

Beeldkwaliteitplan De Verwondering Nieuwveen



Maart 2013

Colofon

ontwerp en analyse:

HOSPER

In opdracht van:

Gemeente Nieuwkoop

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundig plan	6
3. Visie beeldkwaliteit	8
4. Visie architectuur Parkeiland	10
5. Regels architectuur Parkeiland	12
6. Regels erfinrichting	18
7. Toelichting planregels bestemmingsplan	20

1. Inleiding

Introductie

De gemeente Nieuwkoop heeft de ambitie om de locatie in Nieuwveen te ontwikkelen tot een woonlandschap met ca. 170 woningen. Voor deze locatie heeft de gemeente op 13 september 2012 het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp vastgesteld. In dit plan is bijzondere aandacht besteed aan het landschap en duurzaamheid. Dit plan is vervolgens vertaald in een flexibel bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de diverse bestemmingen.

Om de ruimtelijke kwaliteit op gebouwniveau te waarborgen zijn tevens regels voor het bouwen geformuleerd. Voor zover deze regels 'hard' zijn, d.w.z. niet voor interpretatie vatbaar, zijn deze vastgelegd in het bestemmingsplan. De regels die zich minder goed juridisch laten vastleggen zijn beschreven in het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is vervolgens geborgd in het bestemmingsplan. Daarmee maakt het onderdeel uit van de juridisch bindende planregels. Bouwaanvragen / omgevingsvergunningen worden aan het bestemmingsplan en daarmee ook aan het beeldkwaliteitsplan getoetst, voor zover het bestemmingsplan daar een verplichting toe kent.

Locatie

De Verwondering ligt tussen eerdere dorpsuitbreidingen en de golfbaan. De relatie met het droogmakerijlandschap is daardoor beperkt tot de zuidgrens, gedeeltelijk geblokkeerd door de bosschage rondom de waterzuivering. De golfbaan biedt uitzicht op groen en ruimte. Daarnaast biedt de lage dichtheid in combinatie met het beschikbare oppervlak veel mogelijkheden om een aantrekkelijk woon- en recreatielandschap te maken.

De locatie is samengesteld uit een gebied dat valt binnen de oude rode contour en een deel dat valt binnen de nieuwe rode contour. Voor het hele gebied geldt dat het gelegen is in de 20 KE- zone. Dit heeft geresulteerd in een afspraak met het Rijk, dat er maximaal 100 woningen gebouwd mogen worden binnen de nieuwe rode contour.

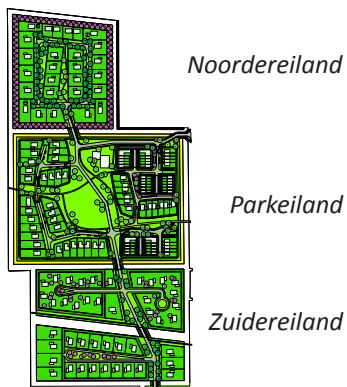


locatie

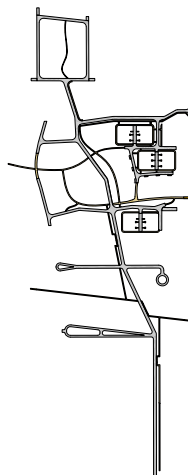
2. Stedenbouwkundig plan

Arcadisch wonen in het landschap

Arcadisch betekent idyllisch, landelijk. Dit zijn belangrijke kenmerken van het woonlandschap van de Verwondering. Je woont niet zomaar ergens, maar op een plek met een uitgesproken identiteit. Een plek die refereert aan het wonen in een landelijk gebied, waar de natuur overal om je heen aanwezig is. Je kunt haar ruiken, voelen en zien. Je kunt er zelfs letterlijk de vruchten van plukken.



3 eilanden



infrastructuur



water en natuur



impressie Noordereiland



impressie Parkeiland



impressie Zuidereiland

Raamwerk

Water en natuur

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit drie eilanden die omgeven zijn door vaarten van ongeveer 10m breed. De vaart tussen het Parkeiland en de golfbaan is ca. 17 meter breed. Het water in de wijk zal op natuurlijke wijze gezuiverd worden. Dit gebeurt door middel van zuiverende beplanting langs de oevers van de nieuw te maken eilanden. De natuur is alom aanwezig in de wijk, in de vorm van bomen, hagen, kruiden en de dieren die hier op afkomen. Een gedeelte van de bomen draagt vruchten die in de zomer en herfst gegeten kunnen worden.

Eilanden

Infrastructuur

Het gebied wordt primair ontsloten vanaf de Schilkerweg, iets ten zuiden van de locatie. De eilanden worden onderling verbonden door middel van een geknikte weg. Aan de oostzijde wordt het plangebied aangesloten op de Hazeweg door middel van een secundaire aansluiting. Daarnaast wordt het gebied voor fietsers en voetgangers vervlochten met de omgeving. Er komen verschillende recreatieve routes die aantakken op bestaande wegen en paden.

