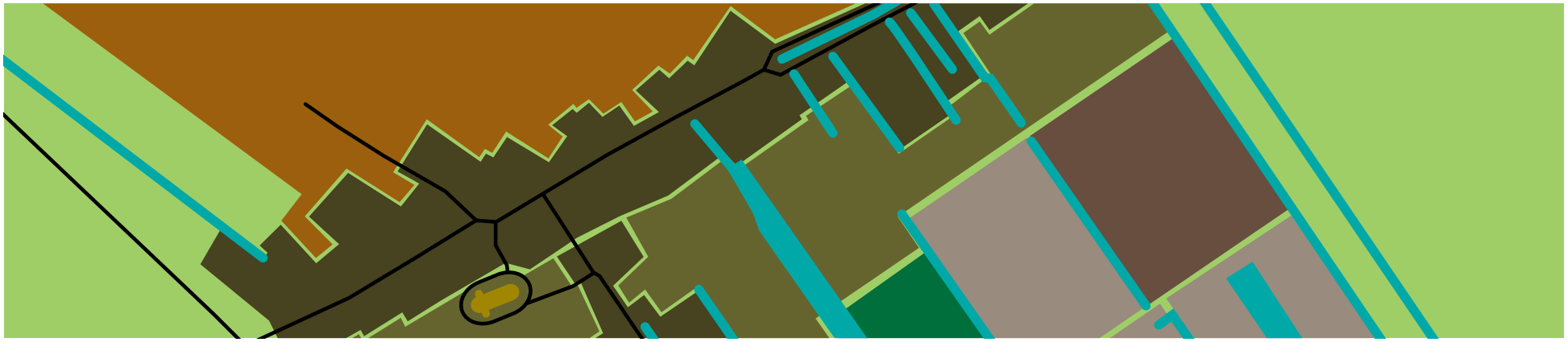
stedenbouw onderzoek en landschap OD205

GEMEENTE VLIST
Beeldkwaliteitplan Bovenkerk, Stolwijk



april 2010
2258-1000

OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

LID INGENIEURS

GEMEENTE VLIST

Beeldkwaliteitplan Bovenkerk, Stolwijk

april 2010
2258-1000



INHOUD

1.	INLEIDING	5
2.	KADER	7
3.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
4.	ASPECTEN BEELDKWALITEIT	11
	OPENBARE WEG	13
	BOMEN EN GROEN	15
	STRAATMEUBILAIR	17
	BIJZONDERE PLEKKEN: WATERZONE	19
	BIJZONDERE PLEKKEN: POLDERRAND	21
	ERFSCHEIDINGEN	23
	ROOILIJNEN	25
	BOUWMASSA EN -STIJL	27
	KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK WONING	29





luchtfoto Stolwijk (locatie in geel aangegeven)

1. INLEIDING

aanleiding
In Stolwijk is sinds een aantal jaren de buurt Bovenkerk volop in ontwikkeling. Van de vier kwadranten met in totaal circa 250 woningen zijn er ondertussen drie gerealiseerd. Elk kwadrant vormt een duidelijk herkenbare eenheid in verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte. Zodoende is de buurt een kleine staalkaart van hedendaagse ontwerpopvattingen in de stedenbouw.

De gemeente is voornemens binnenkort het laatste kwadrant in ontwikkeling te brengen. Echter, in tegenstelling tot de eerdere deelprojecten wenst de gemeente het ontwerp niet door één architect op te laten stellen maar een gemixt ontwikkelingstraject te volgen.
Dit traject maakt het noodzakelijk de beoogde kwaliteit en de beoogde samenhang in verkaveling, architectuur en buitenruimte te waarborgen met behulp van een voor Bovenkerk nieuw instrument: het beeldkwaliteitplan.

