeeld verbijzondering erfafscheiding



Voorbeeld van lage hagen aan de voorzijde

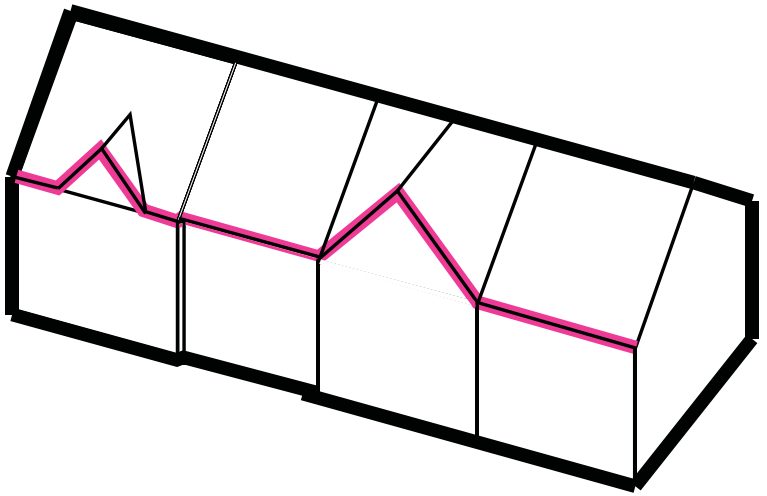
- Haag
- Begroeid hekwerk
- Stoepzone
- Vlonder
- Verbijzondering van erfafscheiding

4.8 Gevelindelingen

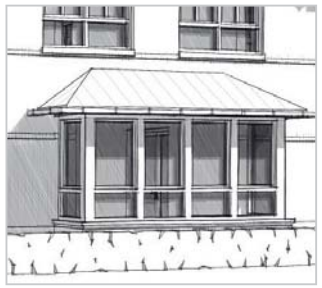
Heulpark heeft een dorpse identiteit. Grondgebonden woningen kennen een hoge mate van individualiteit. In algemene zin wordt deze individualiteit benadrukt door het toepassen van een toolbox aan detailleringen, die de Heulse identiteit vastleggen. Deze toolbox wordt door een nader te selecteren architect opgesteld.
Om de individualiteit verder te versterken worden de rijwoningen ontworpen als een samengesteld alzijdig ensemble van woningen. De overgangen binnen dit ensemble worden vormgegeven met een architectonisch detail.

Regels

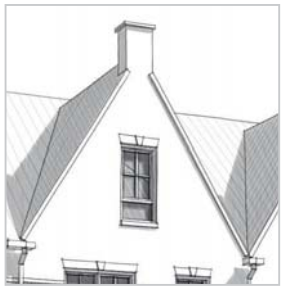
42. Er wordt een toolbox van detailleringen opgesteld, die passen bij de Heulse identiteit. Eigentijdse oplossingen mogen hierin aanvullend zijn.
43. Deze toolbox wordt toegepast in de architectonische uitwerking.
44. De rijwoningen worden vormgegeven als samengesteld ensemble.

