



Beeldkwaliteitplan **Woningbouw**

Colofon

Opdrachtgever

Bas Hendriks
Arnaud van der Eijk
Ewald Pelser

Wayland Developments
Weg en Land 2
2661 DB Bergschenhoek



T :: 010-5210881
info@wayland.nl
www.waylanddevelopments.nl

Opdrachtnemer

Renzo Veenstra
Richard Colombijn
Ruud Versteegen
Louise de Neergaard
Eric Jan Bijlard

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam



T :: 020 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

In samenwerking met

Ruud Broekman

Olga Wagenaar

Planenproject
Bredaseweg 108a – sectie 11
4902 NS Oosterhout



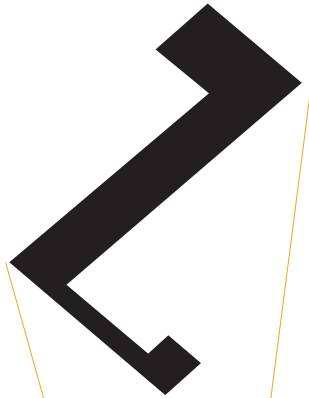
T :: 016-24 24 047
info@planenproject.nl
www.planenproject.nl

Amvest
De entree 43 - 8e etage
1101 BH Amsterdam

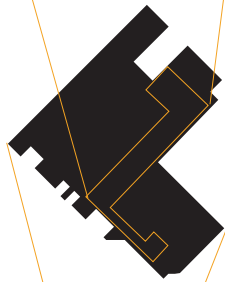


T :: 020-430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl

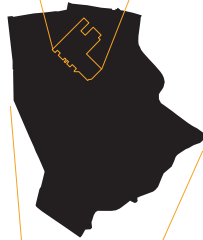




Expositielandschap



Glasparel+



Zuidplaspolder



Nederland

Voorwoord

Aan de zuidzijde van Waddinxveen ligt het gebied de Glasparel+. Dit gebied is een nadere uitwerking van de plannen die door de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De Glasparel+ kent een interessante combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven. Hierdoor is een bijzonder gebied ontstaan met bijzondere kansen. Een parel voor Waddinxveen. De combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven is meer 'dan de som der delen'. De '+' in Glasparel+ staat voor de meerdere onderdelen elementen van het plan, de + slaat ook op de verbindingen tussen die elementen, maar wat ons betreft slaat de plus ook op de kwaliteit van het plan. Voor de Glasparel+ is een masterplan opgesteld; een beeld van de toekomst. Een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn. Het masterplan is een strategisch document en een visiedocument. Het beschrijft een ambitie en tegelijkertijd toont het een realistisch eindbeeld. In dit masterplan wordt 'het expositielandschap' beschreven waarin de + van de planvorming qua duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit bijzonder tot uiting komt. Het doel van het masterplan is om het ruimtelijke kader vast te stellen op grond waarvan het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is een juridisch kader waarbinnen de concrete ontwikkelingen tot stand zullen komen. De ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkelingen wordt in beeldkwaliteitsplannen beschreven. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn de kaderstellende documenten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De verschillende deelgebieden van het masterplan krijgen elk een eigen beeldkwaliteitsplan. Eén van deze plannen is het voor u liggende document. Het masterplan zal in deze periode dienst kunnen doen als sturend en inspirerend document.



Plangebied Glasparel +



BusinessPark Vredenburg

Wonen aan de Plasweg

Glasparel

Aan de Bredeweg

LogistiekPark A12

Achter de Plasweg

de Hoevezone

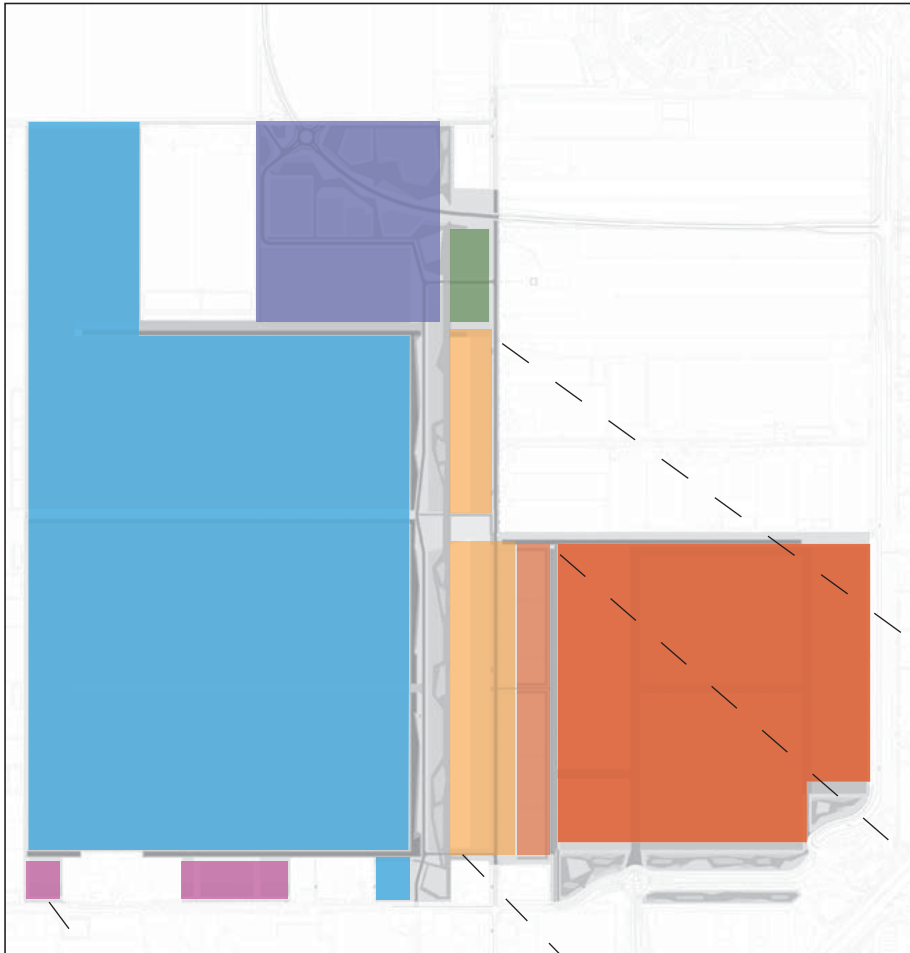


Inhoudsopgave

Voorwoord	005
1. Inleiding	011
2. Algemene regels	013
1. Variatie	014
2. Kappen	015
3. Oriëntatie	016
4. Rooilijn	017
5. Zijgevels	018
6. Tuinzone	019
7. Werkzone	020
8. Zijdelingse afstand	021
9. Parkeren	022
10. Kleur en materiaalgebruik	023
3. Specifieke regels	027
A. Aan de Plasweg - west - lintzijde	031
B. Aan de Plasweg - west - parkzijde	037
C. Aan de Plasweg - oost - lintzijde	043
D. Aan de Bredeweg	047

1

Inleiding



Legenda

- Businesspark Vredenburg
- Glasparel
- LogistiekPark A12
- Achter de Plasweg
- Wonen aan de Plasweg
- Aan de Bredeweg
- De Hoevezone

Deelgebieden Glasparel+



Zonering

Binnen de ontwikkeling Glasparel+ worden twee gebieden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het bestaat uit de delen;

- Wonen aan de Plasweg, opgedeeld in drie deelgebieden,
- Aan de Bredeweg, waarbij de woningbouw gezamenlijk met werkkavels ontwikkeld wordt.

Beide delen maken onderdeel uit van de benadering 'Lanen en Linten' van de provincie Zuid-Holland. In dit beeldkwaliteitplan wordt specifiek ingegaan op de kwaliteit van de woningbouwopgave, en is de 'doorontwikkeling' van het beleid van de provincie.

Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Glasparel+ bepalen het toekomstige beeld in deze nieuwe woongebieden. In het bestemmingsplan zijn de eisen met betrekking tot het toegestane bouwvolume bepaald. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van de kavel en het gebouwde object. Het beeldkwaliteitplan wordt na ter inzagelegging vastgesteld als addendum op de welstandnota. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee onderdelen; de algemene regels en de specifieke regels per zone. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel. De algemene regels zijn regels waar alle woningen, direct gelegen aan de linten Plasweg en Bredeweg moeten voldoen. (Dit betekent dat de woningen aan de Noordelijke Dwarstocht (zone B) niet aan deze algemene regels hoeven te voldoen. Deze woningen worden enkel in de specifieke regels beschreven.) De specifieke regels zijn gekoppeld aan zones. De zones zijn geïntroduceerd om onderscheid aan te brengen in gebouwen die meer en minder in het zicht staan vanaf de openbare hoofdruimten. Aan gebouwen die meer in het zicht staan worden andere eisen gesteld dan aan gebouwen die meer achteraf staan. De te onderscheiden zones zijn:

- A. Aan de Plasweg - west - lintzijde,
- B. Aan de Plasweg - west - parkzijde,
- C. Aan de Plasweg - oost - lintzijde,
- D. Aan de Bredeweg.

Samenvattend; de beeldkwaliteit bestaat uit:

