

BEELDKWALITEITSPLAN **RANDZONE MOSSENEST II**

NOORDWIJKERHOUT

DECEMBER 2014



COLOFON

Gemeente Noordwijkerhout
Herenweg 4
Postbus 13
2210 AA Noordwijkerhout
T 0252 343 737
gemeente@noordwijkerhout.nl
www.noordwijkerhout.nl

Gemeente Noordwijkerhout



Kokon Architectuur & Stedenbouw
Weena 723, ingang C3
Postbus 29137
3001 GC Rotterdam
T 010 411 71 80
info@kokon.nl
www.kokon.nl

kokon
ARCHITECTUUR & STEDENBOUW

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
2 ALGEMENE RICHTLIJNEN	6
ARCHITECTUUR	6
SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT	6
VARIATIE EN REPETITIE	6
ONVERWACHTE WENDINGEN EN FLEXIBILITEIT	6
ERFGRENZEN	6
MATERIAAL, KLEUR EN DETAIL	7
3 RICHTLIJNEN RANDZONE	9
PROGRAMMA	9
ARCHITECTUUR	9
MATERIALISATIE	11
ERFSCHIEDINGEN	11
OPENBAAR GEBIED	11



Stedenbouwkundig plan Mossenest II

1 AANZET

INLEIDING

In 2005 is het beeldkwaliteitplan (BKP) voor Mossenest II fase 2 t/m 4 opgesteld. Het doel van dit BKP was architecten richting te geven aan de architectonische uitwerking van Mossenest II. De plandelen Westrand, Parkzone, Parkrand, Castellum en Parkhof zijn voor realisatie getoets aan dit BKP. De Randzone zit nog in de ontwikkelingsfase. In het BKP uit 2005 wordt voor de Randzone uitgegaan van een programma met dubbele villa's rondom gemeenschappelijke hoven, met aan het eind van iedere rij aan de waterkant een enkele vrijstaande villa met bijzondere aanbouw.

Vanwege veranderde economische omstandigheden zal de markt vraag de eerstkomende jaren meer gericht zijn op de minder dure koopsector. Door de wijziging van het programma voor de Randzone is het BKP niet meer toereikend voor plantoetsing. Voor de Randzone is daarom een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld, voorliggend document "BKP Mossenest II Randzone".

Het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte zijn in het BKP Mossenest II fase 2 t/m 4 beschreven. De stedenbouwkundige opzet is niet veranderd en de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte zijn nog steeds van toepassing. De algemene richtlijnen voor de architectuur blijven op hoofdlijnen van toepassing en worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 worden de specifieke richtlijnen voor de randzone omschreven.

Zoals eerder aangegeven is het BKP opgesteld met als doel richting te geven aan de verdere ontwikkeling van de wijk. Het moet gezien worden als initiërend en inspirerend. Sommige uitspraken zijn concreet en leggen afspraken vast. Andere zijn meer een verwijzing naar referenties en geven een denkrichting aan. Er is getracht om die aspecten die voor het geheel van belang zijn ook eenduidig vast te leggen. Daarnaast is als uitgangspunt gehanteerd dat architecten voldoende ruimte moeten krijgen om hun ideeën gestalte te geven.

AMBITIE

Mossenest II is een hoogwaardige, hedendaagse wijk met referenties naar een warm en rijk verleden. Binnen de wijk dienen mensen zich geborgen te kunnen voelen, zich kunnen ontplooiën en zich herkennen. Men hoeft hier niet op te gaan in de massa. De stedenbouwkundige opzet biedt ruime mogelijkheden voor zowel individualiteit als gemeenschappelijke activiteiten. Mensen worden als het ware uitgenodigd om zich meer betrokken te voelen bij het gezamenlijke zonder dat het individuele daarbij verloren hoeft te gaan.

Ook voor de toekomst wordt ruimte geschapen. De woningen moeten bijvoorbeeld voldoende flexibiliteit tonen. Latere uitbreidingen en verbouwingen dienen te kunnen worden uitgevoerd zonder problemen voor de samenhang van de wijk.