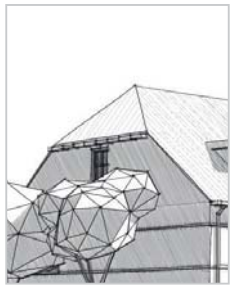


Rijwoning ontworpen als ensemble

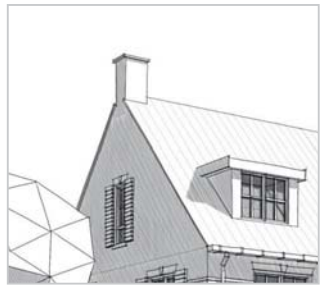


erkers



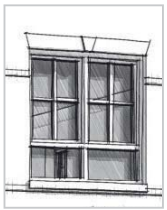


topgevels





gevelbelijning

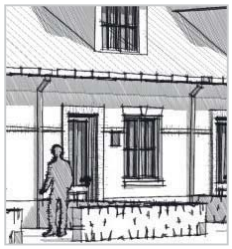






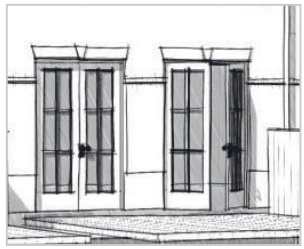
klassieke kozijnindelingen





plakaat bij deur





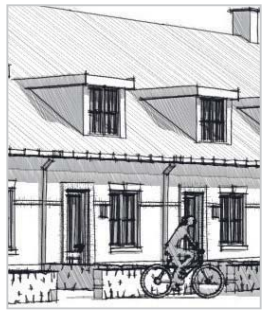
deuren



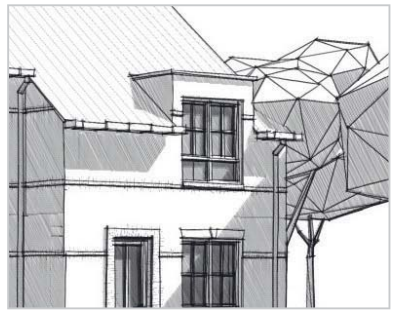
balkon



sierlijsten, sluitstenen







dakkapellen

Voorbeeld van een Heulse toolbox van detailleringen

4.9 Materialisering

Het materiaalgebruik van Heulpark past in de landschappelijk setting, sluit aan bij het materiaalgebruik binnen Kwintsheul en is passend voor hedendaagse opgaven als inpassing van PV en duurzame en circulair toepasbare materialen.

Regels

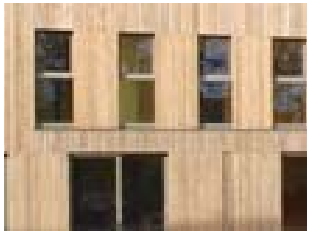
45. De daken worden in dakpannen uitgevoerd met een antraciet/ zwarte kleurstelling. Incidentele afwijking is, mits goed onderbouwd, toegestaan
46. De gebouwen worden uitgevoerd in metselwerk
47. Er dient er een integrale bemonstering van materialen plaats te vinden (zoals metselsteen, voeg, kozijn, dakpan)








Bron: Heren 5 architecten





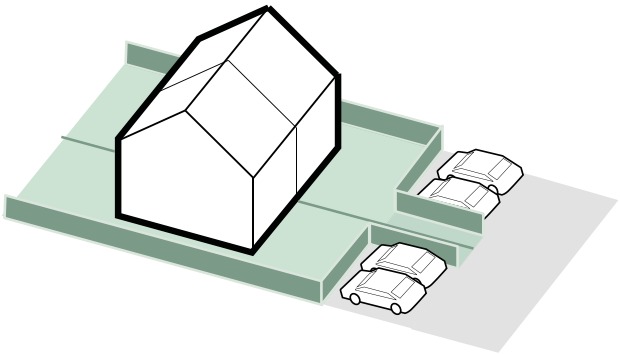



incidenteel rood

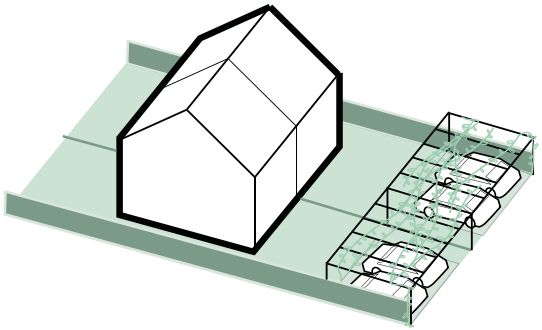
4.10 Wijze van parkeren op eigen kavel

Het is op verschillende plekken in het plan mogelijk om op eigen terrein te parkeren. Elke principeoplossing heeft zijn eigen beeldkwalitatieve eisen

1. Wanneer de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen worden voorzien, dan moeten de auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken door het inpassen van hagen op het perceel
2. Wanneer de parkeerplaatsen voorzien zijn aan de hofzijde, dan vormt deze parkeeroplossing een integraal onderdeel van het ensembleontwerp van het hof. Het is ofwel mogelijk deze parkeerplaatsen visueel/ruimtelijk aan te laten sluiten bij de klinkerbestrating en opgaande groene inrichting, ofwel de parkeerplaatsen worden voorzien van een carport die begroeid is met klimmende beplanting.
3. Op enkele locaties in het plan zijn parkeerschuren voorzien. De uitwerking van deze gebouwen wordt nader toegelicht onder 5.3.



