

BEELDKWALITEITSPAN LINTBEBOUWING BERKELSEWEG

ZOETERMEER

30 oktober 2017 | doc.nr.11212-T

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

LINTBEBOUWING BERKELSEWEG	3
VERDELING IN DEELGEBIEDEN	4

BEELDKWALITEIT

ALGEMEEN	5
REFERENTIEBEELDEN	6
DEELGEBIED A	7
DEELGEBIED B	8
ERFAFSCHIEDINGEN	9

CONTACTGEGEVENS IMOSS:

Joram van Otterloo:
Laura van den Berg:
Telefoon nummer:

joram@imoss.nl
laura@imoss.nl
033-4481546

JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



I.S.M.

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

LINTBEBOUWING BERKELSEWEG

De herontwikkeling van de CRM locatie sluit aan op de Berkelseweg. Deze weg is van origine een lint met een divers karakter en kent een grote diversiteit in architectuur, rooilijnen, typologie en programma. Deze diversiteit is vanuit de historie organisch gegroeid en wordt gezien als een kwaliteit.



INLEIDING

VERDELING IN DEELGEBIEDEN

De Berkelseweg krijgt ter hoogte van het plan een "upgrade". De weg zelf blijft de doorgaande weg zoals in de huidige staat, maar het fietspad wordt verbreed en gecombineerd met een ventweg. Deze ventweg ontsluit de nieuwe lintbebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de woningen aan de Berkelseweg om de gewenste kwaliteit langs dit historische lint te waarborgen. De uitstraling van deze kavels maken geen onderdeel uit van de "familie" van de rest van de ontwikkeling. Deze woningen aan de Berkelseweg verschillen onderling van elkaar in bijvoorbeeld architectuur, typologie, kapvorm, goothoogte etc.

De ontwikkeling aan de Berkelseweg wordt als één geheel gezien maar door de aanwezigheid van de parkeercoffer worden de woningen in dit document behandeld aan de hand van twee deelgebieden. Tussen de deelgebieden is geen direct verschil, de woningen verschillen in totaliteit van elkaar.

De rest van het plangebied sluit aan bij de rest van Rokkeveen. En kent wel een seriematige opbouw. Dit gebied heeft een meer suburbaan karakter qua bebouwing waardoor er een duidelijk contrast ontstaat met de woningen aan de berkelseweg.

In dit document wordt beknopt beschreven hoe deze variatie en differentiatie aan de Berkelseweg behaald wordt.

Projectnaam: Zoetermeer, Berkelseweg
Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling
Datum en status: 30 oktober 2017
Schaal: 1:1000 | A3
Project-/Documentnummer: PN 481.01 / Doc. 11212-T
Pagina: 4



JANSSEN de JONG
projectontwikkeling



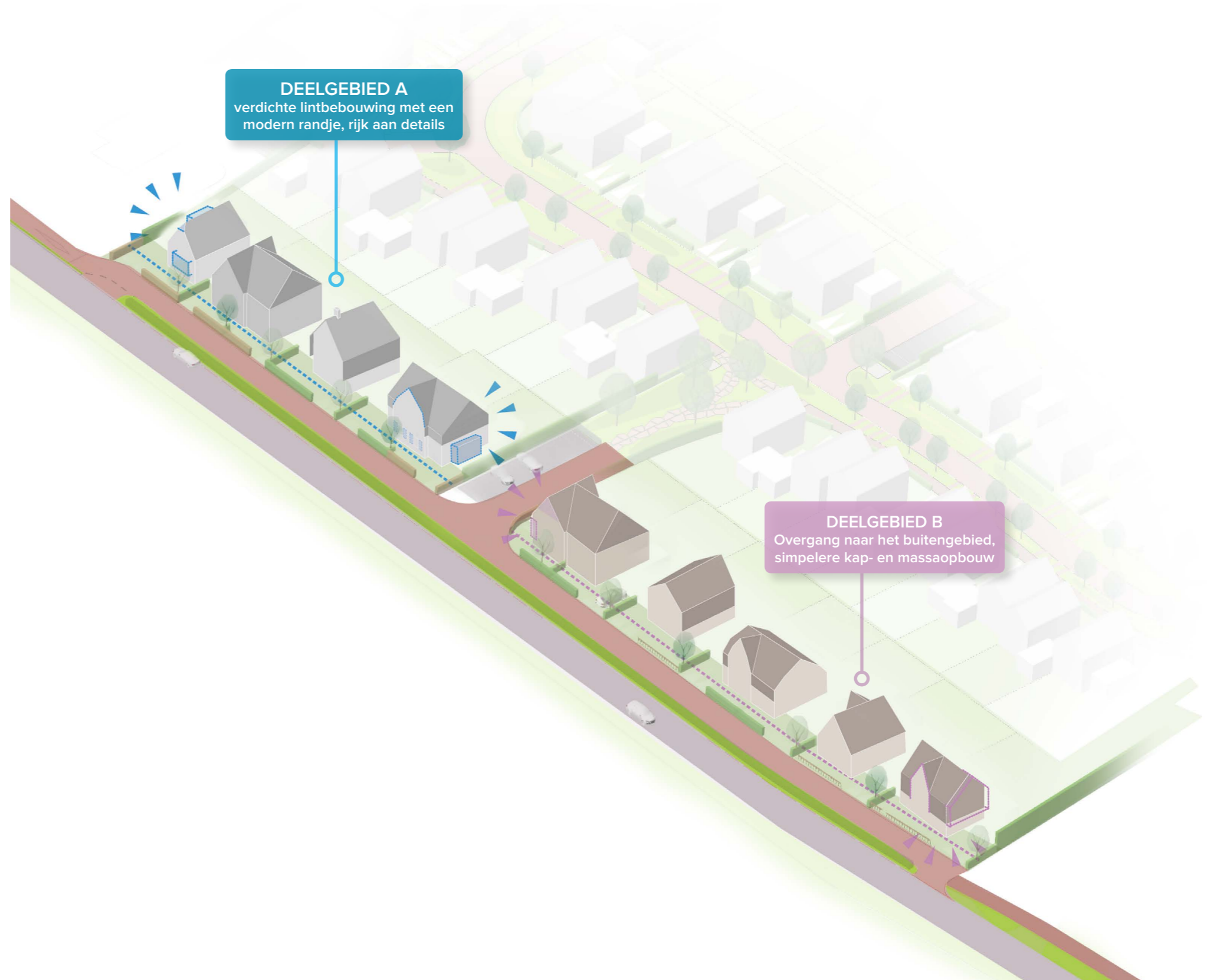
IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

