

Beeldkwaliteitplan bebouwing

Hoekse Park

gemeente Lansingerland



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Rotterdam
123.308.20

J:\123\308\20\3 Projectresultaat\CAD\pdf\ BKP_HP_10.pdf

Beeldkwaliteitplan bebouwing

Hoekse Park

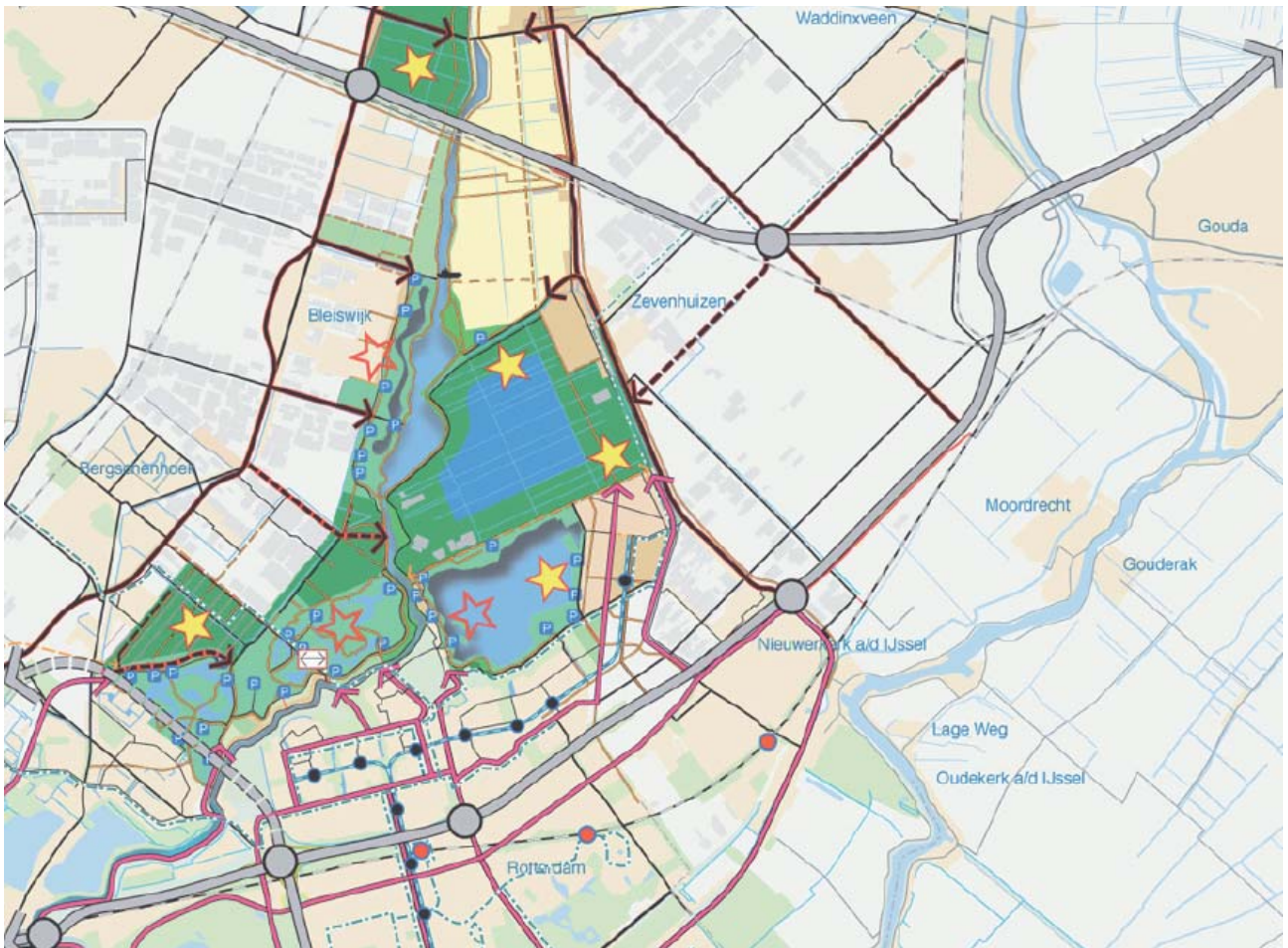
gemeente Lansingerland

1 juli 2010

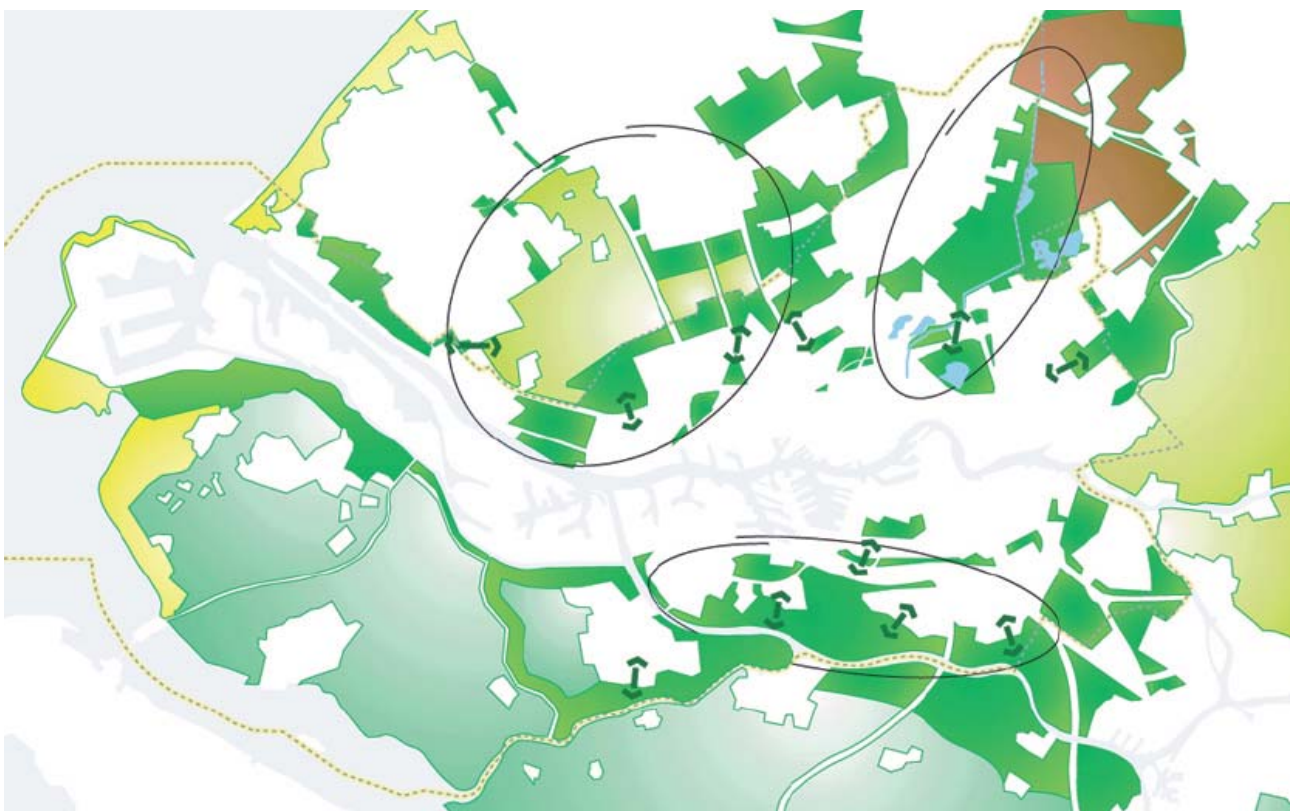
KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape





Streefbeeld regiopark Rottmeren RR2020



Landschappelijke eenheden RR2020

Inleiding

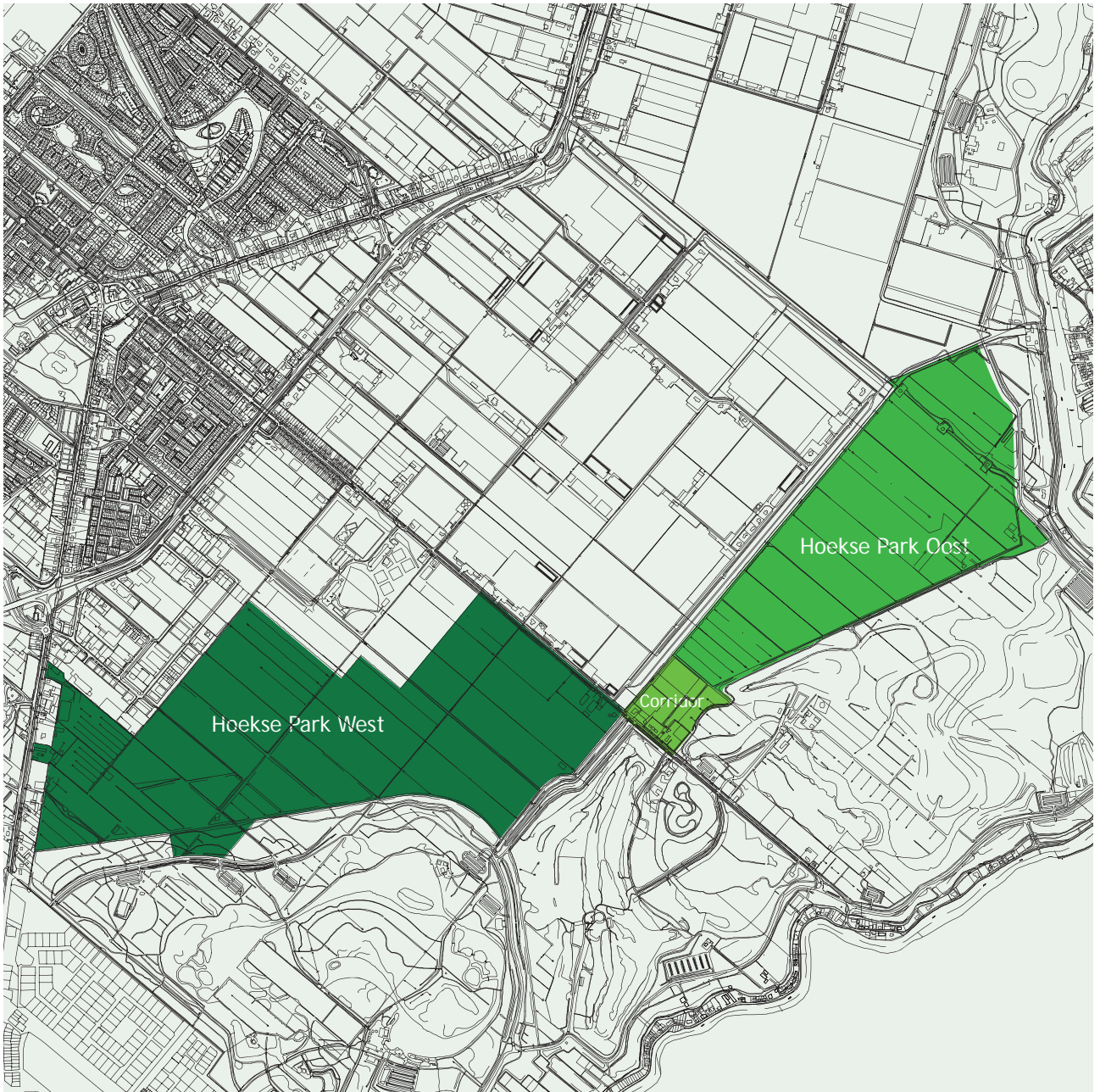
De gemeente Lansingerland is in samenwerking met de Stadsregio Rotterdam en het Recreatieschap Rottemeren voornemens het Hoekse Park, een circa 170 hectare groot gebied gelegen ten zuidoosten van de kern Bergschenhoek, in een periode van vijf tot tien jaar te ontwikkelen tot een recreatief groengebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke afspraken die in het kader van het Zuidvleugel Zichtbaar Groener (ZZG) akkoord zijn gemaakt tussen het rijk, de provincie Zuid-Holland en de vijf regiobesturen. Op basis van dat akkoord zal circa 4.200 hectare aaneengesloten groengebied worden gerealiseerd. Het doel van de aanleg van deze nieuwe groengebieden in de zuidvleugel van de randstad is het (op termijn) kunnen bieden van een goed leef- en vestigingsklimaat rond de (grote) steden Leiden, Den Haag, Rotterdam, Gouda en Dordrecht.

Voor het Hoekse Park is in 2005 een masterplan vastgesteld waarin een nadere uitwerking plaatsvindt van de doelstellingen van het regiopark Rottemeren (waarvan het Hoekse Park deel uitmaakt) en de lokale doelstellingen in de vorm van een ruimtelijk-functioneel ontwerp voor het Hoekse Park. In het vastgestelde masterplan is tevens de uitvoeringsstrategie beschreven, waarbij wordt ingegaan op de fasering, de prioritering, de ontwikkelingsstrategie, het juridisch instrumentarium en de financiering.

Het masterplan uit 2005 is naar aanleiding van nadere inzichten en ontwikkelingen in december 2009 geactualiseerd.

Het vastgestelde masterplan en de actualisatie daarop voorzien in de toevoeging van nieuwe bebouwing op een aantal locaties in het nieuwe recreatiegebied Hoekse Park. Het bestemmingsplan "Hoekse Park" biedt het juridisch-planologische kader waarbinnen het recreatiegebied, inclusief de nieuwe bebouwing, mogelijk wordt gemaakt. Teneinde te komen tot een hoogwaardige ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het gebied en de bebouwing worden in het voorliggende beeldkwaliteitplan richtlijnen gegeven voor de situering van de nieuwe bebouwing in het Hoekse Park en de architectonische vormgeving daarvan.