Het plan bestaat uit drie delen, te weten het Noordereiland, het Parkeiland en het Zuidereiland. De wooneilanden zullen alle drie een andere landschappelijke inrichting krijgen. Het Noordereiland wordt omgeven door een krans van fruitbomen, het Parkeiland is voorzien van een brede rietkraag en het Zuidereiland is omgeven door bosschages. In het plan wordt in het bijzonder ruimte gegeven aan particulier opdrachtgeverschap. Het bouwen van het eigen droomhuis is dus een reële optie. De som van het landschap en de architectuur is een verzameling van drie onderscheidende woonlandschappen. Het parkeiland zal als eerste ontwikkeld worden. Hierna volgt het Noordereiland en op de lange termijn ook het Zuidereiland. Op het Zuidereiland is ruimte voor wonen maar het is ook denkbaar dat hier op termijn andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld een school of sportvoorzieningen een plek gaan krijgen.



kaart definitief ontwerp, voorzien van voorbeeldverkeering

3. Beeldkwaliteit

Centraal bij het formuleren van de regels voor het bouwen staat de afweging tussen de vrijheid voor het (bouwende) individu enerzijds en de waarborg van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving anderzijds. Voor de Verwondering is deze keuze per eiland gemaakt.

Bij het Noordereiland is gekozen voor een beperkte set van regels, gericht op het voorkomen van excessen. De vrijheid van de individuele bouwer staat hier voorop. In het beeldkwaliteitplan beperken deze regels zich tot de erfinrichting van de kavel (hoofdstuk 6). De overige regels voor het bouwen zijn neergelegd in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 vindt u hiervan een samenvatting voorzien van een toelichting.

Bij het Parkeiland is de bebouwing gelegen aan een collectief park. Dit zegt iets over de plek en over de bewoners. Hier zijn meer regels van kracht die de kwaliteit en samenhang van het collectief moeten waarborgen. Opnieuw is een aantal harde regels opgenomen in het bestemmingsplan (hoofdstuk 7). In aanvulling daarop zijn regels gegeven voor de vorm, kleur en materialisering. Deze zijn weergegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6, tenslotte, is een aantal regels voor de erfinrichting opgenomen.

Het Zuidereiland gaat uit van een ontwikkeling per deelgebied. Voor dit deel zijn geen regels uitgewerkt, aangezien de ontwikkeling van dit deelgebied verder in de toekomst ligt en de precieze invulling nog het minst duidelijk is. De regels ten aanzien van de beeldkwaliteit kunnen geformuleerd worden op een moment dat over de structuur en invulling van dit deelgebied meer bekend is.





regime

Noordereiland:

Regels gericht op het voorkomen van excessen (hoofdstuk 6 + 7)

Parkeiland:

Regels gericht op het genereren van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 5 + 6 + 7)

Zuidereiland:

Regels gericht op het voorkomen van excessen / regels gericht op samenhang per cluster (niet uitgewerkt)



recente bebouwing Nieuwveen

4. Visie Architectuur Parkeiland

Karakteristiek Parkeiland

Het Parkeiland staat voor wonen in een park. Het parklandschap, dat hoofdzakelijk bestaat uit gras en bomen, is tamelijk transparant en maakt dat de bebouwing goed zichtbaar is. Daarom is de kwaliteit en de samenhang tussen de gebouwen onderling van belang. Voor dit deelgebied is dan ook een aantal regels geformuleerd die dit bewerkstelligen.

Voor het parkeiland is een aantal ingrediënten benoemd die de inspiratie vormen voor de regels voor het bouwen. Zij staan hieronder afgebeeld.

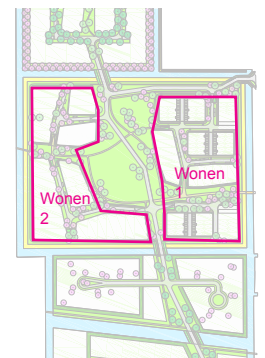
In het parkeiland is het begrip collectiviteit een kernwaarde. Het gedeelde, eetbare landschap vormt een basis voor deze collectiviteit. Daarnaast komt het tot uitdrukking in de architectuur die parallellen vertoont met de architectuur van het tuindorp. Voor het palet wordt aansluiting gezocht op de lokale architectuur. Deze wordt gekenmerkt door een traditioneel palet en eenvoudige dakvormen.

Thema's

De samenhang tussen de gebouwen wordt geregeld door enkele eenvoudige regels. Deze regels worden hiernaast op hoofdlijnen uiteengezet. In hoofdstuk 5 worden zij toegelicht en voorzien van referenties.

Wonen 1 en 2

Binnen het parkeiland is een onderscheid gemaakt tussen het oostelijk deel, grenzend aan het bestaande dorp (wonen 1 / WG 1) en het westelijk deel, grenzend aan de golfbaan (wonen 2/ WG 2). In het oostelijk deel ligt het accent in de bebouwing op de zogenaamde projectmatige bouw en op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De dichtheid is hier dan ook iets groter dan in de overige delen van het plan.



traditionele huisjes
met een regionaal palet



wonen in een
eetbaar landschap

architectuur
parkeiland



gezelligheid
arcadisch wonen



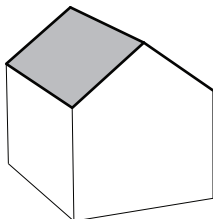
tuindorp collectief
wonen in het groen

verbeelding karakteristiek Parkeiland

Kapvorm

Gevouwen kap

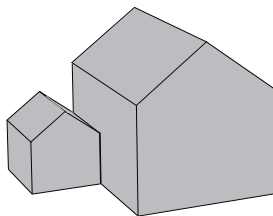
De kap is eenvoudig van aard, in aansluiting op de regionale architectuur. Dit is vervat in de regel dat de kap gevouwen dient te zijn. Daarnaast is een plat dak toegestaan.