Parkeren in hof - optie 1
(als onderdeel van de hofinrichting)



Parkeren in hof - optie 2
(als onderdeel van de kavelinrichting)

Regels

48. Het parkeren op eigen terrein, aan de hofzijde wordt ingepast als onderdeel van het ensembleontwerp.
49. Parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning worden zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte ingepast, door het toepassen van hagen.
50. De parkeerschuren worden toegepast conform de omschrijving in hoofdstuk 5.3.



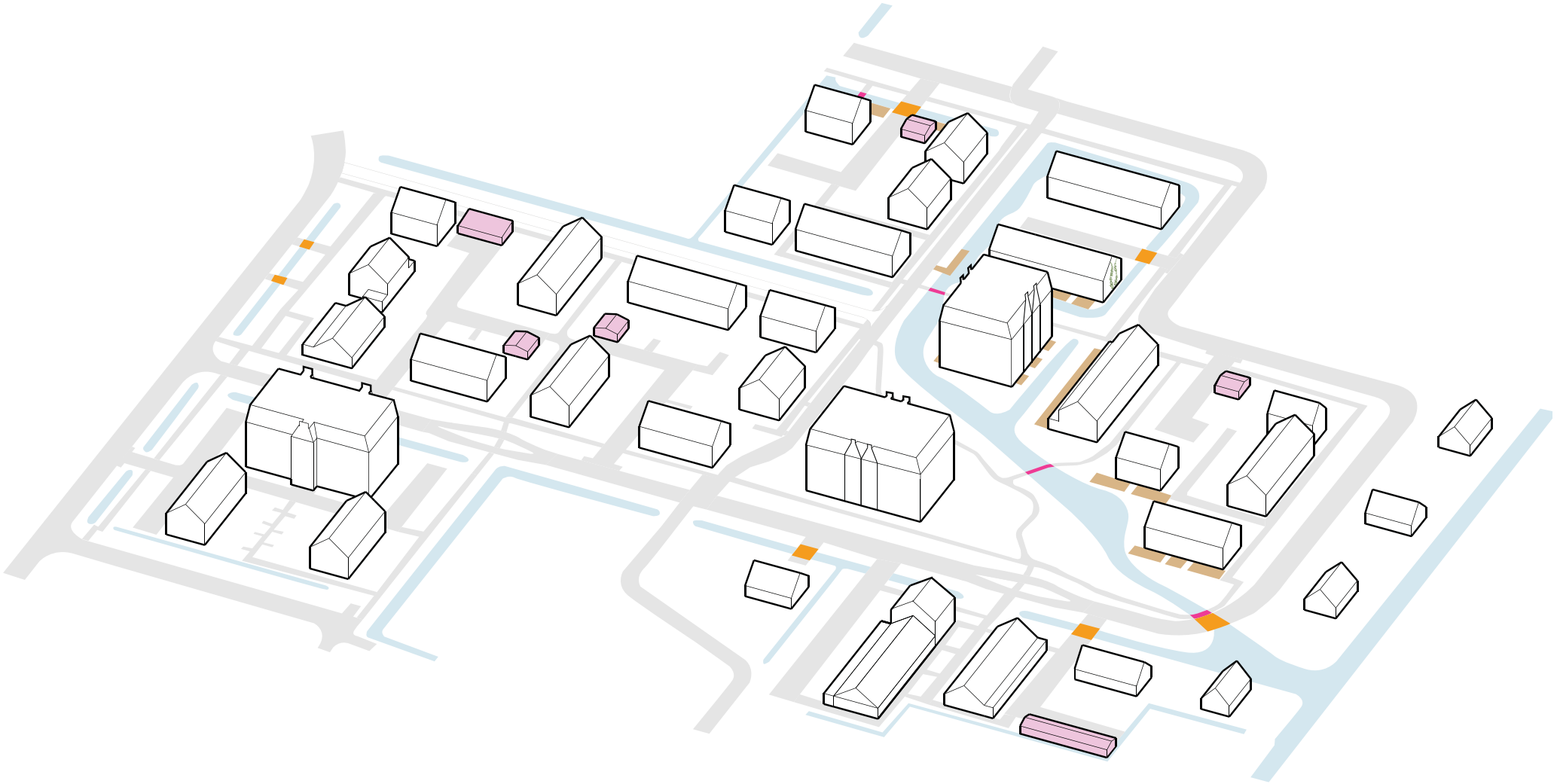
Parkeerplaats

Parkeerschuur

5. BIJZONDERE ELEMENTEN

Een aantal bijzondere elementen in het plan versterken de ruimtelijke identiteit van het plan, dan wel ‘hebben een potentieel afbreukrisico’. Deze worden in dit hoofdstuk omschreven. Het gaat om:

- **Bruggen**
- **Vlonders**
- **Parkeerschuren**

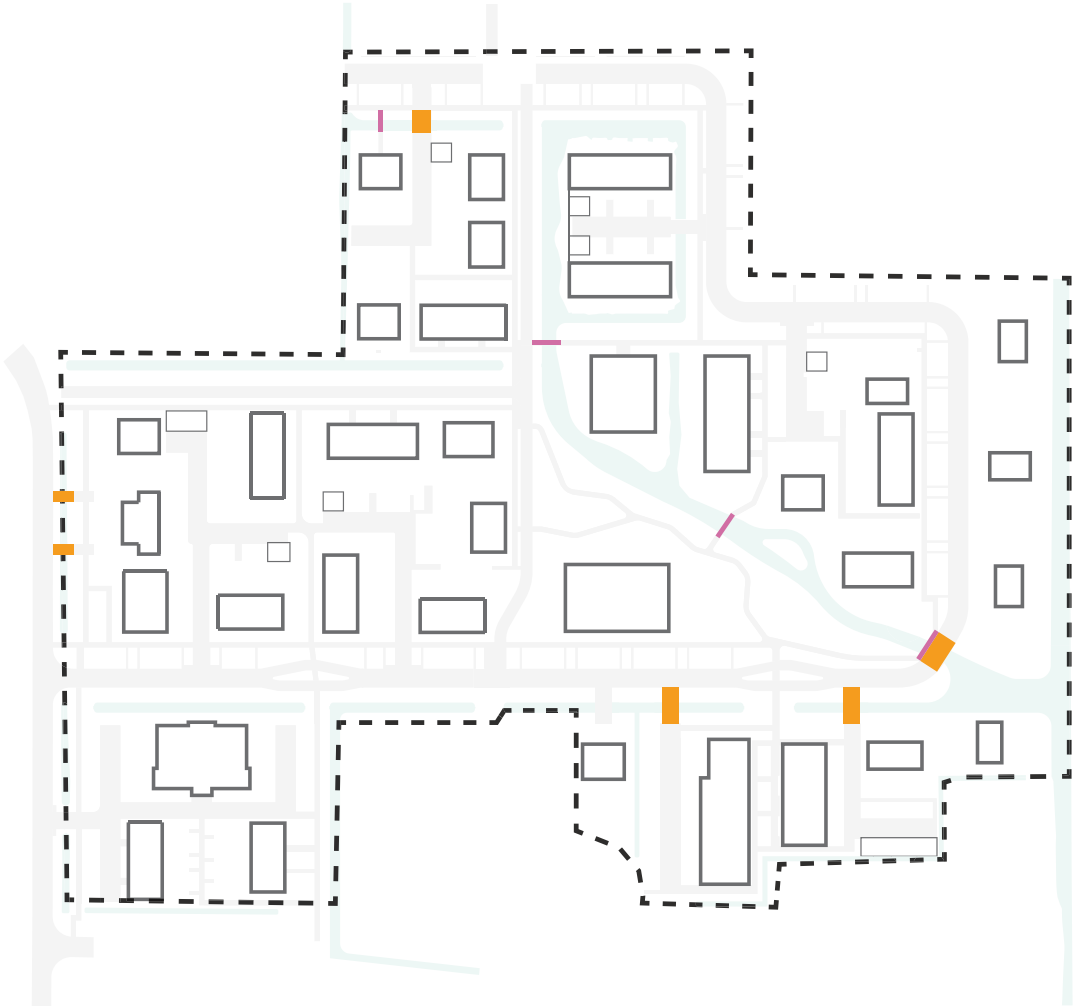


5.1 Bruggen

Bruggen vormen een onderdeel van de beleving van Heulpark. De combinatie van parkachtig, natuurlijk en waterrijk komen hier bij elkaar. De bruggen worden daarom landschappelijk ingepast. Dit betekent dat de oevers en taluds van de watergangen zoveel mogelijk (visueel) worden gecontinueerd. Bruggenhoofden mogen niet in het snijpunt van de waterlijn en het talud worden geplaatst. De uitstraling van de bruggen is transparant, in de bijbehorende hekwerken. De kleurstelling en materiaalgebruik van de bruggen moet in afstemming met de overige materialen in het gebied worden bemonsterd. Doelstelling is dat ze zich voegen in het landschap.
In het plan zijn autobruggen en bruggen voor voetgangers en/of fietsers. Alle bruggen worden als ‘familie’ ontworpen. Dit betekent dat verschijningsvorm, materiaalgebruik en kleurstellingvergelijkbaar is.

Regels

51. De taluds van de watergangen moeten zoveel mogelijk visueel worden gecontinueerd. Om die reden worden bruggenhoofden niet in insteek oever/waterlijn geplaatst.
52. Leuningen worden zo transparant mogelijk uitgevoerd, passend bij beheersbaarheid en veiligheid.
53.Materiaal en kleurgebruik voegt zich in het landschap.
54. Materiaal en kleurgebruik wordt in samenhang met de totale inrichting van Heulpark bemonsterd.
55. De bruggen worden als ‘familie’ ontworpen.