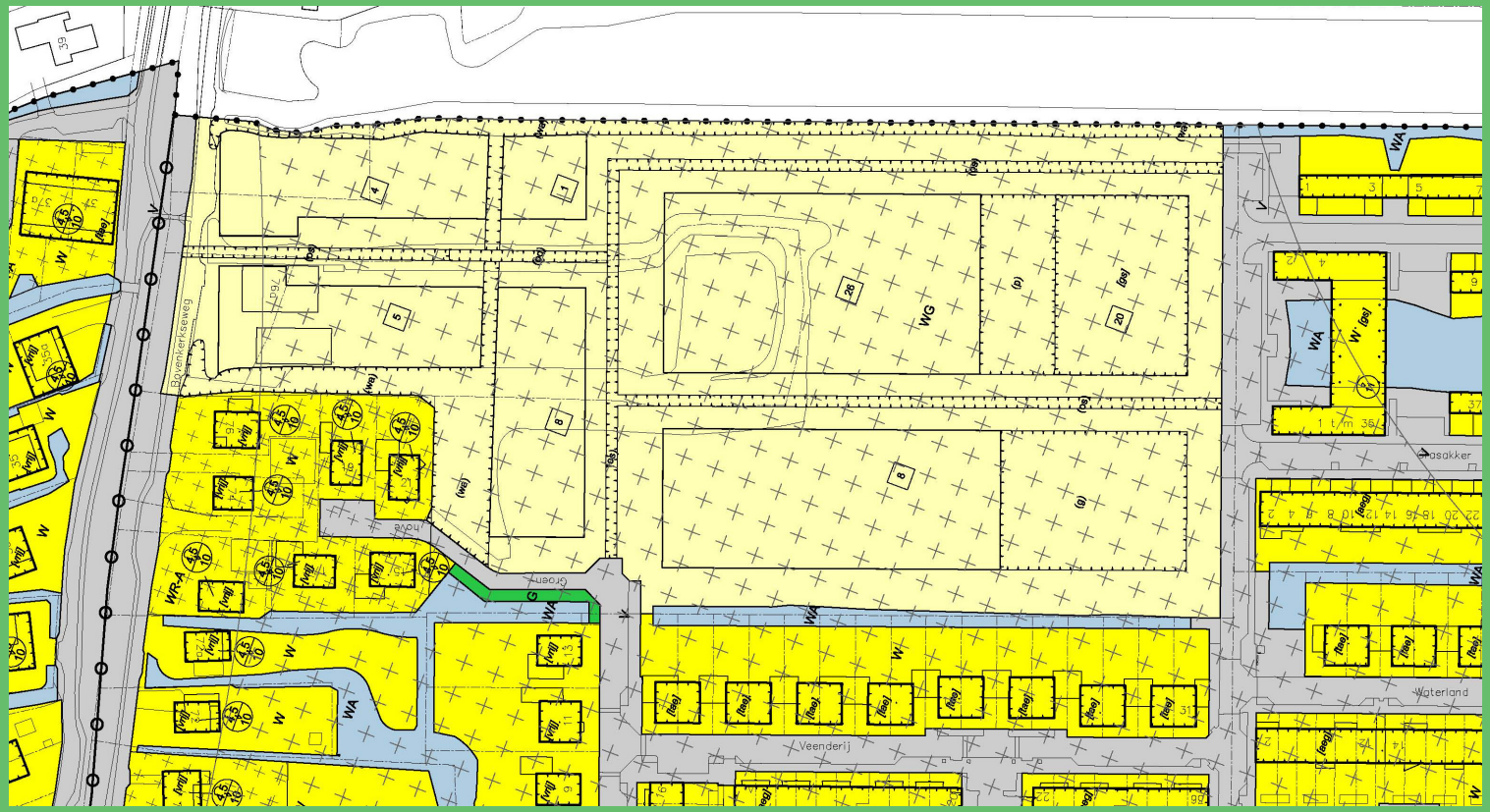
ligging plangebied
Het plangebied is gelegen in de kern Stolwijk, behorende tot de gemeente Vlist.
Het gebied wordt begrenst door de Griend in het zuiden en de sloot langs de achtertuinen van de woningen aan de Veenderij in het westen. De overige twee grenzen zijn wat moeilijker te benoemen daar het open grasland betreft. Grof gezegd is de noordelijke grens de verlengde Groenhove en de oostelijke grens de verlengde bebouwingsrand aan het open polderlandschap.

planproces
Het beeldkwaliteitplan zal door het College en de Raad worden vastgesteld. Naast het reeds vastgestelde bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitplan de gemeente in staat moeten stellen de ontwikkeling van het laatste kwadrant kwalitatief te sturen.
Het beeldkwaliteitplan fungeert als toetsingskader voor de woningbouwplannen.
Het ontwerp voor de buitenruimte wordt door de gemeente zelf verder uitgewerkt.

Vast staat dat een eerste fase (met 28 woningen) als verzameling van bouwkavels in de markt zal worden gezet; het ontwerp van de tweede fase (met 33 woningen, waaronder 20 appartementen) wordt eventueel onder regie van de gemeente opgesteld; een aantal van de rijwoningen zal misschien door zelfbouwers worden gerealiseerd.

leeswijzer
Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een kader (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige opzet (hoofdstuk 3) en de beeldkwaliteitsaspecten (hoofdstuk 4).





detail bestemmingsplankaart Dorpskernen 2009 (Kuiper Compagnons)

2. KADER

vigerend bestemmingsplan
Op het plangebied is het bestemmingsplan Dorpskernen 2009 van toepassing, dat gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010.
Het gebied heeft de bestemming Woongebied, gecombineerd met de aanduiding Archeologie. De ontsluiting is vastgelegd, alsmede de bouwvlakken met daarbinnen het maximaal aantal wooneenheden.

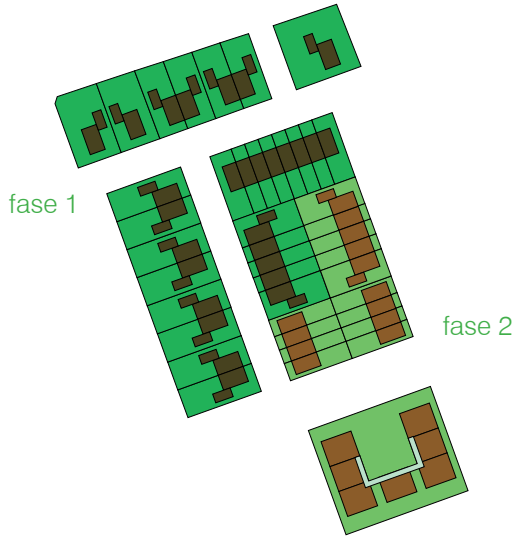
woningbouwprogramma
Het woningbouwprogramma ligt reeds vast en zal in 2 fasen gerealiseerd worden.

