

BEELDKWALITEITPLAN HOEKSEKADE NOORD

DEELLOCATIE B - BERGSCHENHOEK
LANSINGERLAND



COLOFON

In opdracht van:

KONINVEST VASTGOED B.V.

Damstraat 2
4701 GN Roosendaal
0165 -85 0138
www.koninvest.nl

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.

Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



Datum: 4 april 2018

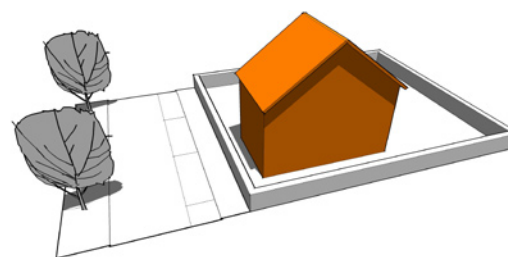
INHOUD

1. INLEIDING

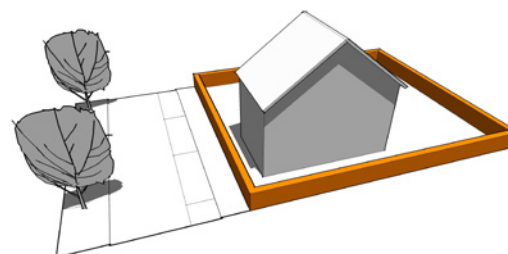
INSPIRATIEKADER

2. HET PLAN

3. BEBOUWING

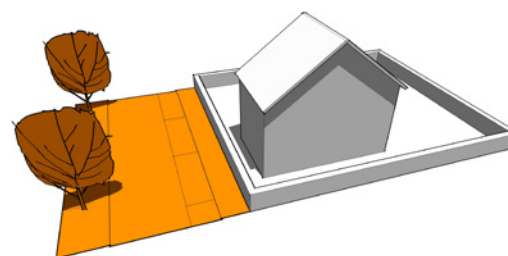


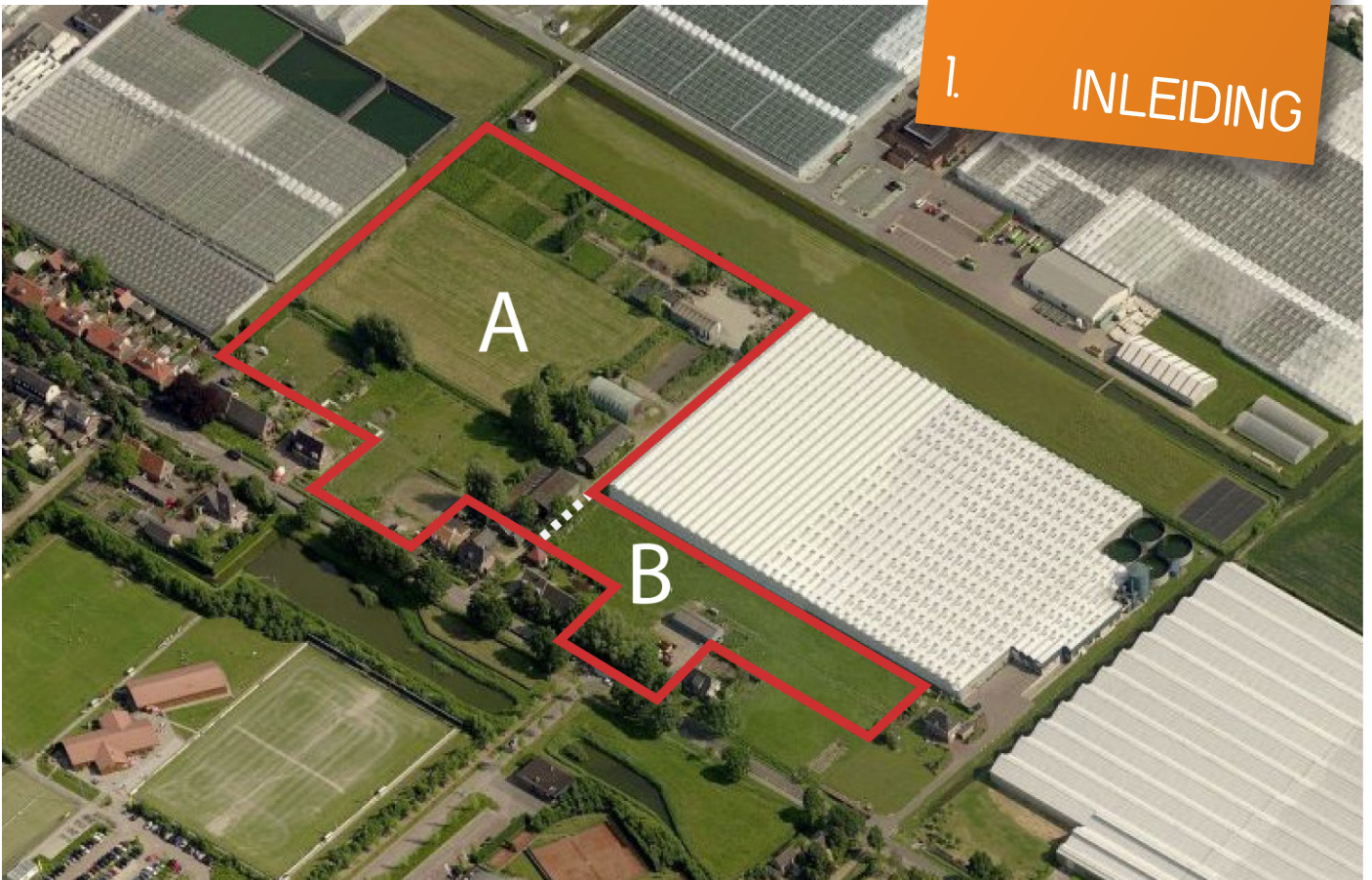
4. ERFAFSCHEIDING



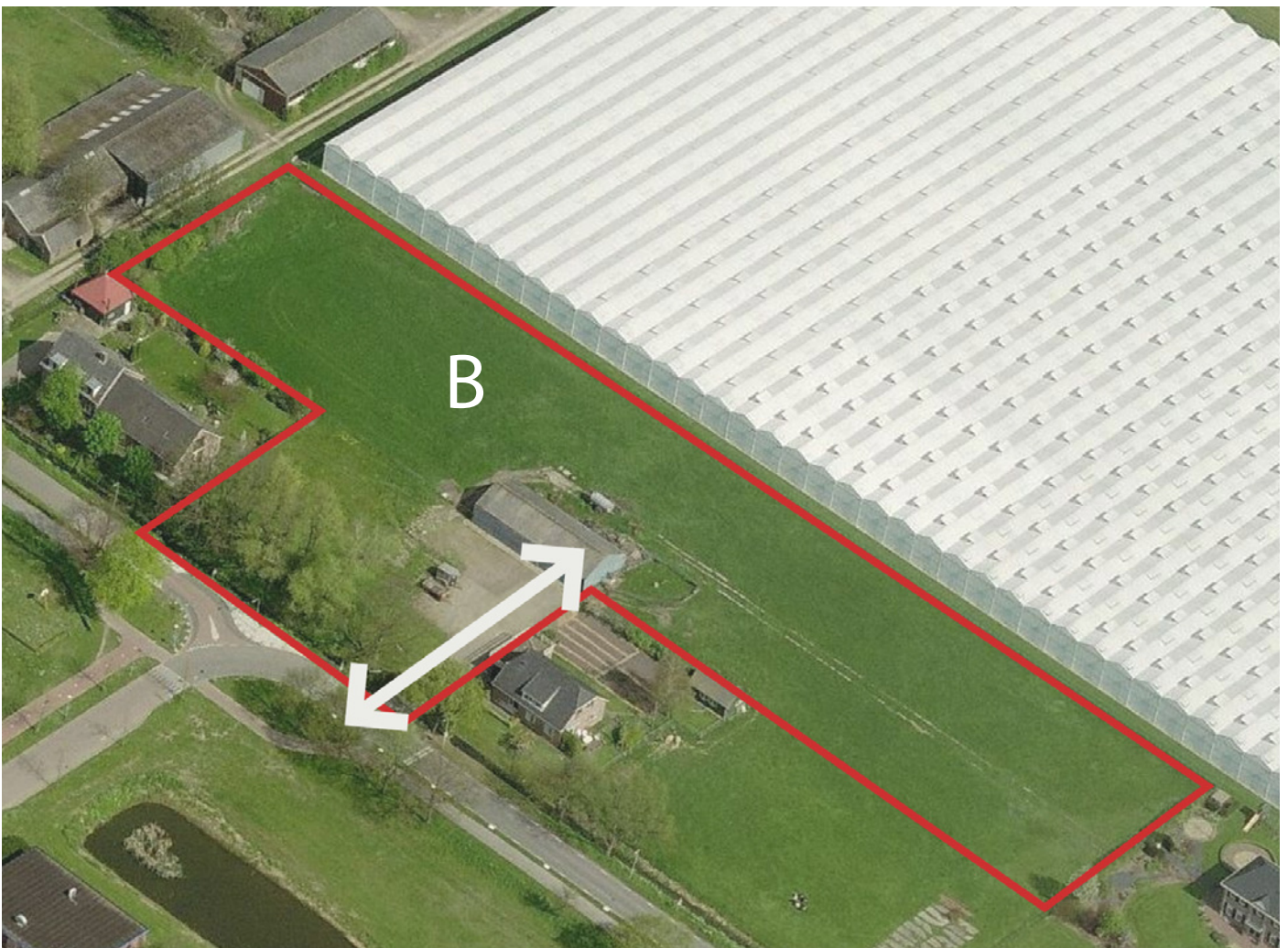
BEELDKWALITEITSCRITERIA

5. BUITENRUIMTE





Afbeelding 1. Ontwikkelingslocaties A en B



Afbeelding 2. Ontwikkelingslocaties B met toegangsweg

AANLEIDING EN INHOUD

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (A) en zuidelijk deel (B), zie afbeelding 1. Ten behoeve van beide deelgebieden gezamenlijk is een Programma van Eisen (Urban Synergy, januari 2015) opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locatiedelen vastgelegd.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 juni 2011 om de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw, is het voornemen en de intentie tot herontwikkeling van locatie B, afbeelding 2, nader onderzocht op haalbaarheid door Beethoven Participatiemaatschappij BV (hierna: BPM) in samenwerking met de gemeente Lansingerland.