Samenhang op de kavel

Hoofd en bijgebouwen afstemmen

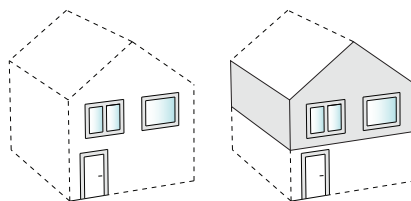
In de architectuur vormen het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen een geheel. Dit komt tot uitdrukking in de vorm en materialisatie



Materiaal en kleur

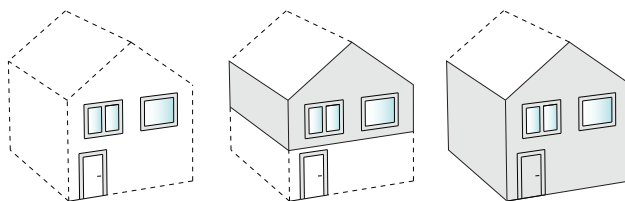
Traditioneel palet met witte steunkleur

Voor de materialen en kleuren is gekozen van een traditioneel palet, met baksteen in rood/bruine tinten en wit lijstwerk, wederom in aansluiting op de regionale architectuur. Geïnspireerd op de tuindorpen is hier wit als steunkleur aan toegevoegd, waardoor het geheel wat frisser oogt en een soort eigenheid krijgt.



wonen 1:

traditioneel palet, met witte steunkleur, max. 50 %



wonen 2:

traditioneel palet, met witte steunkleur, max. 50 % danwel volledig wit of hout naturel

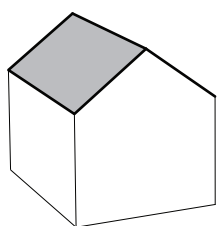


impressie Parkeiland

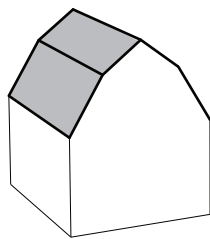
5. Regels Architectuur Parkeiland

Kapvorm

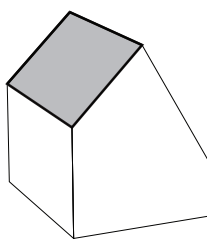
De kap is eenvoudig van aard, in aansluiting op de regionale architectuur. Dit is vervat in de regel dat de kap gevouwen dient te zijn. Toegestane kavormen zijn varianten op de gevouwen kap, inclusief samengestelde kap en eventuele dakkappen. In aanvulling hierop is ook een plat dak toegestaan.



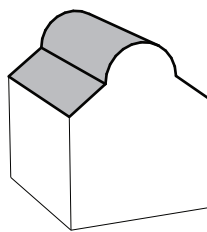
zadeldak



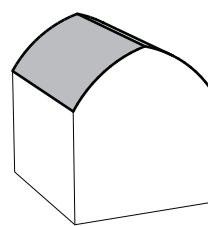
mansardekap



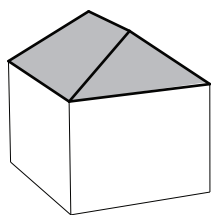
doorzalend dak



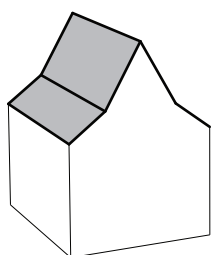
kamelenrug kap



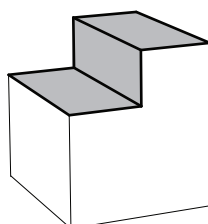
getoogde kap



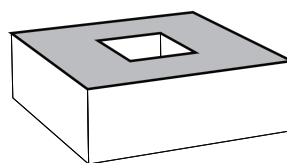
schilddak



doorzalend dak

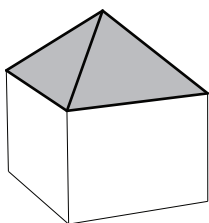


plat dak

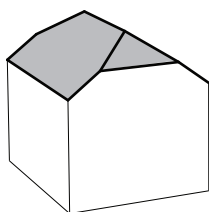


patio (1 bouwlaag met platdak)

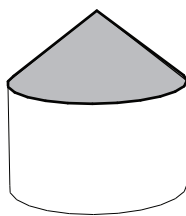
Enkele voorbeelden van kapvormen die niet zijn toegestaan:



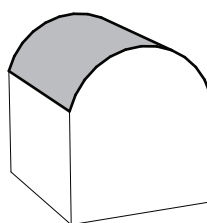
kegeldak



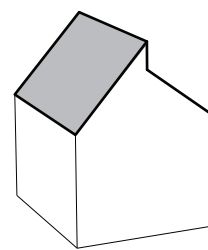
wolfseinden



kegeldak



ton/koepeldak



sheddak

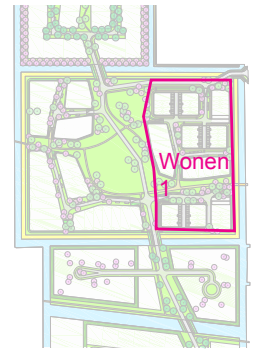


referenties dakvormen

Materiaal en kleur (wonen 1)

