



De Tuinen Bleiswijk Lansingerland

Het riante, groene eilandwonen

In de nieuwe Bleiswijkse wijk De Tuinen komen drie eilanden met woningbouw kavels. Hier is gelegenheid een woning aan het water te realiseren in een riante, groene setting. Het gaat om 10 tot 15 woningen per eiland, gegroepeerd rond een klein, vrij besloten toegangshof.

Van de drie eilanden zullen er mogelijk één of twee projectmatig worden ontwikkeld. De andere eilanden kunnen door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden bebouwd. Bij CPO of projectmatige ontwikkeling kunnen, afhankelijk van aantal en woninggrootte, woningen geschakeld worden. De gemiddelde kavelgrootte voor de eilanden is in dit voorbeeld respectievelijk ongeveer 290 m², 530 m² en 160 m². (met als voorlopig uitgangspunt respectievelijk projectmatige ontwikkeling, particulier, en collectief particulier opdrachtgeverschap)

Het ontwerp is erop gericht om op deze plek in Bleiswijk een fraaie, rustige zoom van de Tuinen te laten ontstaan, waar groen en water sfeerbepalend zijn. Rietkragen, waterplanten en inheemse bomen bepalen het beeld. Het wonen op een eiland, weliswaar op kleine schaal, kan iets bijzonders worden. De toegang over het water maakt het eiland al exclusief. Men woont hier met een beperkt aantal burens rond een besloten, groen hofje, met een luchtig, open bebouwingsbeeld. Een riant, rustig gelegen huis, met een tuin aan het water, op een open groene locatie.

Er wordt de kopers van een kavel of plandeel veel vrijheid geboden bij het situeren en ontwerpen van de woning(en). Het is voor alle bewoners van belang het (groene) en open karakter van de eilanden als geheel te garanderen; daarvoor zijn enige eenvoudige basisregels voor het bouwen opgesteld.

De afmetingen van de eilanden, van het water eromheen en van het openbare groen zijn beperkt, maar door de kavels iets te draaien kunnen alle bewoners optimaal van hun woning aan het water genieten. De 'visgraat'-vormige verkaveling zorgt voor de privacy van tuinen en woningen ten opzichte van de overzijde van het water. Eisen aan het volume, de positie en de uitstraling van de woningen maken de woonomgeving open en exclusief.