- algemene regels
- specifieke regels per zone

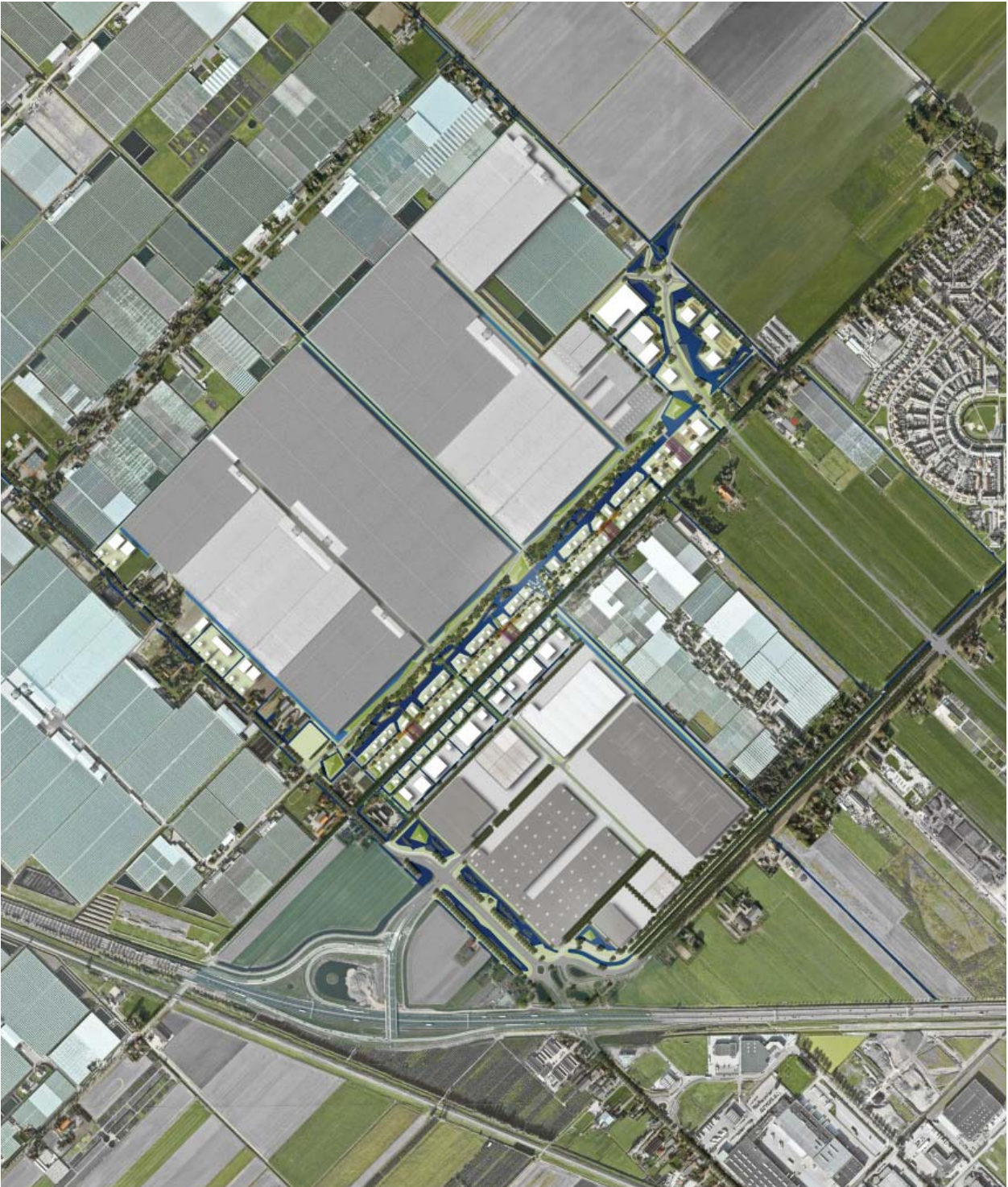
Q-team

Voor Glasparel+ wordt een kwaliteitsteam opgericht (hierna te noemen Q-team). Als belangrijkste taak of doel heeft dit team het bevorderen en bewaken van de kwaliteit van de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische beoordeling van de voorgestelde ontwikkelingen op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplannen. Ook de inrichting van de openbare ruimte valt onder deze taak. Het kwaliteitsteam is het geweten van het stedenbouwkundig plan en zorgt dat de essentie en samenhang van dit plan overeind blijft, ook in een veranderende context. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen is het de bedoeling om een nauwe samenwerking tot stand te brengen tussen de initiatiefnemer en het Q-team. Daarom wordt zo vroeg mogelijk bij aanvang van het ontwerpproces, en niet achteraf, de dialoog tussen ondernemer en Q-team gevoerd. Zo kan er door middel van overleg tot een goed bouwplan en een goede inrichting van de kavel worden gekomen. Verder is de basisgedachte in de planvorming 'optimale flexibiliteit'. Dit betekent dat alleen het nodige wordt vastgelegd op kaart en schrift. Goede afspraken over het proces zijn dan wel van essentieel belang. Verder is het de bedoeling dat de beoordeling van de plannen in de plaats komt van een welstandadvies. In die zin wordt een dubbele toetsing voorkomen. Voor de daadwerkelijke oprichting van het Q-team wordt door de gemeente te zijner tijd een apart voorstel voorbereid.

Voor de samenstelling van het Q-team wordt gedacht aan een:

- gemeentelijk projectleider,
- supervisor (stedenbouw / landschapsarchitectuur,
- gemeentelijke stedenbouwkundige,
- welstandsgedelegeerde.

2 Algemene regels



Proefverkaveling Glasparel+, masterplan

De opgave van de ontwikkeling van woningbouw in de Glasparel + is om een landelijk en kleinschalig woonmilieu te realiseren, waarbij moderne woningbouw en hedendaagse initiatieven vanzelfsprekend ingepast kunnen worden. De gedachte is om aan te sluiten bij de karakteristieken van de Lanen en Linten van de Zuidplaspolder. Voor de Glasparel+ zijn dit de centraal gelegen Plasweg en de Bredeweg. Dit zijn cultuurhistorisch waardevolle linten, met een eigen karakter. Het karakter van de Plasweg wordt mede bepaald door de bestaande laanbeplanting en de bestaande watergangen met 'hoog' water. Deze kwaliteit dient te worden gecontinueerd en waar mogelijk versterkt.

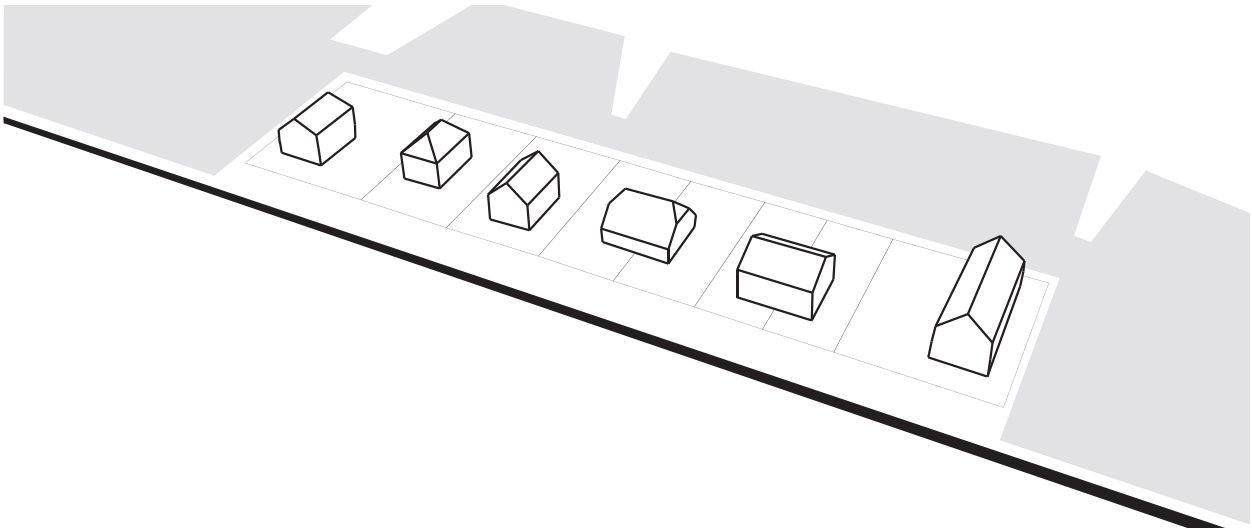
Ook de beeldkwaliteit van de woningen zal aansluiting vinden bij bestaande karakteristieken in het gebied. Door het introduceren van een zonering in het bebouwingsgebied is er eveneens de mogelijkheid om moderne en hedendaagse initiatieven te realiseren.

De algemene regels behandelen

1. Variatie
2. Kappen
3. Oriëntatie
4. Rooilijn
5. Zijgevels
6. Tuinzone
7. Werkzone
8. Zijdelingse afstand
9. Parkeren
10. Kleur en materiaalgebruik

1. Variatie

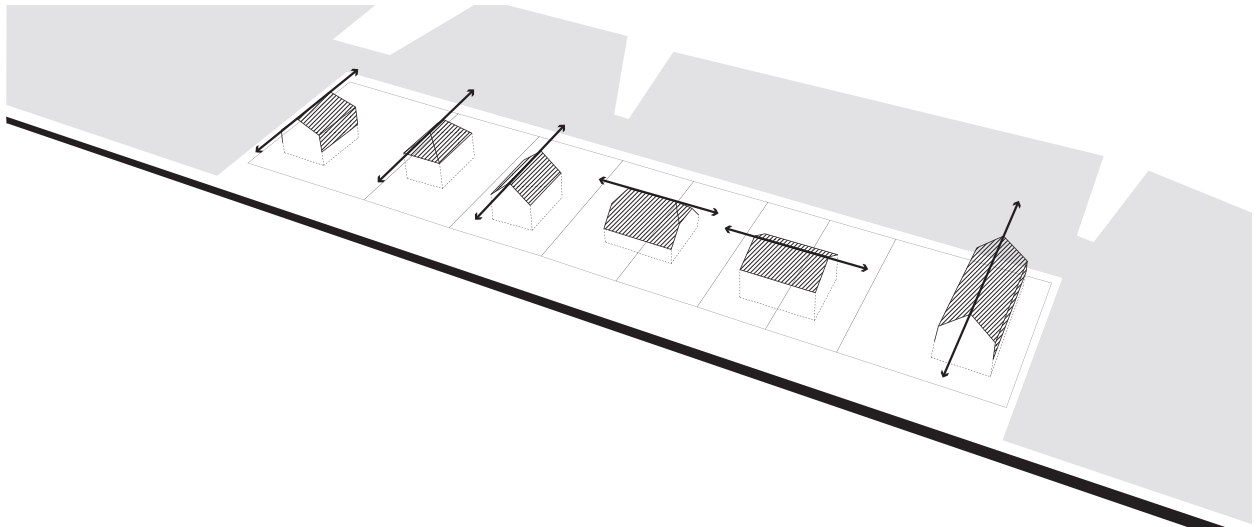
Langs de linten wordt gevarieerd gebouwd. Dit betekent dat er variatie mogelijk is in bebouwingstypologie, kavelgrootte, bouwstijl, terreininrichting en dergelijke. Een duidelijke repetitie van (seriematige) bebouwing is niet toegestaan. Als uitzondering op deze regel geldt de bebouwing rondom de hoven aan de Plasweg (zie hoofdstuk 3 - specifieke regels).



voorbeelden variatie langs lint

2. Kappen

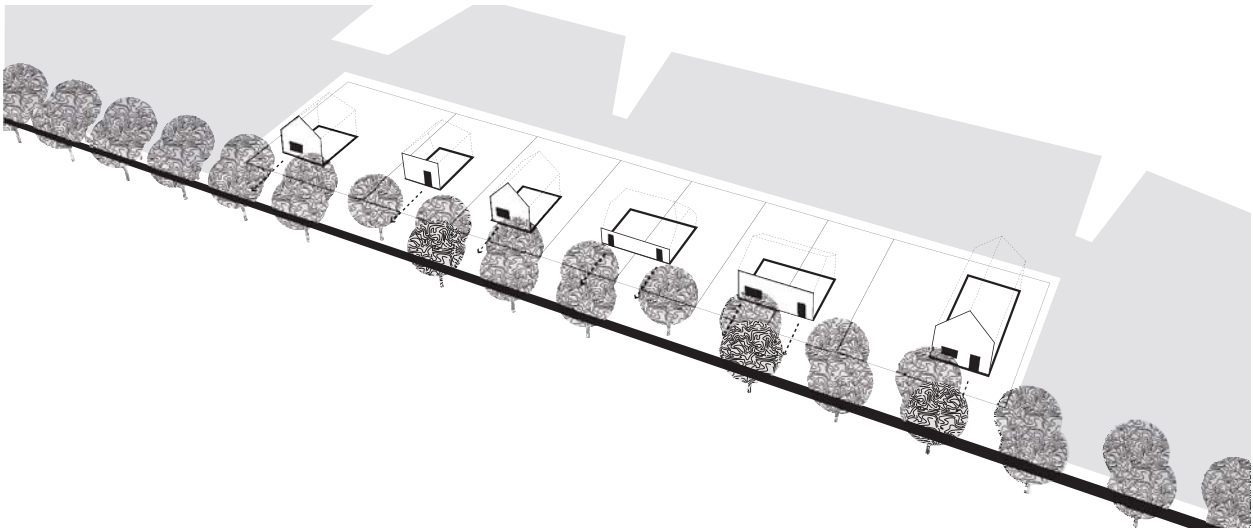
De woningen langs de linten hebben kappen. Lessenaarsdaken zijn niet toegestaan. Kaprichtingen zijn niet voorgeschreven.



voorbeelden kappen en richtingen

3. Oriëntatie

De woningen langs de linten oriënteren zich op het lint met hun representatieve voorzijde. Deze gevel is zorgvuldig vormgegeven en toont zich als een voorkant. In deze gevel zit bij voorkeur een voordeur.

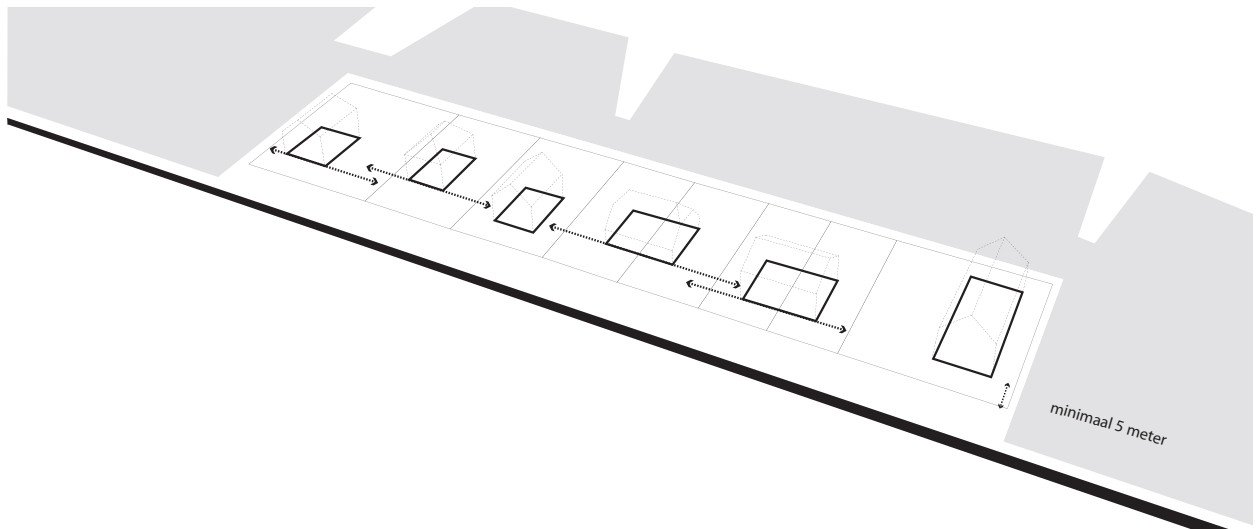


gevel is niet vormgegeven als voorgevel

voorbeelden representatieve voorzijde

4. Rooilijn

Aan de zijde van het lint hebben de woningen een minimale rooilijn van 5 meter, gemeten vanaf de kruin van het talud. De woningen worden bij voorkeur verspringend ten opzichte van elkaar geplaatst.

