Landgoed Alphen aan den Rijn

Onderwerp	Beeldkwaliteitsplan
Projectnummer	ALP607
Opdrachtgever	Vink Bouw
Datum	25-06-2019

faro

Inhoudsopgave

01. Zadeldak als visuele drager 04
02. Bijzondere ingrepen in het bouwvolume 09
03. Gevel 12
04. Dakkapellen en dakramen 14
05. Detaillering 16
06. Bijgebouwen 23
07. Groen 25
08. Toegangspoort 29
09. Afwijkende beeldkwaliteit op kavel 2 31
10. Kavelpaspoorten 35

INLEIDING

Landelijke volumes met bijzondere ingrepen
Landgoed Verboom te Alphen aan den Rijn wordt een openbaar toegankelijk landgoed met daarin 4 uitgeefbare kavels waarvoor dit Beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) het kader is t.a.v. de beeldkwaliteit.

Op het landgoed wordt een passend natuurlandschap aangelegd. In dit landschap worden verspreid over het gebied een viertal kavels uitgegeven waarop vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. De wandelpaden meanderen door het gebied en tussen de kavels. De woningen worden onderdeel van de natuurbeleving. Daarom krijgen de woningen een landelijke uitstraling. Vanwege de schaal van het gebied krijgen de woningen een robuuste, heldere en eenduidige vorm. Ook de gebruikte materialen passen bij de natuur. Dit beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de woningen verankerd worden in hun natuurlijke omgeving, familie zijn van elkaar en in goede kwaliteit gebouwd worden.

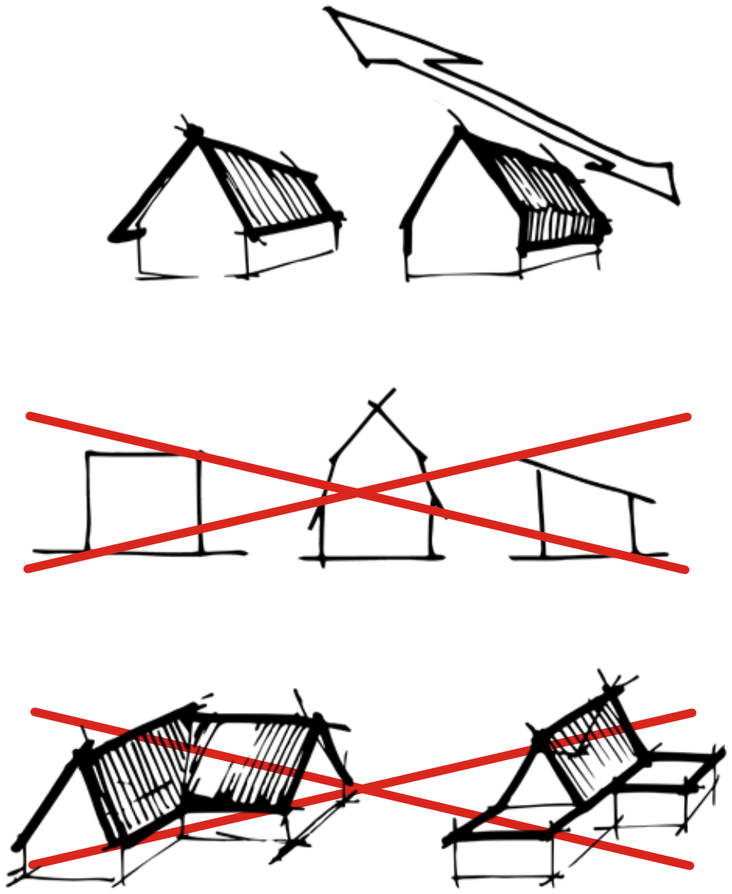
Er is nadrukkelijk gekozen voor een BKP dat via het bestemmingsplan juridische status krijgt dat wordt bewaakt voor een stimulerende supervisor. Op deze manier wordt, passend bij de statuur van het landgoed, een hoge minimumkwaliteit van de bebouwing gewaarborgd en worden opdrachtgevers uitgedaagd bijzonder fraaie woningen te realiseren.

Zadeldak als visuele drager

01.

ZADELDAK ALS VISUELE DRAGER

Bij landelijke woningen is de kap het belangrijkste aspect. De kap krijgt in het uiterlijk van de woning de voornaamste aandacht. De kap is dus dominant en bepaalt de vorm van de woning. Deze vorm is eenvoudig en duidelijk herkenbaar. De rest van de woning vleit zich daaronder. De kap is een zadeldak. Dit zadeldak heeft één duidelijke hoofdoriëntatie. Deze is vastgelegd in het kavelpaspoort. Alle kappen in het plan hebben deze zelfde oriëntatie. Dit geldt ook voor de kappen van de bijgebouwen.

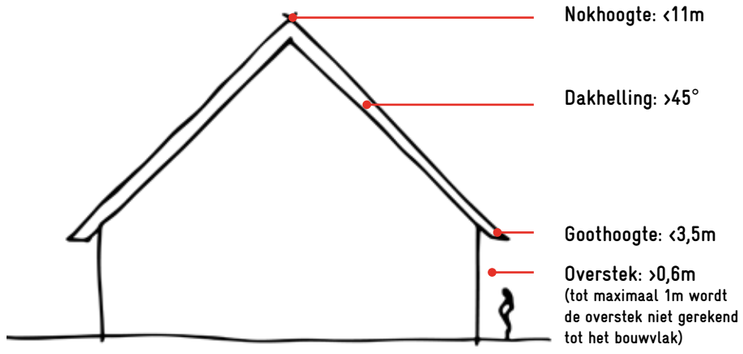


LAGE GOOT EN/OF DAKVLAK LOOPT DOOR IN GEVEL

Voor de uitwerking van de kap zijn twee varianten mogelijk. De eerste is een kap met een lage goot en een grote overstek. Bij de tweede optie vleit de kap zich over de gevel, en is het overstek niet van belang.
Bij de kopgevels worden in beide gevallen wel een overstek van meer dan 0,6 meter gemaakt. Overstekken tot 1 meter tellen niet mee voor het maximaal te bouwen oppervlak.

REGELS ZADELDAK MET OVERSTEK:

Goothoogte	<3,5m
Knik	-
Overstek	>0,6
Hellingshoek	>45°
Nokhoogte	<11m



Zadeldak met overstek

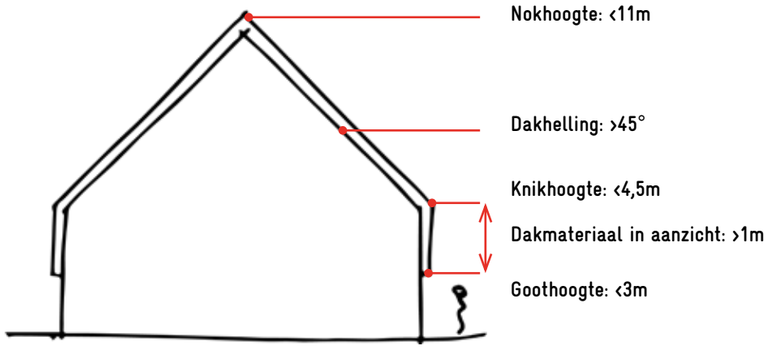
LAGE GOOT EN/OF DAKVLAK LOOPT DOOR IN GEVEL

Voor de uitwerking van de kap zijn twee varianten mogelijk. De eerste is een kap met een lage goot en een grote overstek. Bij de tweede optie vleit de kap zich over de gevel, en is het overstek niet van belang. Dakoverstekken tot 1 meter tellen niet mee voor het maximaal te bouwen oppervlak.

REGELS OMGEVOUWEN ZADELDAK:

Goothoogte	<3m
Knik	<4,5m
Dakmateriaal in aanzicht	>1m
Overstek	-
Hellingshoek	>45°
Nokhoogte	<11m

Indien voor deze oplossing gekozen wordt, dan wordt de ontwerper uitgedaagd om van het in de gevel doorlopende dakvlak ook echt iets te maken, zoals in de voorbeelden hiernaast is gedaan.



Omgevouwen zadeldak

MATERIAAL DAKBEDEKKING

De kap bestaat uit duurzame materialen die mooi oud worden. Tevens hebben deze materialen een kleur die past bij de natuurlijke omgeving. Voorbeelden zijn: riet, behandeld hout, leien of grijze / antracieten keramische dakpannen.

Metalen dakbedekking (als hoofdmateriaal), betonpannen en kunststof (waaronder kunstriet) zijn uitdrukkelijk niet toegestaan.

Bijzondere ingrepen in het bouwvolume

02.

BIJZONDERE INGREPEN IN HET VOLUME IN RELATIE TOT HET LANDSCHAP

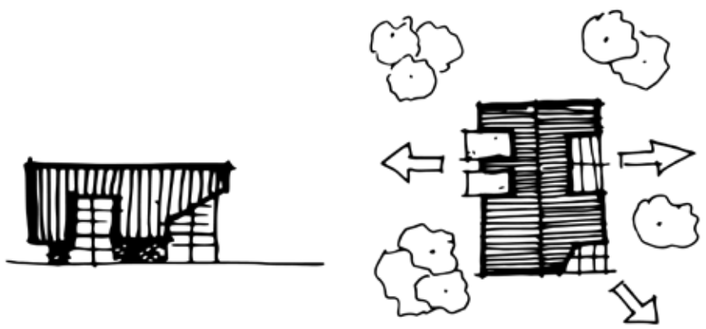
De heldere volumes die door het dakvlak worden gevormd, worden doorbroken door bijzondere ingrepen. Deze ingrepen worden op bijzondere plekken in het omliggende landschap georiënteerd . De verankering in het landschap maakt elke woning uniek. De thematiek van de ingrepen maakt dat alle woningen op het landgoed familie zijn van elkaar.

De supervisor stuurt nadrukkelijk op de ingrepen in het volume met in ieder geval aandacht voor de volgende zaken;

- zijn er 1 of meer ingrepen aanwezig en/of zijn er niet teveel ingrepen?
- klopt de logica van de ingrepen met de (directe) omgeving en de plattegrond?
- passen de ingrepen in de totaalcompositie?

Mogelijke ingrepen zijn (in ieder geval):

1. Dakkapel die op de grond staat
2. Insnedes in het hoofdvolume
3. Glasvlak in zowel de kap als de gevel
4. Aan nokrichting ondergeschikte dwarskap



Gevel

03.

KLEURENPALLET VAN NATUURLIJKE TINTEN

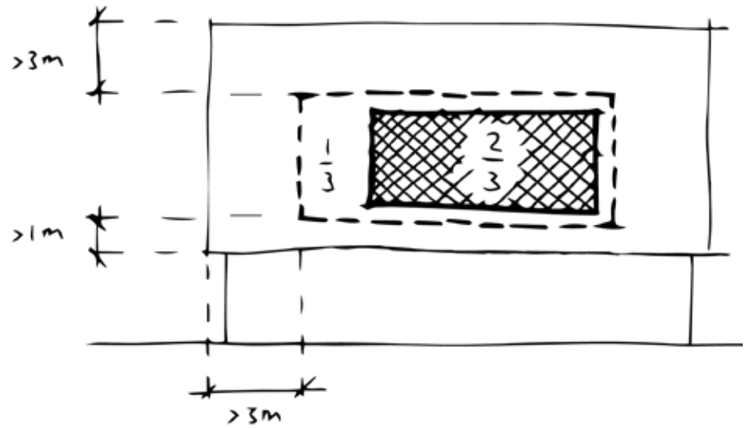
Het materiaal van de gevel past bij de natuurlijke omgeving. Het kleur- en materialenpakket is beperkt tot behandeld hout (in gedekte kleuren), natuurleien en natuurlijk ogende baksteen in een beperkt kleurenpallet: van grijsbruin tot roodbruin. Wit pleisterwerk of gekeimde gevels zijn niet toegestaan, maar kan wel gebruikt worden voor de bijzondere ingrepen. Datzelfde geldt voor metalen bekleding. Kunststof panelen, delen en/of elementen zijn niet toegestaan. Er zijn geen beperkingen voor de grootte van gevelopeningen: Grote glasvlakken zonder (veel) kozijnverdelingen worden gestimuleerd.

Dakkapellen en dakramen

04.

DAKKAPELLEN EN DAKRAMEN

Ten behoeve van daglicht in en uitzicht vanuit de kap kan gebruik gemaakt worden van dakkapellen of dakramen. In de projectie van het aanzicht liggen deze minstens 3 meter uit de dakranden en 1 meter boven de goot. Binnen deze zone mag twee-derde van het werkelijke dakvlak (dus exclusief evt. ingrepen in het vlak) gebruikt worden voor dakkapellen, dakramen en bijzondere ingrepen. Indien dakkapellen of dakramen worden toegepast in hetzelfde dakvlak waarin ook een bijzondere ingreep is gedaan dan verdienen deze bijzondere ontwerp aandacht waar door de supervisor op gelet zal worden.



OPENGEVOUWEN DAK

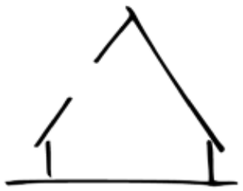
- Eenvoudige vorm
- Dakmateriaal van de dakkapel is hetzelfde als het hoofdvolume
- Terughoudend gedetailleerd
- Knik van het dakje ligt >1 meter onder de nok

STRAKKE DOOS

- Eenvoudige vorm
- Terughoudend gedetailleerd of in dezelfde taal als een bijzondere ingreep.
- Rechthoekig

IN HET DAKVLAK

Dakramen worden in het dakvlak gedetailleerd. De overgang van raam naar dakmateriaal en de positie van het dakraam ten opzichte van dat materiaal verdienen aandacht waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan dat het raam ‘op’ het vlak ligt. Indien dakramen met PV worden gecombineerd dan dient de maatvoering nauwkeurig op elkaar te zijn afgestemd.



Detaillering

05.

ENTREE

De entree wordt met bijzondere aandacht vorm gegeven. De entree ligt aan de toegangsweg of in de zijgevel aan de kant van de inrit. De entree is duidelijk herkenbaar als zodanig. De entree past bij de statuur van het landgoed en bij de vormgeving van het gebouw.

Er wordt nadrukkelijk een zorgvuldig ontworpen entree-situatie verwacht waarin alle elementen van de entree worden betrokken zoals: een eventuele brievenbus; deurbel / intercom; naambordje; huisnummering; verlichting; luifel; etc.

KOZIJNEN

Kozijnen zijn van hout, staal of aluminium. Kunststof is niet toegestaan. De aansluitingen tussen de kozijndelen zijn altijd haaks. Kozijnen worden slank uitgevoerd.

Bijzondere aandacht verdient de detaillering van het kozijn en haar profilering: bijkomende materialen (bijvoorbeeld aluminium strips bij houten kozijnen) zoveel mogelijk in kleur kozijn; aandacht voor afvoer condenswater (voorbeeld: verborgen oplossing in aluminium); evt. kozijnroedes passend in afmeting en niet alleen in het glas; etc.

De kleurstelling van kozijnen is wit of terughoudend: zoals het gevelmateriaal of donkere tinten. Opvallende / felle kleuren zijn nadrukkelijk niet toegestaan.

ZONNEPANELEN INTEGREREN

Zonnepanelen worden in het ontwerp meegenomen en in de dakvlak geïntegreerd. Wanneer de zonnepanelen zichtbaar afwijken van het dakmateriaal worden rechthoekige vlakken gemaakt met voldoende dakmateriaal daar omheen. Daarbij wordt in het ontwerp gezocht naar een logica om het rechthoekige vlak aan te relateren.

Zonnepanelen worden ten minste uitgevoerd in zgn. All-black panelen of bijzondere (esthetische) oplossingen, e.e.a. ter beoordeling aan de supervisor.

DAKDOORVOEREN / SCHOORSTENEN ZIJN ONDERDEEL VAN DE ARCHITECTUUR

Losse pijpen en units op het dak zijn niet toegestaan. Deze objecten worden geclusterd en netjes mee ontworpen met de woning. Dit geldt in principe voor alle dakdoorvoeren zoals lucht-toe- en afvoer, rioolontluchting, rookgasafvoeren, evt. buitenunits voor warmtepompen of airco-installaties, etc. / etc.

DE AFVOER VAN HEMELWATER IS ZORGVULDIG ONTWORPEN

De hemelwaterafvoer is losgekoppeld van de riolering. Het hemelwater kan op het oppervlaktewater of maaiveld worden geloosd. Dit kan rechtstreeks van het dak of middels een goot en een hemelwaterafvoer.

Indien een hemelwaterafvoer wordt gebruikt, wordt deze netjes ontworpen en geïntegreerd in het ontwerp. Dit kan ook in de vorm van waterspuwers of regenkettingen.

Indien regenwater rechtstreeks van het dak op de bodem valt is zorgvuldig nagedacht over het lekwater zodat dit niet toch ongewenste vervuiling van onderliggende materialen leidt.

DAKRANDEN

Dakranden zijn zorgvuldig gedetailleerd en passend bij de architectuur. Aftimmering met kunststof is niet toegestaan.

Afgetimmerde goten / dakranden (zeker bij strakke, moderne ontwerpen) verdienen bijzondere aandacht waarbij onderlingen naden worden voorkomen of geminimaliseerd.
Een aandachtspunt is ook de maatvoering (hoogte) van daklijsten / afgetimmerde bakgoten, etc. Hier dient een zekere elegantie te worden nagestreefd en worden ‘dikke randen’ vermeden.

Bij overstekken ook nadrukkelijk aandacht besteden aan de onderzijde van het overstek.

Bijgebouwen

06.

BIJGEBOUWEN WORDEN ONTWORPEN IN HET IDIOOM VAN HET HOOFDGEBOUW

Bijgebouwen worden met de woning mee ontworpen. Losstaande bijgebouwen hebben altijd een zadeldak.

Indien bijgebouwen een kap hebben, dan is dit een zadeldak met dezelfde oriëntatie als de woning. Het dak heeft minimaal dezelfde hellingshoek, of hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.

Bijgebouwen met een plat dak, krijgen dezelfde gevelbekleding als de woning waarbij de dakrand bijzondere aandacht krijgt en deze bij voorkeur een relatie aangaat met (elementen uit) het hoofdgebouw.

De materialisering van bijgebouwen dient ook te voldoen aan het gestelde t.a.v. materialen in dit BKP.

Groen

07.

BOSPLANTSOEN OP DE KAVEL

Een onderdeel van de kavels is het bosplantsoen. Deze strook wordt met de aanleg van het landgoed aangelegd. Vervolgens geldt hiervoor een instandhoudings- en onderhoudsplicht. De beplanting uit deze bosstrook kan ook gebruikt worden voor de inrichting van de rest van de kavel.

Acer Carpinifolium

Alnus Glutinosa

Fraxinus Excelsior

Quercus Robur

Corylus Avellana

HEESTERS OP DE KAVEL

De volgende heesters worden op het landgoed gebruikt voor de aanleg van het landschap. Deze heesters kunnen ook gebruikt worden voor de aankleding van de tuin. Daarnaast kunnen de heesters gebruikt worden om de erfafscheiding te verdichten ten behoeve van privacy. Anders dan groene erfafschedingen zijn op het landgoed namelijk niet toegestaan.

Pterocarya Fraxinifolia

Cornus Sanguinea

Ilex Aquifolium

Prunus Spinosa

Cornus Mas

Euonymus Alatus

Crataegus Monogyna

BOMEN OP DE KAVEL

Op het landgoed komen de volgende solitaire bomen voor. Deze bomen, maar ook de bomen uit het bosplantsoen, kunnen gebruikt worden bij het inrichten van de tuin. Het is landschappelijk wenselijk dat, indien er bomen worden geplant op de kavels, deze van de eerste of tweede grootte zijn. Dit kunnen zowel solitaire bomen zijn als groepen.

Pterocarya Fraxinifolia

Cercidiphyllum Japonicum

Alnus Glutinosa

Acer Freemanii

Nyssa Sylvatica

Liriodendron Tulipifera

Salix Sepulcralis Chrysocoma

Toegangspoort

08.

TOEGANGSPOORT

Het landgoed krijgt een grote toegangspoort langs de Westkanaalweg. Bij parkeerplaats en de toegang van de voetpaden komt een informatiebord. Elk kavel heeft een toegangspoort om de inrit te markeren. In deze toegangspoort is een intercom en brievenbus geïntegreerd. Omdat deze poort de overgang markeert tussen een privaat kavel en het collectieve landgoed, geldt een onderhouds- en instanthoudingsplicht.

Toegangspoort langs Westkanaalweg

Informatiebord

Toegangspoort naar kavel

Afwijkende beeldkwaliteit op kavel 2

09.

BIJZONDERE WONING OP KAVEL 2

De regels uit dit beeldkwaliteitsplan gelden deels niet voor de woning op kavel twee. Het is de intentie hier een woning te maken dat een aantrekkelijk onderdeel wordt van het park en landgoed. Deze woning staat op een zichtlocatie aan het water. Daarom worden extra strenge maatwerk eisen gesteld aan de architectuur. De uitstraling en kwaliteit van de architectuur draagt daardoor bij aan de beleving van de bezoekers.

Bij de afwijkende regels hoort ook een afwijkend regime t.a.v. supervisie. Er zijn een aantal duidelijke regels gesteld, maar nadrukkelijk is niet geprobeerd bij voorbaat alles dicht te timmeren. Een verscherpt toezicht door de supervisor is hier de voornaamste borging van de kwaliteit. Er geldt een zogenaamde ‘omgekeerde bewijslast’: De ontwerper van het woonhuis dient de supervisor te overtuigen van de geboden kwaliteit.

In het kort wordt gestreefd naar een iets formeler, ingetogen landhuis. Sober chique zou een mooi streven zijn. Dit wordt een modern woonhuis, geïnspireerd op klassieke voorbeelden van een landhuis. Het is dus niet de bedoeling een historische referentie na te maken.

Historische inspiratie: geflankeerd door bomen

Historische inspiratie: ligging aan het water

AFWIJKENDE REGELS OP KAVEL 2

Kavel 2 wijkt op een aantal punten af van voorgenoemde regels in dit Beeldkwaliteitsplan. De bedoeling hiervan is om een in het oog springende woning aan de waterkant te maken.

- Er is meer keuzevrijheid in het type dakvorm. Naast een zadeldak, mag ook gekozen worden voor een schilddak of een afgeknot schilddak. De dakhelling moet dan liggen tussen de 45° en 60°.
- De goothoogte ligt ter hoogte van de tweede verdiepingsvloer met een maximum van 7 meter.
- De kap wordt sober uitgevoerd. Dakramen zijn niet toegestaan. Dakkapellen kunnen wel, mits ze klein van stuk zijn.
- De gevels mogen dominanter zijn dan de kap. De eisen aan de overstek worden dus losgelaten.
- Om een ingetogen karakter te behouden, wordt een beperkt aantal middelen gebruikt.
- Eerder in dit beeldkwaliteitsplan genoemde regels met betrekking tot kleur, materiaal, detaillering en bijgebouwen gelden ook voor deze woning.

Mogelijkheid tot afwijken op kavel 2

Kavelpaspoorten

10.

LEGENDA

Kavelgrens

Bouwvak en nokrichting hoofdgebouw (incl. aan- en uitbouw) en verdiepingen.

Bouwvak bijgebouw.

Indicatie van het maximaal te bebouwen oppervlak: 350m2

Parkeerplaats. Op elk perceel worden ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verplicht te bebouwen rooilijn. Ten minste 10 meter bebouwen.

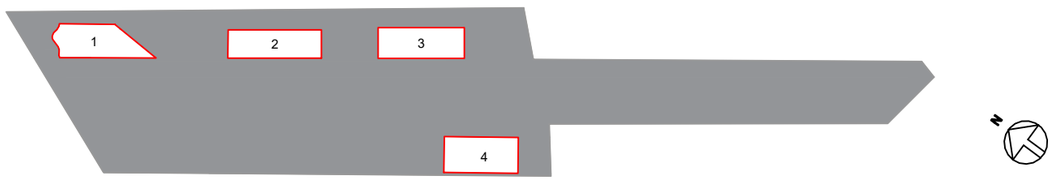
Mogelijke gevel waar voordeur zit. In ieder geval aan zijde van de straat of inrit. Maximaal 5 meter achter de voorgevel.

Mogelijke positie van de inrit. Max. breedte van de inrit is 2,5 m. Langs de gearceerde zone verschuiven is toegestaan.

Houtwal aangelegd met het landschap. Instandhoudingsplicht.

109.9 Opp. kavel in m², exacte begrenzing en talud hangt af van ontwerp watergangen

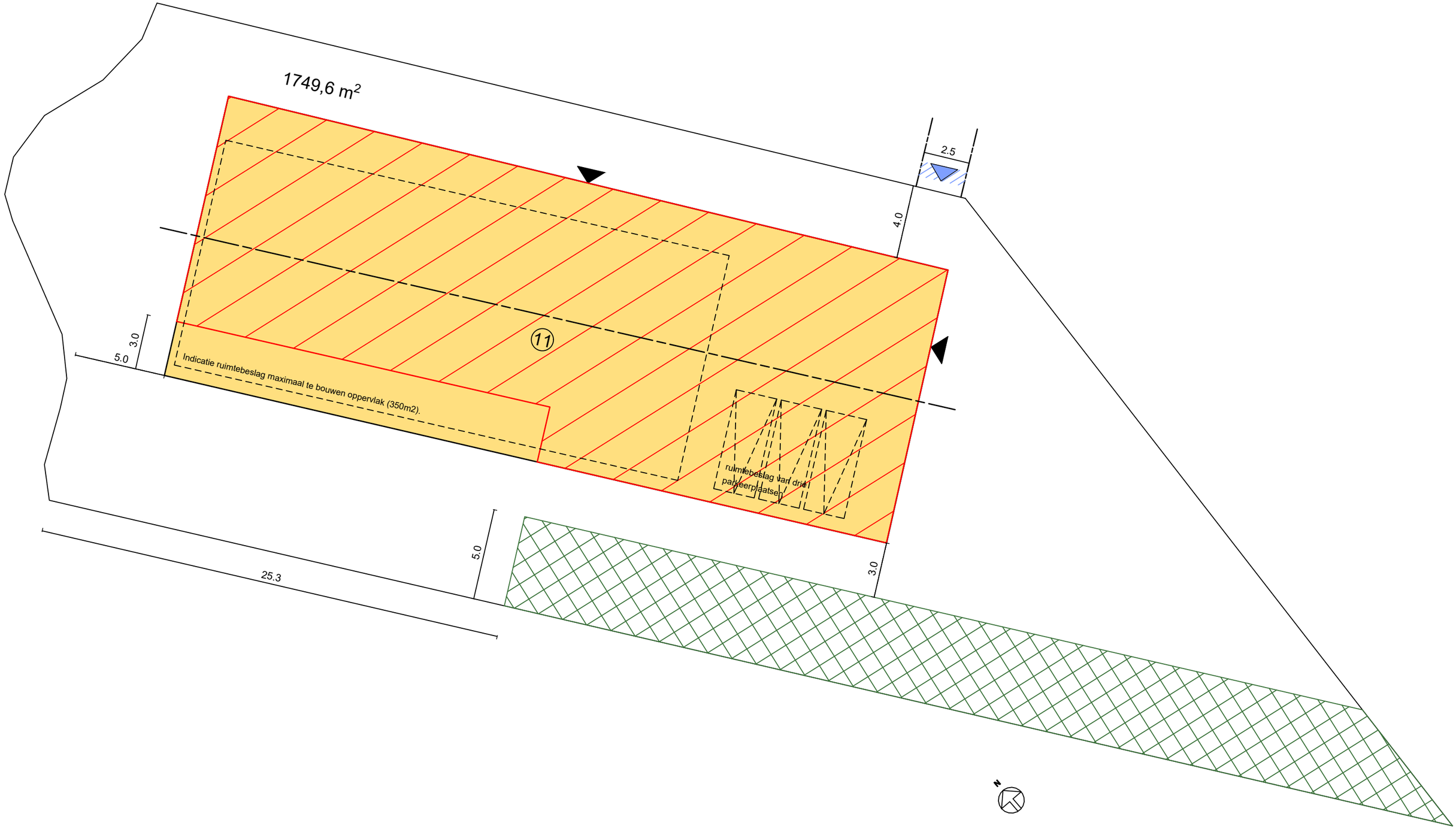
Het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan is onverkort van toepassing.
Het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden met betrekking tot dakhelling, nok- en goothoogtes.
Maximaal te bebouwen oppervlak is 350 m2.
Het gezamenlijke oppervlak van aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen valt hier binnen.
Hierbij uitgezonderd een dakoverstek tot maximaal 1 meter buiten de gevel.

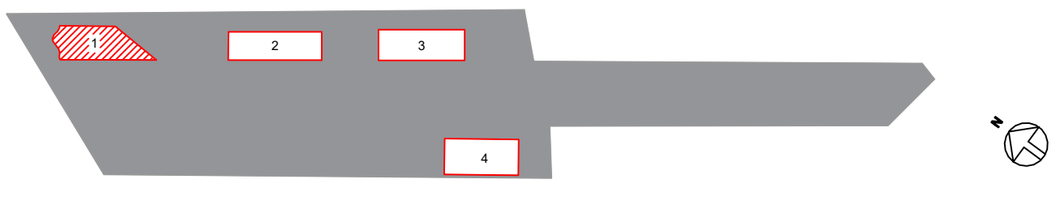


Legenda

KAVELTEKENING

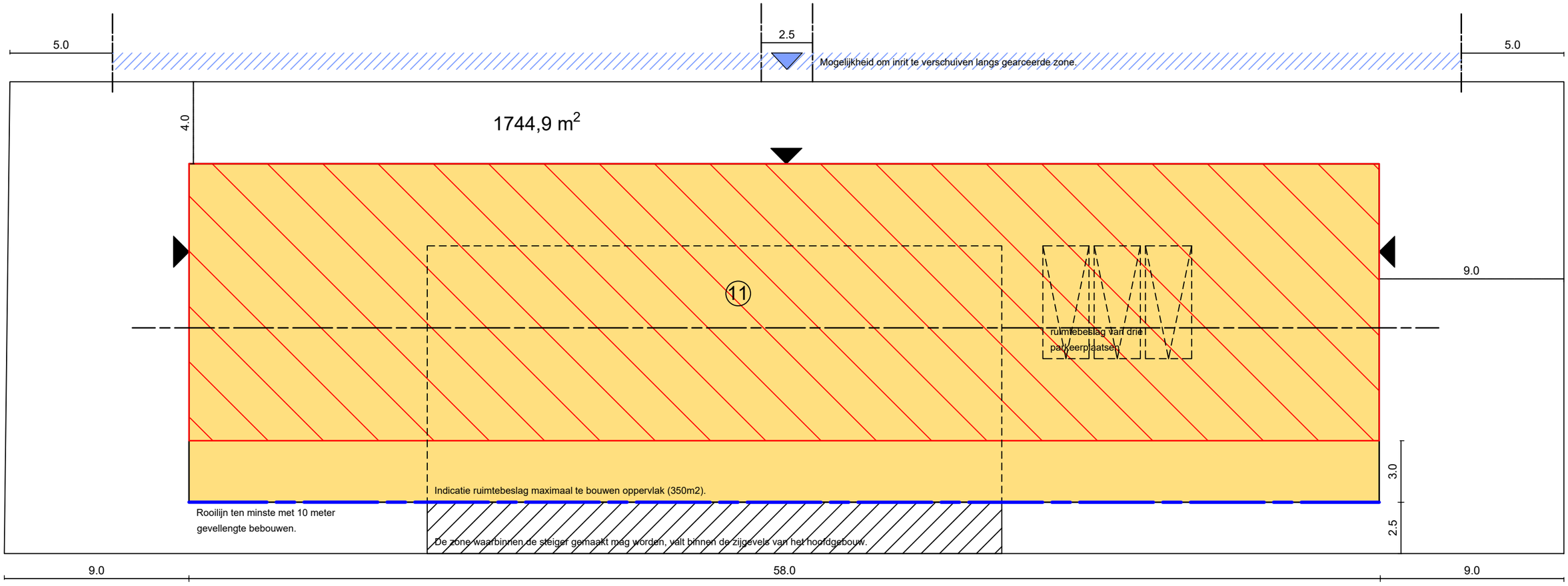
project	LANDGOED ALPHEN AAN DEN RIJN	schaal	1:200
opdrachtgever	VINK BOUW NIEUWKOOP	formaat	A3
		datum	25-06-2019
onderwerp	KAVELPASPOORT		
		projectnr	ALP607



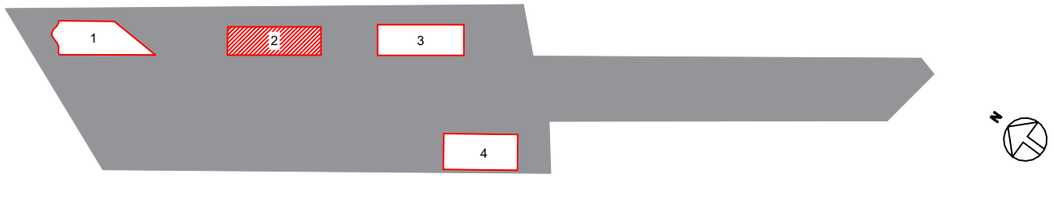


KAVELTEKENING

project	LANDGOED ALPHEN AAN DEN RIJN	schaal	1:200
opdrachtgever	VINK BOUW NIEUWKOOP	formaat	A3
		datum	25-06-2019
onderwerp	KAVELPASPOORT		
kavelnummer	**01**	projectnr	ALP607

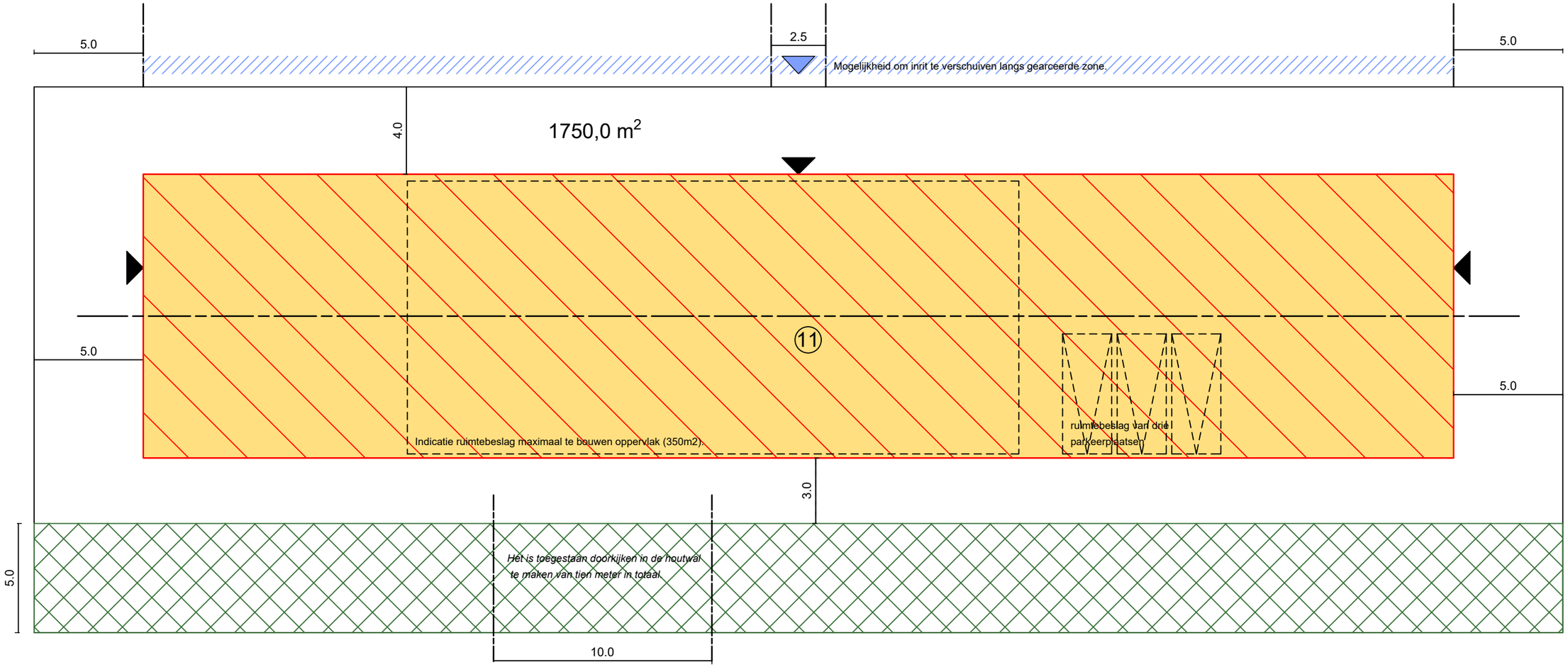


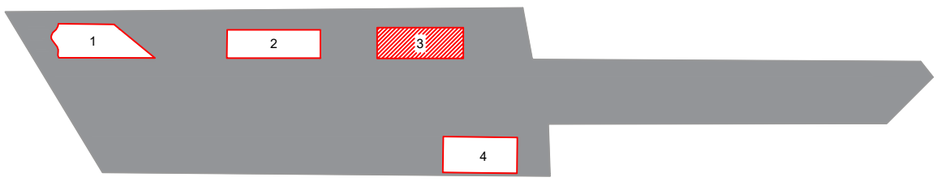
Kavel 2 valt onder verscherpt toezicht van de supervisor.



KAVELTEKENING

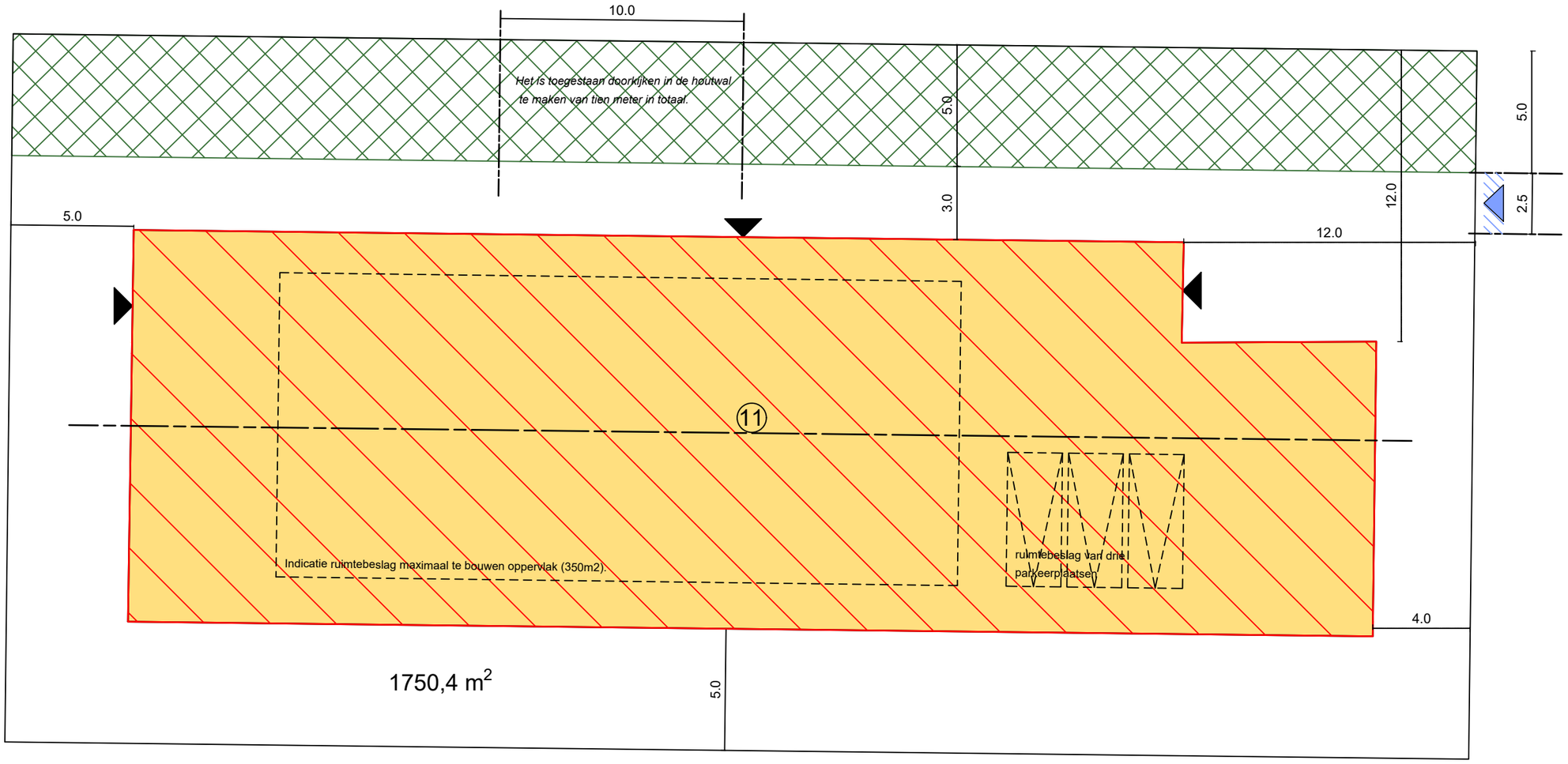
project	LANDGOED ALPHEN AAN DEN RIJN	schaal	1:200
opdrachtgever	VINK BOUW NIEUWKOOP	formaat	A3
		datum	25-06-2019
onderwerp	KAVELPASPOORT		
kavelnummer	**02**	projectnr	ALP607

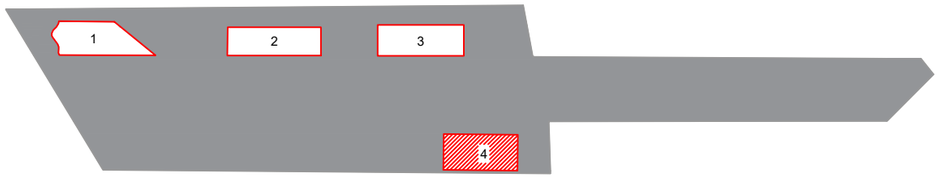




KAVELTEKENING

project	LANDGOED ALPHEN AAN DEN RIJN	schaal	1:200
opdrachtgever	VINK BOUW NIEUWKOOP	formaat	A3
		datum	25-06-2019
onderwerp	KAVELPASPOORT		
kavelnummer	**03**	projectnr	ALP607





KAVELTEKENING

project	LANDGOED ALPHEN AAN DEN RIJN	schaal	1:200
opdrachtgever	VINK BOUW NIEUWKOOP	formaat	A3
		datum	25-06-2019
onderwerp	KAVELPASPOORT		
kavelnummer	**04**	projectnr	ALP607

FARO architecten bv, bna
architectuur / stedenbouw / research

landgoed de olmenhorst
lisserweg 487d
2165 as lisserbroek

oude kraan 72
6811 LL arnhem

t +31 (0)252 - 41 47 77
info@faro.nl / www.faro.nl