ALGEMENE RICHTLIJNEN

- Het is belangrijk dat de woningen een afwisselend beeld langs de Berkelseweg vormen. De woningen aan de Berkelseweg kennen een variatie en differentiatie in:
 - typologie
 - kaveldiepte
 - rooilijn
 - kapvorm
 - bouwmassa
 - nokrichting
 - kavelbreedte
 - goothoogte
- Verschillende typologieën wisselen elkaar af. Vrijstaand, twee-onder-een kap of geschakelde twee-onder-een kapwoningen.
- De rooilijn verspringt per bouwblok (van één of twee woningen) met een minimale verspringing van 2 meter tenopzichte van elkaar. (Verspringingen bij geschakelde woningen is mogelijk maar niet vereist)
- Maximaal 4 woningen kennen een goothoogte van 7 meter verdeeld over beide deelgebieden
- Per kavel één hoofdmassa van één of twee lagen met een kap.
- Aan- of bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De architectuur stijl heeft een landelijk karakter en is niet stedelijk of suburbaan.
- De architectuur benadrukt de gedifferentieerde uitstraling van de woningen.
- De architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en evenwichtig. De woningen dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden.
- De voorgevel is richting de weg georiënteerd.
- Volume, maat, schaal en verschijningsvorm dient te passen in zijn omgeving. De woningen moeten een positieve bijdragen leveren aan de kwaliteit van de omgeving en openbare ruimte. Ze dienen evenwichtig en beheerst te worden vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen. (Bron: Welstandsnota april 2012)

MATERIALISERING EN KLEURGEBRUIK

- De woningen bestaan uit een baksteenarchitectuur met dakpandaken en rustige accenten van hout.
- Baksteen in diverse kleuren, overwegend (donker) rood en natuurlijke tinten.
- Houtelementen zoals betimmering van de gevel. Bij voorkeur in rustige natuurlijke kleuren. bijvoorbeeld oud hollands blauw.



DEELGEBIED A
verdichte lintbebouwing met een modern randje, rijk aan details

DEELGEBIED B
Overgang naar het buitengebied, simpelere kap- en massaopbouw

DEELGEBIED A








DEELGEBIED B



BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED A

-  Gebied voor verspringende rooilijn
-  Architectonische accent
-  Entree (indicatief)
-  Maximale goothoogte 7 meter
-  Maximale goothoogte 4,5 meter

Dit deelgebied kenmerkt zich als verdichte lintbebouwing in dorpse stijl met een (klein) modern randje. De bestaande aangrenzende woningen aan de Berkelseweg zijn vrij eenvoudig van karakter en detaillering. Door een rijkere detaillering toe te passen met bijvoorbeeld houtelementen, baksteenaccenten en gedetailleerde daklijsten krijgen deze woningen een moderner randje. Zie voor het gewenste beeld de referentiebeelden.