Voorbeelden van bij Heulpark passende landschappelijk ingepaste bruggen

Autobrug

Voetgangerbrug

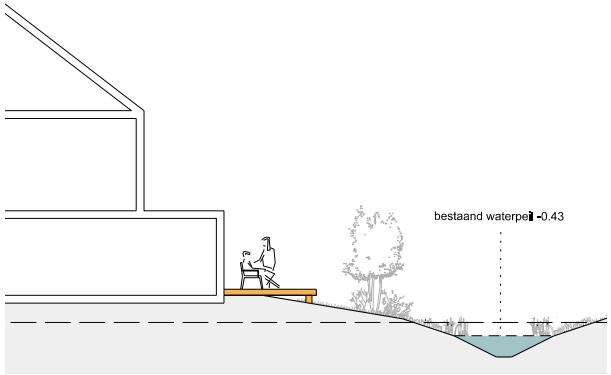
5.2 Vlonders

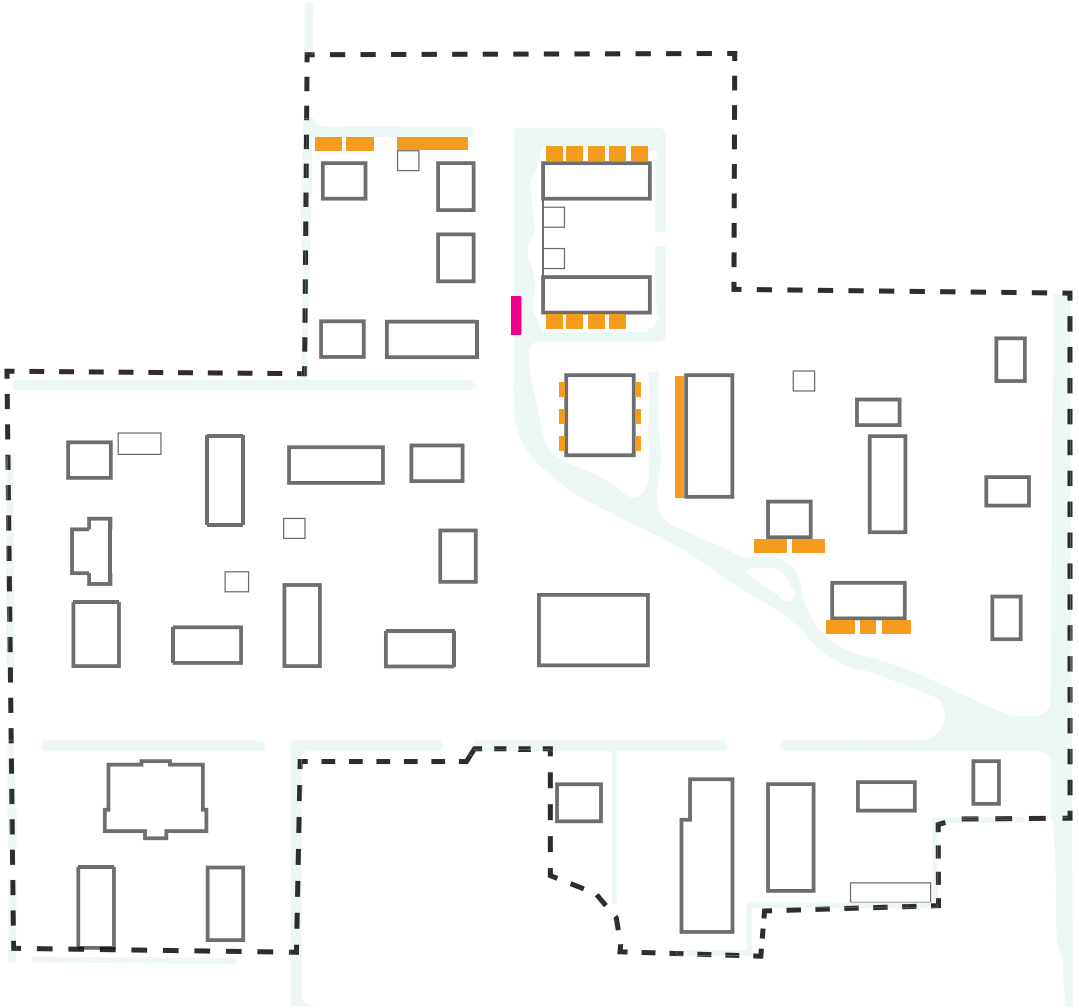
Het gebied kent een tweetal types vlonders; de openbare vlonder langs de nat-draszone en de private vlonder aan de woningen.
De private vlonders worden door de architect mee ontworpen met de woningen, als een soort buitenkamers. Zij vormen een integraal onderdeel van het architectonisch beeld. Deze vlonders worden ingepast in de nat-draszone; ze staan niet met hun voeten in het open water, de natuurlijke inrichting loopt (deels) onder het vlonder door. Aan weerszijden van de individuele vlonder is hij eveneens ingepast in het nat-draslandschap. Hier loopt het landschap tot aan de gevel van de gebouwen. Het is toegestaan om vlonders per twee woningen te combineren. Het privacyscherm (of vergelijkbaar) dient dan in afstemming met de architectuur te worden ontworpen.
Voor deze vlonders wordt er privaatrechtelijk een instandhoudingsverplichting opgenomen, om het beeld ook in de toekomst te waarborgen.

De openbare vlonder wordt zo dicht mogelijk op de waterlijn gerealiseerd, een en ander in afstemming met het waterschap. Het beeld van deze vlonder wordt in samenhang met de rest van de openbare ruimte van Heulpark bemonsterd.