Het beeldkwaliteitplan maakt, gezien het voorgaande, integraal deel uit van het bestemmingsplan "Hoekse Park".

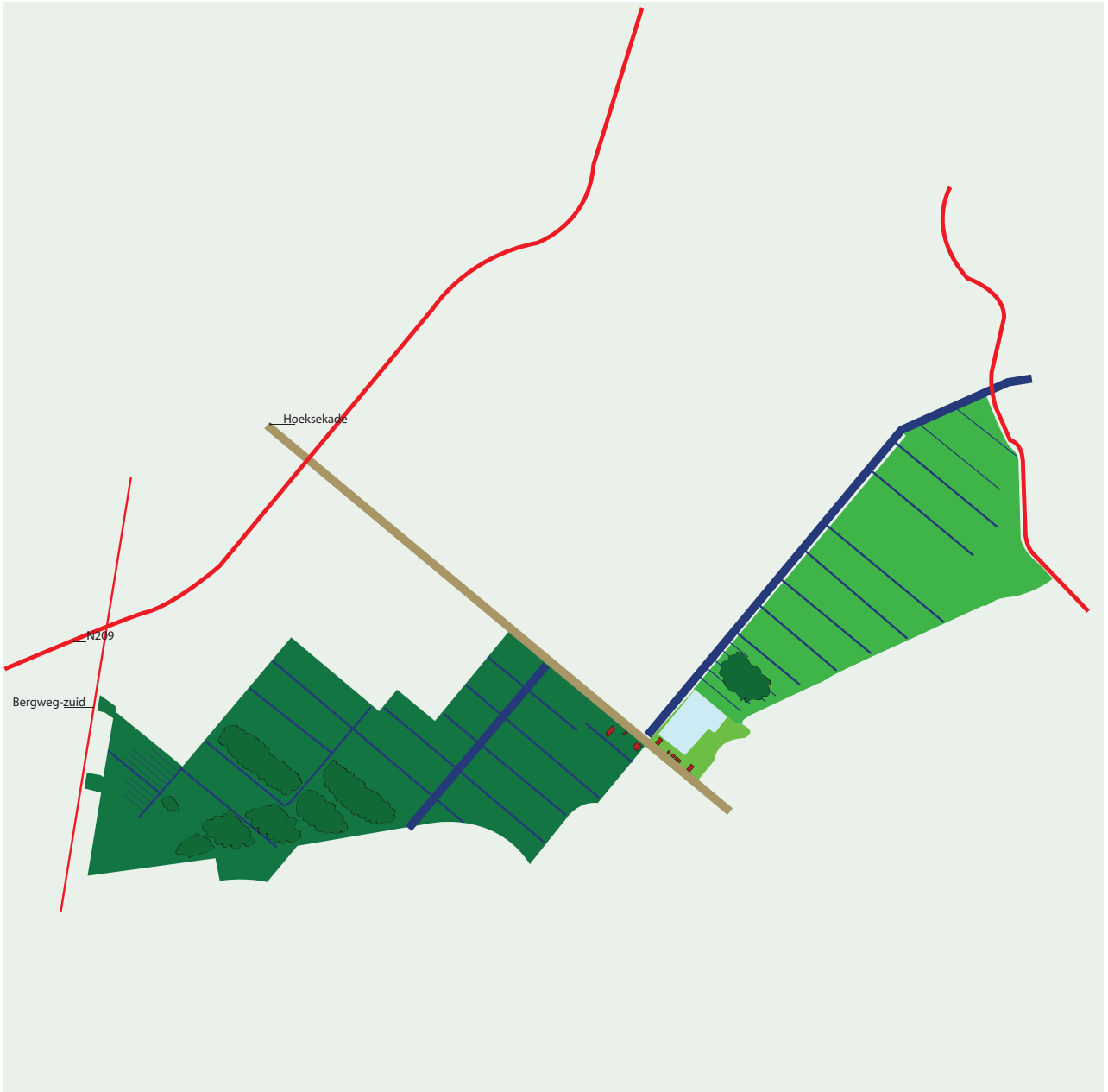


Plangebied

Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Bergschenhoek in de gemeente Lansingerland tussen de bestaande recreatiegebieden het Hoge Bergse Bos, het Lage Bergse Bos en de Bleiswijkse Zoom, het glastuinbouwgebied Oosteindsepolder, het bedrijfsterrein Weg en Land en het sportpark De Sporthoek. Binnen het plangebied zijn twee deelgebieden te onderscheiden, te weten het Hoekse Park West (circa 110 ha) en Hoekse Park Oost (60 ha). De twee delen worden met elkaar verbonden door een smalle "corridor" ter plaatse van Hoeksekade 115 tot en met 123.

Met de actualisatie van het masterplan kent het Hoekse Park nog een derde deelgebied: Hoekse Park Kooilaan. Hoekse Park Kooilaan ligt ten noorden van Hoekse Park Oost. In dat deelgebied is echter geen bebouwing voorzien. Het voorliggende beeldkwaliteitplan heeft dan ook betrekking op locaties gelegen binnen de deelgebieden West en Oost.



Ruimtelijke structuur

Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een relatief open en weids agrarisch landschap met een goed bewaarde verkavelingsstructuur bestaande uit rechte kavels en tochten. Door de aanwezigheid van een smalle corridor met glastuinbouwcomplexen aan de Hoeksekade is het westelijke deel van het plangebied niet zichtbaar vanaf het oostelijke deel en visa versa. Beide delen vormen visueel een eigen eenheid met het Lage en Hoge Bergse Bos. Het open agrarische landschap in het Hoekse Park wordt slechts onderbroken door enkele bospercelen.

Het maaiveld van Hoekse Park Oost loopt in de richting van de Rotte enigszins op naar het dijklichaam dat langs de Rotte ligt.

Het plangebied wordt van oost naar west doorsneden door de Hoeksekade. De bebouwing aan de Hoeksekade is in functioneel opzicht zeer divers. Enerzijds betreft het bedrijfsbebouwing behorende bij het aangrenzende glastuinbouwgebied en bij de overige (agrarische) bedrijven en daarnaast zijn er ook woonpercelen aanwezig. De hoofdgebouwen staan veelal vrij op de percelen en zijn georiënteerd op de Hoeksekade.



Omgeving Hoeksekade

Functionele structuur

Het Hoekse Park wordt in de huidige situatie met name gekenmerkt door een agrarisch gebruik en enkele bospercelen. In het Hoekse Park Oost ligt een molengang waaraan twee molenstompen zijn gesitueerd die worden bewoond. Oorspronkelijk was er ook een derde molenstomp aanwezig; deze is echter vervangen door een woning. De molenstompen hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde. In het plangebied zijn tevens enkele woningen, een kassencomplex, één manege (manege Lansbergen), twee paardenpensions, een hondentrainingscentrum (kynologenclub) en (agrarische) bedrijven aanwezig.