2 ALGEMENE RICHTLIJNEN

Hierna volgt een samenvatting van de algemene richtlijnen voor de architectuur uit het BKP van 2005:

ARCHITECTUUR

De architectuur van alle bebouwing vormt samen met de openbare inrichting het middel om te komen tot de gewenste uitstraling van de wijk. Goede afspraken over de architectuur zijn dus van wezenlijk belang. Het BKP wil richtinggevend zijn, maar niet beknellend. Zonder in detail te treden worden een aantal typeringingen genoemd die gezamenlijk de grondgedachte voor de architectuur omschrijven;

- een levendige architectuur met een hoge “belevingswaarde” (hiermee wordt bedoeld dat het oog van de kijker geboeid moet kunnen worden door het geheel van het gebouw, maar ook door de korrelgrootte en veelheid aan details);
- een hoogwaardige en warme architectuur;
- hedendaags, maar vergelijkbaar met een rijk verleden;
- de gebouwen hebben kappen, met dakhellingen die per buurt zijn voorgeschreven;
- daken zijn goed zichtbaar vanaf het maaiveld;
- dakoverstekken zijn minimaal 0,6 meter of er is een alternatief met vergelijkbare kwaliteit;
- een plint van 0,6 meter in donkere kleur metselwerk is wenselijk;
- waar de situatie er om vraagt, hebben woningen een verhoogde begane grondlaag;
- garages en bergingen worden in hetzelfde metselwerk uitgevoerd als de bijbehorende woningen;
- geen grote dichte gevelvlakken aan de voorzijde van woningen;
- de toe te passen materialen zijn duurzaam;
- in woningen worden hoofdzakelijk baksteen en keramische pannen toegepast.

Per buurt gelden naast bovenstaande zaken, aanvullende typeringingen aangaande programma, architectuur, bijzondere voorzieningen en dergelijke.

SAMENHANG VERSUS INDIVIDUALITEIT

Mossenest II is onderverdeeld in buurten die ieder een eigen karakteristiek krijgen. Er wordt dus op wijkniveau gestreefd naar samenhang, maar ook op buurtniveau. Voor de samenhang op wijkniveau zal het Castellum, als letterlijk hart, richting gevend zijn. De overige buurten hebben een duidelijke eigen identiteit.

Individualiteit manifesteert zich zowel op het wijkniveau als op buurtniveau. Woningen zijn individueel afleesbaar. Woningscheidingen manifesteren zich zoveel mogelijk in de gevel en er bestaat onderscheid tussen naastliggende woningen. De verschillen kunnen marginaal of fundamenteel zijn, maar in ieder geval goed waarneembaar. Mogelijke kopersopties in gevels en daken worden mee-ontworpen en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Woningen krijgen aldus een hoge mate van identiteit en herkenbaarheid zonder dat de samenhang verloren mag gaan.

VARIATIE EN REPETITIE

Binnen het ontwerpen van de woningen wordt gezocht naar een balans tussen seriematig en individueel bouwen. Afhankelijk van de categorie woningen kan meer of minder gevarieerd worden.

Naastliggende woningen zijn niet identiek aan elkaar. Een relatie met doordachte plattegronden is van belang bij het verkrijgen van variatie in het gevelbeeld. Lichte afwijkingen in rooilijnen van hoofdbouwmassa's zijn toegestaan bij aaneengesloten bebouwing binnen marges tot 0,3 meter. Dit moet wel een duidelijke toegevoegde waarde leveren.

ONVERWACHT WENDINGEN EN FLEXIBILITEIT

Afwijkingen van bovenstaande voorschriften zijn toegestaan mits zij incidenteel van karakter zijn en een duidelijke toegevoegde waarde hebben. Ook kan er daardoor een verrassingselement ontstaan.

ERFGRENZEN

Erfgrenzen worden voor de gehele wijk eenduidig ontworpen. Zij worden meegenomen in het architectonisch ontwerp van de woning. De kosten van de erfgronden vormen een integraal onderdeel van de bouwkosten van de woningen. Verschillende erfgronden kunnen voorkomen: lage en hoge hagen, lage en hoge gemetselde muren met vullingen en gecombineerde elementen als een pergola/ erfafscheiding met carport en/of garage. In de verschillende uitwerkingsplannen worden ze vastgelegd.