Het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" staat de realisatie van dit woningbouwproject niet toe. Ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Hoeksekade Noord deellocatie B wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van 13 woningen.

Ter ondersteuning van het toekomstig bestemmingsplan en als toetsingskader voor de welstand wordt dit beeldkwaliteitplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden de ruimtelijke kwaliteiten en de ambities voor de beeldkwaliteit vastgelegd. Dit document is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en beeldkwaliteitscriteria.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is.

Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing en de randvoorwaarden uit het Programma van Eisen. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het beeldkwaliteitscriteria op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus heldere criteria opgesteld.

Ondanks dat wij er vanuit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit dezelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetsers efficiënter maken.

2. HET PLAN



Afbeelding 3. Analyse ligging plangebied t.o.v. omliggende functies



Afbeelding 4. Het inrichtingsplan

BEELD EN IDENTITEIT

Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevindt zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Een uitzondering hierop vormt de bestaande lintbebouwing aan de Hoeksekade. Zie afbeelding 3. Het plangebied Hoeksekade Noord, zuidelijk deel is gelegen aan het einde van dit lint. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Glastuinbouwbedrijf Stolk Flora B.V. gelegen, en ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd. De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichting en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan bestaat in hoofdlijnen uit twee zones: het lint en de tweede lijn, zie afbeelding 5. De twee zones worden verbonden via een ruim opgezette (interne) ontsluitingsstructuur, met veel groen, bomen en water en voldoende ruimte voor parkeren op halfverharding.

1. Het lint (eerste zone)

Deze eerste zone ligt aan de Hoeksekade en bestaat uit een rijtje van vier geschakelde woningen. Door de opzet die refereert aan de bestaande woningen is dit rijtje een natuurlijke voortzetting van de lintstructuur langs de Hoeksekade. De rijwoningen worden omkaderd door twee brede sloten aan de zuidwest en zuidoost zijde en bestaande bebouwing aan de noordwestzijde. Voor de woningen ligt een smal pad, zodat de woningen aan de voorzijde bereikbaar zijn voor langzaam verkeer. Aan dit pad worden knotwilgen aangeplant ter vervangen van de bestaande bomen. De rijwoningen zijn ook toegankelijk via de tweede zone, hier wordt ook de parkeerbehoefte opgelost.