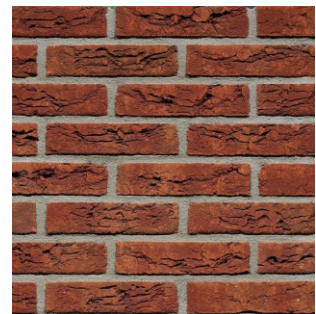
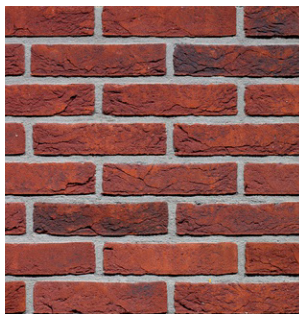
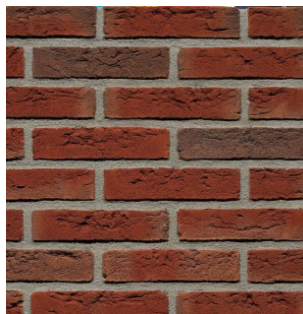
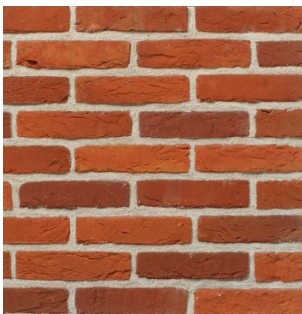
Traditioneel palet met witte steunkleur

Voor de materialen en kleuren is gekozen van een traditioneel palet, met baksteen in rood/bruine tinten en wit lijstwerk, in aansluiting op de regionale architectuur. Geïnspireerd op de tuindorpen is hier wit als steunkleur aan toegevoegd, waardoor het geheel wat frisser oogt en een soort eigenheid krijgt



Gevels:

Hoofdkleur: Oranjerood tot roodbruine baksteen



De baksteen wordt voorzien van wit als steunkleur. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van witte panelen, borstwering of speciaal lijstwerk. De witte steunkleur beslaat maximaal de helft van het geveleppervlak.



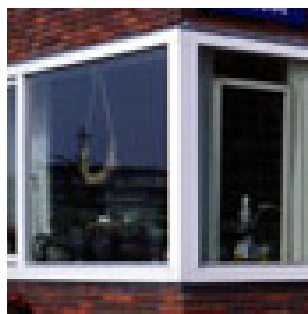
Dakbedekking:

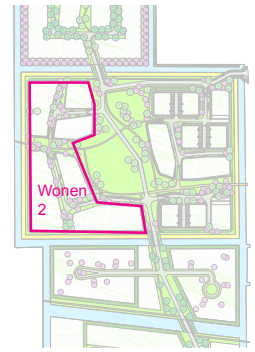
Effen rode - of antraciete - keramische pannen, hol, ongeglazuurd
(verplichte materiaalkeuze dakbedekking niet van toepassing op platte daken)



Lijstwerk & draaiende delen:

Het lijstwerk, de panelen en boeiboorden worden in wit uitgevoerd.
Ramen zijn wit danwel donker van kleur.





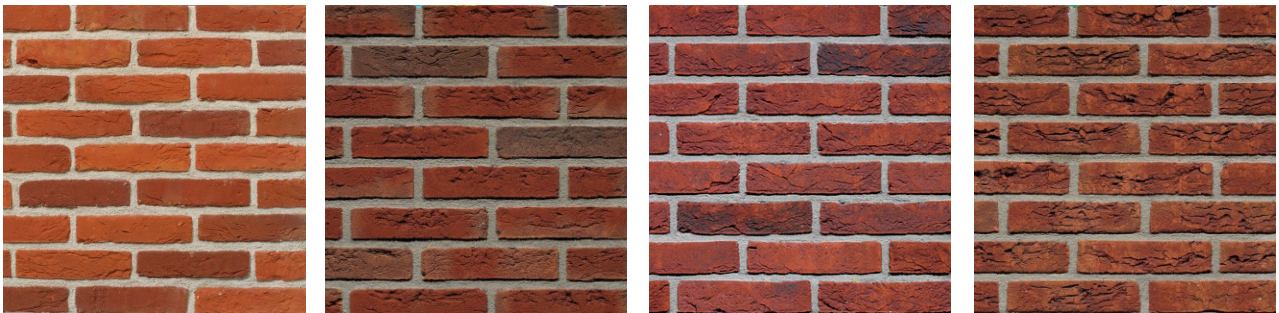
Materiaal en kleur (wonen 2)

uitbreiding palet

Voor het westelijke gedeelte van het parkeiland (wonen 2) is het palet uitgebreid met een aantal kleuren en materialen.

Gevels:

Hoofdkleur: Oranjerood tot roodbruine baksteen



De baksteen wordt voorzien van wit als steunkleur. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van witte panelen, borstwering of speciaal lijstwerk. De witte steunkleur beslaat maximaal de helft van het geveloppervlak.



danwel

Gevel in de kleur wit, hout (naturel), danwel een combinatie van beide



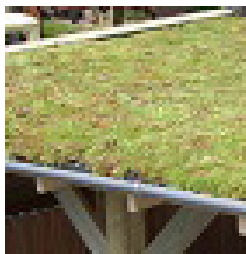
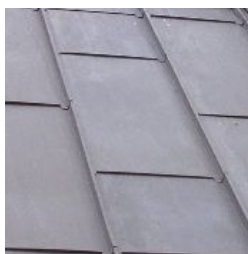
Dakbedekking:

Effen rode - of antraciete - keramische pannen, hol, ongeglazuurd
(verplichte materiaalkeuze dakbedekking niet van toepassing op platte daken)