Waterstructuur

De historische waterstructuur van het gebied wordt gekenmerkt door hoofdwatgangen die haaks op de Hoeksekade liggen en uitkomen op het kanaal. De tochten in het gebied dienen voor de afwatering van het Hoekse Park en voor de afwatering van de aangrenzende (verstedelijkte) gebieden.

Verkeersstructuur

Het Hoekse Park wordt ontsloten door de wegen Bergweg-zuid/Grindweg, Bosweg, Rottebandreef, Hoeksekade en de Leeuwenhoekweg, de parallelweg van de N209. Daarnaast zijn er in het gebied diverse routes voor wandelaars en fietsers aanwezig.

Toekomstige situatie

Voor het Hoekse Park als geheel wordt een ontwikkeling van agrarisch tot recreatief gebied voorzien met ruimte voor natuur en water. De ruimtelijke en functionele kaders daarvoor zijn beschreven in het masterplan Hoekse Park en de actualisatie daarop.

Van belang is dat het ontwikkelingsperspectief voor het Hoekse Park uiteen valt in een (robuust) raamwerk en de programmatische invulling daarvan.

Ruimtelijke structuur

De nieuwe ruimtelijke structuur van het Hoekse Park wordt bepaald door de kenmerkende verkavelingsstructuur in het gebied, bestaande uit tochten, paden en het overwegend open (agrarisch) landschap. De tochten krijgen een centrale functie in het gebied. Daarnaast geldt het behoud en de bescherming van de huidige landschappelijke kwaliteiten als belangrijk uitgangspunt voor de verdere planvorming.

Het ruimtelijke raamwerk dat voor het Hoekse Park West is gedefinieerd wordt gevormd door het Lage Bergse Bos, de parkranden (het bedrijfsterrein Weg en Land en de Hoeksekade) en het netwerk van tochten, paden en wegen. Het nieuwe karakter van dit deel van het Hoekse Park kan als volgt worden getypeerd: intensieve recreatie in een (half)open landschap. Een gebied dat redelijk dynamisch zal zijn. In het vastgestelde masterplan en de actualisatie daarop zijn inrichtingsvoorstellen gedaan voor dit deelgebied. De feitelijke uitwerking van de ruimtelijke en functionele structuur vindt nog plaats in concrete inrichtingsplannen.

Het ruimtelijke raamwerk dat voor het Hoekse Park Oost is gedefinieerd wordt gevormd door de randen, het moerasbos en de molenstompen met de omliggende agrarische ruimte. Het Hoekse Park Oost kent na de herinrichting van de daarbinnen gelegen gronden een extensief recreatief en open landschapsbeeld. Dit gebied zal relatief weinig dynamisch zijn. Behoud en bescherming van de openheid van het landschap staan in dit deelgebied voorop. De aansluiting op de omgeving wordt gerealiseerd door een uitbreiding van het padennetwerk (wandel- en ruiterspaden).

Naast de robuuste structuur van het Hoekse Park die wordt bepaald door het raamwerk, worden in het gebied ook subtiele lijnen en intimiteit gerealiseerd.

Functionele structuur

Binnen het raamwerk dat voor beide delen van het Hoekse Park is vastgelegd krijgen de diverse ruimtevrage functies een plek. Daarbij geldt dat het onderscheid tussen het westelijke en oostelijke deel verder wordt versterkt; intensieve recreatie in het Hoekse Park West en extensieve recreatie in het Hoekse Park Oost. Tevens bestaat uit oogpunt van de geschiedenis van het gebied, de kwaliteit van het open landschap en de belevingswaarde, de wens om het agrarische landschap voor een deel ook in het Hoekse Park West te behouden, en wel ter plaatse van de Hoeksekade.

In het Hoekse Park West is in beperkte mate nieuwe bebouwing toegestaan en alleen als deze gekoppeld is aan recreatieve ontwikkelingen.

In het Hoekse Park Oost worden de bestaande (agrarische) functies behouden. Tegelijkertijd is een beperkte realisatie van recreatieve functies en woningbouw op basis van een (verruimde) "ruimte voor ruimte-regeling" mogelijk en wordt op termijn een transformatie naar natuur mogelijk gemaakt.

Nieuwe bouwlocaties

In Hoekse Park West is op de volgende locaties nieuwe bebouwing mogelijk c.q. gewenst.

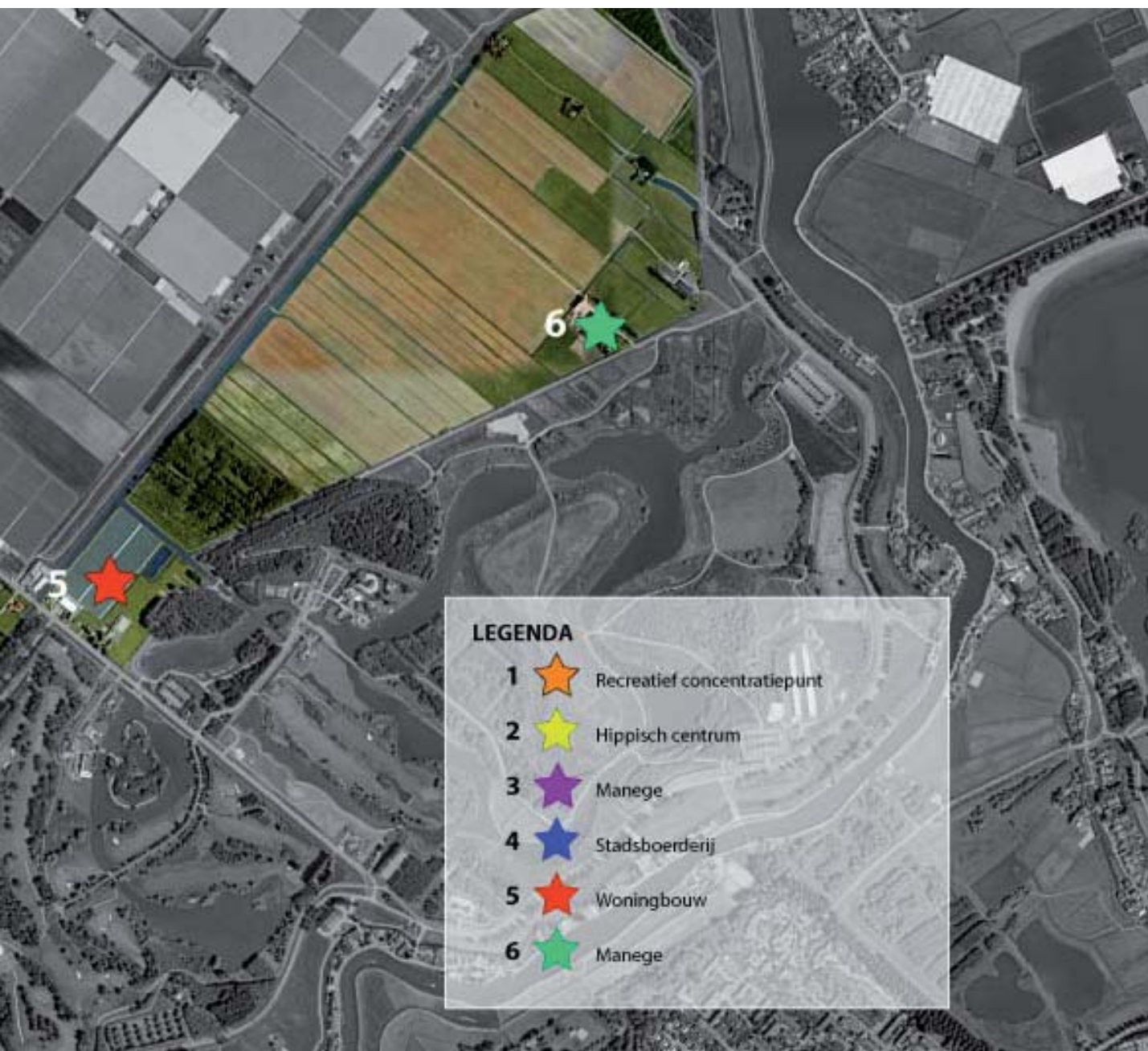
1. Ten zuiden van de reeds verbrede watergang die de grens vormt tussen het Lage Bergse Bos en het Hoekse Park: een recreatief concentratiepunt.
2. Op de percelen ten zuidwesten van de bestaande uitbreiding van de sportvelden: een hippisch centrum.
3. Nabij het toekomstige hippisch centrum en na toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid: een manege.
4. Aan de Hoeksekade: een stadsboerderij.