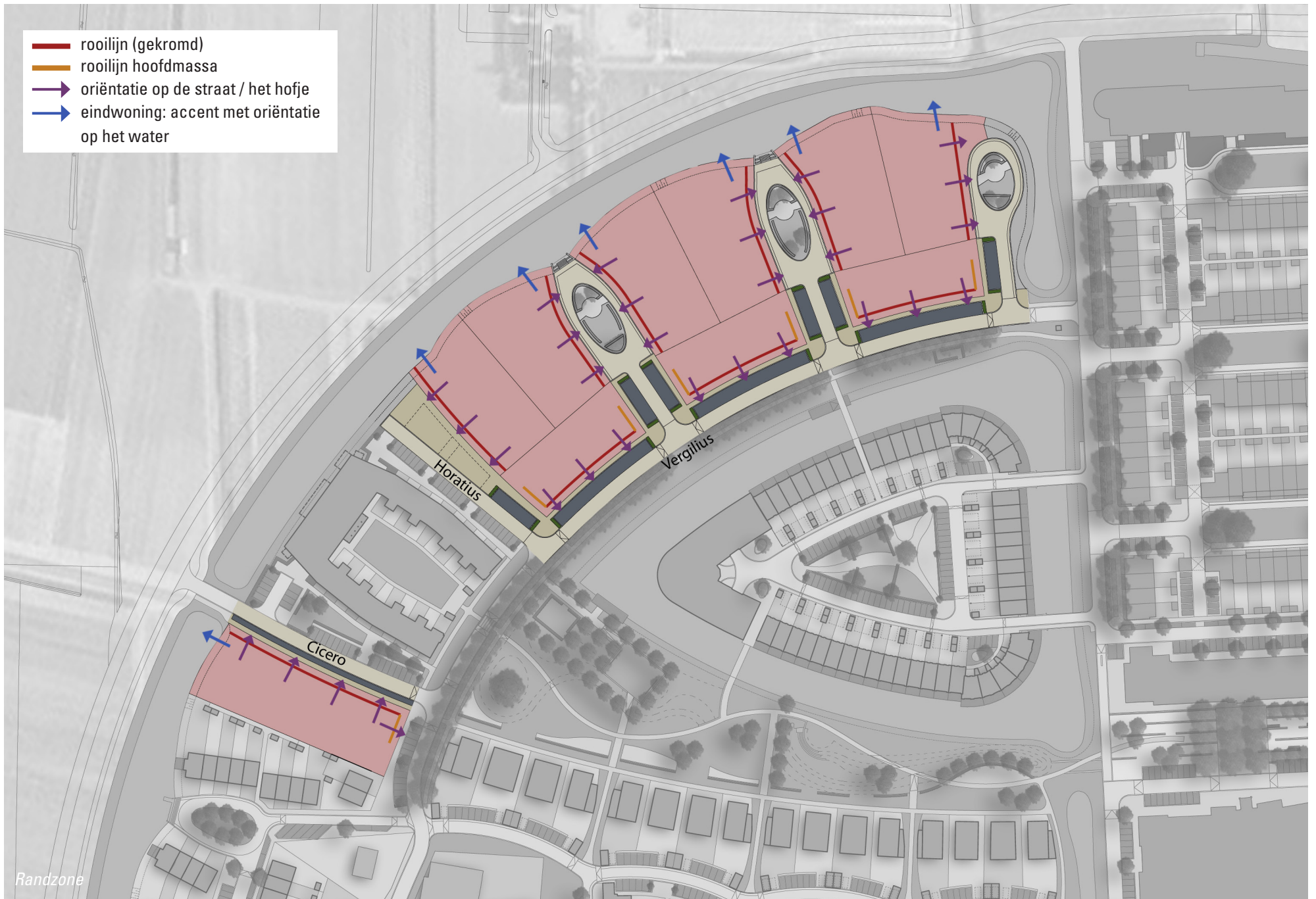
MATERIAAL, KLEUR EN DETAIL

Als hoofdmateriaal in de gevel wordt baksteen gebruikt. De keuze voor de steen wordt in het ontwerpteam bepaald door onder meer de supervisor en de architect. Andere gevelmaterialen zijn beperkt toegestaan. Dakpannen zijn keramisch. Per buurt kunnen kleurnuances worden aangebracht waarbij een goede balans tussen individualiteit en samenhang wordt gezocht. Daarbij worden de gevelkleuren echter altijd afgestemd op de betreffende verhardingsmaterialen en –kleuren.

REEDS GEREALISERDE DELEN MOSSENEST II



- rooilijn (gekromd)
- rooilijn hoofdmassa
- ➔ oriëntatie op de straat / het hofje
- ➔ eindwoning: accent met oriëntatie op het water

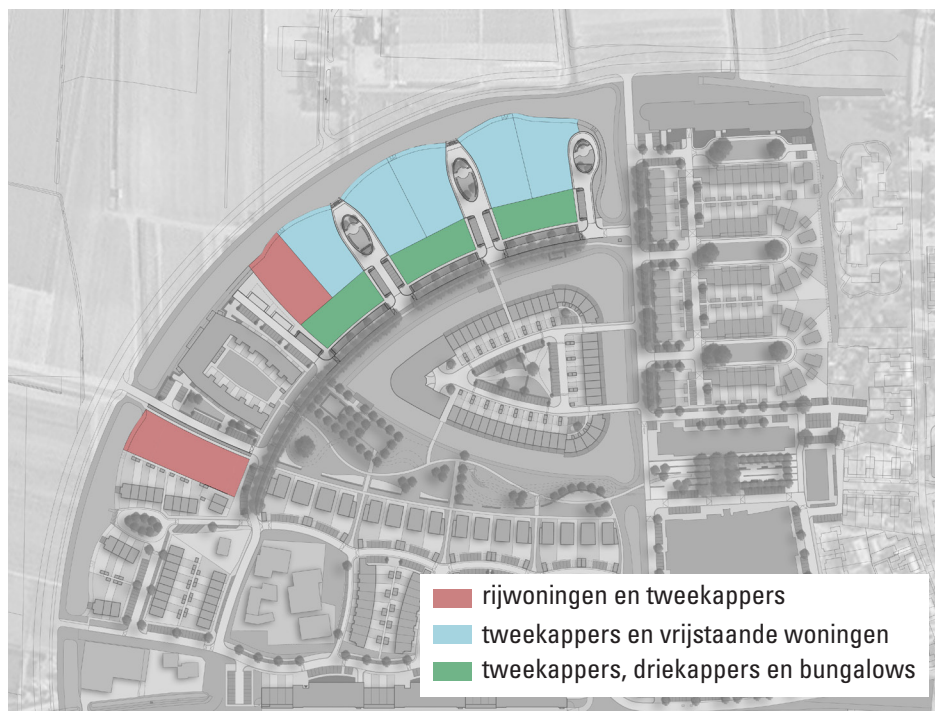


Randzone

3 RICHTLIJNEN RANDZONE

PROGRAMMA

- langs de Cicero en Horatius zijn rijwoningen en tweekappers toegestaan;
- langs de hofjes zijn alleen tweekappers en vrijstaande woningen toegestaan;
- langs de Vergilius zijn alleen tweekappers, driekappers en bungalows toegestaan;
- er zijn maximaal 20 rijwoningen toegestaan en maximaal 48 tweekappers / driekappers / bungalows / vrijstaande woningen;
- langs de Cicero 12 rijwoningen en langs de Horatius 8 woningen;
- haaksparkeren langs de Vergilius en bij de entree van de hofjes;
- langs de Cicero langsparkeren;
- voor de rijwoningen geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning;
- voor de tweekappers / driekappers / bungalows / vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,0 pp per woning;
- als het definitieve programma bekend is, dient een parkeerbalans opgesteld te worden.



ARCHITECTUUR

Massa's:

- alle woningen hebben een hoofdmassa van twee bouwlagen met kap. Uitzondering zijn bungalows, hierbij is een hoofdmassa van één bouwlaag plus kap toegestaan;
- ondergeschikte massa's zijn één bouwlaag en kunnen voorzien zijn van een kap of een plat dak;
- rijwoningen mogen tot maximaal 5 woningen worden geclusterd;
- om wandwerking te voorkomen en het plan een transparante uitstraling te geven mogen bij de overige woningen maximaal twee hoofdmassa's naast elkaar komen;
- ondergeschikte massa's zijn teruggelegen ten opzichte van de hoofdmassa.

Gevel:

- straatgevels zijn voorzien van een voortuin van 3 m;
- Alle woningen krijgen een eigen signatuur. Woningen zijn individueel afleesbaar, bijvoorbeeld door wisseling in kapvorm, vormgeving, incidenteel terugspringen, gebruikte materialen en kleurgebruik;
- variatie in goothoogte om individuele afleesbaarheid te versterken;
- variatie in gevelopeningen;
- kopgevels grenzend aan het openbaar gebied worden ontworpen als voorgevels, voorzien van ramen aan straatzijde;
- uitbreidingsopties worden passend uitgevoerd bij de architectuur van de woning.

Daken:

- de nokrichting bij de rijwoningen is evenwijdig aan de straat en kan als accent in de rij gedraaid zijn, of een andere vorm hebben;
- voor de overige woningtypes kan de kapvorm samengesteld zijn, de kaprichting is vrij en afwisselend, platte daken zijn niet toegestaan op de hoofdmassa;
- toepassing van ruime dakoverstekken 0,6 meter met gedetailleerde horizontale gootlijsten. Kleinere dakoverstekken zijn mogelijk mits kwalitatieve toevoegingen op een andere wijze plaatsvinden;
- dakkapellen zijn vormgegeven in de architectuur van de woning.



Plaatsing op de kavel:

Alle woningen hebben een voortuin van 3 m evenwijdig aan de erfgrans. De achtertuinen zijn diep.

Ontsluitingsstructuur:

De hofjes worden ontsloten via de wijkontsluiting, de Vergilius. De Cicero wordt ontsloten via de Randweg.

Berging/garage:

- bij tweekappers en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein, waarbij garages teruggedegen zijn ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
- de rijwoningen krijgen een berging in de achtertuin die via een pad of zijtuin bereikbaar is.

Oriëntatie:

De plattegrond van de woningen ondersteunt de oriëntatie op de straat / het hofje.

Accenten:

De woningen langs het water zoeken een relatie met het water. Dit kan bijvoorbeeld door middel van woonkameroriëntatie, gevelopeningen, aanbouwen of een vlonder.

MATERIALISATIE

- gevels zijn gemetseld in baksteen, in verschillende kleuren of gestuukt /gekeimd;
- bakstenen worden in natuurlijke tinten toegepast;
- hellende daken worden gedekt met keramische dakpannen in nuances van grijs tot zwart.
-

ERFSCHIEDINGEN

- erfscheidingen van voor- en zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied geschieden middels hagen met een hoogte van 0,7 m¹;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk;
- waar een achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt deze afgeschermd

met een haag of een begroeid hekwerk, 1,8 - 2,0 m¹ hoog, mogelijk in combinatie met (deels) een lage tuinmuur (geen gesloten schuttingen); deze erfscheidingen worden zorgvuldig vormgegeven en maken deel uit van het architectonisch ontwerp van de woningen.

OPENBAAR GEBIED

Wanneer het programma van de Randzone definitief is, kan het stedenbouwkundig plan aangepast worden. Voor de inrichting van het openbaar gebied dient dan een nieuw inrichtingsplan gemaakt worden. Dit inrichtingsplan dient aan te sluiten op de inrichting van de reeds gerealiseerde fasen.

**Alle woningen krijgen een eigen signatuur:**

- wisseling in kapvorm;
- incidentele verspringingen in rooilijn;
- verschil in gebruikte materialen en kleurgebruik;
- variatie in goothoogte;
- kopgevel ontworpen als voorgevel;
- variatie in gevelopeningen;
- dakoverstekken minimaal 0,6 m.