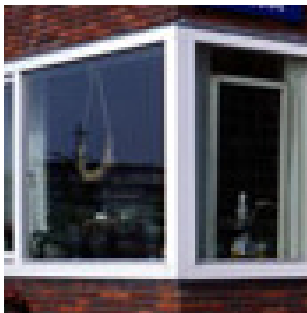
danwel

Riet, zink of sedum dakbedekking



Lijstwerk & draaiende delen:

Het lijstwerk, de panelen en boeiboorden worden in wit uitgevoerd.
Ramen zijn wit danwel donker van kleur.



danwel

Donker lijstwerk (alleen in combinatie met een gevel in de kleur wit, hout of beide)



6. Regels erfinrichting

Erfafscheiding Parkeiland

Op het parkeiland zijn de erfafscheidingen erg bepalend voor het beeld, doordat deze kavels voor het grootste deel met de achterzijde aan de openbare ruimte van het park of het raamwerk grenzen. Het is van groot belang dat deze erfafscheiding als haag wordt uitgevoerd. Alleen dan kan het groene karakter van de wijk gewaarborgd worden. De haag moet worden aangeplant en instandgehouden als ecohaag.

Door het hoogteverschil tussen de kavels en het park kan aan de achterzijde volstaan worden met een haag van een meter hoog. De haag wordt op het hoogteverschil met een meter verbreed zodat een gezamenlijke brede losse haag van 1,5 meter ontstaat.

Regels

Voorkant:

geschoren haag 1 meter hoog / 0,5 meter breed

Achterkant/zijkant:

geschoren haag 1 - 2 meter hoog / 0,5 meter breed

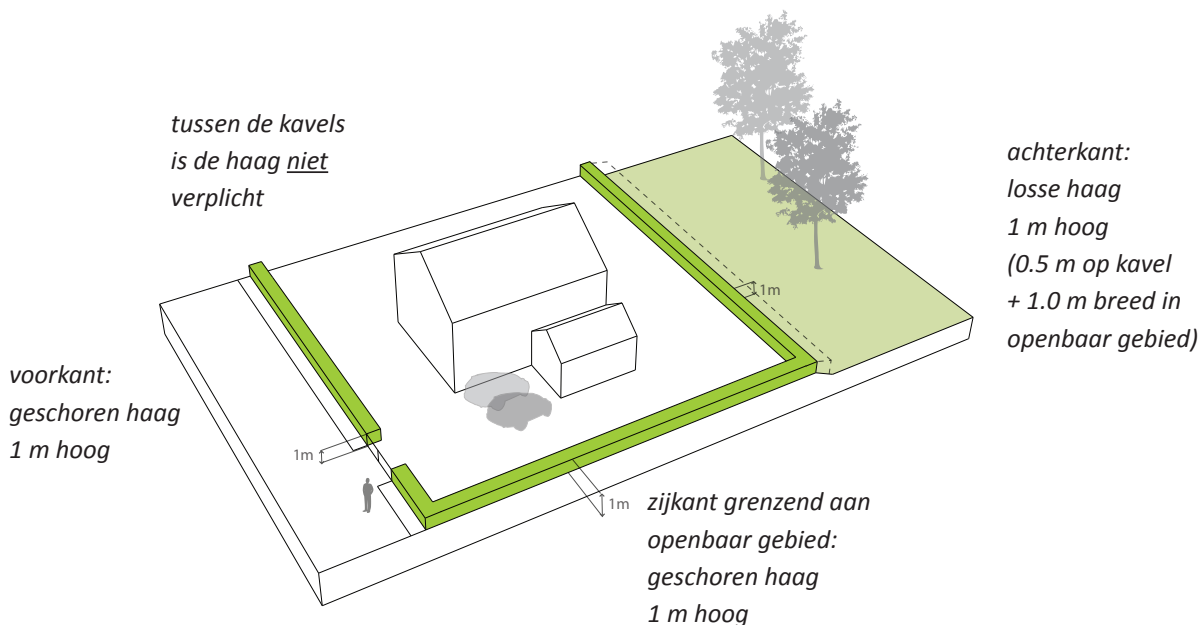
Achterkant/zijkant grenzend aan hoogteverschil park:

losse haag 1 meter hoog / 0,5 meter breed

(+ losse haag 1,0 meter breed in openbaar gebied)

Soort haag:

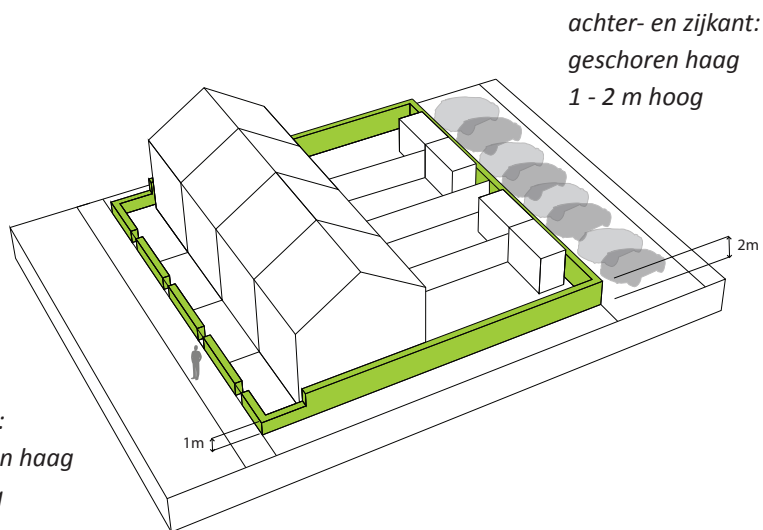
gemengde ecohaag: in hoofdzaak bestaande uit: 1/3 meidoorn, 1/3 sleedoorn en 1/3 veldesdoorn, eventueel aangevuld met: hazelaar, liguster, gelderse roos en hondsroos. Aanplanten in 2 rijen, 6 planten per m².



principe erfafscheiding Parkeiland
kavels grenzend aan hoogteverschil park



referenties ecohaag

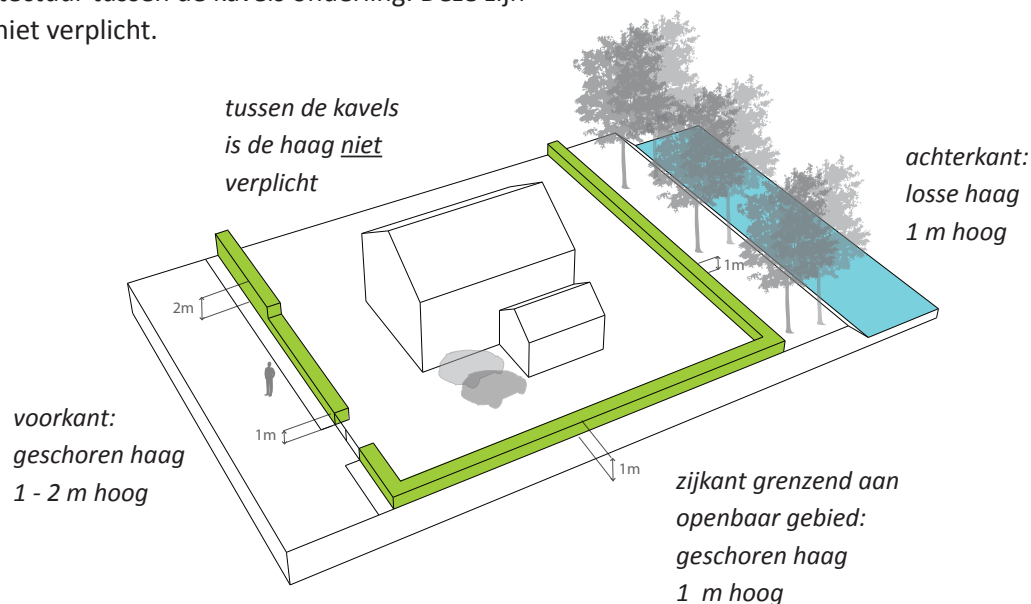


principe erfafscheiding Parkeiland
kavels niet grenzend aan hoogteverschil park

Erfafscheiding Noordereiland

Voor het Noordereiland is eveneens gekozen voor de haag als erfafscheiding. In dit deelgebied dient de haag enerzijds de privacy. Aan de voorzijde geldt daarom een minimale hoogte van één meter, waarbij de hagen uitgevoerd kunnen worden tot een maximale hoogte van twee meter. De kavels aan de waterrand grenzen met hun achterzijde niet aan openbaar gebied, zodat hier volstaan kan worden met een hoogte van één meter. Daar waar de kavels wel met hun achterkanten aan het openbaar gebied grenzen geldt een minimale hoogte van één meter en een maximale hoogte van twee meter.

De haag moet worden aangeplant en instandgehouden als beukenhaag. Tussen de kavels kunnen hagen zorgen voor een zachte overgang tussen de verschillen in architectuur tussen de kavels onderling. Deze zijn echter niet verplicht.



principes erfafscheiding Noordereiland



referenties groene beukenhaag



Regels

Voorkant:

geschoren haag 1 - 2 meter hoog / 0,5 meter breed

Achterkant/zijkant:

losse haag 1 meter / 0,5 meter breed

Soort haag:

groene beukenhaag

7. Toelichting planregels bestemmingsplan

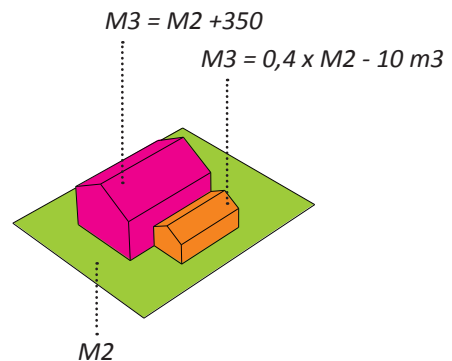
planregels (wonen 1 + 2)

Om te voorkomen dat de kavels te dicht bebouwd worden en om te voorkomen dat het beoogde karakter verloren gaat is een aantal regels geformuleerd met betrekking tot de maat van de gebouwen, de onderlinge afstand, de bebouwingsdichtheid etc.

Ten behoeve van flexibiliteit bij de ontwikkeling is een rekenregel ontwikkeld die de relatie beschrijft tussen het kaveloppervlak en het maximale bouwvolume. Deze relatie is gebaseerd op ervaringscijfers afkomstig van verschillende bouwtypologieën. Deze rekenregel wordt op deze pagina uiteengezet. Door middel van een tabel en tekeningen is inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn.

Volume hoofdgebouw en bijgebouw in relatie tot kaveloppervlak

- De maximale inhoud (uitgedrukt in m3) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan het kaveloppervlak + 350;
- De totale inhoud (uitgedrukt in m3) van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan $0,4 \times$ het kaveloppervlak -10

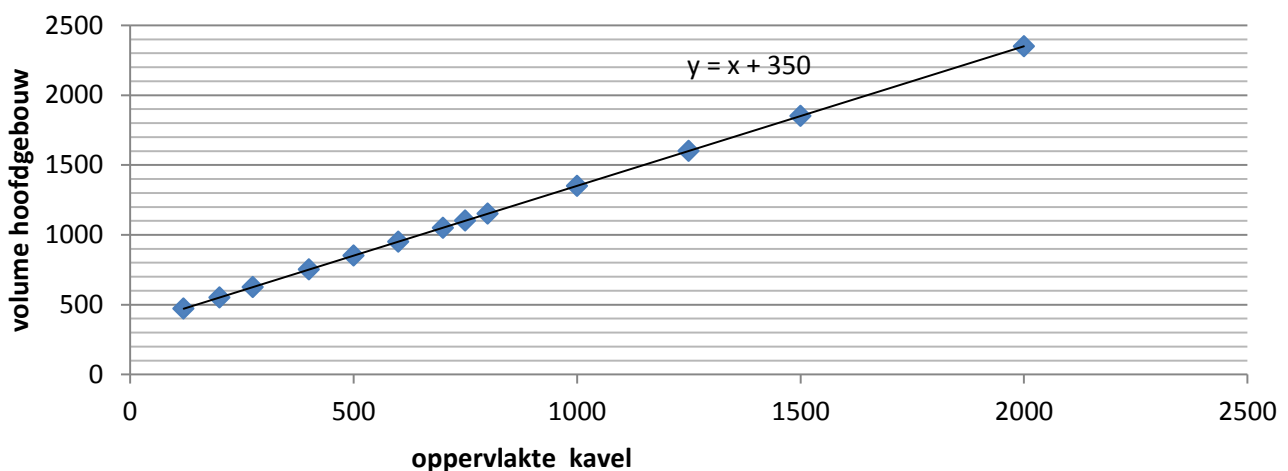


principe volume hoofd- en bijgebouw in relatie tot kavelopp.

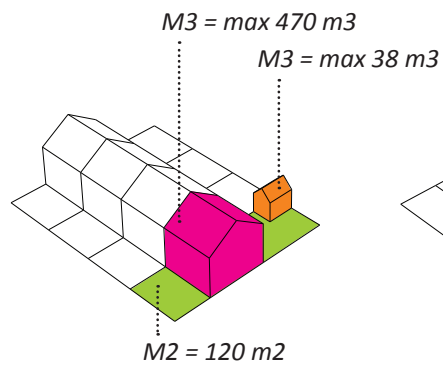
	kavel opp	hoofdgebouw	bijgebouw
type	M2	$M3=M2+350$	$M3=0,4 \times M2-10$
rijwoning	120	470	38
	200	550	70
tweekapper	275	625	100
	400	750	150
vrijst klein	500	850	190
	600	950	230
vrijst middel	700	1050	270
	750	1100	290
vrijst groot	800	1150	310
	1000	1350	390
villa	1250	1600	490
	1500	1850	590
landhuis	2000	2350	790

tabel volume hoofd- en bijgebouw in relatie tot kavelopp.

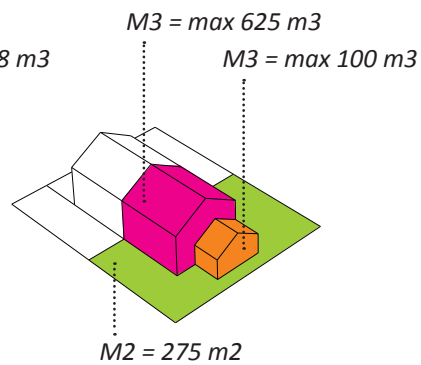
maximaal volume hoofdgebouw



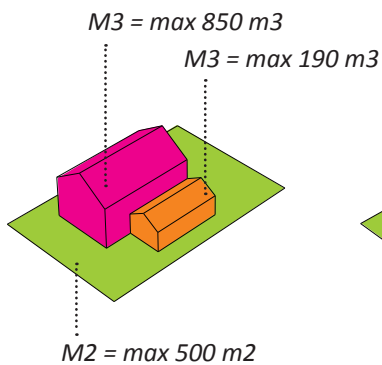
grafiek volume hoofdgebouw in relatie tot kavelopp.