Fase 1

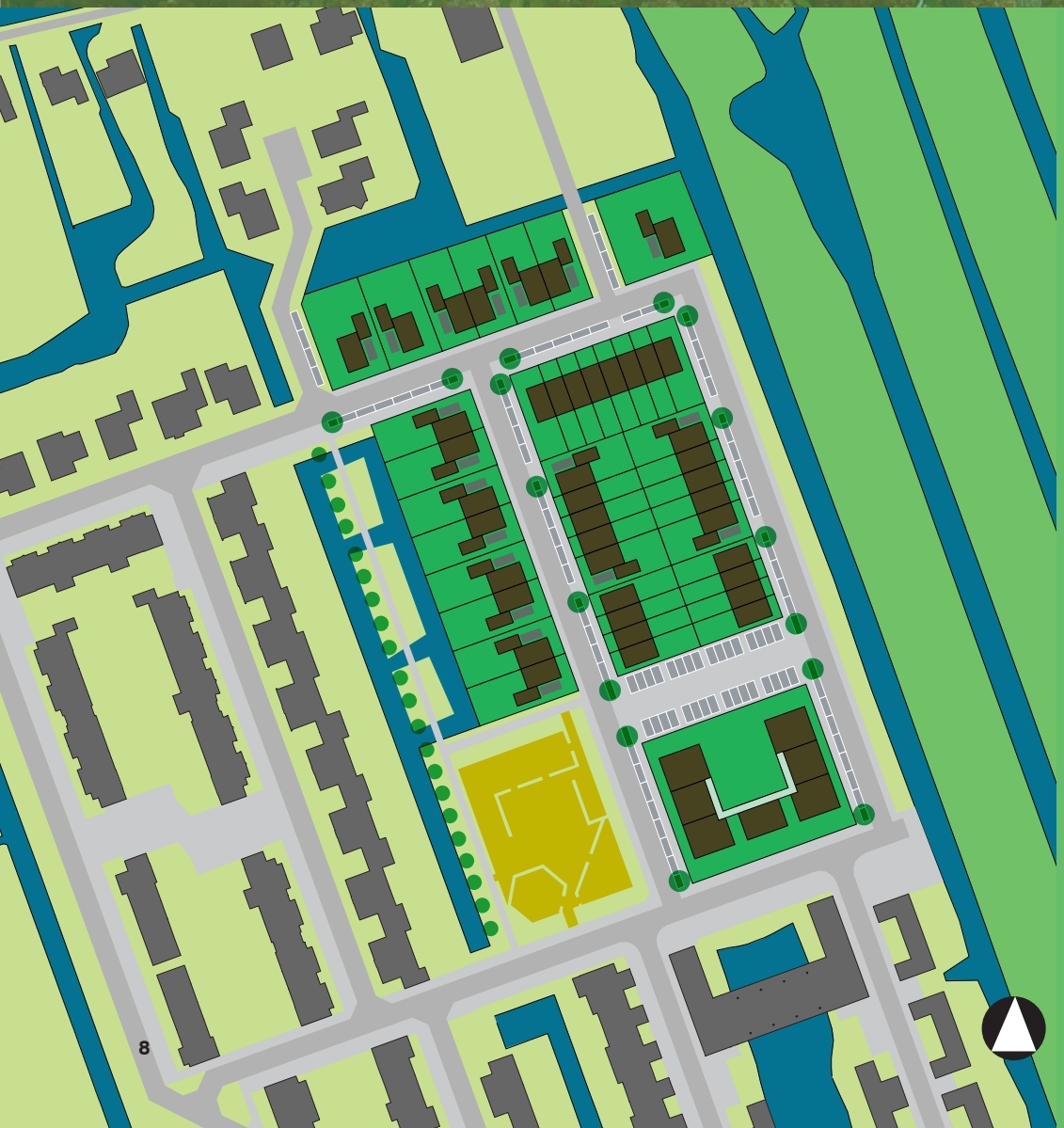
Type	Aantal	Beuk/maat (m)
Vrijstaande woning	3	nvt
Twee-aaneen gebouwde woning	12	nvt
Rijwoning	5	6,00
Rijwoning	8	5,40

Fase 2

Type	Aantal	Beuk/maat (m)
Rijwoning	5	6,00
Rijwoning	8	5,40
Appartement	20	nvt









afbeelding boven: typologie kwadrant 4
afbeelding links: stedenbouwkundig plan, schaal 1:2000