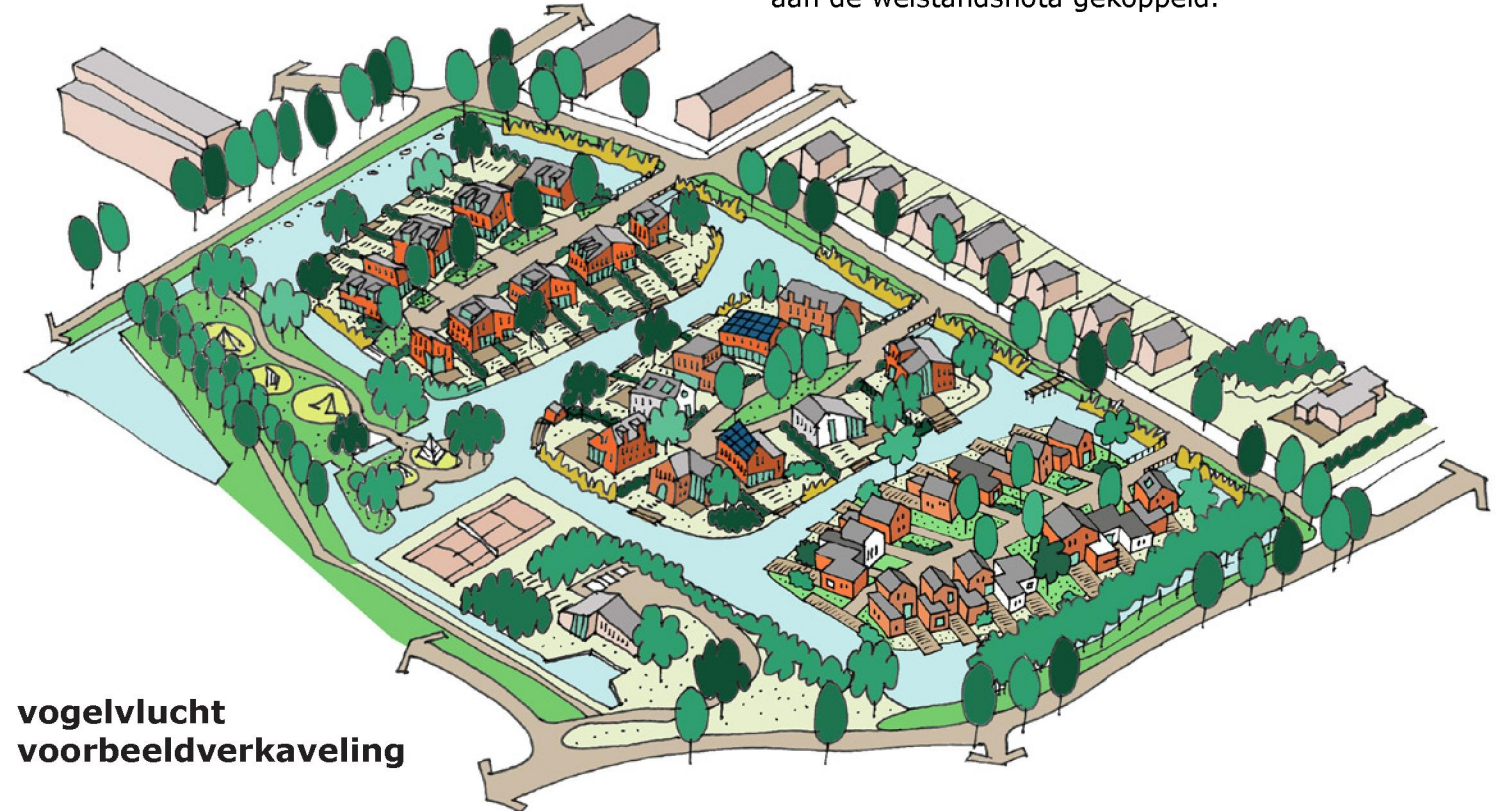
Stedenbouwkundig plan, bouwregels en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan gaat over drie eilanden waarop woningen zullen worden gebouwd, de inpassing van het plangebied in de ruimtelijke context, de ligging, vorm en afmeting van de drie eilanden, de ontsluiting, de parkeeroplossing, de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplankaart.

De kavelregels en bouwregels zijn de kwantitatieve richtlijnen voor de verschillende kavels, waarmee

bepaald wordt op welke plaats gebouwd mag worden, welke maximale afmetingen voor de bebouwing gelden, en overige kwantitatieve regels, zoals bijvoorbeeld over het parkeren. De kwantitatieve richtlijnen zijn overigens bedoeld om de kwaliteit te garanderen: de kwaliteit van elke woning afzonderlijk, de kwaliteit van de woningen ten opzichte van elkaar, en als onderdeel van het grotere geheel, zodat de woningen niet te dicht bij elkaar komen te staan en niet al te groot worden. Kwantitatieve regels voor het bouwen worden in het bestemmingsplan opgenomen.