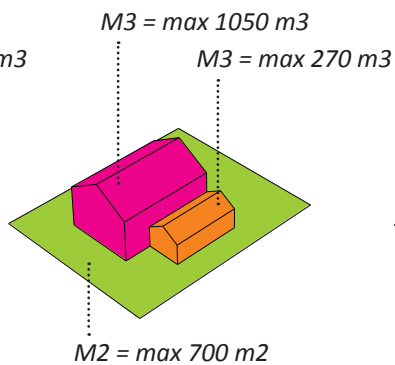
rijwoning



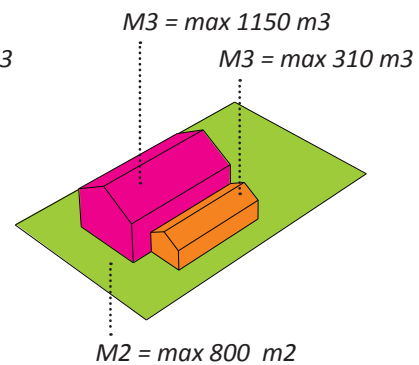
tweekapper



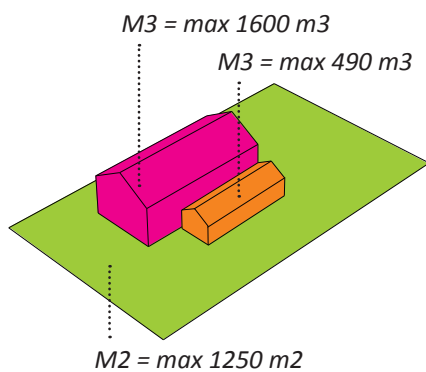
vrijst. klein



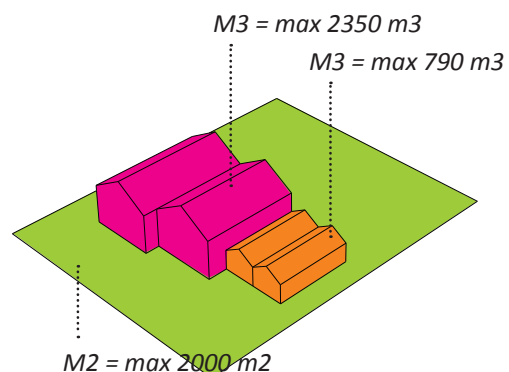
vrijst. middel



vrijst. groot



villa

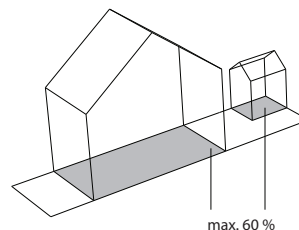


landhuis

voorbeelduitwerkingen volume hoofd- en bijgebouw in relatie tot kavelopp.

Maximaal bebouwingspercentage

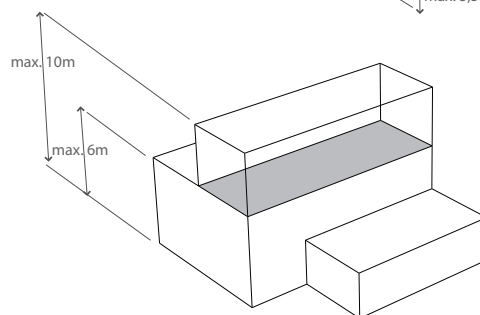
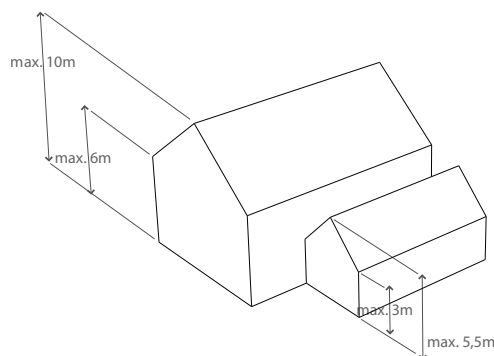
- Het totale bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen



maximaal bebouwingspercentage

Goot- en nokhoogte hoofdgebouw

- De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter. In geval van een plat dak mag de goothoogte niet meer bedragen dan 10 meter, mits de 3e bouwlaag substantieel terugliggend bebouwd wordt;
- De maximale nokhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.



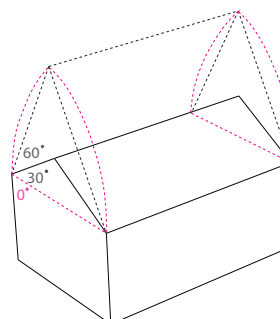
goot- en nokhoogte

Goot- en bouwhoogte bijgebouw

- De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

Dakhelling en dakvorm*

- De dakhelling bedraagt tussen de 30 en 60 graden, danwel 0 graden (plat dak), met dien ten verstande dat deze dakhelling niet geldt voor een kamelenrug dak en een getoogde kap;
- De dakvorm is plat danwel gevouwen of gebogen van karakter. Voorbeelden van een gevouwen dak zijn: zadeldak, mansardedak, doorgeschoten dak, kamelenrug, getoogd dak, schilddak en een doorzalend dak.

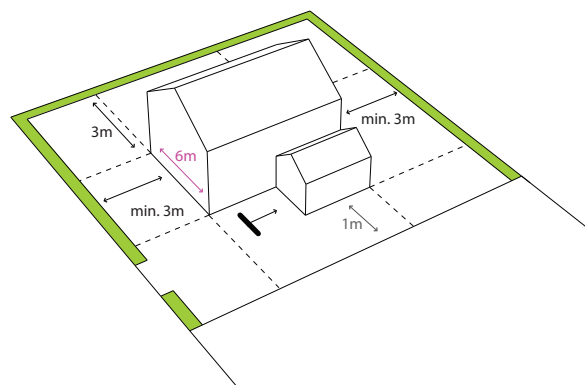


dakhelling

*(nb: Deze regels zijn alleen van toepassing op het Parkeiland)

Afstand tot erfgrans hoofdgebouw

- De afstand van hoofdgebouwen (met uitzondering van in rij aangebouwde woningen) tot openbaar gebied dient ten minste 3 meter te bedragen.*



Afstand tot erfgrans bijgebouw

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd;
- Indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- Aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

*voorbeeld vrijstaande woning
afstand erfgrans, max breedte hoofdgebouw*

Minimale breedte hoofdgebouw

- De breedte van een hoofdgebouw mag:
 1. bij vrijstaand niet minder bedragen dan 6 meter;
 2. bij twee-aaneen niet minder bedragen dan 5 meter;
 3. bij aangebouwd (in rij) niet minder bedragen dan 4,5 meter.

*(nb: Voor het Noordereiland geldt een minimale afstand van hoofdgebouwen tot openbaar gebied van 2 meter)