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

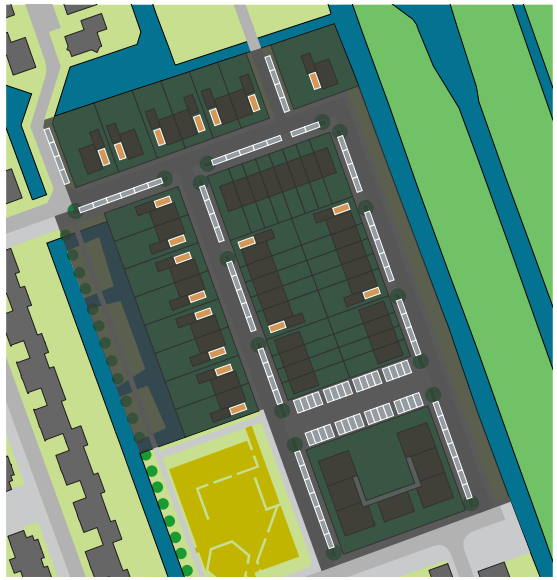
De grote lijnen van het stedenbouwkundig plan zijn in het bestemmingsplan vastgelegd, te weten het ontsluitingspatroon en de aantallen woningen per bouwvlak. In combinatie met het voorgeschreven woningbouwprogramma levert dit automatisch één basisverkaveling op. Deze is naar aanleiding van de beoogde beeldkwaliteit verder aangescherpt.

ruimtelijke opzet
De bestaande kwadranten zijn opgebouwd uit lange stroken met een eenduidige bebouwingstypologie per strook. Dit zijn bijvoorbeeld een reeks twee-aaneen gebouwde woningen of een lange rij aaneengesloten woningen. Deze liggen steeds tegenover elkaar wat een a-symmetrisch straatbeeld oplevert. Bij de invulling van Kwadrant 4 wordt voorgesteld de eenduidige typologie per strook voort te zetten.

Kwadrant 4 bestaat uit 3 zones. De eerste betreft een reeks vrijstaande huizen afgewisseld met twee-aaneen gebouwde woningen in het verlengde van de bestaande losse woonbebouwing aan de Groenhove. De tweede zone betreft een reeks twee-aaneen gebouwde woningen gelegen aan een brede watergang grenzend aan de lange zijde van Kwadrant 2. De derde en grootste zone betreft een relatief gesloten bouwblok gelegen tussen voorgenoemde zones, het reeds aangelegde speelterrein en het open polderlandschap. Het is opgebouwd uit een vijftal korte rijen eengezinswoningen en een drielaags appartementengebouw, die een samenhangend geheel vormen. Tussen de eengezinswoningen en het appartementengebouw ligt in de breedte van het bouwblok een smal openbaar parkeerterrein.

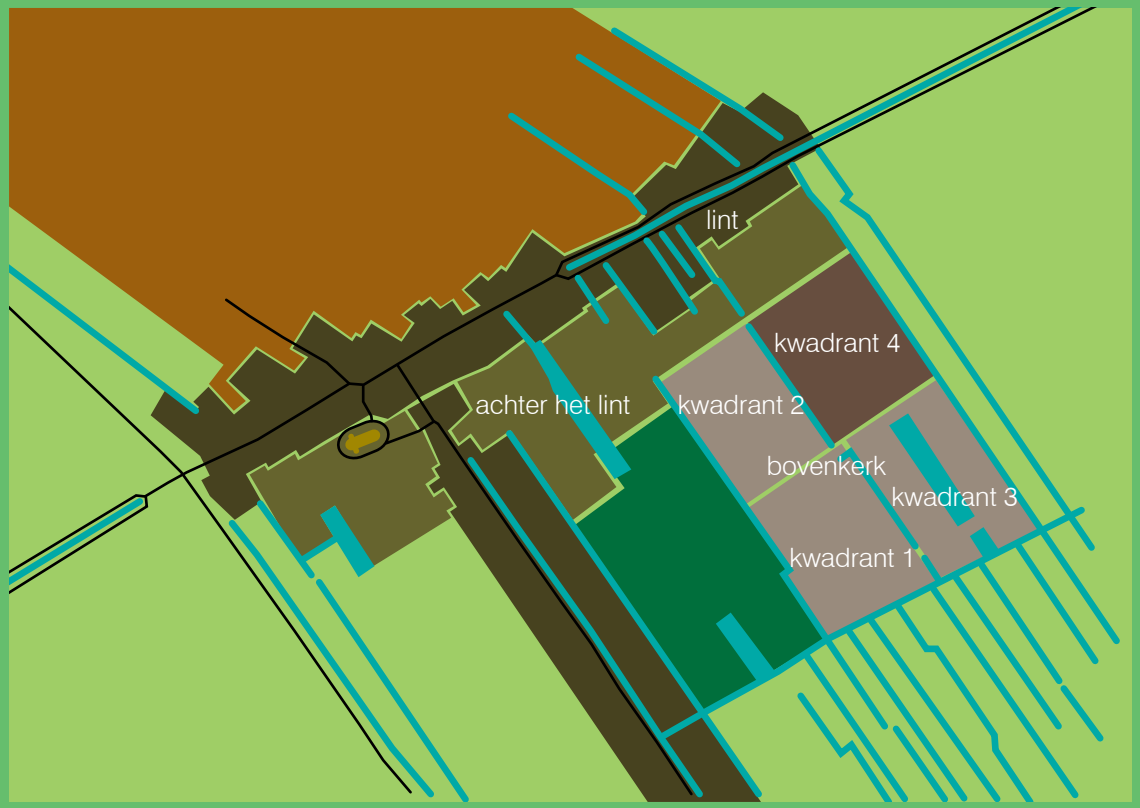
parkeerbalans
Voor het parkeren zijn twee normen gehanteerd: 2,0 voor de eengezinswoningen en 1,5 voor de appartementen. De twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen hebben allen 1 parkeerplaats op eigen erf, bestaande uit een garage en een opstelplek.