In het Hoekse Park Oost is op de volgende locaties nieuwe bebouwing mogelijk c.q. gewenst.

5. Ter plaatse van het kassengebied achter Hoeksekade 117: vier nieuwe burgerwoningen.
6. Ter plaatse van het perceel aan de Rottebandreef 4: een manege.

Hierna volgen per bouwlocatie een korte beschrijving van de voorgenomen ingrepen en de beeldkwaliteiteisen.





Locaties binnen plangebied



Luchtfoto locatie recreatief concentratiepunt

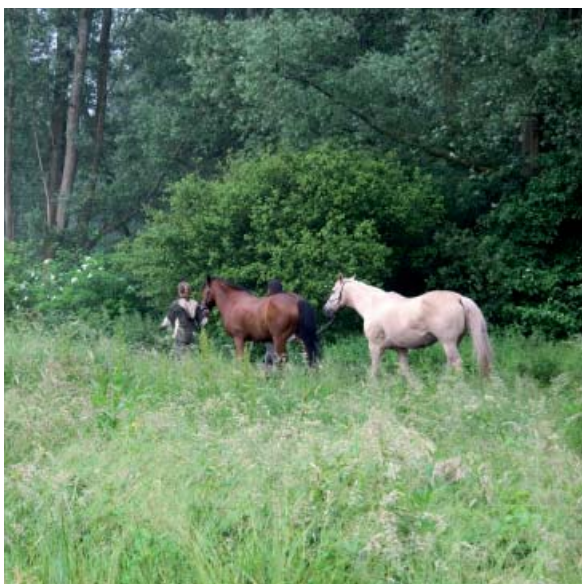
1. Beeldkwaliteits-eisen recreatief concentratiepunt

Inrichtingsvoorstel masterplan Hoekse Park

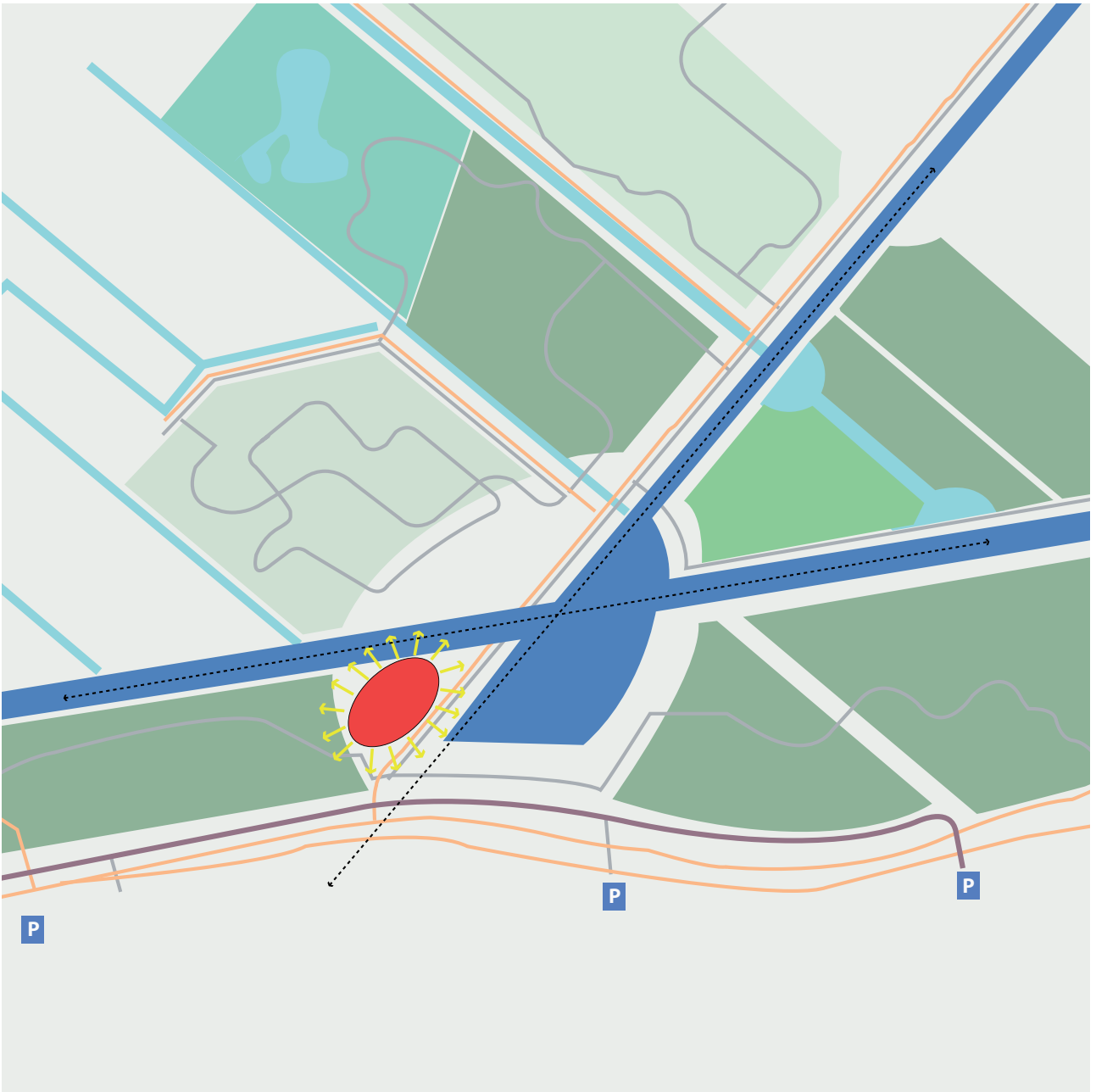
Ter versterking van de relatie tussen het nieuwe recreatiegebied Hoekse Park en het bestaande recreatiegebied Lage Bergse Bos dient het bos een meer open karakter te krijgen met een parkachtige beplanting bestaande uit bomen en struiken in grasland. Het gebied bij de vijver wordt ingericht als recreatief concentratiepunt waarin kleinschalige recreatieve en commerciële voorzieningen een plek kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld een speelbos, een ligweide en een horecavoorziening en/of informatiepunt.