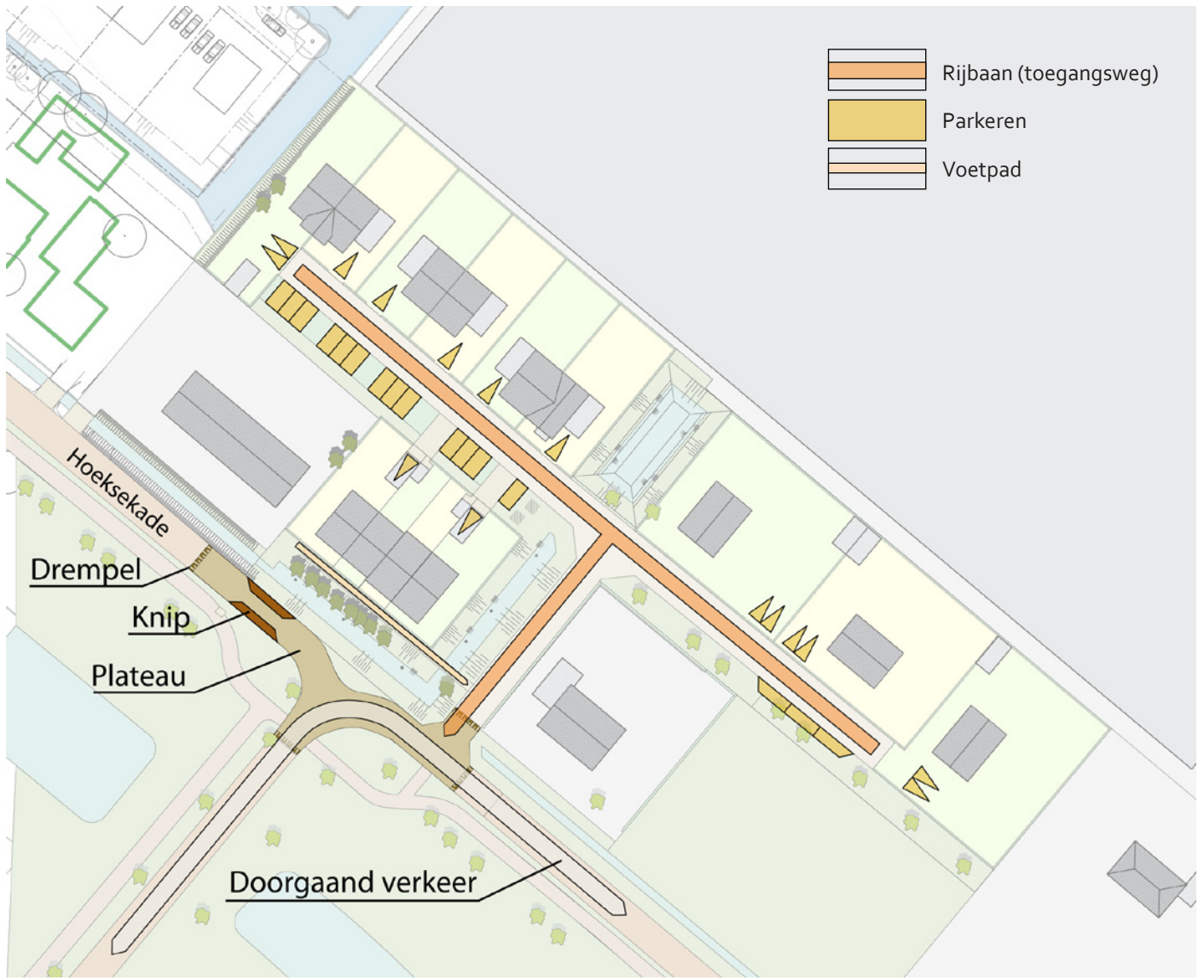
2. De tweede lijn (tweede zone)

In de tweede zone zijn een zestal twee-onder-één-kap en drie vrijstaande woningen gesitueerd. De tweekappers staan meer westelijk en de vrijstaande woningen liggen oostelijk op het perceel, waardoor de dichtheid in zuidelijke richting afneemt. De tweede lijn wordt bereikt met een weg dat door de eerste zone naar de tweede lijn loopt. Deze weg wordt begeleidt door een brede groenstrook met esdoorns en water en loopt uit op een brede waterpartij met knotwilgen. Aan de noordzijde van deze waterpartij zijn de twee-onder-één-kap woningen gesitueerd en aan de zuidzijde de vrijstaande woningen.