Vereist aantal pp			*Gerealiseerd aantal pp*	
Egw	41 x 2,0 =	82	parkeren op eigen erf	19
Mgw	20 x 1,5 =	30	parkeren langs straat	61
			parkeren in hof	32
Totaal		112	Totaal	112



parkeren
(eigen erf in oranje)





Bovenkerk als onderdeel van Stolwijk



kwadrant 2

?

kwadrant 4



kwadrant 1



kwadrant 3

4. ASPECTEN BEELDKWALITEIT

positie Bovenkerk binnen Stolwijk
Voor de beeldkwaliteitsaspecten wordt Kwadrant 4 gezien als onderdeel van de uitbreidingswijk Bovenkerk. Deze wijk is duidelijk verschillend van de rest van het dorp Stolwijk. Overige gebieden betreffen het (dorps)lint en een zone ''achter het lint''. Er is geen aansluiting gezocht met de uitbreidingswijken ten noorden van het dorpslint.

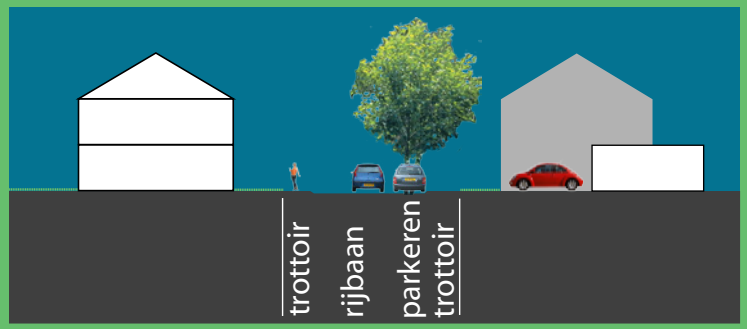
opgave beeldkwaliteit
De opgave is een balans te vinden tussen enerzijds ontwerpvrijheid voor de ontwikkelende partijen en hun architecten en anderzijds kwaliteitswaarborging voor de gemeente.
De beperkte grootte van het plangebied en het uitgesproken karakter van de drie al eerder voltooide kwadranten maakt dit vraagstuk lastig en boeiend tegelijkertijd. Wat zijn de wederkerende elementen, die samenhang bewerkstelligen en welke aspecten zijn vrij in te vullen door een ontwikkelende partij of architect waarmee de kans geven wordt zich te onderscheiden.
Een eigen signatuur dient in ieder geval het beoogde beeld te zijn van Kwadrant 4.

Voor de buitenruimte en de bebouwing zijn 9 relevante beeldkwaliteitsaspecten benoemd. Per aspect wordt toegelicht of er voor samenhang met Bovenkerk gekozen wordt, of dat het kwadrant zich op dit punt juist zal onderscheiden en op welke wijze. Tevens wordt aangegeven of en waar ontwerpvrijheden liggen. In de tabel is een overzicht gemaakt van de keuzes die hierin per aspect genomen zijn.

beeldkwaliteitaspect	samenhang	onderscheid	ontwerpvrijheid
openbare weg	✓		
bomen en groen		✓	
straatmeubilair	✓	✓	
waterzone	✓	✓	✓
polderrand	✓	✓	✓
erfscheidingen		✓	
rooilijnen bebouwing	✓		
bouwmassa en -stijl		✓	✓
kleur- en materiaal-gebruik bebouwing		✓	✓



bestaand wegprofiel (kwadrant 2)



basisprofiel kwadrant 4



drempel opsluitband parkeervak

OPENBARE WEG

samenhang Bovenkerk
profielopbouw
Het meest toegepaste wegprofiel in Bovenkerk betreft een a-symmetrisch profiel opgebouwd uit een rijbaan van 4,5 tot 5,0 meter, een langsparkeerzone van 2,0 meter en trottoir van 2,0 meter. Het a-symmetrische profiel levert een informeel beeld op wat goed past bij het dorp. Om de samenhang te waarborgen wordt voorgesteld het a-symmetrische profiel ook toe te passen in Kwadrant 4. Er wordt echter een smal trottoir van 1,5 meter aan het profiel toegevoegd, omdat een directe ligging van kavels aan de rijbaan door de gemeente niet langer gewenst is.