Regels

56. Private vlonders worden als buitenkamers van de woningen rondom ingepast in het nat-draslandschap. Dit betekent dat ze niet in het open water worden geplaatst
57. De private vlonder wordt als onderdeel van de architectuur meeontworpen.
58. Het is toegestaan om vlonders per twee woningen te combineren.
59. Voor de private vlonders wordt er privaatrechtelijk een instandhoudingsverplichting opgenomen.
60. De openbare vlonder wordt in afstemming met de overige openbare ruimte en bruggen bemonsterd.







Voorbeeld van een openbare vlonder



Voorbeeld van de landschappelijke inpassing van de private vlonders

Vlonder

Openbare vlonder

5.3 Parkeerschuren

Als onderdeel van de ruimtelijke werking van de buurtjes worden er parkeerschuren ingepast. Samen met de grondgebonden woningen versterken ze het dorpse karakter van Heulpark en zorgen ze voor een rondom ontsloten beeld van de binnenhoven. De parkeerschuren zijn er in drie typologieën; de private schuur, de gedeelde schuur en de collectieve schuur. De schuren worden in afstemming met de architectuur vormgegeven en worden afgedekt met een kap.

Regels

61. De parkeerschuren worden in afstemming met de architectuur vormgegeven.
62. De parkeerschuren worden afgedekt met een kap.



Collectieve parkeerschuur erf

Gezamenlijke parkeerschuur

Individuele parkeerschuur



Bron: Schipper Groep bv





Bron: Vechtdal Bouwsytemen

Voorbeelden van parkeerschuren die passen bij de identiteit van Heulpark



BEELDKWALITEITSPLAN

HEULPARK - KWINTSHEUL DE DRIESPRONG - 18 OKTOBER 2022

Bijlage 2 Criteria volwaardig doelmatig glastuinbouwbedrijf

Criteria volwaardig/doelmatig glastuinbouwbedrijf

Bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor het bouwen, bij de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen, alsmede bij de beoordeling van het gebruik van onbebouwde gronden wordt de noodzaak en toelaatbaarheid bezien. Hierbij staan drie begrippen centraal:

1. glastuinbouwbedrijvigheid;
2. volwaardigheid; en
3. doelmatigheid.

Voor de herbouw en het verplaatsen van (voormalige) bedrijfswoningen gelden aanvullende regels als genoemd in hoofdstuk 2 van de regels.

1. Glastuinbouwbedrijvigheid

Wat onder glastuinbouwbedrijvigheid wordt verstaan is aangegeven in artikel 1 van de regels onder het begrip "glastuinbouwbedrijf".

2. Volwaardigheid

De volwaardigheid van een bedrijf wordt bepaald door drie aspecten:

- *arbeidsbehoefte*: er moet sprake zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht. Het bedrijf dient aan tenminste één persoon, gedurende het hele jaar, een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan te bieden.
- *duurzaamheid*: hiermee wordt bedoeld de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf.
    - Continuïteit betekent dat het bedrijf toekomstmogelijkheden moet hebben om langere tijd te kunnen blijven bestaan. Hierbij is de bedrijfstechnische opzet (omvang en aard) van belang, maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (zoals de waterhuishoudkundige situatie). Milieuhygiënische gevolgen worden eveneens bij de beoordeling betrokken.
    - Met de binding met het bedrijf wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een juridische en emotionele binding met het bedrijf.
- *bedrijfsgrootte*: een glastuinbouwbedrijf dient tenminste over 15.000 m^2 aan kassen te beschikken. Een bedrijf kan ook bij minder dan 15.000 m^2 aan kassen als volwaardig gelden, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zodanig is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overgelegd worden door een glastuinbouwdeskundige. Er geldt een minimale oppervlakte aan kassen van 5.000 m^2.

3. Doelmatigheid

Bepalend voor de doelmatigheid is of de (aangevraagde) bebouwing passend en/of logisch is voor een glastuinbouwbedrijf en dat de bebouwing is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf. De doelmatigheid wordt bepaald door:

- de maatvoering en inrichting van gebouwen;
- het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort;
- de locatie van gebouwen en woning(en). Zo moet de herbouw van een bedrijfswoning dusdanig gesitueerd worden dat de glastuinbouw in de verdere toekomst niet wordt belemmerd. De woning moet worden gebouwd langs de weg of aan een lint dat ook in de toekomst behouden zal blijven. Woningen kunnen niet solitair midden in het glasareaal worden gebouwd;
- de bedrijfsruimte bij kassen kent een maximum bruto vloeroppervlak. Deze oppervlakte mag niet meer dan 12,5% van de aanwezige kassen uitmaken.
- voor (niet -zelfstandige) kantoorruimten geldt dat:
    - de kantoorruimte moeten onderdeel zijn van de bedrijfsruimte;
    - kantoorruimte los van de overige bedrijfsbebouwing is niet toegestaan;
    - het maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (afwijking mogelijk);
    - het maximum aan bruto vloer oppervlak is gesteld op 1.000 m^2;
    - concentratie van kantoorruimten van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (afwijking mogelijk).

De uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid en doelmatigheid van glastuinbouwbedrijven berust op een weging van de hiervoor genoemde aspecten en factoren in een concreet geval. Het gemeentebestuur kan zo nodig het advies van de glastuinbouwdeskundige of een andere (externe) deskundige instantie inwinnen.

Bijlage 3 Wegencategorisering en vaarwegen

Legenda

- Categorie 1
- Categorie 2
- Categorie 3
- Vaarweg

Wegencategorisering en vaarwegen

Gemeente Westland

Noordpijl

Datum: 25 April 2012



GEMEENTE WESTLAND

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