In totaal komen er 13 nieuwe woningen, in drie woningtypologieën, vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Deze typologieën kennen een bepaalde eenheid qua architectuur, maar hebben ook behoorlijk wat verschillen, qua oriëntatie, situering op de kavel en architectonische uitwerking, waardoor er binnen het geheel een behoorlijke diversiteit is. Zie bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor een 3D impressie van het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 5. Zones verkavelingsplan



Afbeelding 6. Verkeer en parkeren

VERKEER EN PARKEREN

Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de openbare weg een 'knip' aangebracht, waardoor doorgaand verkeer over de Hoeksekade op werkdagen niet mogelijk is. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) rijdt op werkdagen - vanwege de knip - om via het Sporthoekpad. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' maakt dan gebruik van deze ontsluitingsroute. Locatie A ligt dus "binnen de poller" en locatie B "buiten de poller".

Gedurende het weekend wordt deze knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade wat drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen. De toekomstige woningen op de locatie van BPM worden via een centrale as ontsloten op het deel van de Hoeksekade dat 'buiten' het dorp ligt.

De toekomstige bewoners / bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de nieuw gerealiseerde semi-openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost door gebruik van alternatieve bestrating met groene bermen en met bomen.

Op grond van de geldende gemeentelijke Parkeernota 2013 dienen in totaal 26,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota.

3. BEBOUWING



Afbeelding 7 & 8. Landelijk karakter met eigen identiteit, maar gezamenlijke uitstraling



Afbeelding 9, 10 & 11. Materialisatie: natuurlijk en landelijk, steen en hout



Afbeelding 12, 13, 14 & 15. Sferbeelden van mogelijke bebouwing

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

ALGEMEEN

1. De bouw- en inrichtingsplannen krijgen aansluiting bij het groter geheel in het stedenbouwkundig plan alsook bij Deellocatie A. De verschillende onderscheidende woningen cq. woningtypes, identiteiten en woningtypes, worden met elkaar verbonden door een karakteristieke inrichting van het (semi-)openbaar gebied en de bebouwing.
2. De sfeer en het karakter van het gebied kan worden omschreven als landelijk, besloten, afwisselend en kleinschalig: van belang is de relatie met omliggend landschap en het uitzicht. De inrichting en de bebouwing past hier binnen.

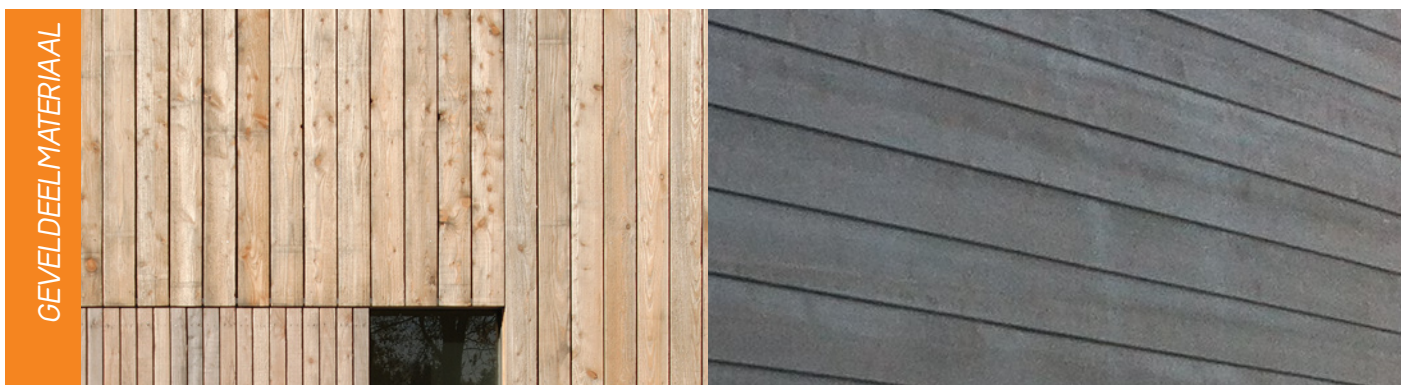
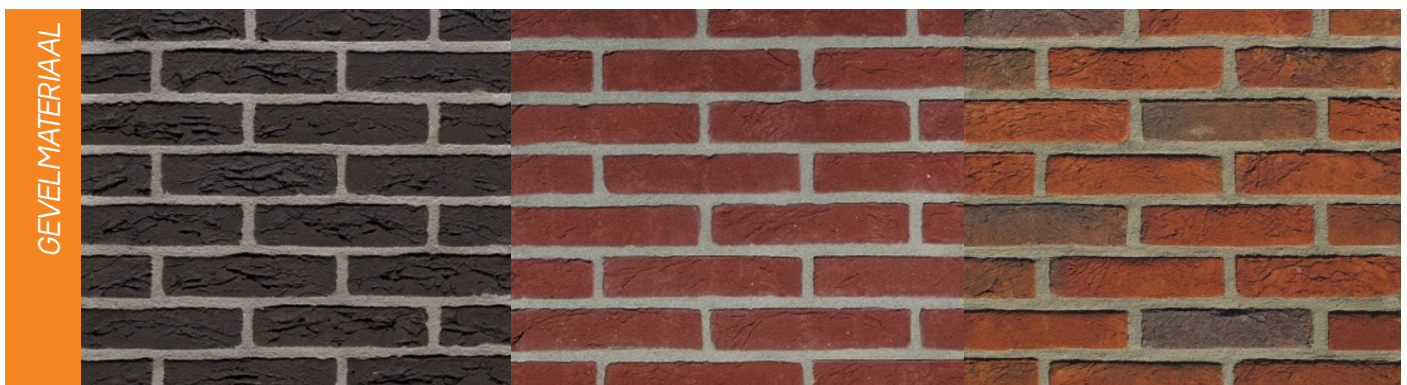
BEBOUWING

1. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling (hoofdvorm is simpel en eenduidig) en is herkenbaar binnen de identiteit van het gebied.
2. De gebouwen zijn georiënteerd naar de Hoeksekade, hebben een enkele oriëntatie. Hoekwoningen hebben ook een representatieve zijgevel (raampartijen en/of entree) en een zijtuin met lage haag.
3. Het dak van de woningen is typerend voor het landelijk karakter.
4. Er is een evenwicht tussen compositie van de gevel en het bouwwerk / massavolume van de bebouwing als geheel.
5. Materialisatie en detaillering zijn duurzaam, hoogwaardig en ondersteunen het landelijke karakter van de woning en het gebied (gebruik van hout, glas, baksteen, pannendaken). Verder zijn materialisatie, detaillering en kleurgebruik zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben.
6. Zonnepanelen worden zo goed mogelijk ingepast binnen de architectuur van het gebouw, rekening houdend met oriëntatie, compositie van de gevel of dakvlak, en de kleurstelling.
7. Bijgebouwen zijn in massa en materialisering ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en zijn in hun uitstraling verwant aan het hoofdgebouw.

Zie ook bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor referentieis. Een gedetailleerde toelichting op de architectuur van de bebouwing is te vinden in het "toetsingskader bebouwing" op pagina 12 en 13.

SITUERING	Positie	<ul style="list-style-type: none"> De woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn.
	Zijdelingse afstand	<ul style="list-style-type: none"> De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> Situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in bestemmingsplan
MASSA EN VORM	Bouwlagen	<ul style="list-style-type: none"> Max. 1 laag plus kap (goothoogte max. 4 m bouwhoogte max. 9 m).
	Gevelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan aangegeven is in het bestemmingsplan, waarbij de rijwoningen de uitstraling van 1 pand dienen te krijgen.
	Gevelvorm	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen van dakoverstek of topgevels. In rij aaneengesloten woningen is een verspringing mogelijk ter geleding van gevelwand.
	Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> Tussen 30° en 50° Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. Zadeldak (eventueel met wolfseind) of mansardekap. Zowel langs als dwarskappen toegestaan.
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> Maximaal 1 laag. Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> Op de Hoeksekade. Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels. Bijvoorbeeld een zijgevel met raampartijen en/of entree.
	Gevelbeëindiging	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.
	Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> De architectuur is landelijk sober. Gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgeving, waarbij de constructieve details en de functionele onderdelen zorgvuldig ontworpen zijn. De woningen hebben binnen de eigentijdse en sobere architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande polderlint in de omgeving.
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel. Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende kopgevel) of verbijzondering in een rij aaneengebouwd mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.
	Detailering	<ul style="list-style-type: none"> Architectuur wordt gekenmerkt door een sobere detailering zoals het toepassen van beperkte en sobere vormgegeven verbijzonderingen in het metselwerk, sobere en slanke maar duidelijk zichtbaar lijstwerk, uitkragend metselwerk bij tuitgevels (zgn. oren). Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn. Roedenverdeling in het raam maximaal vierruits.