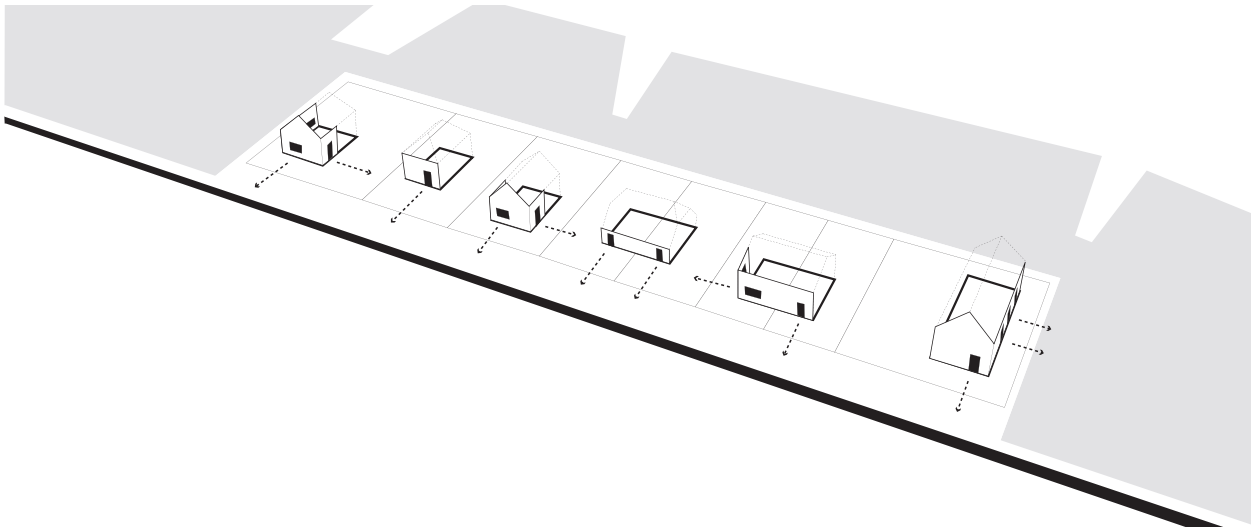


voorbeelden rooilijn

5. Zijgevels

De zijgevels van de woningen krijgen een vergelijkbare architectonische aandacht als de representatieve voorgevel. Dichte zijgevels zijn niet toegestaan.

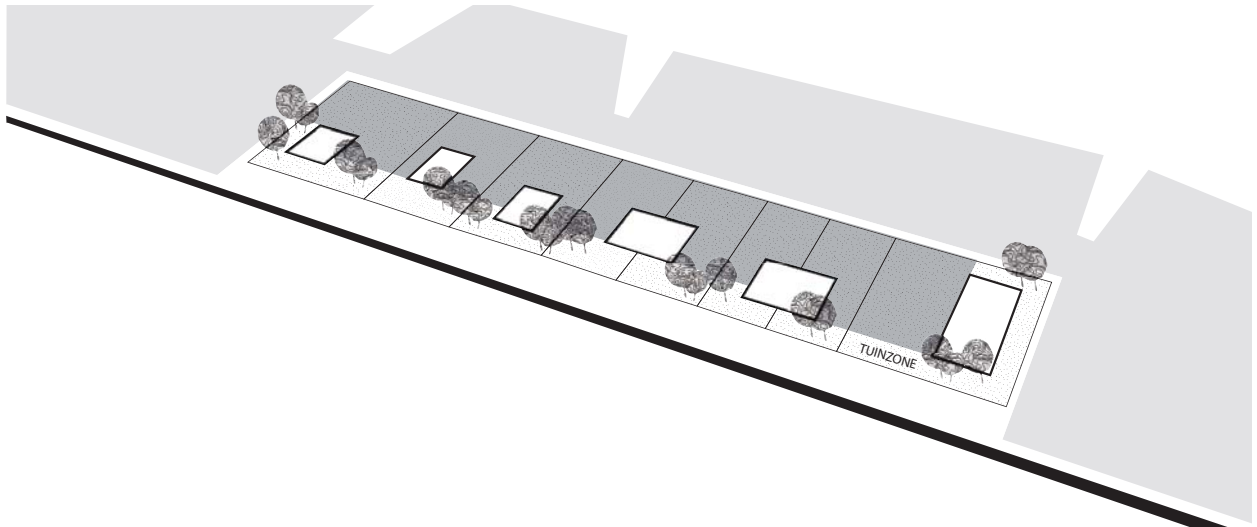
Bij overhoekse situaties is het wenselijk om de overhoek in te vullen met een raam, erker of architectonisch detail.



voorbeelden zijgevels en overhoeks

6. Tuinzone

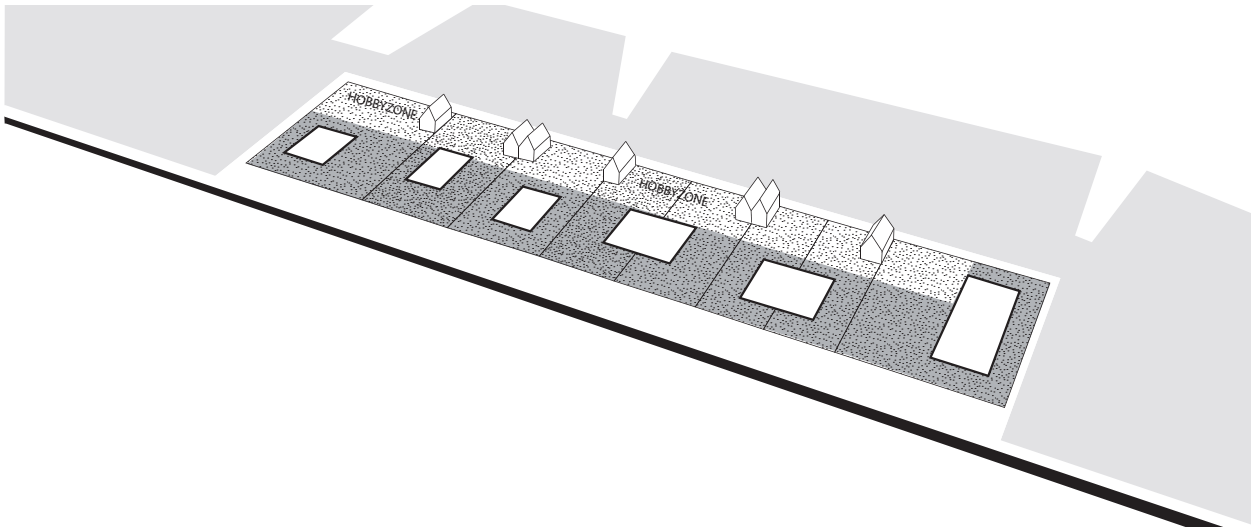
Karakteristiek voor de (oorspronkelijke) woningen in de Zuidplaspolder en daarmee ook voor de Plasweg en de Bredeweg, zijn de tuinzones aan de voorzijde van de woningen. Ook voor de nieuwbouw dienen deze tuinen te worden voorzien. Ze hebben een minimale diepte van 5 meter, gerekend vanaf de kruin van het talud langs de watergang. In deze tuinzone mogen geen obstakels en gebouwen worden opgericht. Deze tuinzone moet worden meeontworpen in het architectonisch ontwerp. De woning dient zichtbaar te zijn vanaf de Plasweg.



voorbeelden tuinrichting

7. Hobbyzone

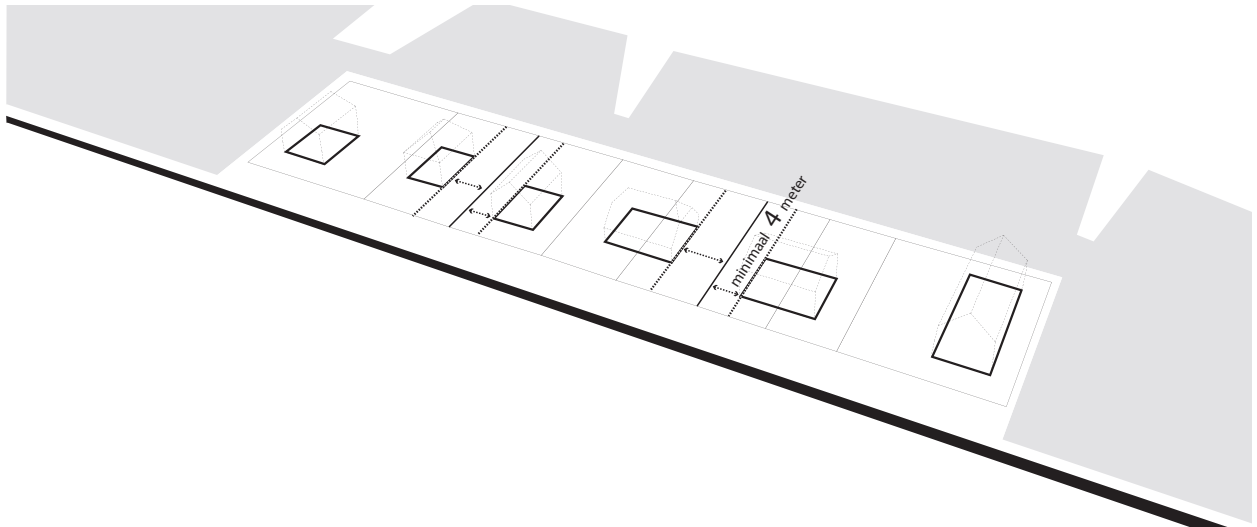
De relatie tussen wonen en werken is karakteristiek voor de Zuidplaspolder. Aan dit cultuurhistorisch principe wordt invulling gegeven door achter de woningen te voorzien in een zogenaamde werkzone. In deze hobbyzone mogen kassen, schuurachtige gebouwen en bijgebouwen, en carports worden gebouwd. Het is de voorkeur deze objecten uit te voeren met een kap. Kaprichting en kapvorm zijn vrij in te vullen.



kleinschalige voorbeelden inrichting werkzone

8. Zijdelingse afstand

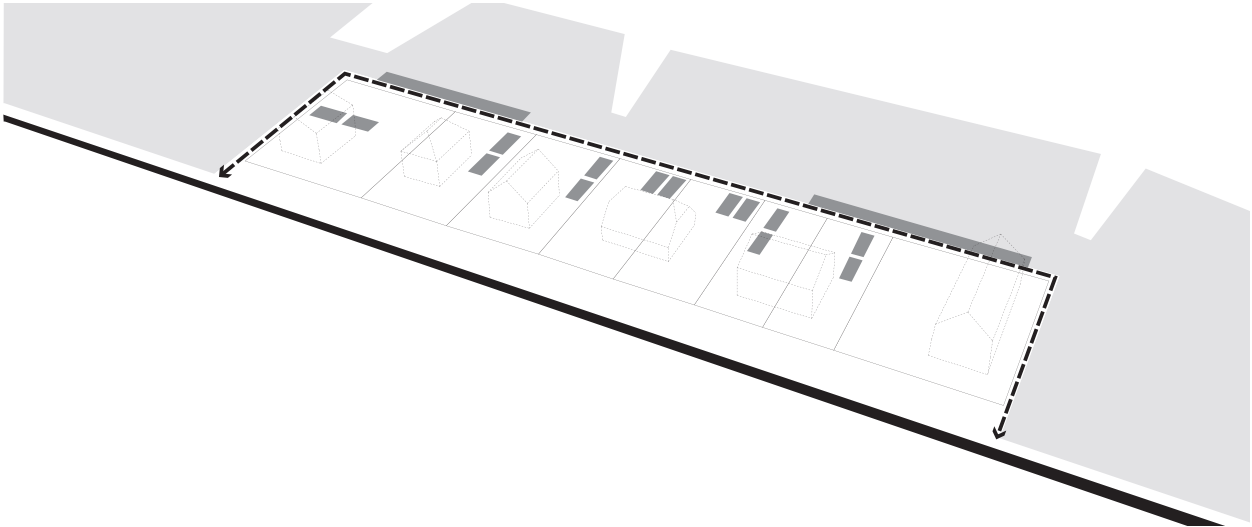
Doorzichten vanaf het lint naar de achterliggende gebieden worden mogelijk gemaakt. Hiertoe dient er een zijdelingse afstand van de woningen (hoofdgebouwen) tot de perceelsgrens te worden voorzien van minimaal 4 meter.



voorbeelden doorzichten

9. Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Aan de linten mag niet worden geparkeerd. Wanneer er in bezoekersparkeren en parkeren voor rijwoningen moet worden voorzien, dan vindt dat plaats in het openbaar gebied (niet zijnde het lint) of op het eigen terrein.



voorbeelden parkeren op eigen terrein en bezoekersparkeren op openbaar gebied

10. Kleur en materiaalgebruik

De kleurstelling van de woningen sluit aan bij de bestaande woningbouw in de linten. De kleuren zijn gebaseerd op zogenaamde aardetinten. Geel, oranje en signaalkleuren zijn niet toegestaan. De kappen mogen wel in oranjetinten worden uitgevoerd.