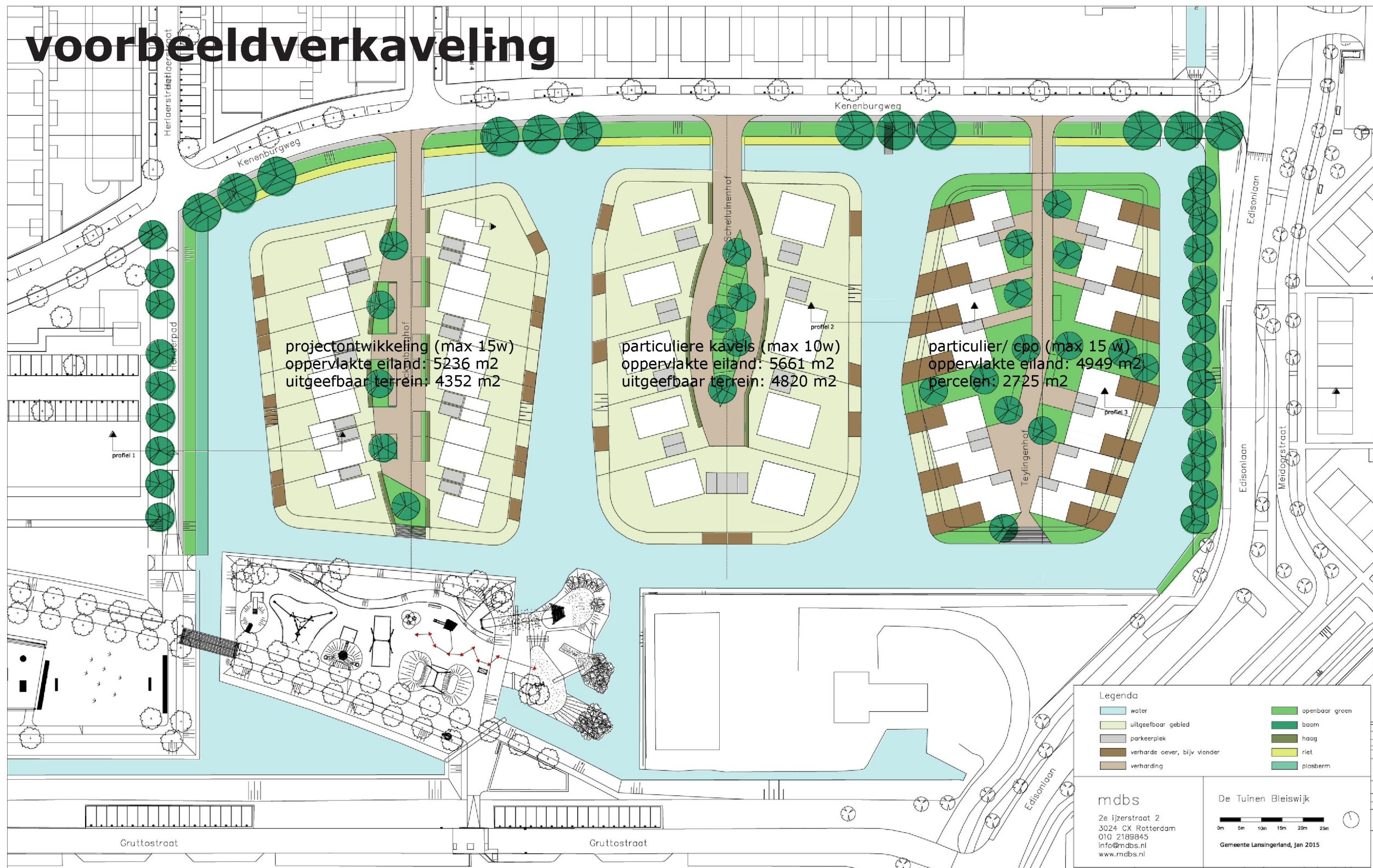
De beeldkwaliteit benoemt op basis van een algemene doelstelling de eisen waaraan het uiterlijk van de kavels en de gebouwen moeten voldoen. De bedoeling is dat niet alleen de gebouwen afzonderlijk, maar vooral de gebouwen in relatie tot elkaar en tot het grotere geheel zo aangenaam mogelijk ogen. Vanzelfsprekend zal er voor vrije kavels veel vrijheid worden geboden. Het is in ieders belang dat een eiland als geheel een zekere samenhang heeft, en dat de eilanden als zodanig herkenbaar zijn. Het beeldkwaliteitsdocument wordt aan de welstandsnota gekoppeld.