MATERIALISERING	Gevel	<ul style="list-style-type: none"> • Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. De kleur is rood of aardetinten. • Incidenteel is een gekeimde gevel mogelijk, mits in lichte kleur. • Houten geveldelen zijn toegestaan, mits ondergeschikt. • Geen plaatmaterialen als vlakken in gevels. • Geen grote contrasten in kleur binnen bouwkundige eenheid. • Schilderwerk in wit of in donkere (gedekte) kleuren.
	Dak	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken. • Een platte pan (leipan) is toegestaan. • Donkere dakpannen (zwart/antraciet). • Indien zonnepanelen worden aangebracht, dienen deze zo goed mogelijk geïntegreerd te worden in het dak.
	Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of hout, al dan niet gepotdekseld. • Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.



ALGEMEEN

1. Erfafscheidingen hebben een natuurlijke uitstraling, afgestemd op de ligging in het plan conform het onderstaande schema. Erfafscheidingen zijn van inheemse beplanting met ecologische waarde zoals liguster- en meidoornhagen, of hekwerken met gemengde klimplanten (bv. hедера met clematis).
2. Schuttingen grenzend aan openbaar gebied of water zijn niet toegestaan, berging moeten achter de groene haag komen te staan.
3. Erfafscheidingen aan de waterzijde zijn uitgevoerd als een natuurlijk groen talud.

4. ERFAFSCHEIDING



Afbeelding 16. Erfafscheidingen



HET LINT

HET LINT

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een groene haag aanplanten.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen zowel voor de voorgevel als zijgevel is een hoogte tot 0,8 meter toegestaan.
- Aan de zijkant en achterzijde is een haag van max. 2 meter toegestaan.



DE TWEDE LIJN

DE TWEDE LIJN

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte groene hagen.
- Op perceelsgrenzen aan achterzijde coniferen haag behouden.
- Bij zijkanten die grenzen aan het water is geen haag toegestaan, hier wordt een groen talud aangelegd.
- Een vlonder of terras aan het water, dient ondergeschikt te zijn aan het groene karakter van het talud.

Hoogte

- Bij voorkanten is een maximale hoogte van 0.8 meter toegestaan.
- Bij achterkanten is een hoogte tot 2 meter toegestaan.
- Bij zijkanten die niet grenzen aan water is een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

VERHARDING

- De inrichting van de buitenruimte verwijst naar het landelijk karakter en het tuindersverleden. De inrichting is informeel en gaat uit van het delen van de ruimte door de verkeersgebruikers (geen trottoirs of banden).
- Openbaar parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost met gebruik van groene bermen en/of bomen.
- De materialisatie sluit aan bij het informele karakter met een balans tussen verharding en groen. Materiaal- en kleurgebruik van verharding is terughoudend en in onderlinge overeenstemming en veroudert mooi, zoals gebakken klinkers voor de rijstraten, en half-open verharding voor parkeerzones. Lichtmasten zijn laag (4 meter), en eenvoudig vormgegeven.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kast, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied, en uitgevoerd in RAL-kleur 6009 (donkergroen). Het pompgebouw wordt landschappelijk ingepast in de berm.

BEPLANTING

- Er worden twee soorten bomen aangeplant: knotwilgen (*Salix alba*) en veldesdoorns (*Acer campestre* 'Elsrijk'). De wilgen staan rond het waterpartij en voor de rijwoningen langs het voetpad. Zij vervangen de oude essen en wilgen op deze plek. De esdoorns zijn te vinden in de tweede lijn tussen de parkeerplekken. Deze boomsoort verwijst naar de platanen aan het Sporthoekpad, de straat naar het sportpark. Er is specifiek gekozen voor de Veldesdoorn 'Elsrijk', omdat deze laag blijft (maximaal 12 meter) en geen licht wegneemt bij de woningen.
- Oevers zijn natuurlijk ingericht, waarbij het talud maximaal 1:3 wordt aangelegd.

BEHEER

Via de notariële akte van levering worden alle eigenaren verplicht tot het leveren van een bijdrage t.b.v. het onderhoud van het mandelige gebied, waaronder wegen, bermen, en waterlopen. Op deze wijze is het onderhoud van dit mandelige gebied gewaardborgd. De natuurvriendelijke oevers maken onderdeel uit van het totale mandelige (semi-openbare) gebied binnen het plangebied.



Afbeelding 17. Boomsoorten