kleur- en materiaalgebruik bestrating
In Bovenkerk is de bestrating uniform uitgevoerd in een grijskleurige betonklinker. De rijlopers zijn in elleboogverband bestraat en de parkeervakken in keperverband. De trottoirtegels betreffen vierkante betontegels in eenzelfde lichte grijskleur. De opsluitband is een tint donkerder. Om de samenhang te waarborgen wordt voorgesteld de wegprofielen in Kwadrant 4 in dezelfde sfeer te bestraten. Het straatbeeld wordt door de toepassing van een neutrale grijze kleur bewust rustig gehouden.

specifiek Kwadrant 4
niets

ontwerpvrijheid
Uit te werken door de gemeente.





toegepaste straatbomen in Bovenkerk



natuurvriendelijke oever





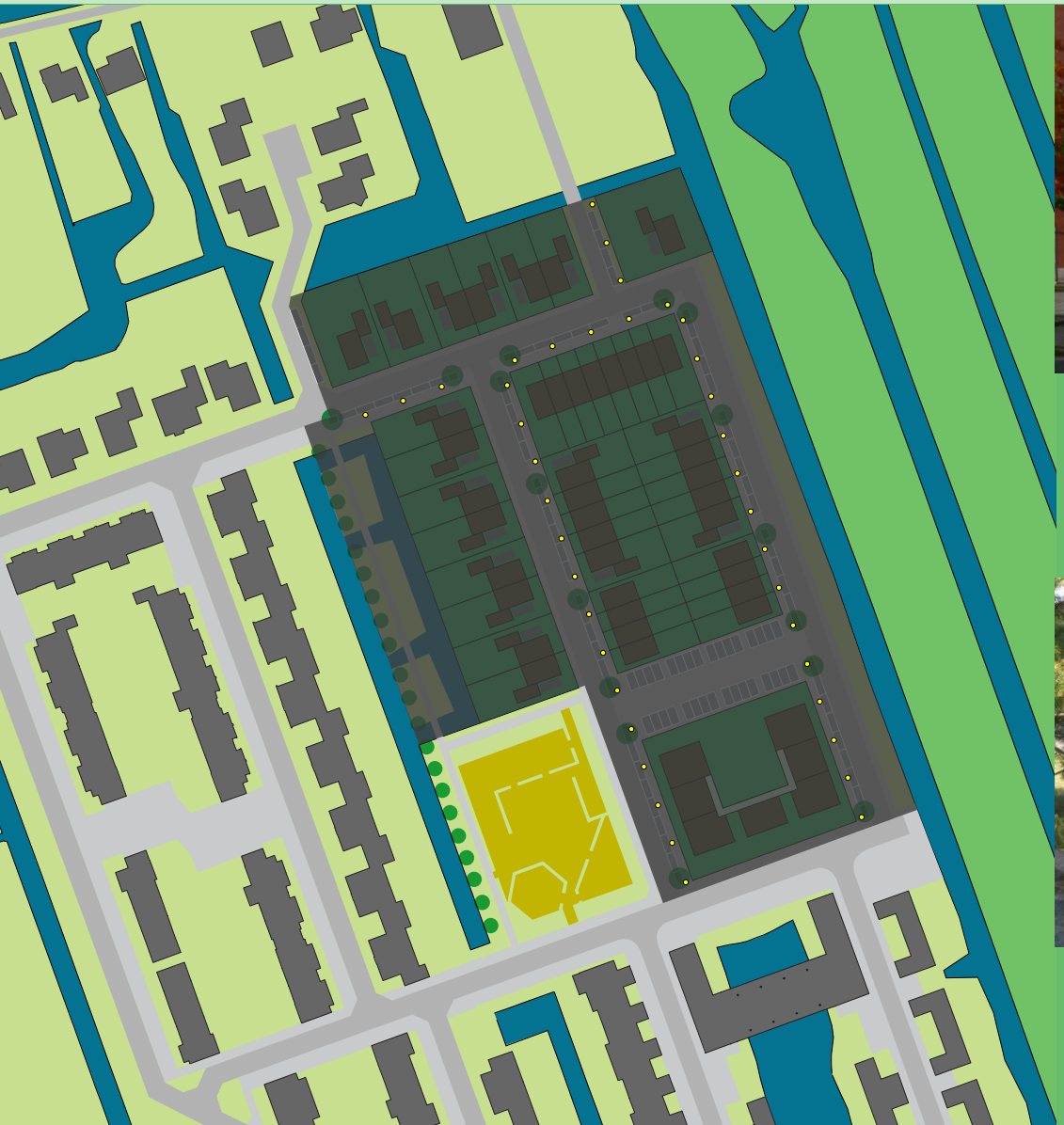



BOMEN EN GROEN

samenhang Bovenkerk
In ieder kwadrant is een andere straatboom toegepast. Kwadrant 4 vormt hierin geen uitzondering en zal ook een eigen straatboom krijgen. Boomvakken worden ingeplant met lage struiken/bodembedekkers.
Conform de oevers in Bovenkerk zullen ook de oevers in Kwadrant 4 een natuurlijke inrichting krijgen.