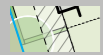

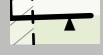



- De woningen hebben een eenduidige en nadrukkelijke kap met afwisselende kapvormen: zadeldak (evenwijdig/loodrecht op de straat), mansardedak of een samengestelde kap.
- Om een open en landschappelijk beeld te behouden langs de Berkelseweg dienen de woningen niet te dicht langs elkaar gebouwd te worden. Daarom mag het hoofdgebouw niet direct tegen de perceelgrens aangebouwd worden (met uitzondering van de geschakelde twee-onder-een kap woningen, deze mogen wél direct tegen de perceelgrens gebouwd worden.)
- De rooilijn verspringt per bouwblok (van één of twee woningen) met een minimale verspringing van 3 meter tenopzichte van elkaar. (Verspringingen bij geschakelde woningen is mogelijk maar niet vereist)
- De voorgevelrooilijn kent een minimale afstand van 3 meter en maximaal 6 meter vanaf de voorste perceelgrens.
- Woningen met een architectonische accent zijn onderdeel van belangrijke zichtlijnen omdat ze op de hoek zijn gesitueerd. Het is daarom belangrijk dat deze woningen rijker aan details zijn dan de aangrenzende woningen.
- Detaillering van de gevel en bouwmassa door middel van: verwerking van hout in de gevel, erker, hoekramen, openheid van de gevel, een eenvoudig gedetailleerde daklijsten, dakoverstek of wolfseind.

Projectnaam: Zoetermeer, Berkelseweg
Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling
Datum en status: 30 oktober 2017
Schaal: 1:1000 | A3
Project-/Documentnummer: PN 481.01 / Doc. 11212-T
Pagina: 7



BEELDKWALITEIT

DEELGEBIED B

-  Gebied voor verspringende rooilijn
-  Architectonische accent
-  Entree (indicatief)
-  Maximale goothoogte 7 meter
-  Maximale goothoogte 4,5 meter
-  Bestaande hindercontour

Deelgebied B kenmerkt zich als lintbebouwing die al overgang dient naar het buitengebied van Zoetermeer.

- De woningen hebben een eenvoudige opbouw, daklijst, goot en dakoverstek. Ze kennen variatie in eenvoudige kapvormen: zadeldak (evenwijdig/loodrecht op de straat) of een samengestelde kap.
- Om een open en landschappelijk beeld te behouden langs de Berkelseweg dienen de woningen niet te dicht langs elkaar gebouwd te worden. Daarom mag het hoofdgebouw niet direct tegen de perceelgrens aangebouwd worden.
- De rooilijn verspringt per bouwblok (van één of twee woningen) met een minimale verspringing van 2 meter tenopzichte van elkaar. (Verspringingen bij geschakelde woningen is mogelijk maar niet vereist)
- De voorgevelrooilijn kent een minimale afstand van 3 meter en maximaal 7 meter vanaf de voorste perceelgrens.
- Woningen met een architectonische accent zijn onderdeel van belangrijke zichtlijnen omdat ze op de hoek zijn gesitueerd. Het is daarom belangrijk dat deze woningen rijker aan details zijn dan de aangrenzende woningen.
- Een stedenbouwkundig accent onderscheidt zich van naastgelegen woningen om de diversiteit aan de Berkelseweg te benadrukken.
- Detaillering van de gevel en bouwmassa door middel van hout in de gevel, erker, hoekramen, een wolfseind, een herkenbare daklijst of dakoverstek.
- In het zuiden van het deelgebied is een bestaande hindercontour aanwezig, hierbinnen mag niet gebouwd worden.

Projectnaam: Zoetermeer, Berkelseweg
Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling
Datum en status: 30 oktober 2017
Schaal: 1:1000 | A3
Project-/Documentnummer: PN 481.01 / Doc. 11212-T
Pagina: 8



JANSSEN de JONG
projectontwikkeling



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

BEELDKWALITEIT

ERFAFSCHIEDINGEN

Ook in de erfafscheiding dient een sterke variatie aanwezig te zijn daarom zijn er hiervoor ook enkele richtlijnen voor opgesteld.



ERFAFSCHIEDINGEN BERKELSEWEG

- Voorkeur voor groene erfafscheiding
- Of een (simpel en doorzichtig) hek in combinatie met groen
- bij voorkeur niet hoger dan 1 meter
- Variatie is hierbij het belangrijkste

1



BOMEN

- Omdat grote bomen in de voortuinen een gebiedseigen kenmerk van de Berkelseweg is, dient dit doorgezet te worden in het plangebied. Variatie van verschillende boomsoorten is daarbij belangrijk. Bij voorkeur:
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' of een Esdoorn



HOGERE ERFAFSCHIEDINGEN

- Zijtuin grenzend aan de openbare ruimte een erfafscheiding van een bloeiende hoge ligustrum hagen
- Maximaal 2 meter hoog
- Geluidsscherm begroeid met hедера
- Nabij het gas verdeelstation
- Maximaal 3 meter hoog

3

4

Projectnaam: Zoetermeer, Berkelseweg
Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling
Datum en status: 30 oktober 2017
Schaal: 1:1000 | A3
Project-/Documentnummer: PN 481.01 / Doc. 11212-T
Pagina: 9



JANSSEN de JONG
projectontwikkeling



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE