



CONCEPT

LisseGreveling II
Beeldkwaliteitsplan
23 november 2016

kokon

Colofon

CONCEPT

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Kokon
Architectuur & Stedenbouw in opdracht van
Bouwbedrijf GJ van der Hulst , in samenwerking
met de gemeente Lisse.

Rotterdam, november 2016

Gemeente Lisse
Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse
T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl



Kokon architectuur & stedenbouw
Weena 723
Postbus 29137
3001 GC Rotterdam
T 010 411 71 80
E info@kokon.nl
W www.kokon.nl

kokon

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Doel beeldkwaliteitsplan	5
3.	Historische achtergrond Lisse, Meerzicht en Greveling	9
4.	Stedenbouwkundig Plan 'Greveling II'	13
5.	Analyse architectuur omgeving Greveling II	16
6.	De architectuur van Greveling II	22
7.	Richtlijnen inrichting openbaar gebied	30

1. Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan worden handreikingen geboden waarmee architecten een passende (eigentijdse) invulling kunnen geven aan het bouwen binnen het plangebied Greveling II.

Aanleiding van dit beeldkwaliteitsplan is de transformatie van bedrijventerrein Meerzicht van bedrijvigheid naar woningbouw. Voor de transformatie van het gehele bedrijventerrein is in 2001 het Masterplan Grevelingen opgesteld. Grote delen van deze transformatie heeft reeds plaatsgevonden, dit beeldkwaliteitsplan heeft alleen betrekking op Greveling II. Het plangebied is momenteel deels een braakliggend terrein en deels nog ingericht als bedrijfsperceel.

De gewenste ontwikkeling is een transformatie van een bedrijventerrein naar een kleinschalige woonwijk. Essentieel is dat er een samenhang zal zijn in de architectuur en de buitenruimte, zodat een karakteristiek beeld ontstaat dat de wijk zijn identiteit verleent.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, waarmee er tevens behoefte is

aan een beeldkwaliteitsplan (BKP). In het beeldkwaliteitsplan wordt, voorafgaand aan het architectonisch ontwerp, de te realiseren (beeld) kwaliteit van het gebied vastgelegd.

Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan is dat de aanwezige kwaliteit van de reeds gerealiseerde woningen en omgeving in de nieuwe uitbreiding wordt gecontinueerd.



2. Doel beeldkwaliteitsplan

Doel BKP

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft, vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse, richting aan de architectonische ontwikkeling van het woningbouwproject aan de Grevelingstraat in Lisse. Het vormt, samen met de welstandsnota, het architectonisch toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen zoals die voor het gebied bij de gemeente worden ingediend. Het geeft, samen met de andere planvormen die van rechtswege van toepassing zijn, richting aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Het BKP bedoelt richting te geven door zowel beperkingen aan te geven als te inspireren. Het omvat richtlijnen die zeer concreet zijn en duidelijke randvoorwaarden vastleggen. Daarnaast omvat het verwijzingen naar mogelijke referenties die meer een denkrichting aangeven. Vanuit de vastgelegde uitgangspunten worden architecten en ontwerpers uitgedaagd hun ideeën in optimale kwaliteit gestalte te geven.

Dit Beeldkwaliteitsplan is afgestemd op de andere planvormen en beleidsstukken van de gemeente die van belang zijn bij de ontwikkeling van de nieuwe buurt.

Bestemmingsplan

Toegesneden op het stedenbouwkundig plan Greveling II is een concept-bestemmingsplan Grevelingen opgesteld door Rho adviseurs voor leefruimte. Dit bestemmingsplan is voorlopig ontwerp vastgesteld op 14 oktober 2014.

In het bestemmingsplan zijn de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente omschreven. Er zijn geen conflicterende elementen met het voorziene plan aangetroffen. In het bestemmingsplan zijn per bestemming nadere regels geformuleerd met betrekking tot de bebouwing en inrichting van openbare ruimte.

Welstand

Het welstandsbeleid van de gemeente Lisse is vastgesteld in de Welstandsnota Lisse 2015.

Het Beeldkwaliteitsplan zal de aanzet geven voor de criteria van de Welstandscommissie, welke vervolgens door de gemeenteraad moet worden geaccordeerd.

In de woongebieden worden alleen nieuwbouwplannen voor hoofdgebouwen, zoals het vervangen van een complete woning, voorafgaand aan de uitvoering getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn. Binnen deze patronen kunnen vrijstaande woningen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als

CONCEPT

6



het materiaalgebruik. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

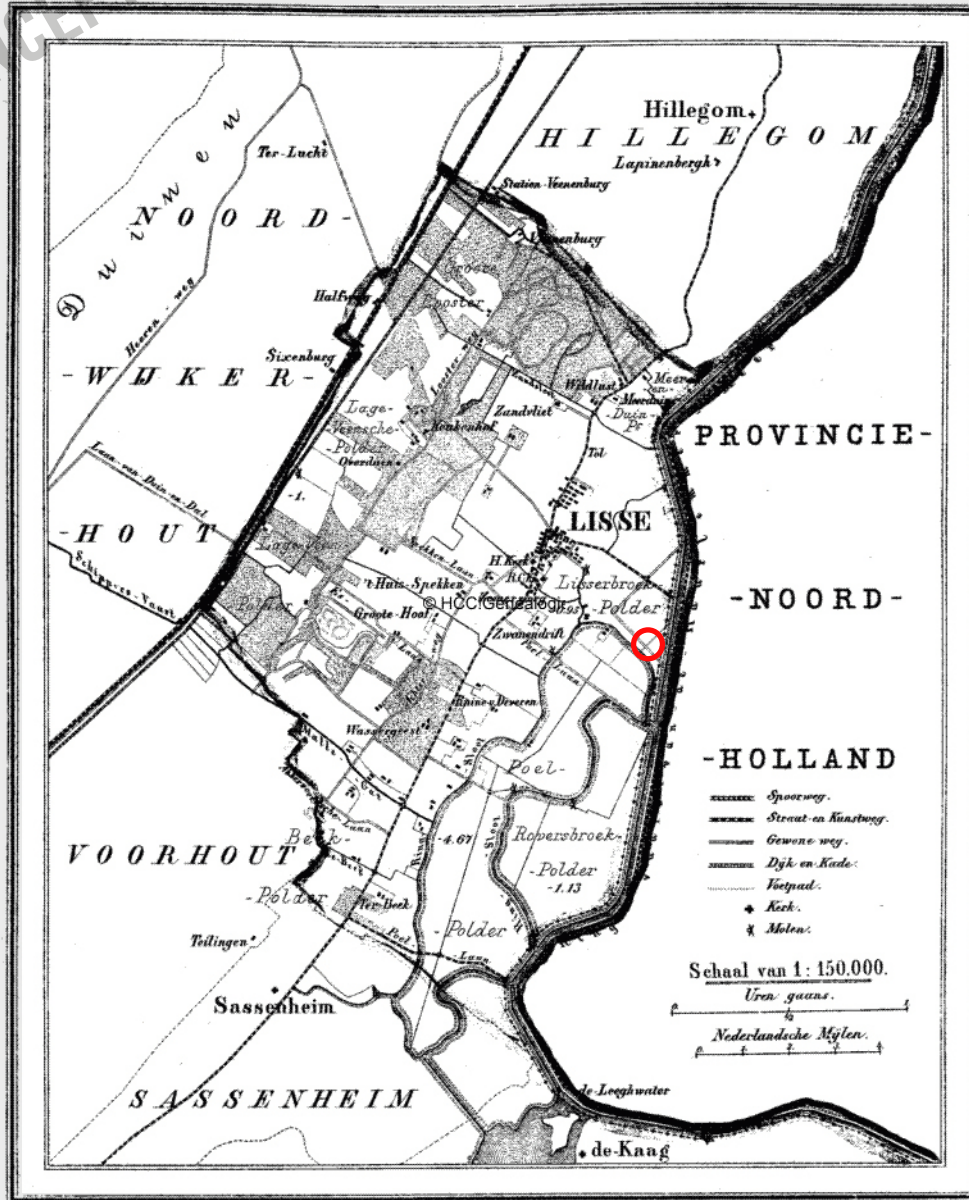
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar verzorgd en afgestemd op de samenhang in rij of cluster
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend, aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms voorzien van puien, houten beschoot of panelen
- geverfde of gepleisterde gevels zijn licht van kleur
- hellende daken in beginsel dekken met matte pannen

Materiaal en kleur



Getekend door J. Knijper.

1591 Bunders. 1850 Inwoners.

Uitgave van Hugo Suringar te Leeuwarden

3. Historische achtergrond Lisse, Meerzicht en Greveling.

CONCEPT

3.1 Historische achtergrond

In 1845 is een ruim 60 kilometer lange Ringvaart, voltooid ter drooglegging van de Haarlemmermeer. Lisse had na de aanleg van de Ringvaart eigenlijk geen (belangrijke) vissersfunctie meer. Naderhand heeft de directe nabijheid van de Ringvaart van de Haarlemmerpolder wel geleid tot haven- en industriële activiteiten direct ten zuidoosten van het centrum van Lisse. Als vaarwater-aftakking is daarna ook de Greveling gegraven, onder meer met als doel dichterbij het centrum te kunnen afmeren. De bedrijvigheid concentreerde zich en richtte zich deels op de Greveling en de Ringvaart en was daar van afhankelijk.

Het terrein Meerzicht/Greveling is één van de oudste gebieden waar sinds oudsher diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. De ligging nabij het water (Greveling en Ringvaart) alsmede nabij het centrum maakte het gebied aantrekkelijk voor bedrijven. Deze ontwikkeling is organisch – dus zonder planning van bovenaf – verlopen. De ligging en oriëntatie op zowel water als centrum bepaalde vorm en functie van de bebouwing. Later werd er tevens een gas-en waterbedrijf van Openbare werken gevestigd. Geleidelijk aan raakte het terrein steeds meer ingesloten. Het belangrijke voordeel – transport te water – werd in de 2^e helft van de 20^e eeuw minder belangrijk. Omdat het terrein afgezien van transport te water niet bijzonder goed bereikbaar is en de fysieke ruimte beperkt is, is de afgelopen jaren sprake van een trend waarbij steeds meer bedrijfspcelen leegvallen. Het gemeentelijk gas en waterterrein, het Mielooterrein en enkele pcelen langs de Grevelingstraat zijn hiervan de treffendste voorbeelden.



3.2 Herontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouw.



Enkele voormalige bedrijfsterreinen in Meerzicht zijn reeds herontwikkeld als woningbouw. Het betreft hier eengezinswoningen en een groot appartementencomplex 'La Cascade' op de hoek van de Ringvaart/Greveling. De eengezinswoningen aan de Grevelingstraat en Ringvaartzijde zijn als vrijstaande of twee-onder-één-kap woning gerealiseerd.

De architectuur van deze woningen is verzorgd en volgt langs de Grevelingstraat een homogene typologie, verschijningsvorm, parcellering en oriëntatie (twee bouwlagen met schildkap, voorkant gericht op de straat, achterkant grenzend aan het water en een regelmatige afstand tussen de woningen). Daar waar de Grevelingstraat afbuigt naar het noorden, evenals aan de Ringvaartzijde is het beeld qua verschijningsvorm gevarieerder. Deze woningen kennen een vrij strakke rooilijn, maar de kapvormen, beukmaat, kleurgebruik en detaillering verschilt van huis tot huis. De

oostelijke woningen grenzen met de achterkant aan de Ringvaart. Langs de westoever van de Ringvaart zijn enkele karakteristieke panden aanwezig. Hier is ook een kantoor gevestigd evenals een leeggefallen bedrijfspand. Een kleine rij woningen aan de Gasstraat is gebouwd in de jaren '50-'60 van de 20^e eeuw. Al deze woningen zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorp'.

CONCEPT



4. Stedenbouwkundig Plan 'Greveling II'

Het woningbouwproject 'Greveling II' is gelegen in Lisse aan de Grevelingstraat. Het wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Grevelingstraat, aan de zuidoost zijde door het terrein van appartementencomplex La Cascade, aan de zuidwest zijde door het water 'Greveling' en aan de noordwest zijde door een zijtak van de 'Greveling'. Het plangebied beslaat het terrein waar voorheen een baggerbedrijf en transportbedrijf waren gevestigd.

De ontwikkeling volgt de transformatie van voormalig bedrijventerrein 'Meerzicht' naar woonomgeving en wordt als zodanig als deelproject beschouwd.

Context en omgeving

Het plangebied is gelegen op de voormalige locatie van een baggerbedrijf en transportbedrijf, aan de Grevelingstraat. De Grevelingstraat vormt tezamen met de Gasstraat en Broekstraat de voornaamste ontsluiting van het plangebied en omgeving: de Grevelingstraat in de noordelijke richting op de Gladiolenstraat; de Gasstraat

en Broekweg in de oostelijke richting op de Kanaalstraat en Hyacinthenstraat.

De Grevelingstraat is vernoemd naar het parallel gelegen water 'Greveling', een zijtak van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, gegraven om dichters over het water bij het centrum van Lisse te komen. Tussen de Greveling en de Grevelingstraat bevinden zich nog twee havenkommen, ten noordwesten en zuidoosten van de Mandemakerskade. De 'Greveling' is ter hoogte van de projectlocatie circa 20 meter breed. Aan de overzijde van de Greveling is direct het dijklichaam van de Poelpolder gelegen. Deze vormt een groen uitzicht over het water vanaf de projectlocatie.

Het plangebied Greveling II maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke bedrijventerrein Meerzicht. In het recente verleden hebben verschillende gebieden van Meerzicht reeds een woonbestemming gekregen. Zoals het Bestemmingsplan aangeeft, is het de bedoeling dat het gehele bedrijventerrein geleidelijk getransformeerd wordt tot woonwijk. Dit is een

proces dat zich over een lange periode uitstrekt. In uitwerking van de reeds gerealiseerde woongebieden is goed afleesbaar in welke tijdsperiode deze zijn uitgevoerd; bij de afronding van deze transformatie zal een woongebied zijn ontstaan waarvan door de verschillende signatuur van ieder deelgebied de wording ervan afleesbaar is.

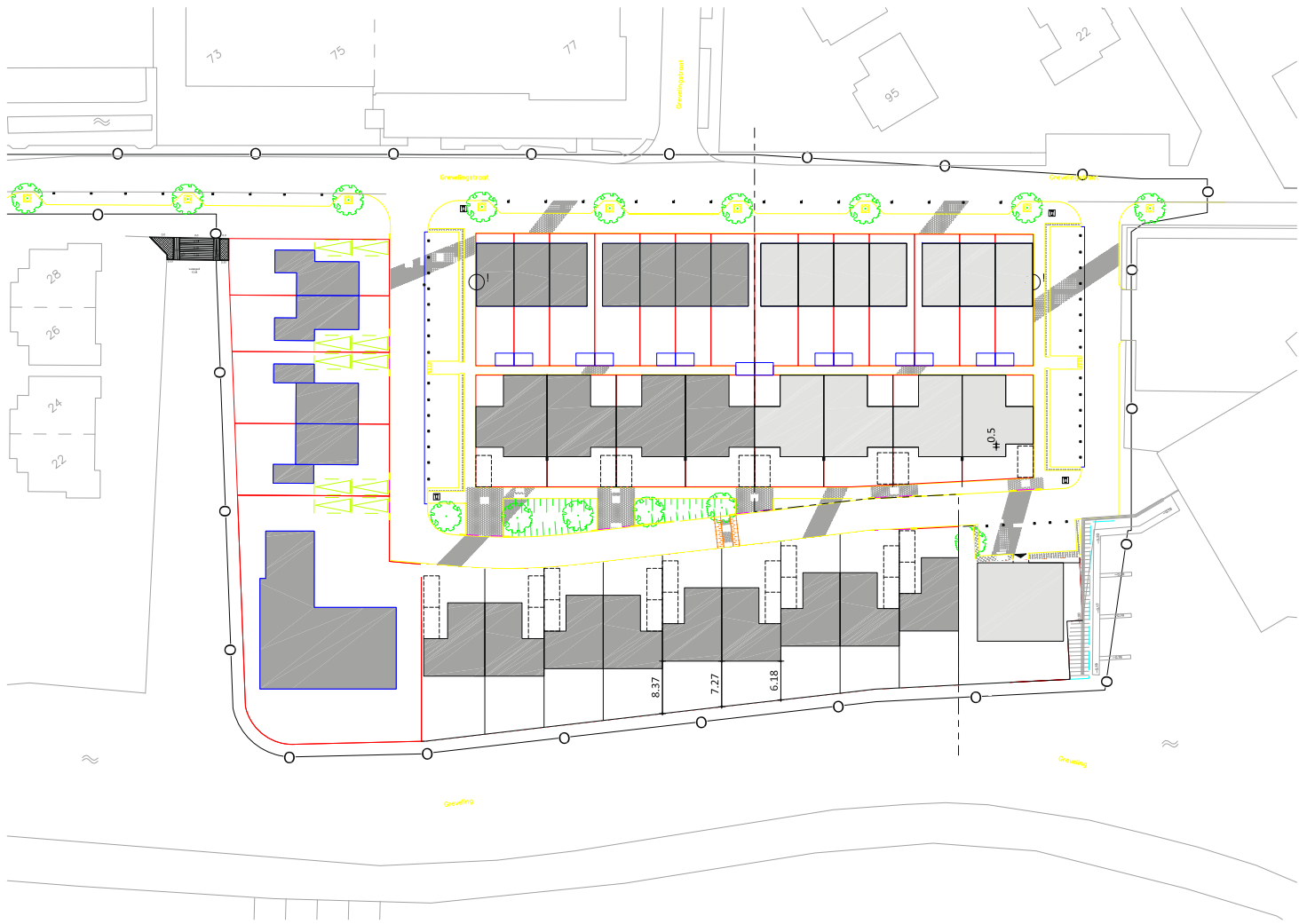
Deze variatie wordt als een positieve kwaliteit beschouwd en wordt in het plan Greveling II bewust verder uitgewerkt.

Hierdoor kan op een ontspannen wijze worden omgegaan met de beeldkwaliteit die iedere ontwikkeling afzonderlijk uitdraagt. Onderscheid in kleur- en materiaalpalet en in architectonische uitwerking zijn mogelijk en gewenst mits een aantal algemene regels worden aangehouden die het gebied Meerzicht als geheel een overkoepelende identiteit geeft.

Planbeschrijving

Het project omvat de bouw van maximaal 41 woningen. Er zullen zowel rijwoningen, twee-

CONCEPT



onder-één-kappers, bebo's en vrijstaand als een villa worden gebouwd. De structuur van het plan bestaat uit drie stroken woningen parallel aan de Grevelingstraat; een strook die de bestaande structuur van de Grevelingstraat voortzet; een strook aan het water en een strook centraal in het plan, beide ontsloten via een lus. Het plan sluit zo aan bij de structuur van de Visserskade en Mandemakerskade. De drie stroken woningen vormen een overgang van de Grevelingstraat naar het water toe.

De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 11m en een maximale diepte van 12m voor geschakelde woningen en maximale diepte van 10m voor rijwoningen en 13m voor patio's.

De uitzondering hierop is de vrijstaande villa in het Westen en 5 appartementjes zijnde bebo's in het oosten van het plangebied, beiden op de hoek; allen opgenomen in strook D.

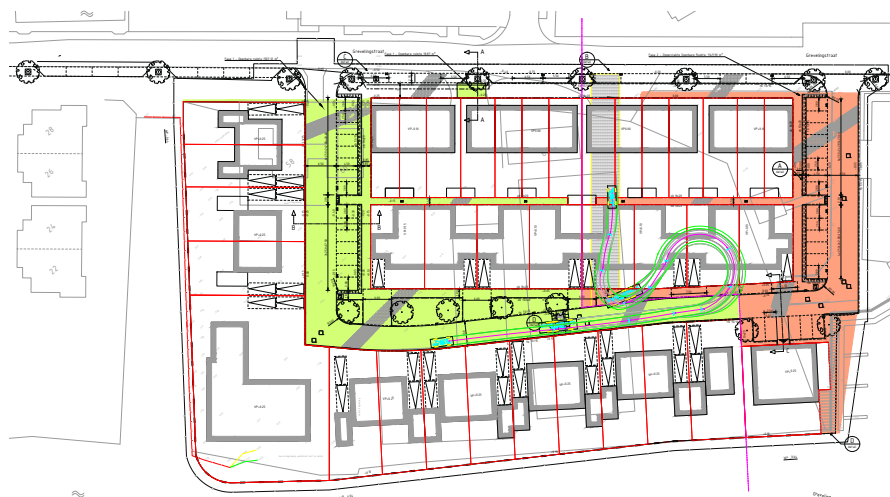
Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die ruimte biedt aan de toekomstige bewoners voor de definitieve invulling van het perceel en de beeldkwaliteit van de woning. In het

bestemmingsplan zijn de belangrijkste stedenbouwkundige waarden van het gebied vastgelegd. Dit betreffen de bouwgrenzen voor de woningen, het aantal woningen, de bouwhoogte van de woningen, de openbare ruimte en de ontsluiting van het plangebied.

Het plan wordt in twee fases uitgevoerd.

Hieronder is de faseerbaarheid van het plan weergegeven.

- Openbare ruimte fase 1**
- Openbare ruimte fase 2**



5. Analyse architectuur omgeving Greveling II

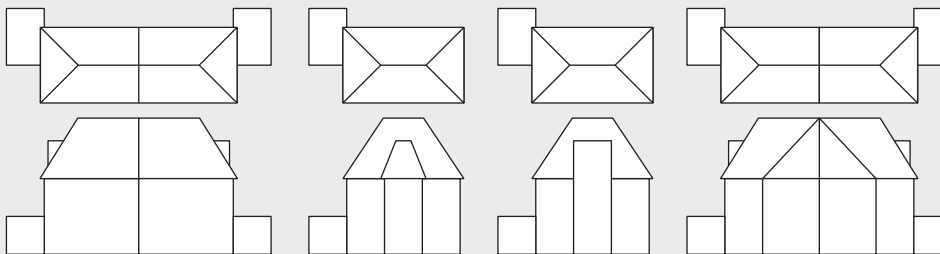
CONCEPT

1. Grevelingstraat/Mandenmakerskade – Jaren '30 vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen

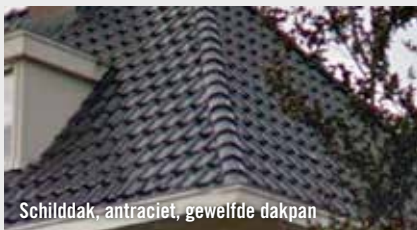


Schematische weergave massa

16



Kleuren en materialen

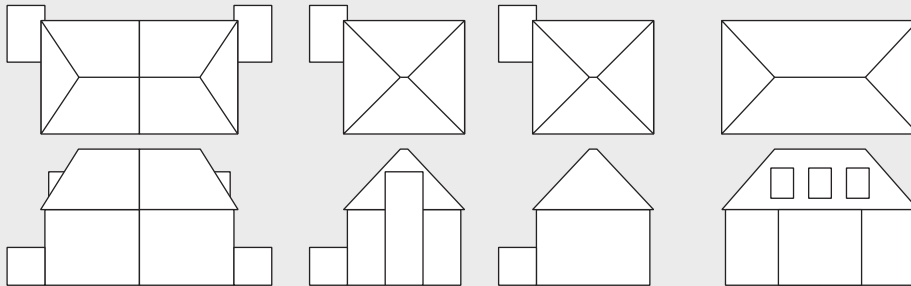


CONCEPT

2. Ringvaartzijde – Jaren '30 en traditionele vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen



Schematische weergave massa



Dakaanzicht

Gevelaanzicht

17

Kleuren en materialen



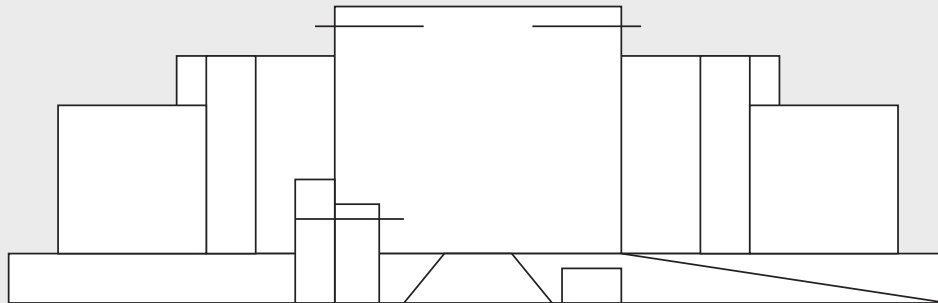
CONCEPT

3. La Cascade – appartementengebouw



Schematische weergave massa

18



Gevelaanzicht

Kleuren en materialen



Het plan Greveling II sluit in het westen aan op het wijkje Mandemakersstraat (zie fig. pag. 10 – veld 1), in het Noorden op het wijkje Ringvaartzijde (zie fig. pag. 10 – veld 2) en in het oosten op het appartementencomplex La Cascade (zie fig. pag. 10 – veld 3). Hiermee wordt het bedrijventerrein Meerzicht van de Greveling afgesloten. Deze omliggende velden laten zich als volgt omschrijven.

De architectuur van veld 1 is verzorgd en volgt langs de Grevelingstraat een homogene typologie, verschijningsvorm, parcelering en oriëntatie. De woningen zijn in twee stroken langs de Grevelingstraat georiënteerd waartussen een ontsluitingsweg is gelegen met een lusverbinding naar de Grevelingstraat. De massa's bestaan uit twee bouwlagen met kap, de afstand ertussen is regelmatig.

De architectuur van veld 2 heeft een gevarieerdere verschijningsvorm. Het gaat overwegend om vrijstaande woningen in een vrij strakke rooilijn, maar de kapvorm, beukmaat, kleurgebruik en detaillering verschilt van huis tot huis.

De architectuur van veld 3 is sculpturaal en uitbundig met verwijzingen naar architectuur van de jaren '20 en '30 en vormt een accent ter plaatse van de vertakking van de Greveling met de Ringvaart. Ze vormt door haar bijzondere positie voor wat betreft programma, schaal en vorm een uitzondering op de overige plandelen.

CONCEPT

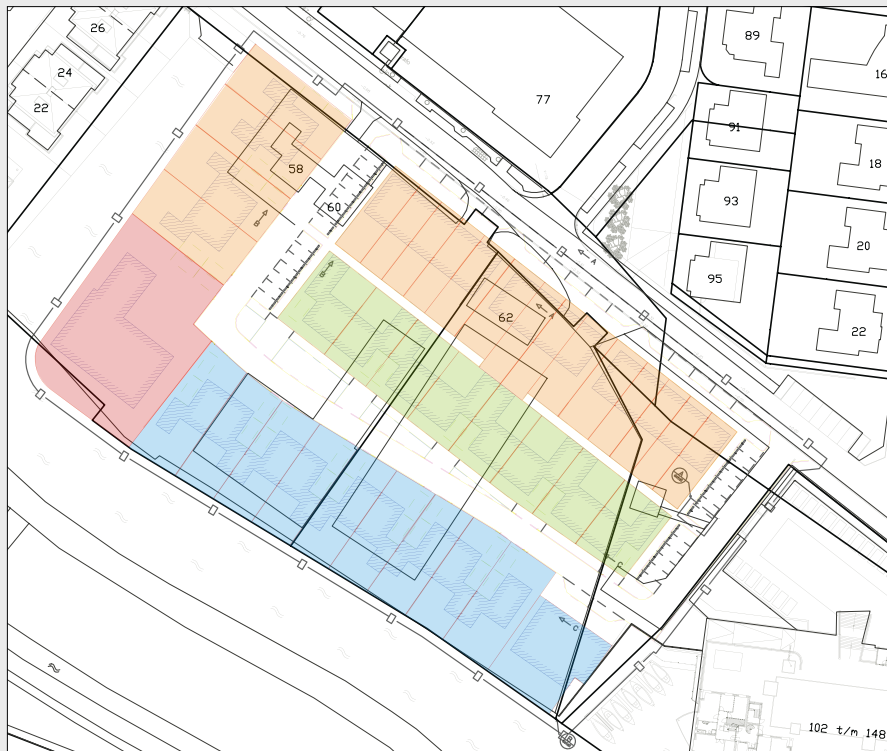


Kleurenallet gevels

20



Zonnepanelen integreren in ontwerp



Strook A

Strook C

Strook B

Hoekvilla

6. De architectuur van Greveling II

Het plan zoekt in zijn schaal en stedenbouwkundige uitleg aansluiting bij bovengenoemde karakteristiek van veld 1 en 2. Veld 3 is vanwege zijn programma en prominente locatie afwijkend en minder van toepassing op de uitleg van een woonwijk. Dit resulteert in een aantal algemene uitgangspunten.

Algemene uitgangspunten

Overeenstemming en contrast. In overeenstemming met de naastliggende woongebieden worden de belangrijkste morfologische uitgangspunten overgenomen. De architectuur wordt daarentegen juist in contrast met de omliggende bebouwing uitgewerkt. Voor wat betreft het kleurpalet wordt contrast gezocht met de omliggende bebouwing en een eigen identiteit geïntroduceerd.

Ter onderscheid met de omliggende woongebieden met een vrij donker kleurpalet worden de gevels uitgevoerd in lichte, optimistische kleuren. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld keimwerk of metselwerk in wit, crème, lichtgrijs of beige.

De daken zijn uitgevoerd in tonen van grijs, in de brede zin des woords, van licht naar donker, maar ook blauw- of bruingrijs behoren tot het spectrum. Verschillende materiaaltoepassingen zijn mogelijk, vlakke of gewelfde pannen, leien of lei-achtige producten maar ook zink of zinkachtig.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van zonnepanelen. Een goed gekozen positie en een integratie met de dakbedekking is van belang om de afbreuk van het beeld tegen te gaan.

De architectuur wordt beschreven volgens de in de afbeelding getoonde structuur van de drie stroken bebouwing: strook A aan de Grevelingstraat; strook B centraal in het plan; strook C aan de waterzijde en strook D in het oosten van het plangebied.

Strook A

Strook A langs de Grevelingstraat sluit aan op de architectuur van veld 1 en heeft een traditionele uitstraling. De kappen hebben een traditionele vorm en detaillering waarbij een overstek geëigend is. De compositie van de gevels heeft verwijzingen naar de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Banden en verbijzonderingen in het metselwerk passen hierbij mits op subtiel wijze toegepast. Vormverhoudingen zijn hoofdzakelijk uitgevoerd volgens de traditionele proportieeler.

22



Massabeeld

- De hoofdmassa bestaat uit series aaneengesloten rijwoningen;
- De hoofdmassa's delen eenzelfde rooilijn;
- Hoofdmassa's worden voorzien van een kap;
- Bij ondergeschikte massa's is een plat dak toegestaan;
- Hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- Voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;
- Hoofdmassa blijft als zodanig herkenbaar;

Bouwhoogte

- De hoofdmassa bestaat uit twee bouwlagen plus kap;
- Bijgebouwen één bouwlaag.

Daken

- Hoofdmassa wordt voorzien van een zadeldak;
- Toepassing van ruime dakoverstekken met gedetailleerde horizontale gootlijsten;
- Samengestelde kap is mogelijk;
- De kappen worden bedekt met dakpannen, antraciet van kleur;

- Dakkapellen zijn vormgegeven in de architectuur van de woning;
- Zorgvuldige positie en integratie zonnepanelen in dakvlak.

Gevels

- Straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook in de vorm van een voor- of zijtuin tussen gevel en straat of stoep;
- Ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdmassa's;
- Geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte;
- Kopgevels worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen aan straatzijde;
- Horizontale geleiding met mogelijk verticaal accent.
- Uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning.

Erfscheidingen

- De voortuinen zijn afgescheiden van de straat door een 0,6 m hoge metselwerk tuinmuurtje in dezelfde steen als de woning;
- Tussen de erven onderling bestaat de

CONCEPT

mogelijkheid om aan de voortuin een afscheiding te plaatsen van hagen tussen 0,6 – 1 m hoog.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen kunnen alleen aan de zijkant of achterzijde van de woning worden gerealiseerd;
- Toevoeging van een carport is toegestaan.

Materialisatie

- Hoofdzakelijk traditionele steenachtige materialen zoals baksteen, gebakken dakpannen en houten kozijnen of verfijnd geprofileerd met een vergelijkbare detaillering en uitstraling;
- Hoofdmateriaal is licht van kleur en wit, grijs of beige in tint: lichte steen of gekeimd ;
- Hoofdmateriaal gevel is baksteen, ander hoofdmateriaal is niet toegestaan;
- Plaatmateriaal alleen toegepast in ondergeschikte vlakken;
- Secundair materiaal in bijpassend kleur en uitstraling: zink of plaatmateriaal met



Strook A – Traditioneelen / Jaren '30, in witte uitvoering

CONCEPT

vergelijkbare uitstraling;



Strook B

Strook B bestaat uit de middenzone en vormt architectonisch een overgang naar Strook C aan het water. De kappen hebben een ingetogen vorm en zijn door hun detaillering modern gedefinieerd. Een overstek is hier met mate toelaatbaar mits zorgvuldig gedetailleerd. De compositie van de gevels is lossier en eigenzinniger dan die van Strook A. Aandacht is besteed aan een eigentijdse detaillering van de gevelopeningen en kozijnen. Gebruik van minder voor de hand liggende materialen zoals zink of natuursteen wordt aangemoedigd op voorwaarde dat ze vanzelfsprekend overkomen.



Strook B – Ingetogen kappen

Massabeeld

- De hoofdmassa is enkelvoudig;
- Hoofdmassa's worden voorzien van een kap;
- Bij ondergeschikte massa's is een plat dak toegestaan;
- Hoofdmassa's en ondergeschikte massa's vormen een samenhangende totaalcompositie;
- Voorbeelden van ondergeschikte massa's zijn aan- en uitbouwen, erkers en serres;
- Hoofdmassa blijft als zodanig herkenbaar.

Bouwhoogte

- De hoofdmassa bestaat maximaal uit twee bouwlagen plus kap;
- Bijgebouwen één bouwlaag.



Daken

- Hoofdmassa wordt voorzien van een zadeldak of lessenaarsdak;
- Dakhellingen van de zadeldakken zijn altijd steiler dan de lessenaarsdaken;
- De kappen worden bedekt met dakpannen of lei- en zinkachtige producten, uitgevoerd in tonen van grijs;
- Overstek met mate toelaatbaar mits zorgvuldig gedetailleerd;
- Dakkapellen zijn vormgegeven in de architectuur van de woning;
- Zorgvuldige positie en integratie zonnepanelen in dakvlak.

Gevels

- Straatgevels zijn voorzien van een tuinstrook in de vorm van een voor- of zijtuin tussen gevel en straat of stoep;
- Ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdmassa's;
- Geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte;
- Kopgevels worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen aan straatzijde;

- Uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning.

Erfscheidings

- De voortuinen van zijn afgescheiden van de straat door een haag tussen 0,6 – 1 m hoog;
- Het plaatsen van een schutting aan de voorzijde tussen erven onderling is niet toegestaan.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa;
- Uitbreidingsopties zijn passend bij de architectuur van de hoofdmassa;
- Toevoeging van een carport is toegestaan.

Materialisatie

- Hoofdmateriaal is licht van kleur en wit, grijs of beige in tint: lichte steen, stuc, gekeimd of vergelijkbaar;
- Secundair materiaal in bijpassend kleur en uitstraling: zink of plaatmateriaal met vergelijkbare uitstraling.

CONCEPT



Strook B / C – Moderne ingetogen kappen



Strook C – Moderniteit



Strook D

De hoekvilla straalt moderniteit, luxe en exclusiviteit uit. De kap van de hoofdmassie is plat en een dynamische geleding van de massa maakt de villa interessant en rijk van beeld. Grote raampartijen ondersteunen het moderne en luxe aspect en reageren op de grotere schaal van het water.

Massabeeld

- De hoofdmassa is dynamisch geleed;
- Hoofdmassa wordt voorzien van een kap.

Bouwhoogte

- De hoofdmassa beslaat maximaal 3 bouwlagen met bergingen op de begane grond die opgenomen zijn in de hoofdmassa.

Daken

- Een plat dak met eventueel dakterras;
- Detaillering van de dakrand mag expressief worden vormgegeven maar ondersteunt de expressie van de hoofdmassa.

Gevels

- Ondergeschikte massa's worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de hoofdmassa;
- Geen blinde gevels;
- Raampartijen worden prominent mee ontworpen in de gevelcompositie;
- Uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning.

Erfscheidingen

- De voortuin is afgescheiden van de straat door een haag tussen 0,6 – 1 m hoog;
- Deze haag bestaat uit beeldbepalend groen.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en passend bij de architectuur van de hoofdmassa;
- Uitbreidingsopties zijn passend bij de architectuur van de hoofdmassa.