**vogelvlucht
voorbeeldverkaveling**



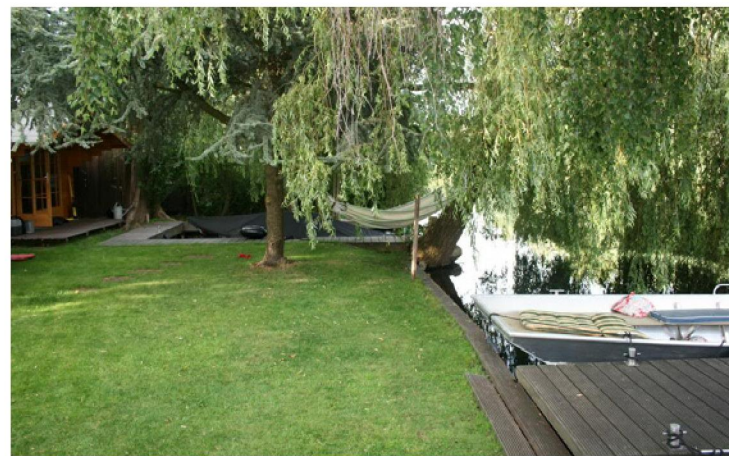
voorbeeldverkaveling



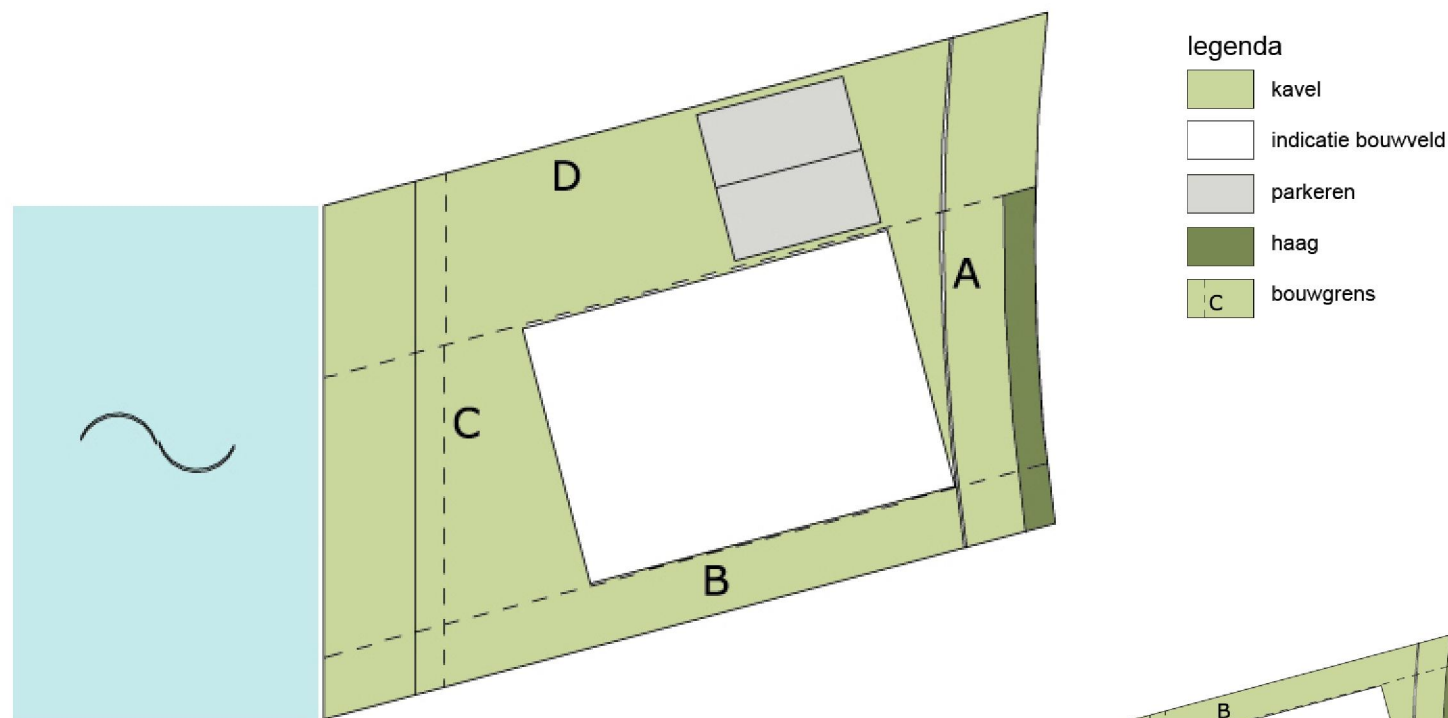
Het stedenbouwkundig plan, de bouwregels en de beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn erop gericht het bijzondere karakter van het 'eilandwonen' optimaal tot zijn recht te laten komen. Naast eilandwonen zijn de kernwoorden 'dorps' en 'groen'.

De bouwregels, die de positie en de grootte van de woningen bepalen en de regels die over de beeldkwaliteit gaan, hebben de volgende bedoelingen:

1. Zoveel mogelijk vrijheid te bieden aan de initiatiefnemers, zodat zij hun 'ideale woonhuis' kunnen realiseren.
2. Inspireren. Door de mogelijke kwaliteiten te benoemen van het wonen op de eilanden, wordt bouwers (zowel particulieren als eventuele ontwikkelaars) het type woonomgeving duidelijk en hoe hun woning daar zo goed mogelijk van profiteert.
3. Zo groot mogelijke kwaliteit voor alle woningen. Dat vraagt van alle bouwers enige afstemming: elke woning houdt qua positie, grootte, vorm en uiterlijk rekening met de burens, zodat een aangename woonomgeving voor alle bewoners ontstaat.
4. Duurzaamheid is een uitgangspunt. Dat betekent dan ook na enkele decennia, wanneer mogelijk een aantal van de eerste bewoners met hun specifieke woonwensen hun woning hebben verkocht, nieuwe bewoners ook weer van de genoemde kwaliteiten kunnen genieten.