specifiek Kwadrant 4
Er worden ranke bomen langs de centrale watergang geplant, op voldoende afstand van het water i.v.m. bladval. Deze bomen refereren als enige in Bovenkerk aan het onderliggende polderlandschap.

ontwerpvrijheid
De boomkeuzes staan nog open.





lichtmast kwadrant 3



bestaande afvalbak





referentiebeelden nieuwe afvalbak



referentiebeeld nieuwe bank



gebogen bank kwadrant 3

STRAATMEUBILAIR

samenhang Bovenkerk
verlichting
In Bovenkerk worden twee typen lichtmasten toegepast: een bolvorm in de eerste twee kwadranten en een kegelvorm in het derde kwadrant. Om de uniformiteit in de openbare ruimte te bewaren wordt voorgesteld in het vierde kwadrant ook een kegelvorm toe te passen.

specifiek Kwadrant 4
afvalbakken
In Bovenkerk is een eenvoudige groene afvalbak toegepast. Voorgesteld wordt om in Kwadrant 4 een modernere afvalbak toe te passen. Deze moet wel passen bij het terughoudende karakter van de openbare ruimte.

bank
Op bijzondere plekken aan het water of met zicht op het omliggende landschap kan een bank geplaatst worden. Deze is anders dan de reeds toegepaste banken in Bovenkerk. De plek kan ook aanleiding geven voor een specifieke bank, dus er hoeft niet één type bank in Kwadrant 4 te staan.
In Kwadrant 3 is een fraaie gebogen bank toegepast. Deze biedt inspiratie voor de nieuwe banken: toepassing van natuurlijke materialen, een moderne uitstraling en wellicht een combinatie met (dicht)kunst.

ontwerpvrijheid
De keuze voor en situering van het straatmeubilair wordt door de gemeente verzorgd.





de waterzone van noord naar zuid door Bovenkerk





referentiebeelden wandelpad waterzone kwadrant 4

BIJZONDERE PLEKKEN:





profiel waterzone kwadrant 4



referentiebeelden speelaanleidingen waterzone kwadrant 4

WATERZONE

samenhang Bovenkerk
Langs de speeltuin ligt een watergang die naar het noorden toe doorloopt tot aan de Bovenkerkseweg en naar het zuiden tot ver in de polder buiten het plangebied. Deze lijn refereert aan de vele lange waterlijnen die vroeger in het plangebied liepen en nu zijn vervangen door lange straten en rijen huizen. De toepassing van ranke bomen langs de oever in het noordelijk deel levert een zeer aansprekend beeld op en zou in het centrale deel voortgezet kunnen worden. Langs de watergang wordt een natuurlijke oever aangelegd met een talud 1:3 en een plasberm. Het talud bevindt zich op uit te geven terrein.

specifiek Kwadrant 4
De ruimte rond de watergang door Bovenkerk verschilt steeds: soms loopt er een openbare weg langs (noordelijk deel), soms ligt de watergang aan achtertuinen en loopt er een voetpad langs (centraal deel en tevens Kwadrant 4) en soms ligt de watergang verstopt tussen achtertuinen (zuidelijk deel). Het water in Kwadrant 4 wordt verbreed tot 24 meter, met watergangen van minimaal 6 meter breedte, waardoor er meer privacy wordt geboden aan de nieuwe woningen. Het voetpad komt dan (op een dijkje) centraal door het water te lopen. Het dijkje kan worden opgeknipt in meerdere eilanden. Op de eilanden zijn avontuurlijke speelaanleidingen te vinden voor kinderen die net te oud zijn voor het grote speelterrein verderop.

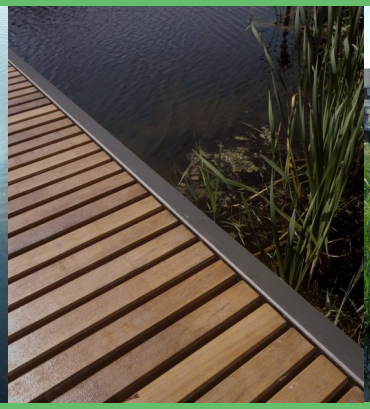
ontwerpvrijheid
Het ontwerp van de eilanden, de speelaanleidingen en het wandelpad dient nader te worden uitgewerkt.





het uitzicht op de polder







referentiebeelden steigers polderrand

BIJZONDERE PLEKKEN: POLDERRAND





samenhang bovenkerk
Langs de watergang wordt een natuurlijke oever aangelegd met een talud 1:3 en een plasberm.

specifiek Kwadrant 4
De plek biedt een voor Bovenkerk uniek panoramisch zicht op het polderlandschap in het oosten. Langs het groene talud komt een voetpad te lopen. In het talud worden meerdere houten steigers aangelegd, al dan niet in combinatie met een bank.

Ontwerpvrijheid
De steigers dienen nader ontworpen te worden. De exacte locaties van de steigers moeten nog worden bepaald.



groene erfscheidingen in de directe omgeving



aanleg en beheer goed geregeld!



