



Beeldkwaliteitplan

12 april 2017

Colofon

Opdrachtgever

BPD Ontwikkeling BV

Regio Noord-West

Leidsevaart 588, 2014 HT Haarlem

Postbus 4376, 2003 EJ Haarlem

T :: 023-5306603

E :: ontwikkeling.noordwest@bpd.nl

www.bpd.nl



Opdrachtnemer

RRog stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a

1059 CJ Amsterdam

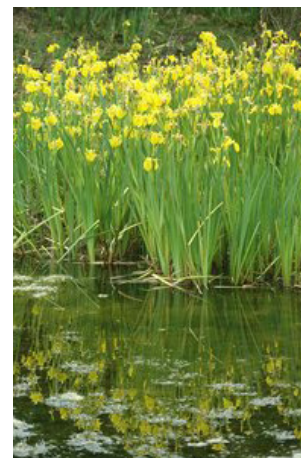
T :: 020 676 55 03

info@rrog.nl

www.rrog.nl



©12 april 2017 RRog stedenbouw en landschap, Amsterdam



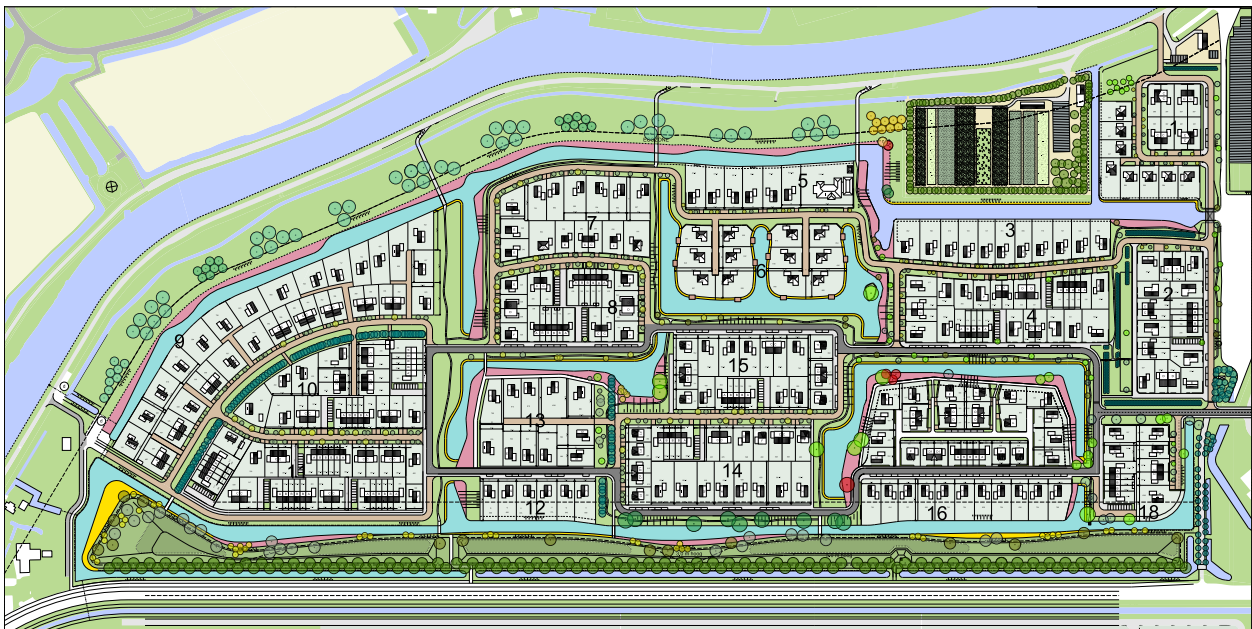
Inleiding

BPD heeft onderzoek gedaan naar de wensen van de eventuele toekomstige bewoners van Rietland. De algemene teneur was dat men graag keuze mogelijkheden wil hebben voor het type woningen en de uiterlijke vorm van de woningen. Tegelijkertijd wil men ook dat het een ordelijke buurt wordt. Een ratjetoe aan woningen is ongewenst. Dit beeldkwaliteitplan voor het plandeel Rietland probeert deze beide uitgangspunten met elkaar te verenigen.

Dit beeldkwaliteitplan houdt rekening met het feit dat het overgrote deel van de woningen projectmatig wordt ontwikkeld. Hierdoor is het goed mogelijk op kwaliteit te sturen. Om die reden zijn in dit beeldkwaliteitplan vooral de hoofdlijnen belangrijk. De beschreven onderwerpen zijn: onderscheid in drie zones, aspecten m.b.t het straatbeeld, aspecten m.b.t. de kavel en de openbare ruimte en de materialen.

Voordat plannen worden aangeboden aan welstand zal de “Adviesgroep Rietland” de plannen vooraf toetsen aan het beeldkwaliteitplan.

Rietland wordt een woongebied met veel natuur in de nabijheid van de woningen. De foto's op de linker pagina hiernaast geven een impressie van de groene invulling van de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig ontwerp Rietland

Stedenbouw en programma

Rietland is het laatste plandeel van de wijk Broekhorn (zie kaart op de linkerpagina). Het plandeel is het meest zuidwestelijk gelegen plandeel en ligt tussen de dijk en de N242. Het gebied wordt begrensd door een natuurwal langs de N 242 en een eco-zone langs de dijk. Langs de natuurwal staat aan de zijde van de N242 een dubbele populierenlaan. Rietland is opgebouwd uit bouwclusters die op een losse manier in het gebied zijn gesitueerd. De relatief kleine buurtjes dragen bij aan het gewenste kleinschalige karakter in het gebied. De natuur aan de randen van het plan wordt doorgezet in het woongebied. Een nieuwe landschappelijke structuur verbindt de natuurwal met de eco-zone. De invulling van het groen krijgt een natuurlijk karakter met veel water, riet en natuurlijke oevers. De buurtjes zijn omgeven door natuur. Niets doet denken aan een 'aangeveegd' traditioneel woonbuurtje.

Het bouwprogramma bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen. Een beperkt deel van de woningen zijn rijwoningen. Het plandeel heeft een lage bebouwingsdichtheid. De verdeling van het woningbouwprogramma heeft een gemengde opzet. De meeste buurtjes hebben een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De verdeling van de woningen is als volgt:

- Ca. 23 % rijwoningen,
- Ca. 26 % tweekapwoningen,
- Ca. 51 % vrijstaande woningen.

De rijwoningen, de tweekapwoningen en een deel van de vrijstaande woningen worden projectmatig gebouwd. Een ander deel van de vrijstaande woningen wordt projectmatig voorbereid met de keuze voor verschillende woningen. Mensen kunnen kiezen uit reeds ontworpen woningen. En een deel van de vrijstaande woningen zal door eigen bouw tot stand komen. De verdeling van de vrijstaande woningen is als volgt:

- Ca. 40 % projectmatig,
- Ca. 40 % projectmatig voorbereid met keuzen,
- Ca. 20 % eigen bouw (volledig particulier initiatief).



1 Zonering

Het plandeel Rietland krijgt een stevige openbare ruimte met groene profielen. Deze sterke structuur en de grote hoeveelheid los van elkaar gebouwde woningen bieden de mogelijkheid in principe qua beeldkwaliteit veel vrij te laten. De in dit beeldkwaliteitplan genoemde uitgangspunten voor straatbeelden, kavels en openbare ruimte gelden voor alle woonclusters. Echter om enig onderscheid in uitstraling van de architectuur te maken is het gebied ingedeeld in drie zones. Hierbij gaat het om onderscheid in materiaalkeuze. De zones zijn:

- regulier,
- specifiek,
- welstandsvrij.

De uitgangspunten die betrekking hebben op de materialen gelden alleen voor de reguliere gebieden.

De zones met de aanduiding specifiek mogen afwijken van de uitgangspunten zoals aangegeven voor het reguliere gebied. Het idee is dat op enkele plekken in Rietland buurtjes in het oog springen en opvallen. De specifieke buurtjes werken als oriëntatie-punten in de wijk. Het contrast tussen deze buurtjes en alle woningen in het reguliere gebied moet voor de leek direct herkenbaar zijn.

De derde zone is een welstandvrije zone. Hier kunnen toekomstige bewoners in feite bouwen wat ze willen zolang ze zich maar houden aan het bestemmingsplan en de kavelpaspoorten.

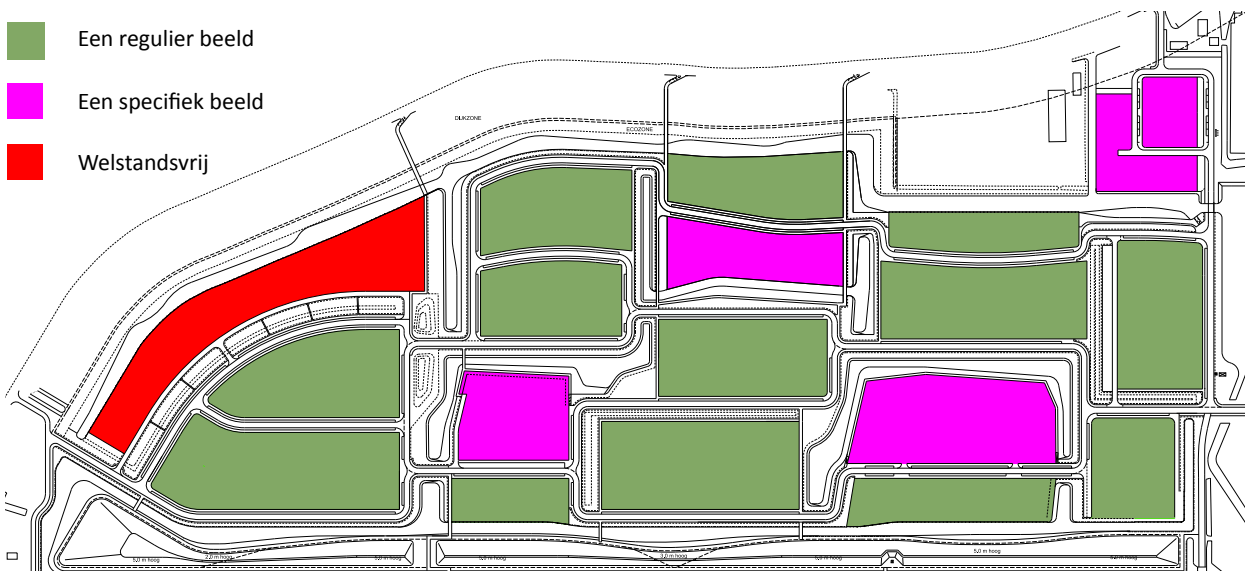
Op de linker pagina geeft een collage inzicht in de gewenste sfeerbeeld in Rietland.

UITGANGSPUNT:

het beeld van de woningen in de specifieke buurtjes onderscheidt zich duidelijk van het beeld in de reguliere gebieden

Legenda zonering

-  Een regulier beeld
-  Een specifiek beeld
-  Welstandsvrij



Overzicht zonering



2 Straatbeeld

Rietland wordt een woonbuurt met een ruime opzet. Om dit beeld in de openbare ruimte te versterken is het gewenst grote voortuinen te maken waarin kleine bomen en struiken kunnen groeien. Door de tuin als verlengstuk te ontwerpen van de natuurlijk vormgegeven openbare ruimte ontstaat er een fraai beeld. Daarom bestaat de wens alle woningen een voortuin van circa 6 meter te geven. Bij deze afstand van gevel tot aan het openbaar gebied geldt een marge van 5 tot 7 meter. Met deze marge wordt het mogelijk de rooilijnen van de gevels te laten verspringen.

Het plandeel Rietland manifesteert zich als een eenheid. Met uitzondering van de specifieke buurtjes is er een gemengd, divers beeld in de straten. Woningtypen en woning-categorieën wisselen elkaar af. Om tot een 'los' beeld te komen is te veel repetitie van dezelfde woningen niet gewenst. Wanneer een opeenvolging van woning-categorieën of woningtypen wordt toegepast is het aan te bevelen met andere middelen variatie aan te brengen. Hierbij kan gedacht worden aan onderscheidend metselwerk of bijzonder ornamenten aan de woningen; zoals dakopbouwen en erkers.

Bij de geschakelde woningtypen (rijen en tweekappers) is de kleur van het metselwerk onder één kapvorm uniform. Het is niet de bedoeling de individualiteit van het enkele huis in een rij tot uitdrukking te laten komen met verschillende sorteringen metselwerk.

Op de linker pagina geeft een collage inzicht in de gewenste sfeerbeeld in Rietland.

UITGANGSPUNT:

alle voortuinen zijn minimaal 5 meter diep

UITGANGSPUNT:

de woningen hebben verspringende rooilijnen

UITGANGSPUNT:

geen opvallende repetitie van woningtypen (met uitzondering van de specifieke buurtjes)

UITGANGSPUNT:

één sortering metselwerk onder één kapvorm



Groene voortuinen met hagen.

UITGANGSPUNT:

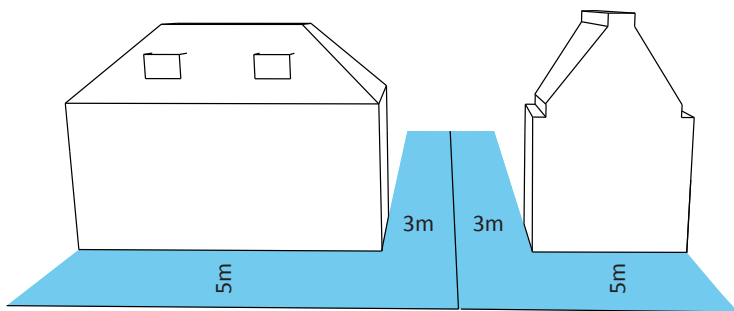
Alle hoofdgebouwen van de vrijstaande woningen staan minimaal 3 meter van de erfgrans naar de buren en staan minimaal 5 meter vanaf de erfgrenzen aan de voor- en achterzijde van de kavel.

UITGANGSPUNT:

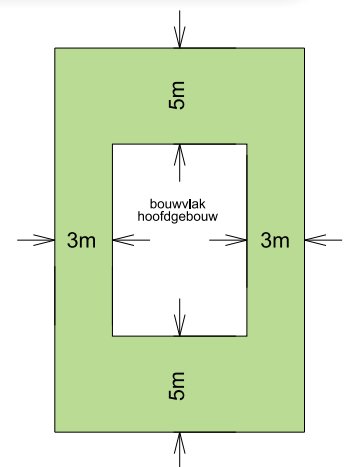
hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie (twee voorgevels)

UITGANGSPUNT:

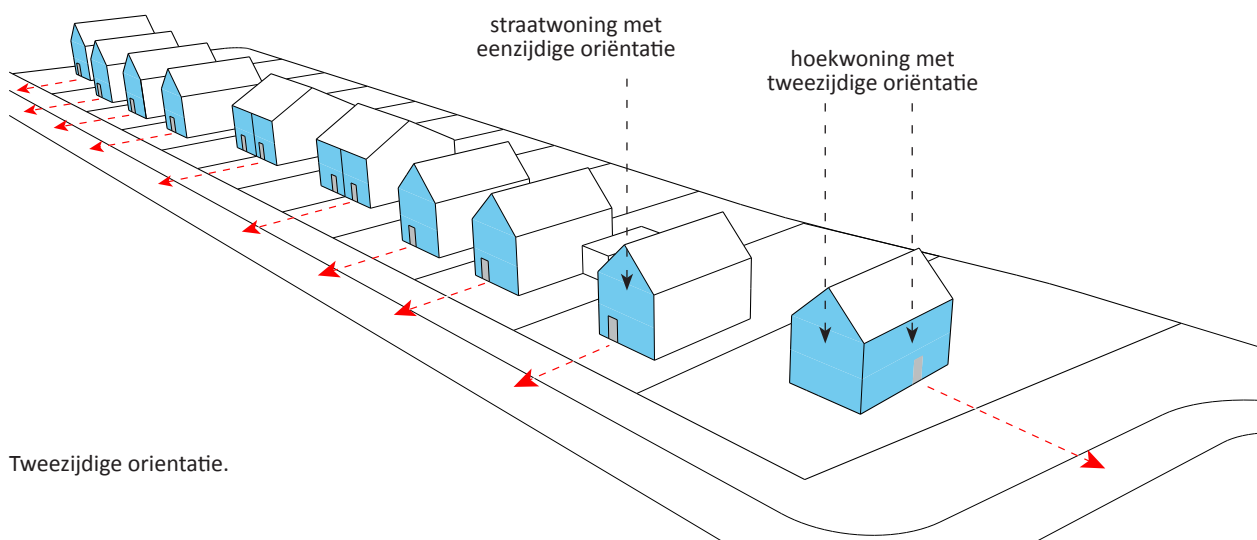
in principe geen garages op de hoeken



afstand hoofdgebouw tot erfgrans



afstand hoofdgebouw tot erfgrans



Tweezijdige oriëntatie.

3 Kavel

Onderdeel van het beeldkwaliteitplan is de inrichting van de kavel. Hierbij gaat het over de plaatsing van het hoofdgebouw op de kavel, de oriëntatie van de woning en de overgangen naar de openbare ruimte.

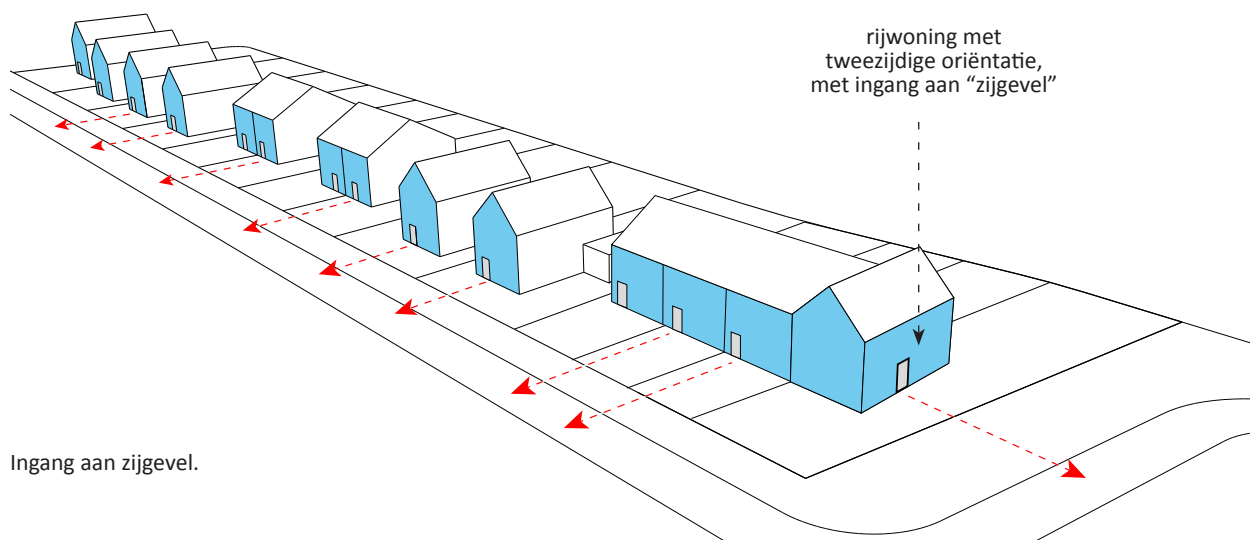
Afstand van het hoofdgebouw van de vrije kavels tot de kavelgrens

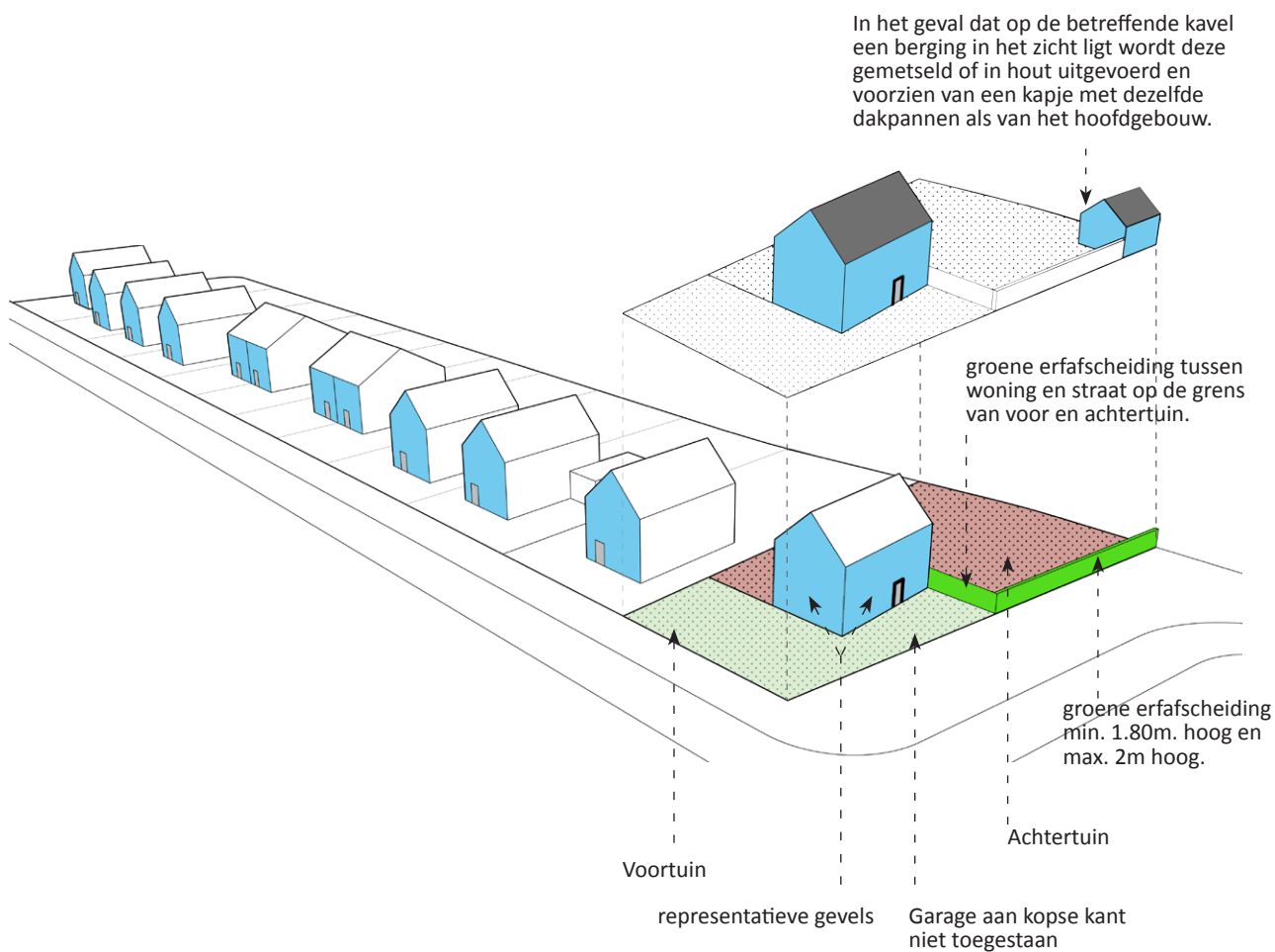
De bebouwing op de kavel bij de vrijstaande bebouwing kan bestaan uit een hoofdgebouw, aanbouwen en bijgebouwen. In het beeldkwaliteitsplan wordt alleen de situering van het hoofdgebouw bepaald door middel van een bouwvlak op de kavel. Het hoofdgebouw bestaat vaak uit twee bouwlagen met een kap, maar kan ook bestaan uit één bouwlaag met een kap. De aanbouwen zijn lager, veelal tot één bouwlaag, en mogen buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit zelfde geldt voor de bijgebouwen die veelal los staan van de woningen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn binnen de in het Besluit omgevingsrecht opgenomen voorwaarden vergunningvrij'.

Het bouwvlak voor het hoofdgebouw van de woning ligt los van de erfgrenzen. Dit is gedaan om er voor te zorgen dat de woningen niet te dicht op elkaar worden gebouwd. De wens bestaat boven de eerste bouwlaag open ruimten te behouden tussen de woningen. De afstand vanaf de woning (bouwvlak) tot de erfgrens met de buurkavel is 3 meter. Dit betekent dat er een ruimte open blijft tussen de woningen boven de eerste bouwlaag van 6 meter. Aan de achterzijde van de kavel (in de meeste gevallen de waterkant) en de voorzijde (in de meeste gevallen de straatzijde) is een afstand gereserveerd vanaf het bouwvlak tot aan de erfgrens van 5 meter.

Oriëntatie

In dit stedenbouwkundig ontwerp liggen veel woningen op hoeken. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Voor een passend beeld is het belangrijk de woningen twee representatieve gevels te geven. Daarbij oogt de kopse kant (niet aan de straatzijde) eveneens als een voorzijde. Wanneer een ingang op de kopse kant van een rijwoning de kwaliteit verbetert, kan deze in de 'zijgevel' worden geplaatst. Er liggen in principe geen garages op de hoeken.





Voorbeeld erfafscheiding van houtachtig materiaal.



Voorbeeld erfafscheiding van houtachtig materiaal.



Voorbeeld groene erfafscheiding.



Voorbeeld groene erfafscheiding.



Voorbeeld groene erfafscheiding.



Voorbeeld groene erfafscheiding.

Erfafscheidingen

Aan de kopse zijde van de kavels wordt ter hoogte van de achtertuin een hoogwaardige groene erfafscheiding gemaakt van minimaal 1.80 meter en maximaal 2.00 meter hoog. De hoge erfafscheiding loopt door vanaf de straat tot aan het huis. Hiermee wordt de overgang van voortuin naar achtertuin tevens afgeschermd. De afscherming bestaat in ieder geval uit een deugdelijk donkerkleurig hekwerk dat kan begroeien met klimplanten (in de meeste gevallen met klimop). Ook is het mogelijk een houten erfafscheiding te maken of met houtachtig materiaal. Het hout past dan wel bij de architectuur van de woning en het aangegeven palet. In belang van het straatbeeld is het goed dat de hoge groene erfafscheiding niet staat voor de representatieve gevels. De ruimte op het eigen erf voor de kopse gevel wordt ingericht als voortuin en het ligt volledig in het zicht vanaf de openbare ruimte.

Bergingen maken een belangrijk onderdeel uit van het straatbeeld. In het geval dat een berging in het zicht ligt is het nodig hier aandacht aan te besteden. Een gemetselde berging of een berging in hout met een kapje is een verrijking van het beeld.

UITGANGSPUNT:

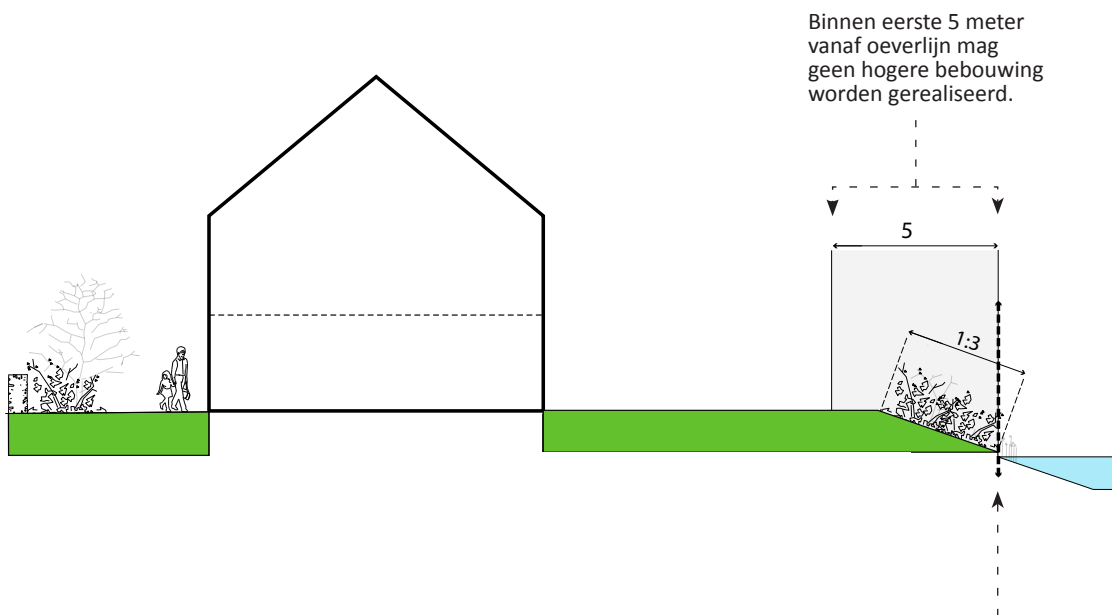
hoogwaardige erfafscheiding voor de achtertuin van minimaal 1.80 meter en maximaal 2.00 meter hoog (hout of hek met begroeiing)



toepassen van staafmathekwerk.



Voorbeeld groene erfafscheiding bestaande uit hедера en een donker staafmathekwerk.



De vormgeving van de oevers, waarbij het natuurbeeld bepalend is.

Steigers moeten binnen het talud vallen (niet voorbij de beschoeiing).

Steigers zijn max 3.5 meter breed



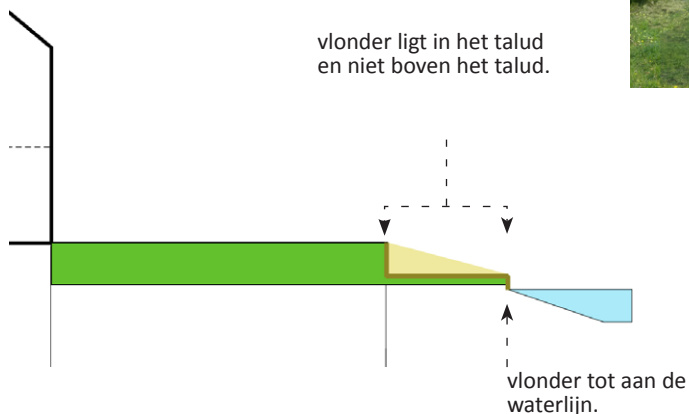
Het natuurbeeld is leidend voor de vormgeving van de oever. Het groene karakter dient beeldbepalend te zijn.

Oevers

Het beeld van de oevers van de privé-kavels zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit in het plangebied. Het is essentieel dat deze oevers mooi worden vormgegeven. Het natuurbeeld in de wijk is leidend bij de vormgeving van de oever. Bepalend voor een hoogwaardig beeld is het groene karakter. Een wildgroei van steigers, bergingen, erfafscheidingen doen het gewenste natuurbeeld geen goed. Beschoeiingen zijn bij voorkeur van duurzame materialen. Steigers passen in het beeld maar moeten wel binnen het talud (niet voorbij de beschoeiing) worden aangelegd. Om het groene karakter van de oevers te behouden mogen de steigers maximaal 3,5 meter breed zijn. Voor het behoud van een groene oever is het gewenst binnen de eerste 5 meter vanaf de oeverlijn geen bebouwing in de vorm van bergingen of schuurtjes aan te leggen.

UITGANGSPUNT:

de oevers van de privé-kavels behouden hun groene karakter en sluiten aan bij het natuurbeeld



Voorbeeld vlonder aan het water.



groene oevers met vlonders en erfafscheidingen met klimop.



Natuurlijke speelaanleidingen/ zitelementen.



Natuurlijk spelen.



Natuurlijke oevers.



slanke brug passend in landelijk beeld.



Bloemrijke gras- en hooilanden.



Informele halfverharde paden.

4 Openbare ruimte

De materialen in de openbare ruimte passen in de natuurlijke omgeving. De verharding bestaat uit asfalt en klinkers met een gedekte kleur. Net als bij de metselstenen van de woningen zijn fel gekleurde en rode straatstenen niet gewenst. De betonmaterialen zoals de tegels voor de stoepen dienen zo donker mogelijk te worden uitgevoerd. Blanke licht grijze tegels zijn niet passend. Het straatmeubilair dient te worden uitgevoerd in een uniforme stijl. De stijl past bij voorkeur bij de natuur. De speelplekken en spelwerktuigen sluiten ook aan bij het natuurbeeld.

UITGANGSPUNT:

inrichting past bij het natuurbeeld en heeft een terughoudend kleurgebruik (geen rode of felgekleurde straatstenen / geen primaire kleuren bij straatmeubilair en spelwerktuigen)



Het waterrijke milieu biedt veel kansen voor trekvloten/ waterspeelplaatsen.



Natuurlijke speelelementen.



Het groene karakter is beeldbepalend.



Palet van metselwerk.

5 Materialen

Ook bij de keuze van het materiaal is gezocht naar een optimale aansluiting bij de natuur. De essentie hierbij is dat het kleurgebruik terughoudend is en dat gebouwen niet 'schreeuwen' om aandacht. In de specifieke buurten wordt gevraagd om aparte beelden, deze beelden wijken weliswaar af van het traditionele beeld maar het onderscheid blijft subtiel. Het 'bijzondere' wordt niet gevonden in extreem felle kleuren.

Metselwerk (zie palet)

Rietland krijgt een eigen identiteit (beeldmerk). Het middel hiertoe is de keuze van het type en kleur metselwerk en het afstemmen van de daken. In eerste instantie wordt gebouwd in handvorm metselstenen in combinatie met donkere daken. Het metselwerk is genuanceerd. Dit mag een nuancering zijn in de steen zelf of een nuancering in de sortering van de stenen. Het palet bestaat uit warme natuurtinten.

Felle metselwerksorteringen of rode tinten zijn niet passend in het gewenste natuurbeeld.

Hetzelfde geldt voor wit metselwerk. Ook hier dient bescheiden mee om te worden gegaan. Witte kleuren kunnen het beeld domineren. Terwijl terughoudendheid het gewenste beeld is.

Een derde valkuil is een te bonte sortering of nuancering. Hier schuilt het gevaar van een "belgisch" beeld. Dit is de combinatie van een traditioneel huis met een gevlekt metselwerk. Daarom is het aan te bevelen niet te veel contrast te laten bestaan qua kleur bij één huis. Het is beter wanneer het metselwerk oogt op afstand als één tint, het bestaat uit één toon en is niet te bont.

Op de volgende twee pagina's is een collage te zien van het gewenste palet.

UITGANGSPUNT:

metselwerk past binnen het aangegeven palet

UITGANGSPUNT:

metselwerk is genuanceerd (genuanceerde steen of een genuanceerde sortering)

UITGANGSPUNT:

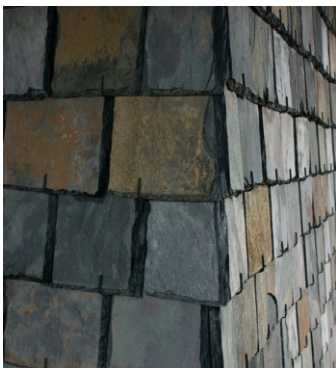
gebouwen hebben één hoofdkleur, één toon (te veel contrast in het metselwerk is niet gewenst)



gevekt metselwerk.



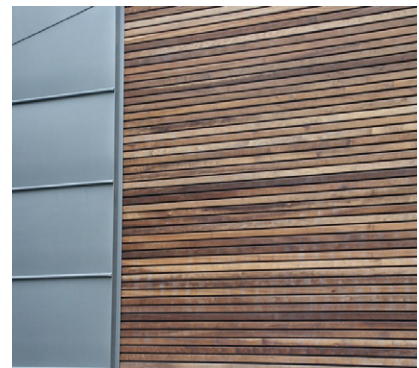
rieten kap.



lei in natuurtint.



houten woning.



hout in combinatie met metaal.



houten.



lichtbruin metselwerk, gekleurd kozijn.



beige metselwerk, gekleurd kozijn.

Collage van het gewenste palet



donker metselwerk.



rieten kap.



sculpturale architectuur.



wonen aan het water.



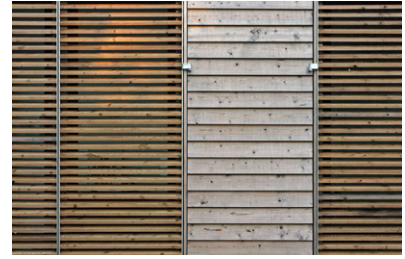
onopvallend kleuraccent.



metselwerk in lichtbruine tint.



metselwerk in grijs tint.



Houtwerk bestaat uit mooi verouderend hout.

Kozijnen

De kleur van de kozijnen worden afgestemd op de materialisatie van de gevel. Wittinten bestaan altijd uit gebroken wit. De mogelijkheid bestaat wittinten te vervangen voor zachte kleurtinten passend bij het metselwerk. Bijzondere kleuren, anders dan het hiernaast aangegeven kleurpalet, zijn mogelijk.



Grijs kozijn met hout en metselwerk



Grijs kozijn met hout

Hout

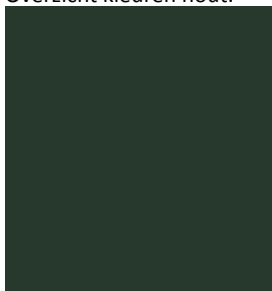
Net als bij het metselwerk is het uitgangspunt tinten te zoeken die passen bij het natuurbeeld. Vandaar dat ook bij de keuze van grote vlakken met hout felle primaire kleuren niet passend worden gevonden. Vooral bij het kiezen van wit-tinten is het aan te bevelen te kiezen voor gebroken wit-tinten. De toepassing van spierwit dient te worden voorkomen.

Grotere oppervlakten houtwerk kunnen het best worden uitgevoerd in materialen die mooi verouderen. Zoals hout dat van blank naar grijs verkleurd. Wanneer houtvlakken worden geschilderd zijn net als bij de kozijnen opvallende primaire kleuren niet gewenst. Het beste is kleuren voor houtwerk te kiezen met een zekere terughoudendheid. Kleuren zoals fel groen andere opvallende kleuren zijn niet passend in het natuurbeeld van Rietland.

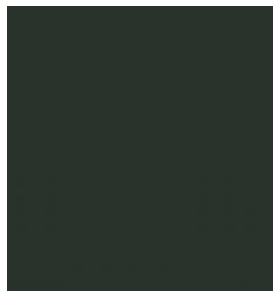
UITGANGSPUNT:

hout toepassen met terughoudend kleurgebruik, geen hout gebruiken in opvallende (primaire) kleuren

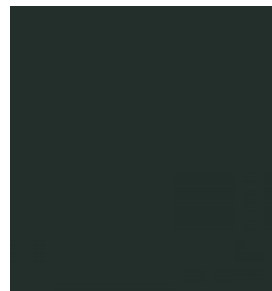
Overzicht kleuren hout.



Standgroen



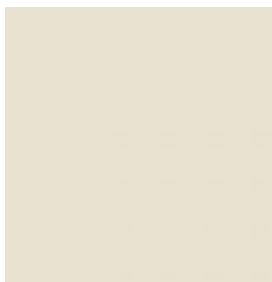
Rijtuigengroen



Monumentengroen



Grachtengroen



Mergelwit



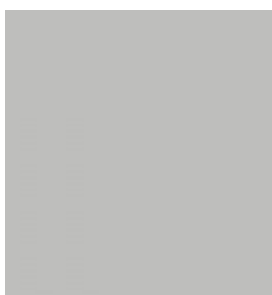
Bentheimergeel



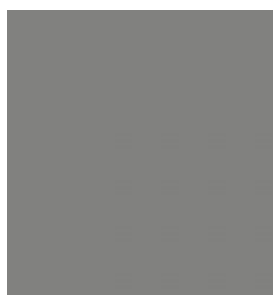
Zandsteengeel



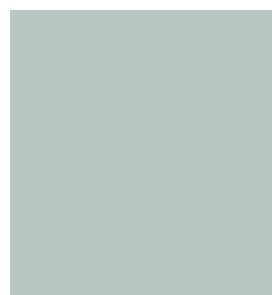
Geldersblauw



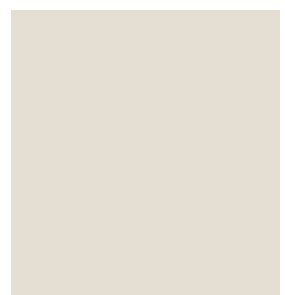
Gouw grijs



Lood grijs



Waterlandgroen



Oud wit



Licht schijnend.



Rieten kap.



Mat - lei.



Mat.



Mat - lei.



Mat - lei.



Terughoudende, genuanceerde, donkere daken waarbij zonnepanelen integraal zijn mee ontworpen.

Daken

Voor een mooie aansluiting met het natuurbeeld is een terughoudend kleurgebruik gewenst. Bij voorkeur een genuanceerde donkergrijze tint (antraciet) gebruiken. Andere terughoudende kleuren zoals zwart of heel donkere kleurtinten zijn ook mogelijk. De pannen zijn mat of licht schijnend. Glanzende pannen zijn niet passend in een natuurlijke omgeving. Bij het gebruik van betonnen pannen is het raadzaam goed te kijken naar de kwaliteit van het product. Pannen moeten duurzaam zijn en over een aantal jaren ook nog mooi zijn. Rode daken of andere kleuren dan donker grijs of zwart zijn alleen gewenst in de specifieke woonbuurten. Het gebruik van donkerkleurige leien of riet past bij de natuur en is een mooi aanvulling op het gewenste beeld.

Het is belangrijk het gebruik van zonnepanelen af te stemmen op het ontwerp van het dak.

UITGANGSPUNT:

daken in de hebben terughoudende, genuanceerde, donkere kleuren

UITGANGSPUNT:

zonnepanelen mee ontwerpen met het dakvlak