Concept

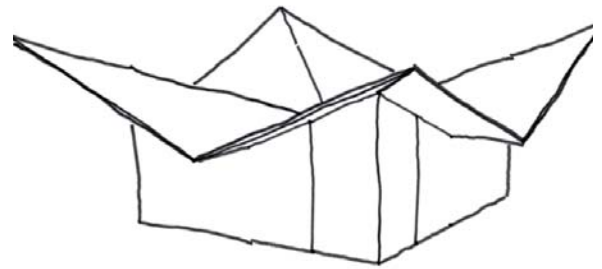
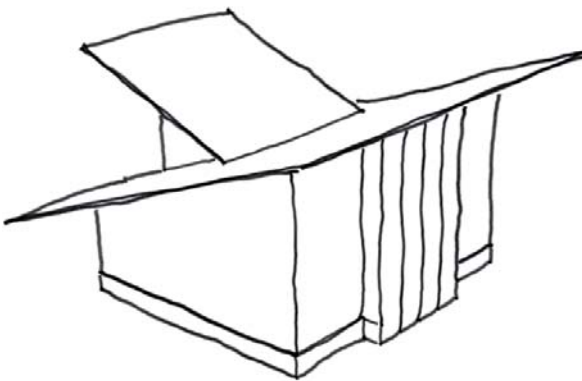
De horecavoorziening en/of het informatiepunt wordt ondergebracht in een gebouwde voorziening die als autonoom object in het gebied wordt geplaatst. Het gebouw wordt gesitueerd nabij het kruispunt van watergangen (die worden verbreed) en paden en krijgt daarmee een markerende functie. Deze functie dient tot uitdrukking te komen in de architectuur van het pand. De entree van het gebouw moet uitnodigend worden vormgegeven.



foto's omgeving recreatief concentratiepunt



Oriëntatie bebouwing



Type bebouwing

Vervolgens dient het pand “beschutting” uit te stralen. Dit wordt bereikt door de toepassing van grote dakoverstekken die mede tot doel hebben de afstand tussen het water en de gevels in deze bosrijke omgeving ruim te houden.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur van de bebouwing gelden de volgende eisen:

- uitstraling: allure, “kijken naar de natuur”, relatie met het water door toepassing van grote glasvlakken aan de waterzijde, “beschutting” bieden door de toepassing van grote dakoverstekken, uitnodigende entree
- oriëntatie: alzijdig
- materiaal: duurzame materialen, gevels van (overwegend) glas en hout
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk
- bijzonderheden: uitnodigende entree en grote dakoverstekken waardoor een verticale geleiding kan ontstaan

Maatvoering

In het bestemmingsplan is de maximale maatvoering van de horecavoorziening en/of het informatiepunt bepaald: de maximale bouwhoogte is 10 m en de maximale grondoppervlakte is 200 m².



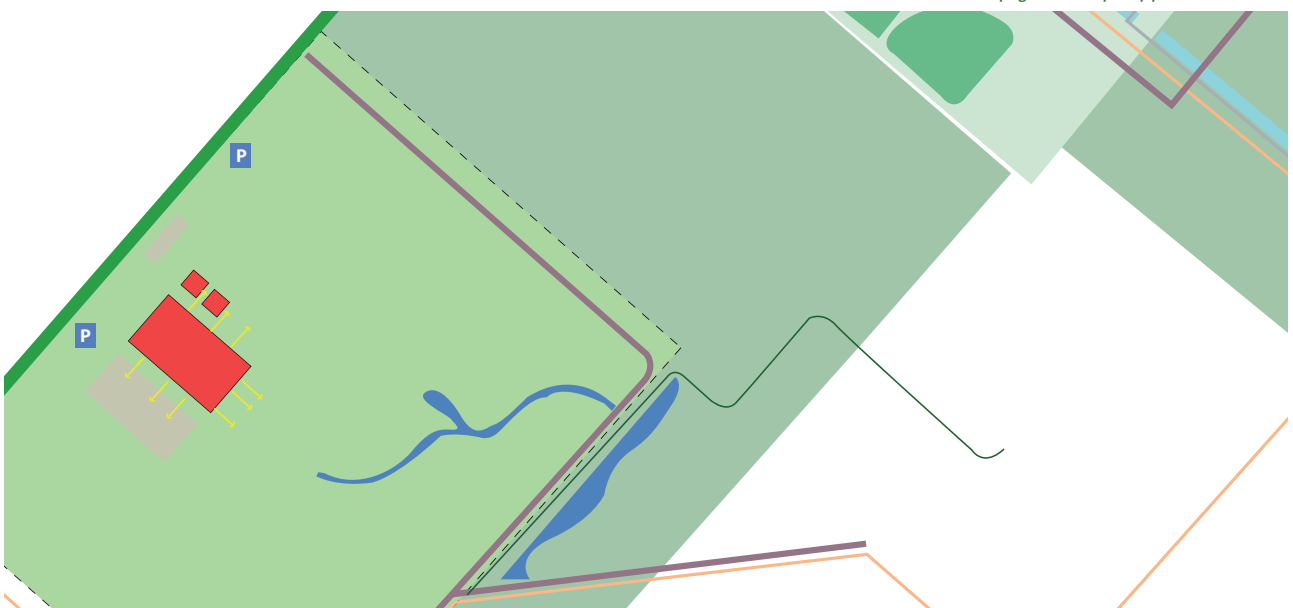
Referentiebeelden , materiaalgebruik, overkapping



Luchtfoto locatie hippisch centrum



Voorlopig ontwerp hippisch centrum



Oriëntatie bebouwing

2. *Beeldkwaliteiteisen hippisch centrum Hoekse Park West*

Inrichtingsvoorstel masterplan Hoekse Park

De toevoeging van een hippisch centrum aan het park verhoogt de recreatieve waarde van het gebied. De percelen ten zuidwesten van de bestaande uitbreiding van de sportvelden lenen zich goed voor deze ontwikkeling.

Concept

Het hippisch centrum moet deel uitmaken van het nieuwe recreatiegebied Hoekse Park. Daartoe dient het perceel met een groene natuurlijk wand aan de zijde van het bedrijventerrein te worden afgeschermd van het bedrijventerrein en meer te worden betrokken bij het recreatiegebied.

De ontsluiting dient plaats te vinden via de Sporthoeklaan en aan die zijde zal ook het parkeren moeten worden opgelost. De parkeerplaatsen dienen door middel van groen aan het zicht te worden onttrokken.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur van het hoofdgebouw gelden de volgende eisen:

- uitstraling: duurzaam
- oriëntatie: naar de Sporthoeklaan en naar het park
- materiaal: duurzame materialen, gevels van (overwegend) baksteen en hout
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk
- bijzonderheden: uitnodigende entree en grote dakoverstekken

Ten aanzien van de architectuur van het bijgebouw gelden de volgende eisen:

- uitstraling: duurzaam
- oriëntatie: op hoofdgebouw
- materiaal: duurzame materialen, overwegend baksteen en hout
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk

Ten aanzien van de architectuur van de bedrijfswoning gelden de volgende eisen:

- uitstraling: ingetogen, passend als nevenfunctie binnen het recreatiegebied, ambachtelijk, dorps
- oriëntatie: naar het park
- materiaal: baksteen en hout
- kleur: aards, grijsbruin, rozerood, rood
- kappen: zadelkappen met donkere pannen

Maatvoering

De omvang van het bebouwd oppervlakte behorende bij het hippisch centrum mag maximaal 6.200 m² beslaan, onderverdeeld in 5.000 m² voor het hoofdgebouw en 1.200 m² voor bijgebouwen. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer dan, respectievelijk, 6 m en 10 m bedragen. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mogen niet meer dan, respectievelijk, 4 m en 6 m bedragen. Daarnaast mag één onoverdekte paardenbak met een maximale grondoppervlakte van 3.200 m² worden gerealiseerd. Voor de bedrijfswoning geldt dat de maximale inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen en de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan, respectievelijk, 3,5 m en 8 m.



Huidige ligging manege Hillegersberg

3. Beeldkwaliteitsisen manege Hoekse Park West

Inrichtingsvoorstel masterplan Hoekse Park

In het vastgestelde masterplan wordt niet gesproken over de realisatie van een nieuwe manege in het Hoekse Park West. De mogelijke aanleg van de verbinding tussen de A13 en de A16 maakt de verplaatsing van de bestaande manege "Hillegersberg" noodzakelijk. Uit functioneel oogpunt past een manege goed in het Hoekse Park West; naast een hippisch centrum kan een manege de paardensportfunctie, waaraan grote behoefte bestaat, in het Hoekse Park West verder versterken. In het bestemmingsplan is dan ook de mogelijkheid opgenomen om de bestaande manege in het Lage Bergse Bos, indien de aanleg van de verbinding tussen de A13 en A16 dit noodzakelijk maakt, te verplaatsen naar het Hoekse Park West, nabij het hippisch centrum. Tevens wordt de verplaatsing van de bijbehorende bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Concept

De manege moet deel uitmaken van het nieuwe recreatiegebied Hoekse Park. Daartoe dient het perceel met een groene natuurlijk wand aan de zijde van het bedrijventerrein te worden afgeschermd van het bedrijventerrein en meer te worden betrokken bij het recreatiegebied.

Het parkeren dient opgelost te worden aan de zijde van het bedrijfsterrein Weg en Land. De parkeerplaatsen dienen door middel van groen aan het zicht te worden onttrokken.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur van het hoofdgebouw (manege) en bijgebouw gelden de volgende eisen:

- uitstraling: duurzaam
- oriëntatie: naar het park
- materiaal: duurzame materialen, gevels van (overwegend) baksteen en hout
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk
- bijzonderheden: grote dakoverstekken

Ten aanzien van de architectuur van de bedrijfswoning gelden de volgende eisen:

- uitstraling: ingetogen, passend als nevenfunctie binnen het recreatiegebied, ambachtelijk, dorps
- oriëntatie: naar het park
- materiaal: baksteen en hout
- kleur: aards, grijsbruin, rozerood, rood
- kappen: zadelkappen met donkere pannen

Ten aanzien van de architectuur van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- uitstraling: duurzaam
- oriëntatie: op hoofdgebouw
- materiaal: duurzame materialen, gevels van (overwegend) baksteen en hout
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk

Maatvoering

Het bebouwd oppervlak van de manege (het hoofdgebouw en de bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 3.500 m². De goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd op, respectievelijk, 6 m en 10 m voor het hoofdgebouw, en respectievelijk, 4 m en 6 m voor de bijgebouwen.

De bedrijfswoning mag een maximale goot- en bouwhoogte hebben van, respectievelijk, 4 m en 6 m. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

De omvang van het bebouwd oppervlak behorende bij het hippisch centrum mag maximaal 6.200 m² beslaan (max. 5.000m² voor het hoofdgebouw, overige bebouwing max. 1.200m²). De inhoud van de bedrijfswoning mag max. 750m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer dan, respectievelijk, 6 m en 10 m bedragen.



Luchtfoto locatie stadsboerderij Hoeksekade



Foto's omgeving Hoeksekade

4. Beeldkwaliteitsisen stadsboerderij Hoeksekade.

Inrichtingsvoorstel masterplan Hoekse Park

Binnen het Hoekse Park West is ruimte voor de handhaving van één agrariër of één gebouwd programma met een recreatieve functie (en eventueel een bedrijfswoning). Dit recreatieve programma is in het masterplan gesitueerd aan de Hoeksekade; deze kan op die manier ruimtelijk worden versterkt.

Vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan kon op de locatie aan de Hoeksekade het bestaande agrarische bedrijf (een melkveehouderij) worden gehandhaafd en konden tevens kleinschalige recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd, zoals een kinderboerderij, minicamping, theetuin enzovoorts met ondergeschikte horeca-activiteiten.

Tijdens de inspraakprocedure op het voorontwerpbestemmingsplan (november 2007) heeft de eigenaar van de gronden een initiatief voor een stadsboerderij ingediend dat goed paste binnen het inrichtingsvoorstel zoals dat was verwoord in het vastgestelde masterplan uit 2005, met uitzondering van het in het plan opgenomen kinderdagverblijf. In overleg met de gemeente en het recreatieschap is besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Omdat het plan strijdig was met het geldende (sterk verouderde) bestemmingsplan, is vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan "Hoekse Park" waarin de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt een vrijstellingsprocedure doorlopen.

Het concept van de stadsboerderij bestaat uit verschillende activiteiten die een onderlinge samenhang vertonen en bijdragen aan de recreatieve waarde van het gebied. De melkveehouderij wordt gemoderniseerd en transparant gemaakt voor de bezoeker door de toevoeging van een inpandige en uitpandige wandelpromenade. Bij het bedrijf wordt een landwinkel gebouwd waarin eigen en streekgebonden producten zullen worden verkocht.