Strengpers bakstenen en geglazuurde dakpannen mogen niet worden toegepast. Dakpannen worden uitgevoerd als keramische dakpannen. De bemonstering van de materialen dient in samenhang met de belendende percelen plaats te vinden.

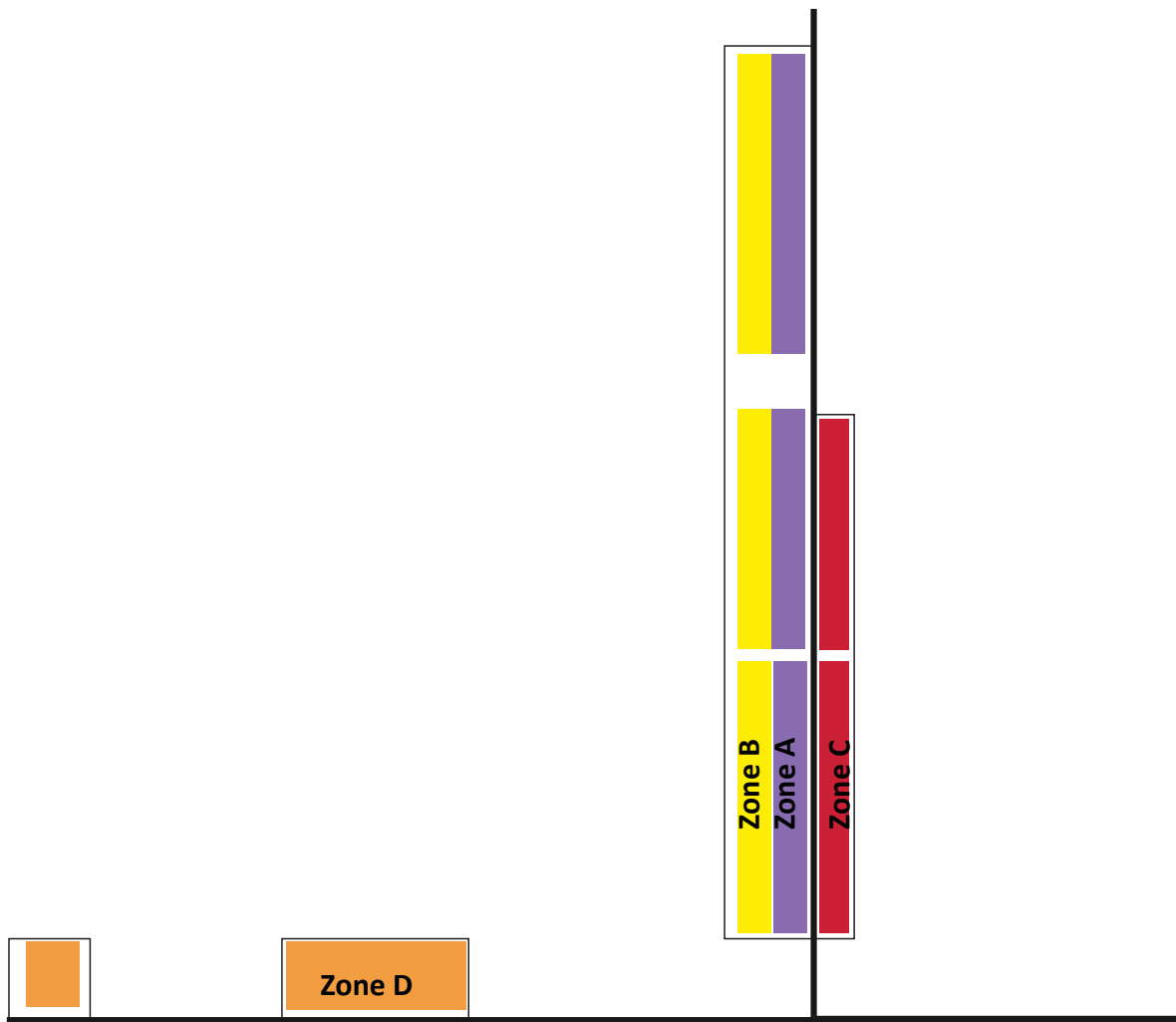




sfeercollage Plasweg (met aan de rechterzijde 'west' en aan de linkerzijde 'oost')



3 Specifieke regels



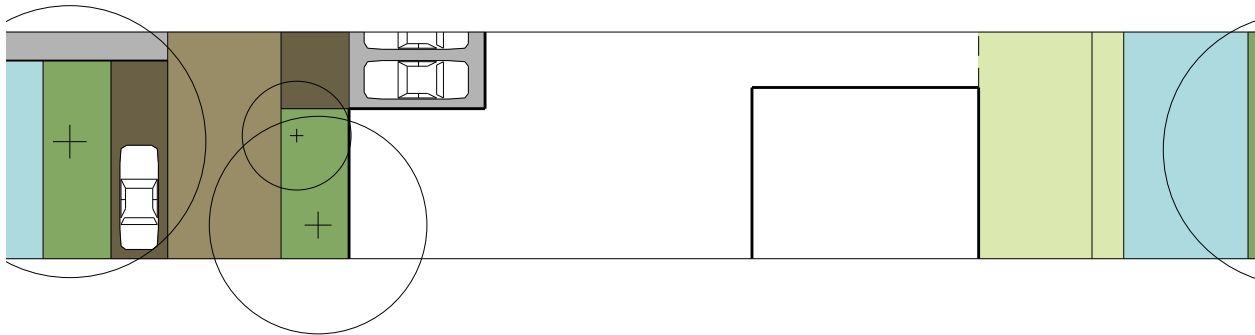
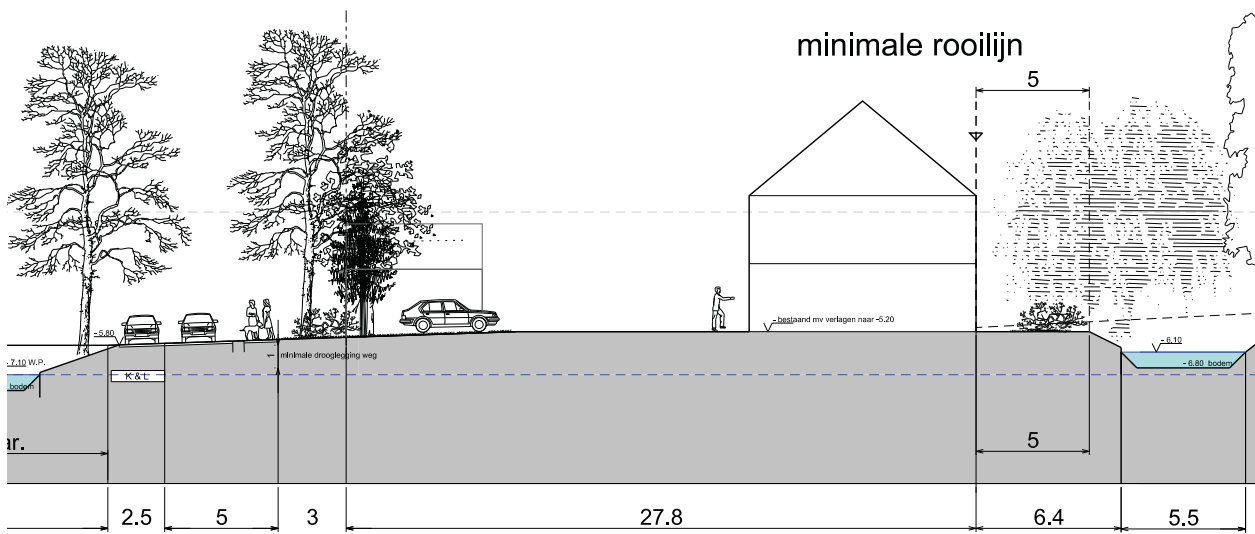
Zonering

Specifieke regels

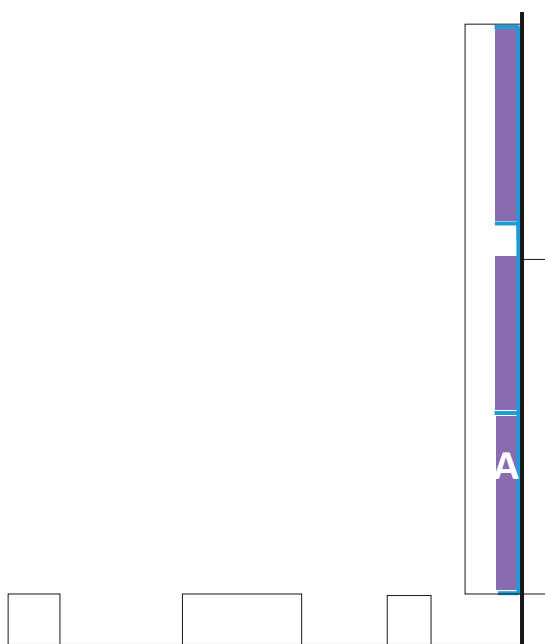
Naast de algemene regels zijn er specifieke regels opgesteld. Deze specifieke regels bepalen nader voor welke gebieden meer en voor welke minder beeldkwaliteitsregels gelden.

De te onderscheiden zones zijn (*zie kaart zonering*):

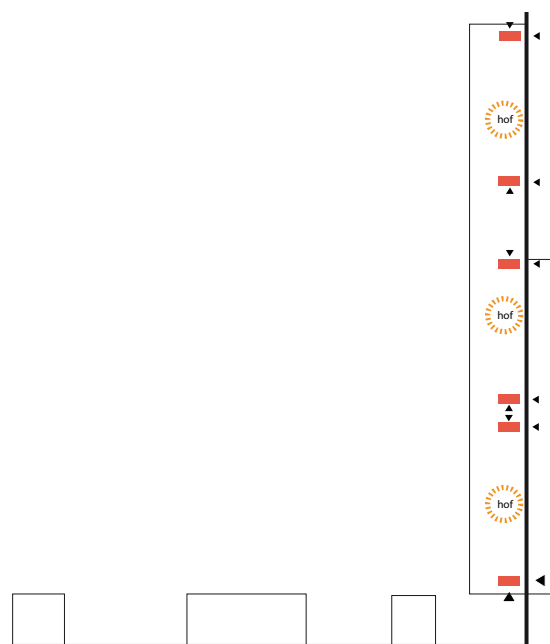
- **Zone A:** Aan de Plasweg - west - lintzijde,
- **Zone B:** Aan de Plasweg - west - parkzijde,
- **Zone C:** Aan de Plasweg - oost - lintzijde,
- **Zone D:** Aan de Bredeweg,



basisprofiel over woonkavel Plasweg - west - lintzijde, met achterstraat



zone A met watergangen



hoekwoningen en principe hoven

A. AAN DE PLASWEG - west - lintzijde

Aanvullend aan de algemene regels zijn er een specifieke regels voor zone A:

Buurten (zie zone A met watergangen): Langs de Plasweg worden drie woonclusters gemaakt; 3 buurten. De maatvoering van deze clusters is in het masterplan Glasparel+ vastgelegd. Deze is gebaseerd op het grid van de Zuidplaspolder. De buurten worden begrensd met watergangen.

Hof (zie hoekwoningen en principe hoven): Centraal in de buurten wordt een collectieve ruimte ontworpen, die te typeren is als een hof. Hier is de mogelijkheid om rijwoningen te realiseren. De beeldkwaliteit van de woningen rondom deze collectieve ruimte is op elkaar afgestemd. De ruimte kan landschappelijk worden ingericht als een boomgaard.

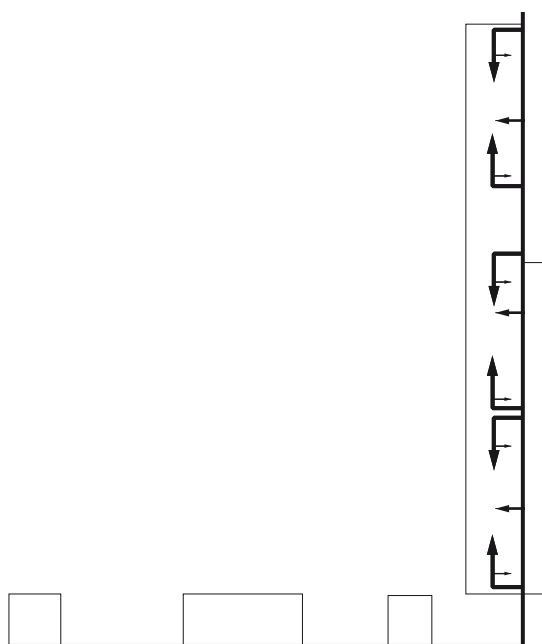
Ontsluiting auto (zie principe ontsluiting auto): De woningen worden ontsloten via een nieuw te realiseren weg, die parallel loopt aan de Plasweg. Het is toegestaan de hoven via een eigen toegang te ontsluiten op de Plasweg.

Ontsluiting voetganger: Het is toegestaan de woningen aan de Plaswegzijde te ontsluiten voor voetgangers. In dit geval dienen de kruisingen met de watergang te zijn vormgegeven met bruggen.

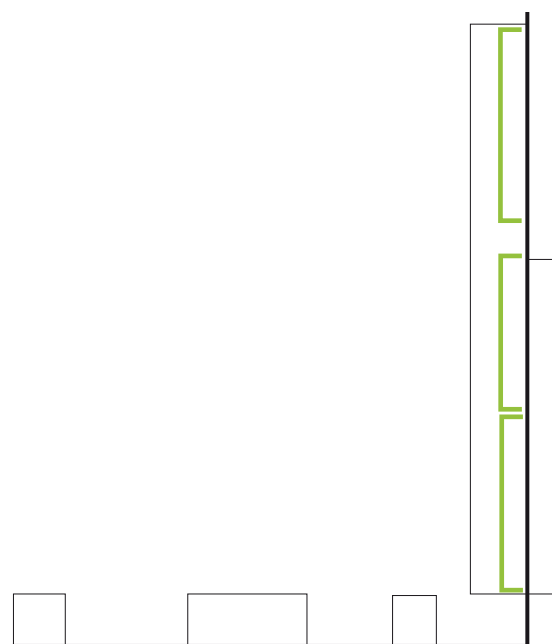
Hoekwoning (zie hoekwoningen en principe hoven): De hoekwoningen van de buurten dienen minimaal een tweezijdige oriëntatie te hebben.

Beplanting en erfafscheiding (zie beplanting en erfafscheiding): De achterzijde van de woonkavels en de zijtuinen van de hoekwoningen wordt voorzien van hoogwaardige 'gebouwde' groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen vormen een ontworpen integraal beeld met de gebouwtjes in de 'hobbyzone'. Deze opgave is onderdeel van de werkzaamheden van de architect.

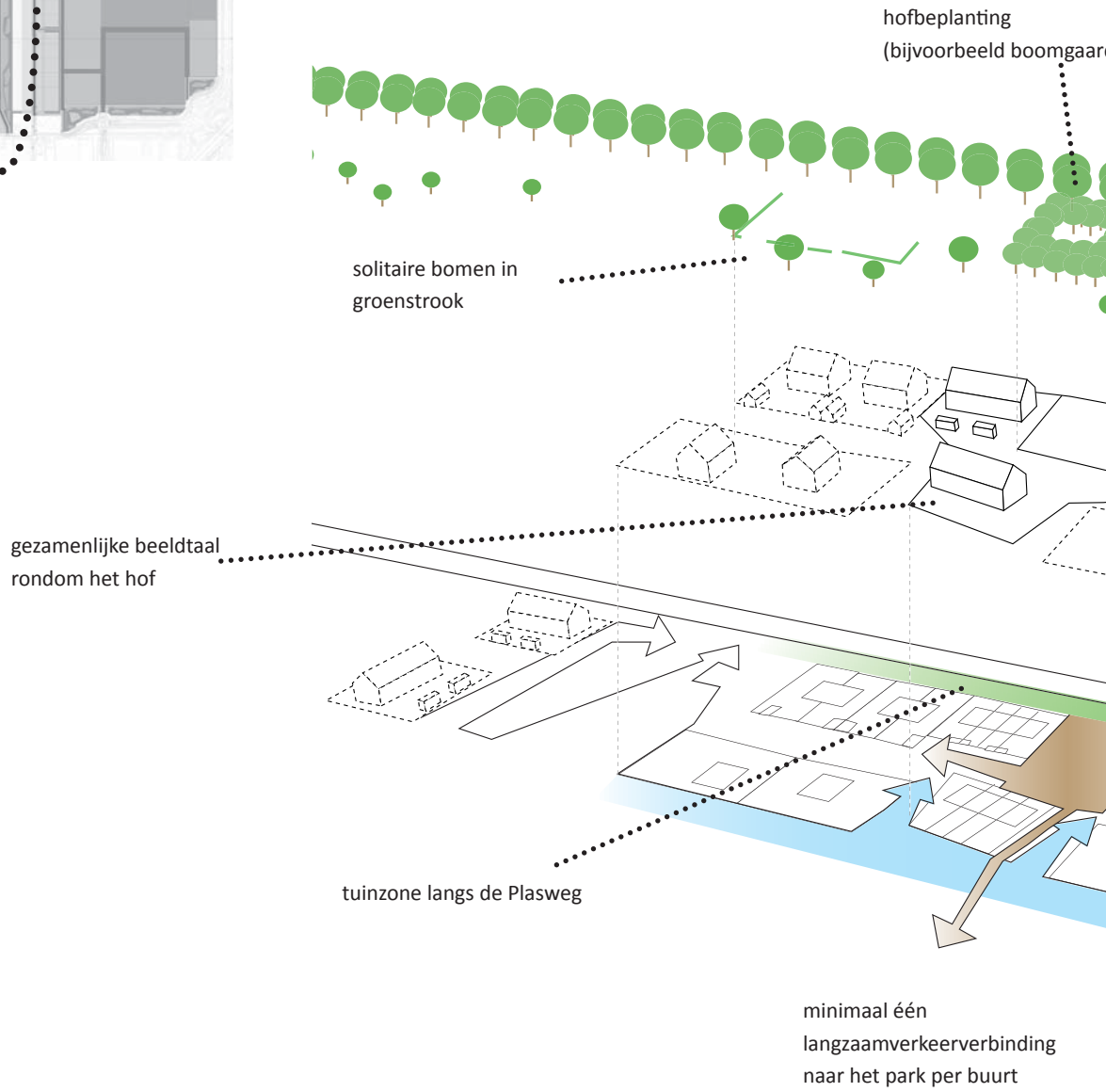
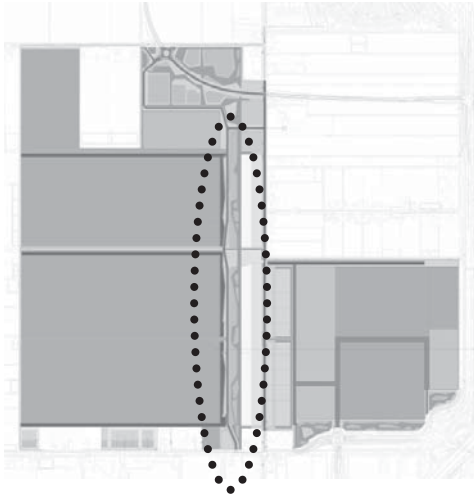
Aangrenzend aan de erfafscheiding wordt een plantstrook gemaakt met solitaire bomen. Deze plantstrook wordt in overleg met de gemeente ingericht.



principe ontsluiting auto



beplanting en erfafscheiding





Beplantingstructuur

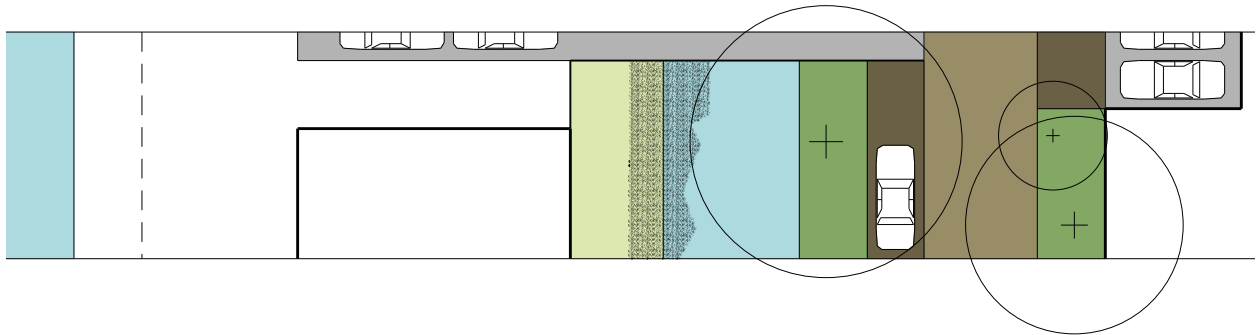
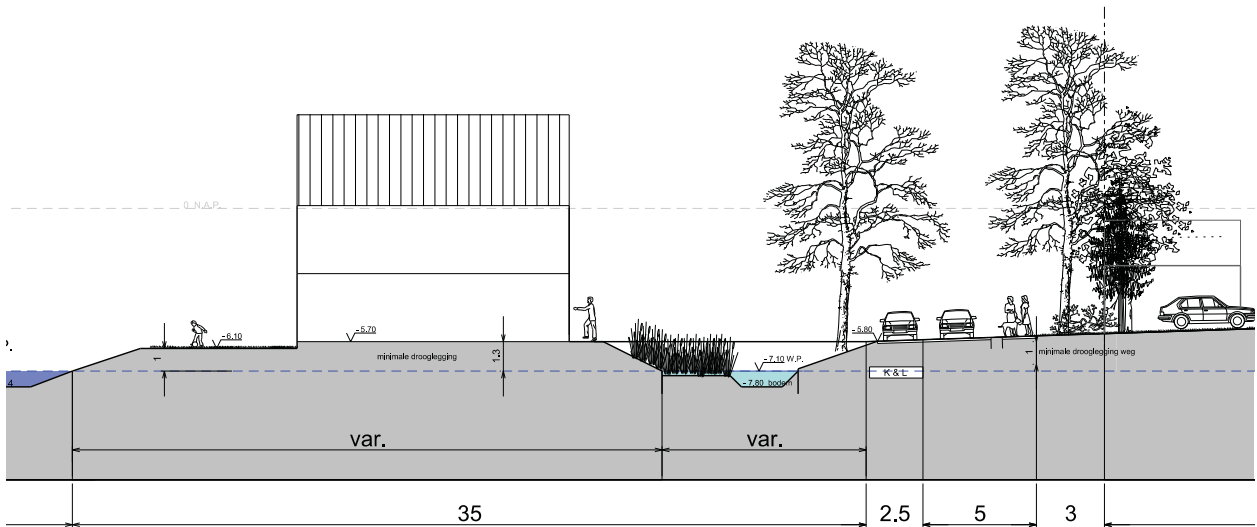
Beeldkwaliteit gebouwen

Water- en ontsluitingstructuur

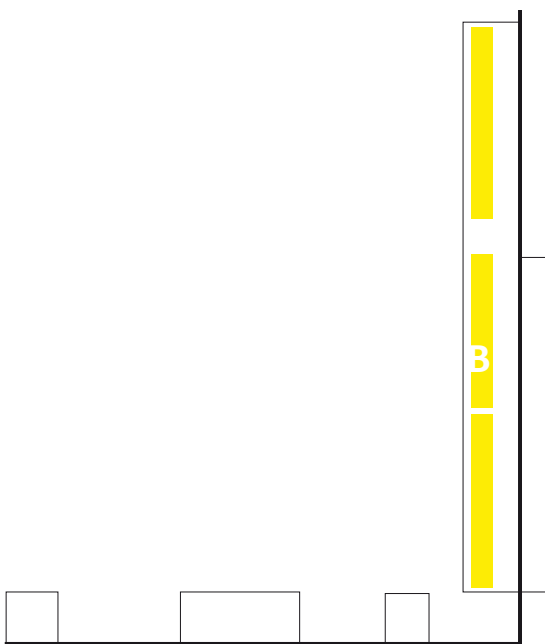


sfeercollage hof 'Aan de Plasweg'

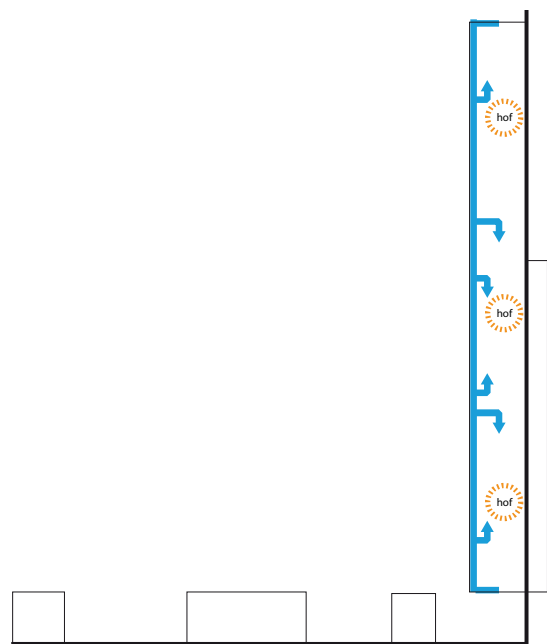




voorbeeldprofiel over woonkavel 'Aan de Plasweg' - west - parkzijde, met achterstraat



zone B



principe water en hoven

B. AAN DE PLASWEG - west - parkzijde

Voor zone B gelden enkel specifieke regels:

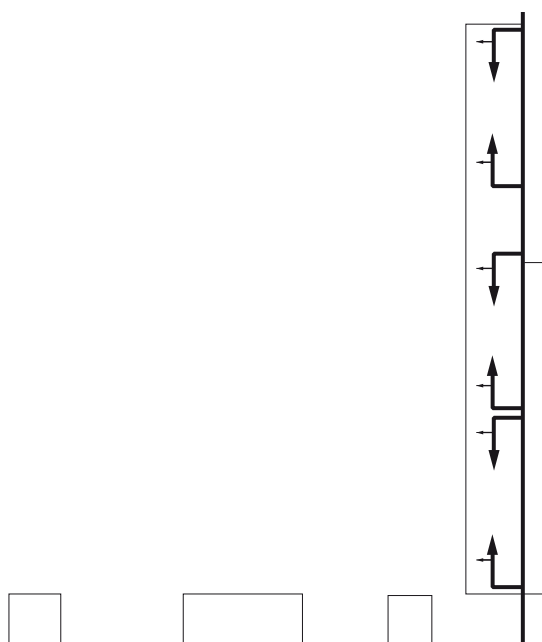
Aan het water (*zie principe water en hoven*): Woningen aan de parkzijde dienen optimaal gebruik te maken van het water. De opgave is om de woonkavels aan minimaal twee zijden aan het water of in directe relatie met het water via een openbare groenstrook, te realiseren.

Hof (*zie principe water en hoven*): De woningen in zone B die direct aan de hof grenzen, dienen in eenzelfde beeldkwaliteit te worden gerealiseerd als de woningen aan dezelfde hof, in zone A.

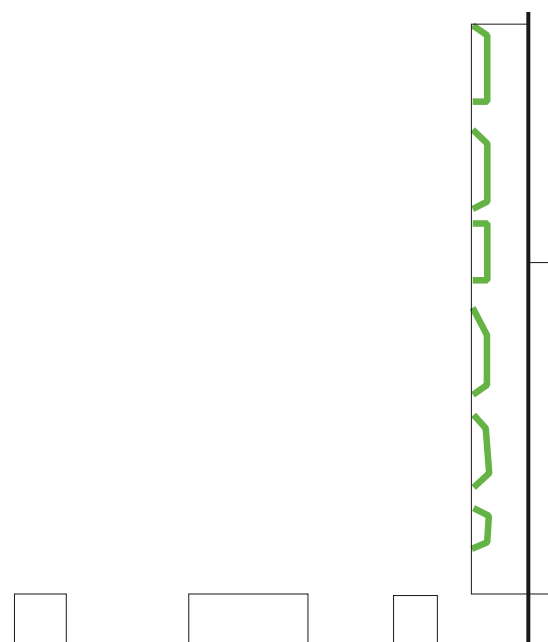
Ontsluiting auto (*zie principe ontsluiting auto*): De woningen worden ontsloten via een nieuwe te realiseren weg, die parallel loopt aan de Plasweg.

Beplanting (*zie principe beplanting*): De woonkavels worden voorzien van een natuurlijke oever, aan de zijde van de nieuwe, interne ontsluiting van het woongebied.

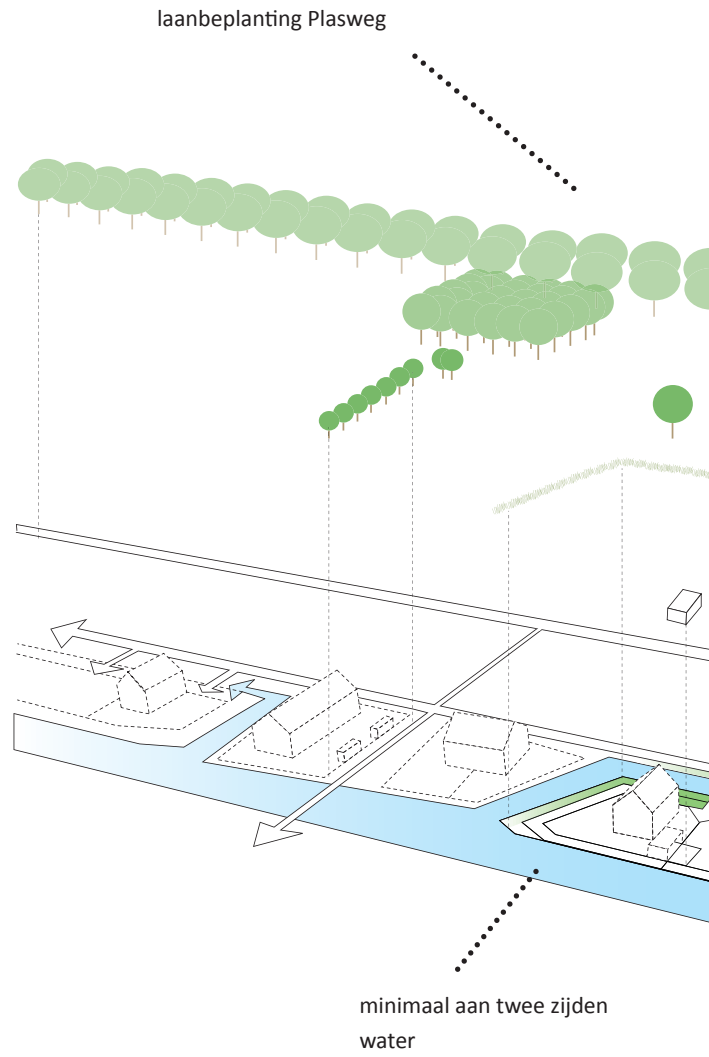
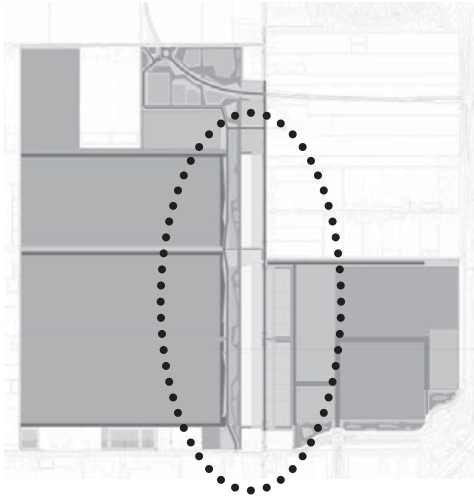
Kappen: In zone B is het toegestaan om plat afgedekte woningen te realiseren.



principe ontsluiting auto



principe beplanting





Bepantingstructuur

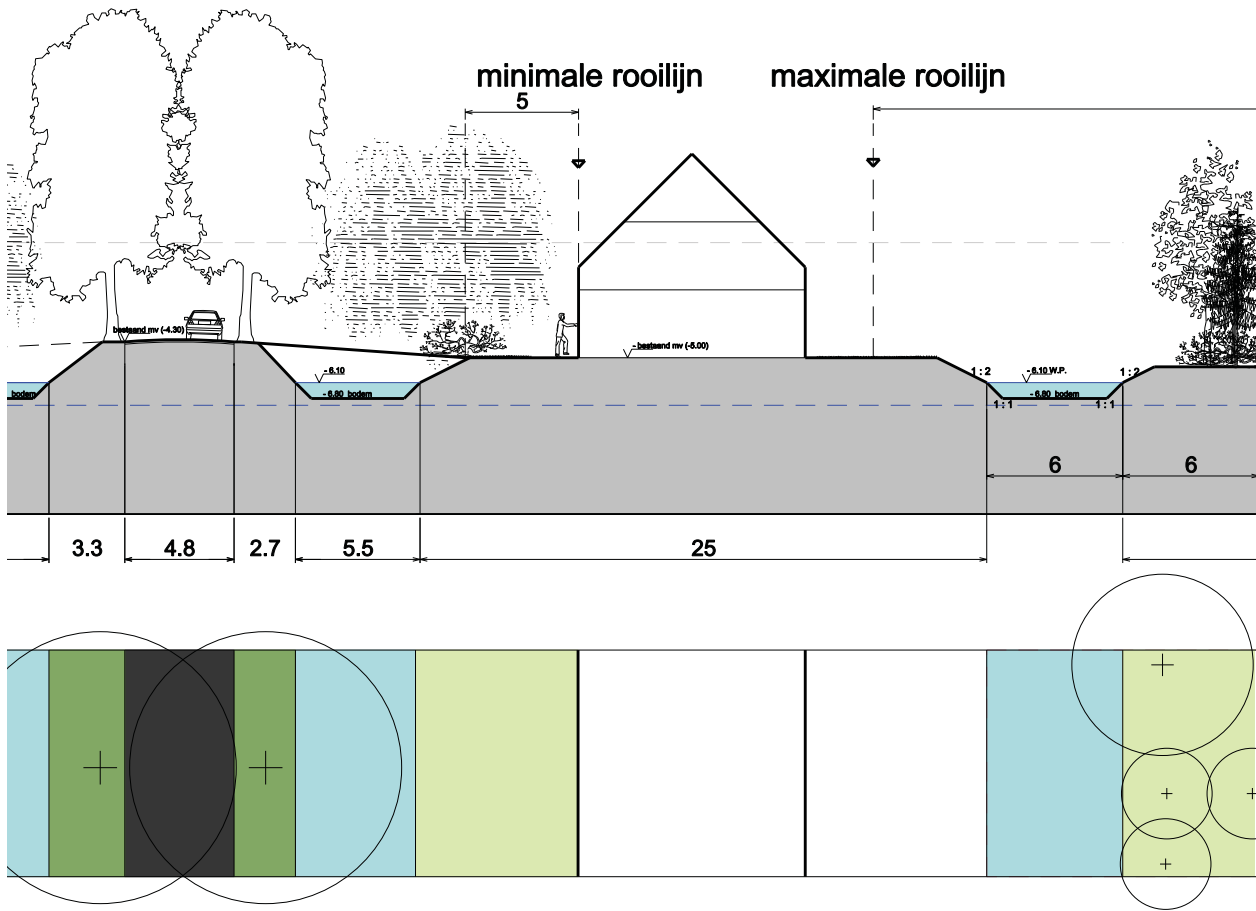
Beeldkwaliteit gebouwen

Water- en ontsluitingstructuur

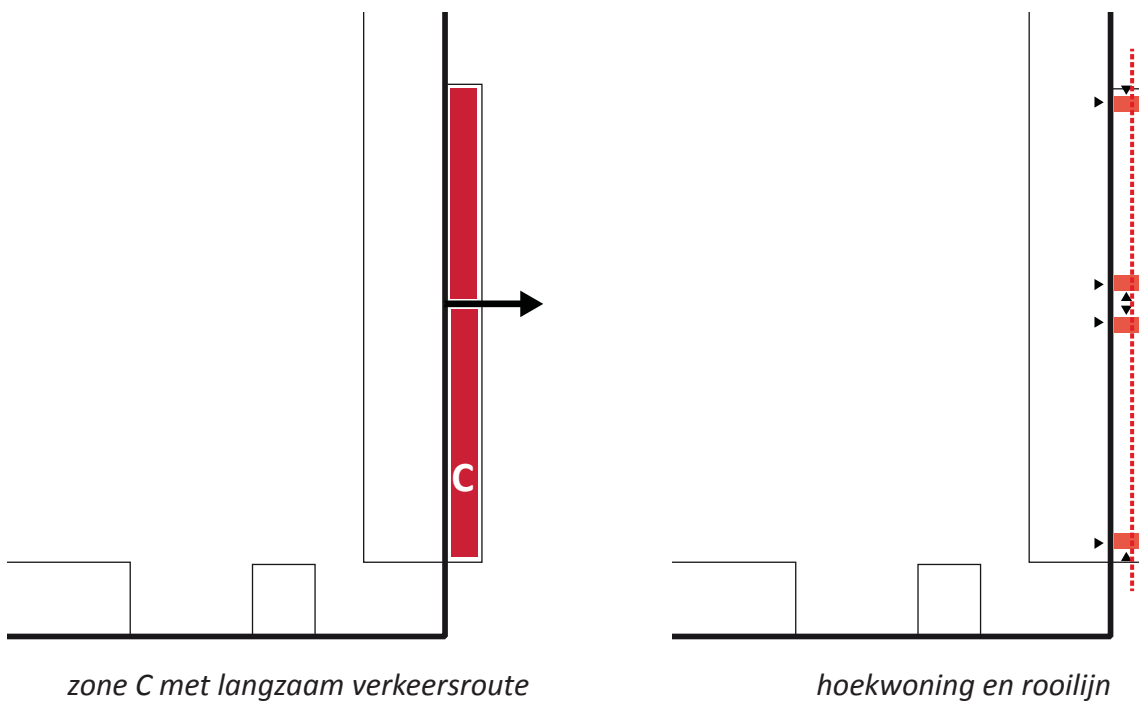


sfeercollage nieuwe parallelweg 'Aan de Plasweg'





profiel over woonkavel 'Aan de Plasweg' - oost - lintzijde



C. AAN DE PLASWEG - oost - lintzijde

Aanvullend aan de algemene regels zijn er specifieke regels voor zone C:

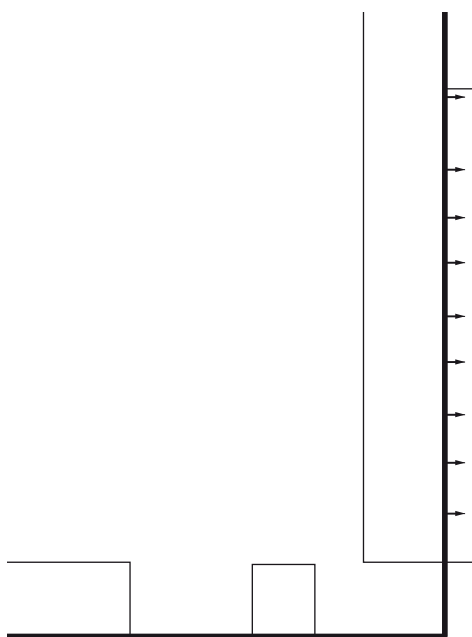
Langzaam verkeer (zie zone C met langzaam verkeersroute): De woonzone C wordt in twee delen verdeeld door het realiseren van een langzaam verkeersroute, die het achterliggende bedrijventerrein ontsluit. Deze route is aan weerszijden voorzien van een watergang.

Rooilijn (zie hoekwoning en rooilijn): Aan de achterzijde van de woningen is een rooilijn (naast de in de algemene regels beschreven rooilijn). Deze rooilijn mag niet worden overschreden. Deze rooilijn is gebaseerd op milieuhinderwetgeving.

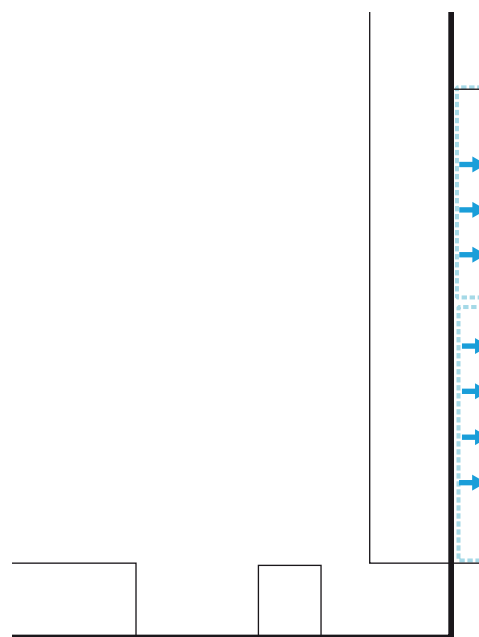
Hoekwoning (zie hoekwoning en rooilijn): De op de kaart aangegeven hoekwoningen dienen minimaal een tweezijdige oriëntatie te hebben.

Ontsluiting auto (zie principe ontsluiting auto): De woningen worden ontsloten via de Plasweg.

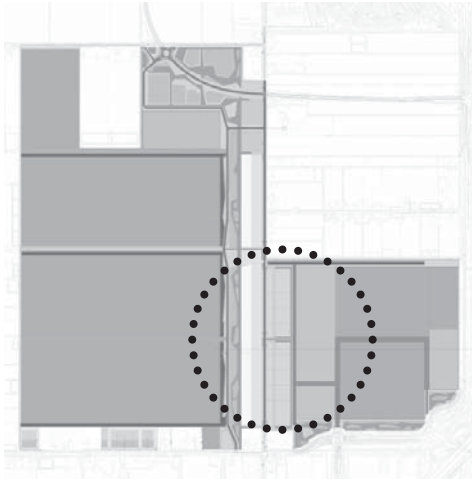
Aan het water (zie principe wenselijke watergangen): Het is wenselijk de woonkavels te begrenzen met een watergang.



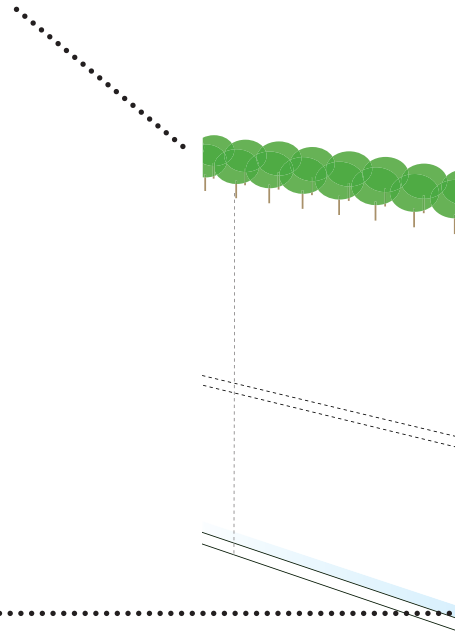
principe ontsluiting auto



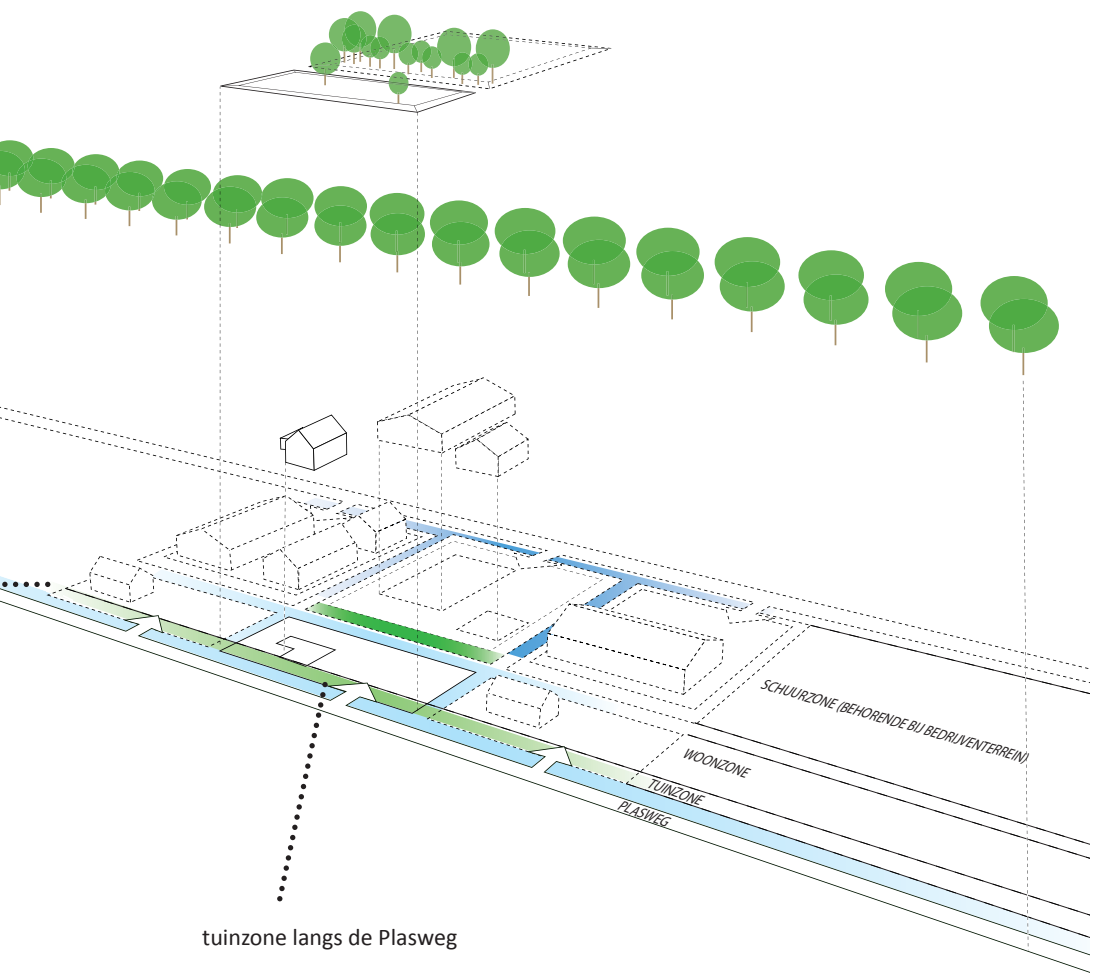
principe wenselijke watergangen



laanbeplanting Plasweg



hoogwatersloten rondom
woonkavel



Beplantingstructuur

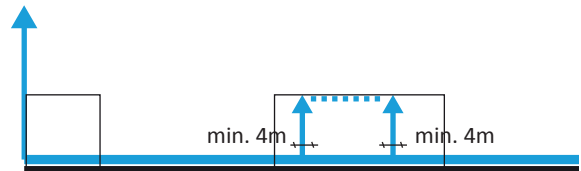
Beeldkwaliteit gebouwen

Water- en ontsluitingstructuur

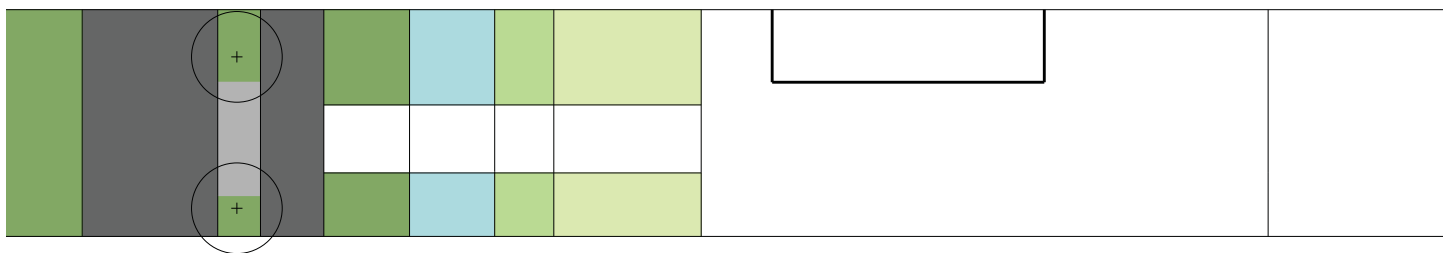
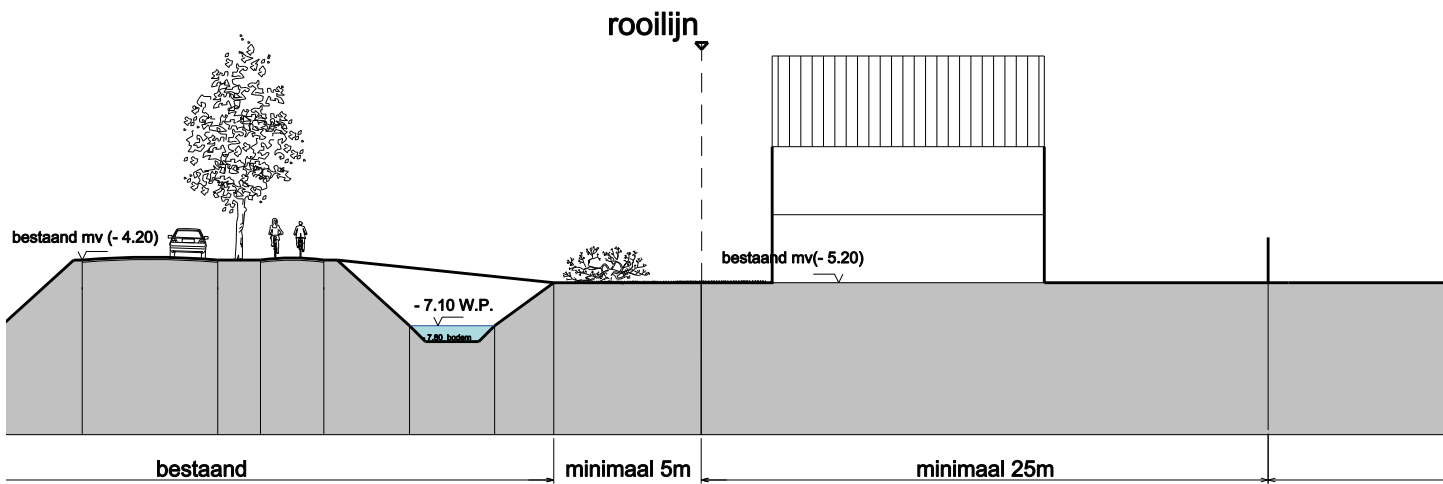
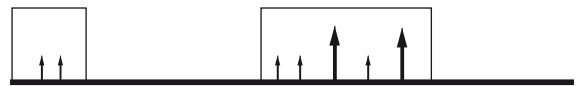
zone D met woon- en werkzone



watergangen



principe ontsluiting auto



profiel over woon - werkkavel Bredeweg

D. AAN DE BREDEWEG

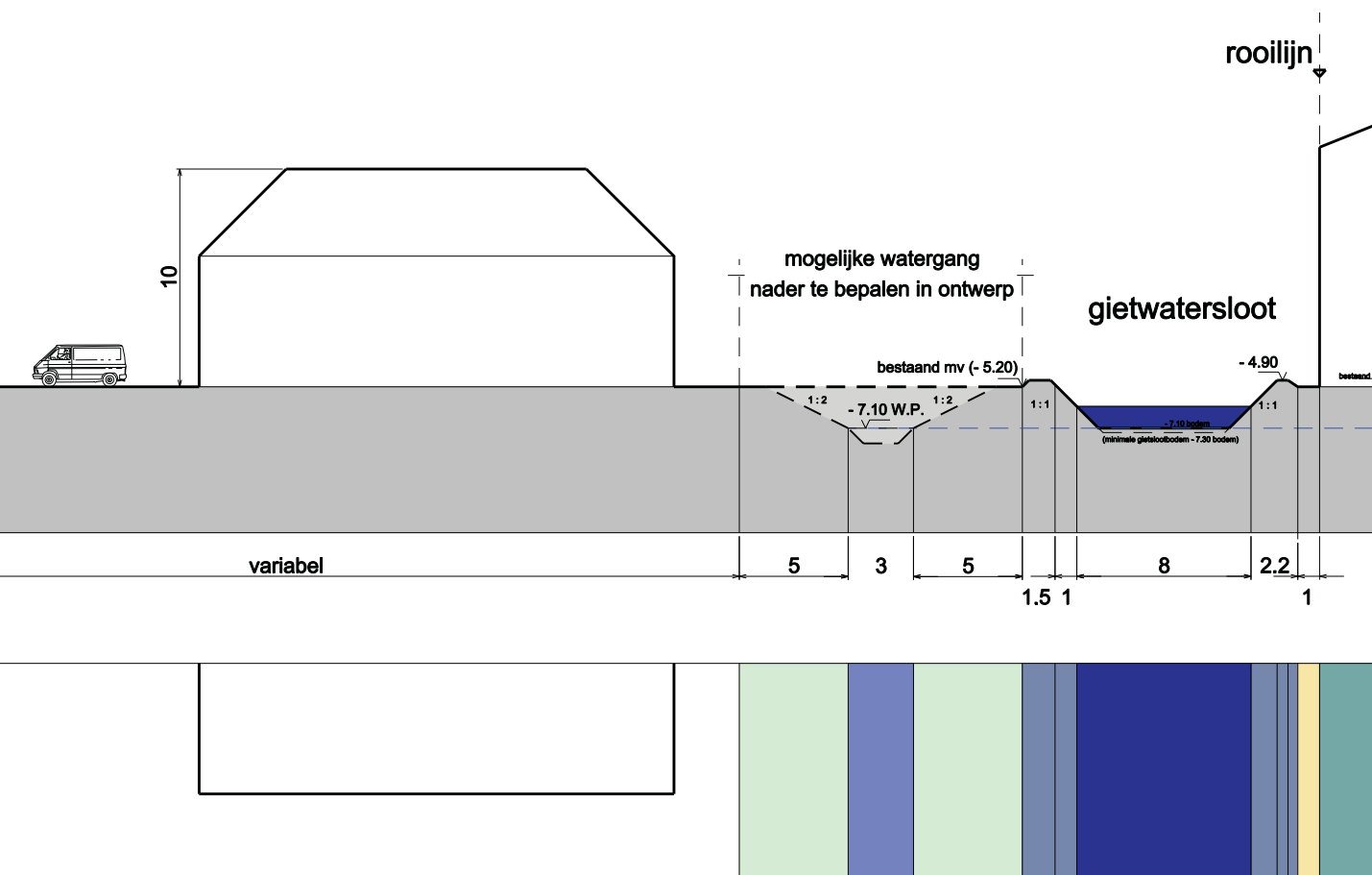
Aanvullend aan de algemene regels zijn er specifieke regels voor zone D:

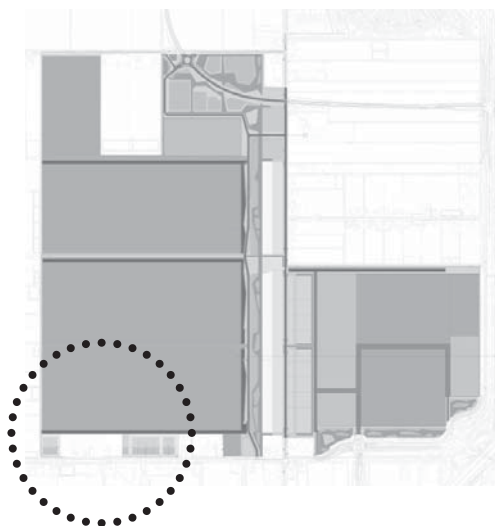
Woon- werkkavel (zie zone D met woon- en werkzone): Het karakter van de Bredeweg wordt bepaald door de grote kavels waarop gewoond en gewerkt wordt. De nieuwbouwkavels aan de Bredeweg in de Glasparel+ bestaan daarom uit een woonzone en uit een werkzone.

Watergangen (zie watergangen): De maatvoering van de kavels wordt ingegeven door het grid van de Zuidplaspolder. Volgend op dit grid dienen minimaal een drietal watergangen, haaks op de Bredeweg te worden gerealiseerd, dan wel te worden gehandhaafd (zie watergangen). Deze watergangen hebben een minimale breedte van 4 meter.

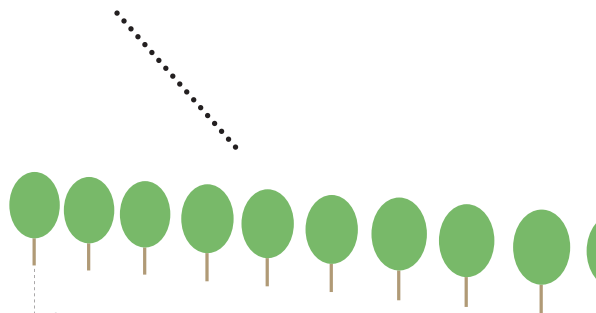
Werkzone: De werkzones mogen collectief worden ontwikkeld.

Ontsluiting auto (zie principe ontsluiting auto): De woningen worden ontsloten via de Bredeweg. De toeritten worden waar mogelijk gecombineerd.



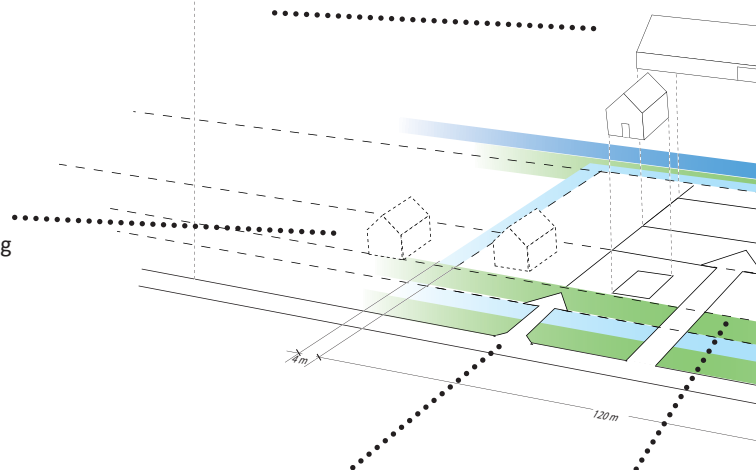


laanbeplanting Bredeweg (bestaand)



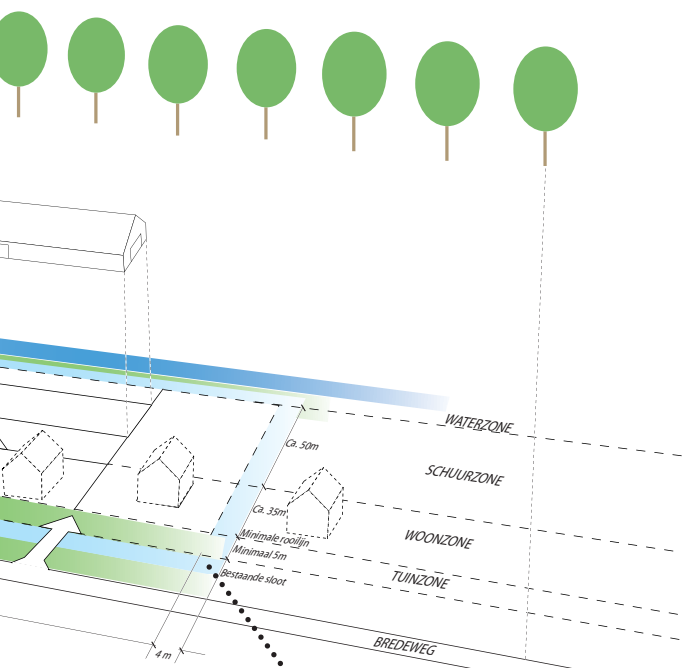
achter de woningen kunnen schuren, loodsen en kleine kassen worden gebouwd.

de woningen oriënteren zich met de voorzijde van de woning op de Bredeweg



inritten zoveel mogelijk combineren

voortuinen langs de Bredeweg



Beplantingstructuur

Beeldkwaliteit gebouwen

Waterstructuur en ontsluiting

op het grid van de Zuidplaspolder
worden de waterstructuren
inzichtelijk gemaakt