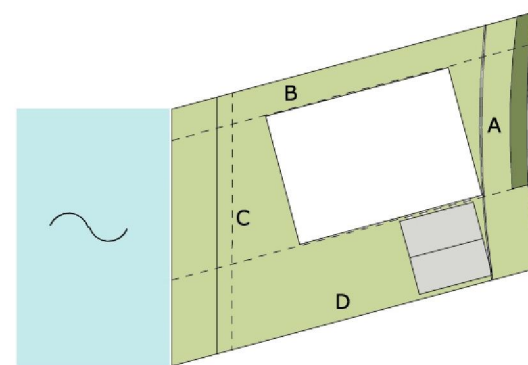


beeldkwaliteit de eilanden, de tuinen lansingerland |150224



kavels aan de Kenenburgweg

Aan de Kenenburgweg zijn geparkeerde auto's in het zicht niet gewenst, daarom is parkeren aan de zuidzijde gesitueerd. Bij de overige kavels kan de parkeerzijde zelf worden bepaald.



Kavelregels

De kavelregels zijn opgesteld ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (voorbeeld eiland 2). Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of projectmatige ontwikkeling kan een maatwerkoplossing voor een geheel eiland worden ontworpen met dezelfde kwalitatieve uitgangspunten. Daarin kunnen eventueel woningen geschakeld worden, mits het open totaalbeeld gewaarborgd wordt. Ook kan het eiland geheel worden uitgegeven. In dat geval worden afmetingen, bebouwingspercentage en afstanden opnieuw bepaald, waarbij een totaal maximaal bebouwd oppervlak van ongeveer 2150 m2 wordt gehanteerd.

- **Afmeting kavel:** de kavels kunnen op maat van de koper worden gemaakt door de perceelgrenzen te schuiven (kavelbreedte minimaal 16 meter). De perceelgrenzen zijn 105° (aan de oostzijde van de eilanden) of 255° (aan de westzijde van de eilanden) gedraaid ten opzichte van de weg.

toelichting: de visgraatvorm van de verkaveling zorgt voor de privacy van tuinen en woningen: vanaf de overzijde van het water kijkt men niet recht de tuin in. Bovendien ontstaat een verspringende rooilijn aan de hofjes.

- **Bouwvlak/footprint:** maximaal 40% van het kavel mag worden bebouwd (incl. bij- en aanbouwen), met een maximum van 300 m2 op de grotere kavels. De woning wordt geplaatst evenwijdig aan een zijdelingse erfgrans.

- **Rooilijn A:** vast, 3 meter vanaf kavelgrens aan de weg (minimaal 1 hoek van de voorgevel staat op deze rooilijn).

- **Bouwgrans B:** minimaal 2 meter van perceel-scheiding, eventuele bijgebouwen mogen gebouwd worden op de erfgrans (volgens landelijke regelgeving).

- **Bouwgrans C:** minimaal 4 meter vanaf de kavelgrens aan het water teneinde de openheid van het water te garanderen.

- **Bouwgrans D:** ten behoeve van de parkeerplaatsen naast de woning dient hier 6 m breedte te worden gereserveerd.

toelichting: een zo groot mogelijke woning kan worden gebouwd, maar zonder de kwaliteit van de aangrenzende kavels of van het geheel te schaden. het maximeren van de footprint is erop gericht dat woningen niet al te dicht naast elkaar komen te staan, ten behoeve van de privacy, en dat het totaalbeeld van de eilanden luchtig en groen blijft.

- **Parkeren:** volgens normen parkeerbeleid gemeente. Bij de vrije kavels ruimte reserveren voor 2 pp (3x6 meter per parkeerplek) naast elkaar op eigen terrein. Bij twee geschakelde woningen 1 pp op eigen terrein. Minimaal 0,3 pp per woning in de openbare (of collectieve) ruimte ten behoeve van bezoekers.

toelichting: parkeerplaatsen voor de woning dienen te worden voorkomen, het beeld van de voortuinen is zo groen mogelijk. Naast de woning zijn de auto's meer uit het zicht. 2 parkeerplaatsen achter elkaar blijken in de praktijk niet goed gebruikt te kunnen worden en worden derhalve niet als 2 geteld.