ERFSCHEIDINGEN

samenhang Bovenkerk
In Bovenkerk is tot nu toe geen uniforme erfscheiding voorgeschreven. In de eerste 2 kwadranten zie je veel hagen, maar ook betegelde voortuinen die zonder scheiding aansluiten op rijbaan of trottoir. In het derde kwadrant worden de erfscheidingen gevormd door de woningen: deze staan veelal op de erfgrens. Het vierde kwadrant heeft in dit kader geen samenhang met de rest van Bovenkerk.

specifiek Kwadrant 4
In Kwadrant 4 wordt een uniforme erfscheiding voorgesteld die tegenwicht biedt aan de grote diversiteit in woningen en de buurt een eigen karakter meegeeft. Voorgesteld worden hagen van 1 soort omdat deze bijdragen aan het dorpse karakter en tevens goed combineren met de te verwachten uiteenlopende bouwstijlen. Het beheer dient goed geregeld te zijn.

ontwerpvrijheid
De keuze voor het type haag dient nog gemaakt te worden.







strakke rooilijnen woonbebouwing Bovenkerk

BEBOUWING: ROOILIJNEN



terugliggende rooilijn voor garages

samenhang Bovenkerk
woningen
Overal in Bovenkerk worden strakke rooilijnen toegepast. Dit past bij het efficiënte ruimtegebruik en de benadrukking van de lange slagen die aan het plan ten grondslag liggen. Ook voor Kwadrant 4 worden harde rooilijnen voorgesteld die waar mogelijk aansluiten op bestaande rooilijnen.

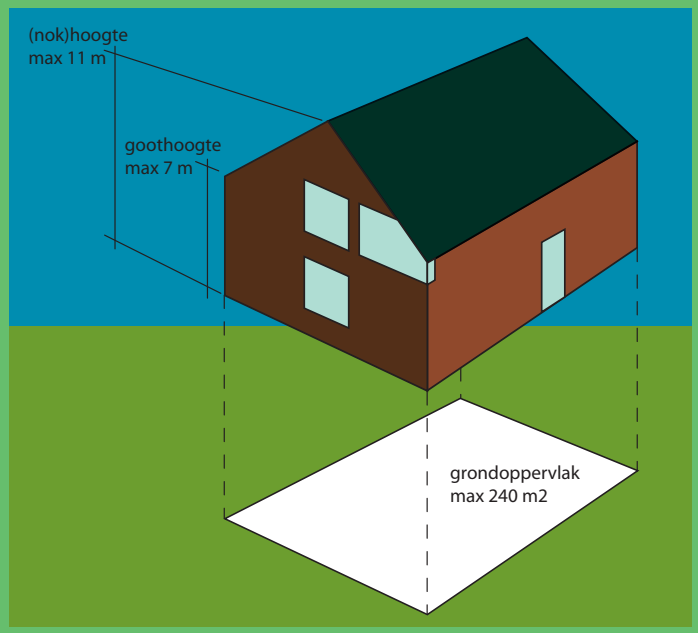
garages/bijgebouwen
Net als in de overige kwadranten wordt de op het erf geparkeerde auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd door de garages minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn te plaatsen. De garages dienen met de woning mee ontworpen te worden.

specifiek Kwadrant 4
niets

ontwerpvrijheid
geen



referentiebeelden variatie in bouwmassa en -stijl



afmetingen woonhuis (opgenomen in bestemmingsplan)

BEBOUWING: MASSA EN STIJL



samenhang Bovenkerk
geen

specifiek Kwadrant 4
Bouwmassa en bouwstijl zijn vrij, mits wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan. De maximale goot- en (nok) hoogte liggen vast (respectievelijk 7 en 11 meter), alsmede de maximale grondoppervlakte, te weten 240 m^2.
Voor de gestapelde woningen geldt dat er maximaal 3 bouwlagen met een kap gebouwd mogen worden.

ontwerpvrijheid
groot







referentiebeelden gevarieerd kleurgebruik kwadrant 4





BEBOUWING: KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



referentiebeelden gevarieerd materiaalgebruik kwadrant 4



voorbeelden van ongewenste kleuren kwadrant 4

samenhang Bovenkerk
geen

specifiek Kwadrant 4
Kwadrant 4 kenmerkt zich door een zeer afwisselend palet van kleuren en materialen. Om dit (voor zover nodig) te stimuleren mogen niet meer dan drie woningen naast elkaar op dezelfde wijze uitgevoerd worden. De verschillen tussen aangrenzende woningen dienen duidelijk afleesbaar te zijn.
Wat betreft kleurgebruik geldt dat wit en fletse kleuren zijn uitgesloten als hoofdkleur. Wel is het toegestaan ze als accent toe te passen.
Voor gevels die nog bewerkt worden met verf dan wel stuc geldt dat deze toegevoegde laag niet in een primaire kleur uitgevoerd mag worden.

ontwerpvrijheid
De ontwerpvrijheid is maximaal, met dien verstande dat de te kiezen materialen duurzaam zijn, mooi verouderen, makkelijk schoon te houden zijn en een hoogwaardige uitstraling hebben.