Materialisatie

- Hoofdmateriaal is licht van kleur en wit, grijs of beige in tint: lichte steen, stuc, gekeimd of vergelijkbaar;
- Secundair materiaal in bijpassend kleur en uitstraling: zink of plaatmateriaal met vergelijkbare uitstraling.



straatprofiel zonder niveaueverschil met schrikstroken



antraciet grit-ruit-tegel



bestaande profiel Grevelingenstraat



parkeren omzomen met haag



bomen tussen parkeren

7. Richtlijnen inrichting openbaar gebied

Algemeen

Binnen het plangebied valt onderscheid te maken tussen twee sferen. Ten eerste de ruimte in de Grevelingstraat. Deze zal worden voortgezet in aansluiting op de eerder gerealiseerde delen tot aan de Mandemakerskade. Ten tweede de woonstraat in het plan, waar in aanvulling op de lichte sfeer en stijl van de architectuur een modernere invulling is toegepast.

Groen en Water

De bomenstructuur zoals is toegepast op de Grevelingstraat zal, waar de ondergrond dit toelaat, worden voortgezet. Echter kan er in de woonstraat van het plan niet met bomen gewerkt worden. Variatie in seizoenssferen zorgt voor levendigheid in het plan en daarom wordt er gewerkt met hagen en bloemen die in verschillende tijden van het seizoen een speciale uitwerking hebben.

- De bomen in de Grevelingstraat hebben aansluiting op de eerder gerealiseerde delen in termen van formaat en ritme;
- In de woonstraat wordt voornamelijk gewerkt

met hagen en bloemen die met diverse bloeiperioden de seizoenbeleving versterken.

- Zie ook de kop erfscheidingen;
- De groenvlakken in de woonstraat worden zorgvuldig mee ontworpen in het straatprofiel;
- De parkeerkofters zijn omzoomd met een haag tussen 1 en 1,5 m hoog.

Verharding

De Grevelingstraat zal worden voortgezet zoals deze al is gerealiseerd tot de Mandemakerskade.

Voor de woonstraat binnen het plan zal worden uitgegaan van een moderner straatprofiel waarin voetgangers en autoverkeer gelijkwaardig zijn. Het kleurenpalet in de woonstraat is als aanvulling op de lichte sfeer van de architectuur opgezet uit warme tinten.

Grevelingstraat

- Traditioneel straatprofiel zoals tussen Visserkade en Mandemakerskade al is gerealiseerd;
- Straatverharding: klinker keiformaat; uitvoeren in keperverband met gebruik van bisschopmutsen;

- Trottoir: tegels 300 x 300; halfsteensverband; afwerking;
- Trottoirbanden: 150 mm breed;
- Parkeervakken bestaan uit antraciet git-ruittegel zoals ook gebruikt in de Grevelingstraat, Mandemakerskade en Visserkade;
- Waar zijstraten aansluiten, is de kruising verhoogd aangelegd als een uitrit.

Woonstraat

Modernere straatprofiel waarin voetgangers en autoverkeer gelijkwaardig zijn, erf.

- Het straatprofiel is opgebouwd zonder niveaoverschil;
- Voetgangerszones worden aangegeven door schrikstroken met dezelfde materialisatie maar met afwijkend bestratingsverband;
- Warm en optimistisch palet, bijvoorbeeld beige of oker gekleurde steen, gemêleerd, keiformaat;
- De bestrating wordt in een duurzame kleurvaste steen gerealiseerd, gelegd in keperverband;
- De parkeerplaatsen zijn uitgevoerd met antraciet git-ruittegel.

CONCEPT



kade met vlonders

32



parkeren op eigen terrein



laag muurtje



lahe haag



hoge haag

– **Parkeren**

- Langsparkeren aan de Grevelingstraat: binnen het ritme van de al bestaande structuur worden de parkeerplaatsen , waar de ondergrond dit toelaat, onderbroken door bomen;
- Haaksparkeren aan de woonstraat: antraciet klinker of tegel;
- Parkeerkoffer heeft een haag: 1 – 1,5 m hoog;
- Parkeren op eigen terrein: komt voor bij alle twee-onder-één-kap woningen en alle vrijstaande woningen. In strook B met één voertuig op eigen terrein, in de overige woningen met twee voertuigen.

Oevers

- De woningen aan het water hebben een kade, mogelijk afgewisseld met vlonders.

Verlichting

- Verlichting in de Grevelingstraat sluit aan op de bestaande inrichting in de reeds gerealiseerde delen;
- De vormgeving van de verlichting in de woonstraat moet zorgvuldig aansluiten op de stijl en het palet van straat en architectuur.

Erfscheidingen

- De voortuinen van strook A zijn afgescheiden van de straat door een lage metselwerk muur van 0,6 m hoog; tussen de erven onderling bestaat de afscheiding uit hagen van 0,6 m hoog;
- De voortuinen van strook B, C en D zijn afgescheiden van de straat door een haag van 0,6 m hoog; tussen de erven onderling bestaat de afscheiding uit hagen van 0,6 m hoog;
- Deze haag heeft een sterk beeldbepalend groen karakter om het ontbreken van bomen in de woonstraat op te vangen.
- Zijtuinen, grenzend aan openbaar gebied, zijn afgescheiden van de straat door een haag tussen 1,5 en 1,8 m hoog.

Afvalverwerking

In Lisse wordt vanaf 1 juli 2016 de afvalverwerking gescheiden in restafval, aan te leveren in ondergrondse containers verspreid in de wijken, en de gescheiden afvalproducten GFT, Papier en PMD (plastic, metaal, drankkartons), welke opgehaald worden uit rolcontainers.



kokon