- **Erfscheiding A:** voorkeur groenblijvende, niet giftige haag van 1 meter hoog. Beplanting in de erfgrans tot 2 meter hoog.

- **Erfscheiding B & D:** in samenspraak met de burens tot maximaal 2 meter hoog achter de voorgevel. Voor de voorgevel voorkeur voor groenblijvende, niet giftige haag van 1 meter hoog.

- **Erfscheiding C:** bij voorkeur natuurlijke uitstraling en kwaliteit: zachte oevers in de vorm van een talud, waarvan maximaal 40% van de lengte, met een maximum van 5 meter een vlonder.

toelichting: groene erfscheidingen ter wille van het groene totaalbeeld van het eiland. Bij smallere kavels ook hekwerken met klimop denkbaar. Het gaat hier niet om harde eisen maar om richtlijnen gebaseerd op goed begrip van de beoogde kwaliteit. De richtlijn voor de oevers en vlonders is wel hard omdat hier direct het totaalbeeld en het belang van overige eigenaren/bewoners in het geding is.

Bouwregels

- **Bouwvolume:** het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw is maximaal 2,5 x de footprint van het hoofdgebouw.

- **Goothoogte hoofdgebouw:** maximaal 7 meter boven maaiveld.

- **Nokhoogte hoofdgebouw:** maximaal 11 meter boven maaiveld.

- **Goothoogte bijgebouwen:** maximaal 3 meter boven maaiveld.

- **Nokhoogte bijgebouwen:** maximaal 5 meter boven maaiveld.

toelichting: hogere bebouwing zou een al te stedelijk totaalbeeld opleveren. Bovendien is de bedoeling dat bomen de kans krijgen boven de huizen uit te groeien.

- **Dakkapellen etc.:** toegestaan volgens landelijke regelgeving.





toelichting referentiefoto's en tekeningen: de vogelvluchtschets is een sfeerimpressie van het informele, groene woonmilieu op de eilanden. Het is geen vaststaand eindbeeld. De referentiefoto's geven telkens een aspect weer van de beoogde kwaliteit, direct of indirect verwijzend naar en of enkele van de spelregels voor het bouwen. Dat betekent dat deze beelden niet bedoeld zijn om al te letterlijk na te volgen - het is denkbaar dat op foto's ook minder relevante of zelfs minder gewenste aspecten te zien zijn.



Beeldkwaliteit

- **Dakvorm:** het streven is eenvoudige dakvormen. Teneinde een rustig straatbeeld te creëren zijn verspringingen van de nokrichting niet gewenst. Langskappen zijn daarom niet toegestaan, dwarskappen hebben geen wolfseinden. Bij samengestelde daken is de dwarskap minimaal 5 meter breed. Bij CPO met een maatwerk-ontwerp voor het gehele eiland zijn platte daken of combinatie van platte en hellende daken niet uitgesloten, mits aan het gewenste open totaalbeeld wordt voldaan en aan de maximale goothoogte.
- **Nokrichting:** evenwijdig aan de zijdelingse erfgrenzen. Daarmee blijft openheid, licht/lucht en enig doorzicht richting het water bestaan vanuit de openbare/collectieve ruimte.
- **Gevelindeling en kleurstelling gevels:** vrij.
- **Materiaalgebruik:** natuurlijke materialen gewenst. Dakbedekking bij voorkeur in matte, grijze dakpannen. Oranje/rode dakpannen of hoogglans/ geglazuurde pannen zijn niet toegestaan. Een zinken of rieten dak is wel toegestaan (let op brandweereisen).

toelichting: een grijze pan is neutraal, gaat op in het groen en biedt op eenvoudige wijze rust en samenhang in het beeld. Dit geeft meer kans op het beoogde groene beeld van de eilanden door bomen en planten dan bijv. een oranje pan. Daardoor wordt bovendien een grote vrijheid in de gevelmaterialen en -kleuren mogelijk en niet storend. De gevels bieden de variatie.

- **Openbare (en collectieve) ruimte:** bij voorkeur natuurlijke uitstraling en kwaliteit: zachte oevers in de vorm van een talud, in het openbaar domein worden rietkragen, waterplanten en boomsingels voorgesteld. De private kavels hebben zachte oevers met minimaal 60% van de oeverlijn een talud.