De recreatieve waarde van het plan wordt vormgegeven door de toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen als horeca, maar ook door verblijfsrecreatieve voorzieningen te bieden zoals een boerderijcamping en een groepsaccommodatie.

Tot slot wordt de bestaande kinderopvang die op een andere locatie aan de Hoeksekade reeds aanwezig was, verplaatst naar de stadsboerderij.

Concept

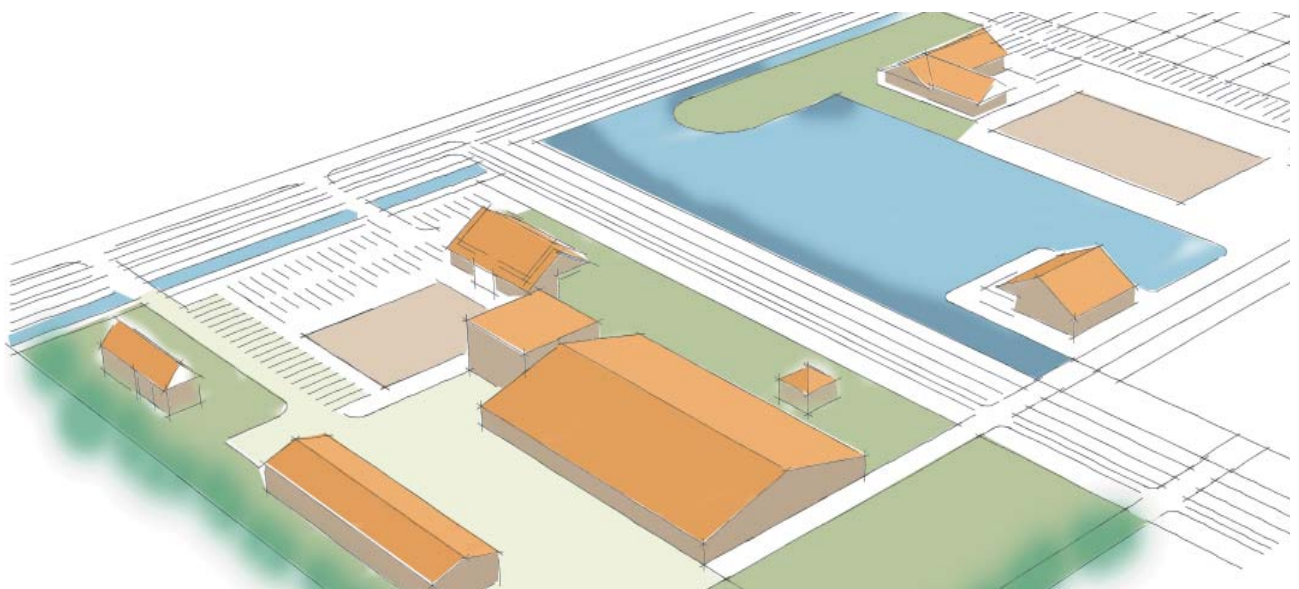
Het plan dient wat architectuur en vormgeving betreft het karakter en de uitstraling te krijgen van een "dorpsbrink". "Kleinschaligheid" en "dorps" zijn hierbij de belangrijkste termen. Dit betekent dat:

- de opstallen met de diverse functies zoveel mogelijk rond centrale ruimtes in het plan worden gegroepeerd;
- de boerderij, de belangrijkste functie in het plan, als zodanig duidelijk herkenbaar aanwezig moet zijn, zowel in het plan als in groter verband (aan de Hoeksekade);
- de bebouwing niet direct aan de Hoeksekade staat, maar daarvan losgekoppeld wordt en omkaderd wordt door een groene zone, bijvoorbeeld in de vorm van bomenrijen;
- het parkeren ter plaatse van de boerderij en het kinderdagverblijf zoveel mogelijk wordt opgelost aan de zijde van de Hoeksekade en het parkeren ter plaatse van de camping en de groepsaccommodatie zoveel mogelijk plaatsvindt langs de nieuw aan te leggen weg tussen de camping en de groepsaccommodatie.

Centraal in het plan staat de boerderij. Deze dient als zodanig (in kleur en materiaalgebruik) herkenbaar te zijn aan de Hoeksekade.



Oriëntatie bebouwing



Type bebouwing

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur van de bebouwing gelden de volgende eisen:

- uitstraling: ambachtelijk, dorps
- materiaal: baksteen, hout
- kleur: aards, grijsbruin, rozerood (zalmkleurig), rood
- kleuraccent: donkergroen
- kappen: zadelkappen met oranjekleurige pannen (ook de stal en de loods), enerzijds ter verduidelijking van de herkenbaarheid van "het boerenerf" aan de Hoeksekade en tevens ter verduidelijking van het onderscheid met de in het gebied aanwezige glastuinbouwbedrijven

Ten aanzien van de camping geldt:

- uitstraling: "kamperen bij de boer"
- situering: zoveel mogelijk gericht op het centraal gelegen water, enigszins vrije situering

Maatvoering

Ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing op het terrein gelden de volgende eisen:

- kinderdagverblijf:
 - o maximale goothoogte: 6,0 m
 - o maximale bouwhoogte: 8,0 m
- melkveehouderij met stal:
 - o maximale goothoogte: 4,0 m
 - o maximale bouwhoogte: 10,0 m
- landwinkel:
 - o maximale goothoogte: 5,5 m
 - o maximale bouwhoogte: 8,5 m
- loods:
 - o maximale goothoogte: 4,5 m
 - o maximale bouwhoogte: 7,5 m
- dierenverblijf:
 - o maximale goothoogte: 4 m
 - o maximale bouwhoogte: 6 m
- bedrijfswoning (met kantoor aan huis en garage):
 - o maximale goothoogte: 4,0 m
 - o maximale bouwhoogte: 7,5 m
- horecavoorziening:
 - o maximale goothoogte: 4,0m
 - o maximale bouwhoogte: 7,0m
- groepsaccommodatie:
 - o maximale goothoogte: 4,5 m
 - o maximale bouwhoogte: 8,0 m

- toiletgebouw:
 - o maximale goothoogte: 4,0 m
 - o maximale bouwhoogte: 5,5 m
- camping:
 - o maximaal 25 kampeerplaatsen
 - o maximaal 40 kampeerplaatsen tijdens het hoogseizoen (van 1 juli t/m 31 augustus)



referentiebeelden boerderij camping



referentiebeelden stal en bedrijfswoning

5. Beeldkwaliteitseisen nieuwe burgerwoningen



Luchtfoto locatie nieuwe burgerwoningen

Inrichtingsvoorstel masterplan Hoekse Park

Voor de glastuinbouwgronden die achter de bedrijfswoning aan de Hoeksekade 117 liggen is geen inrichtingsvoorstel gedaan in het vastgestelde masterplan Hoekse Park. De eigenaar van de gronden heeft zelf een voorstel voorgelegd aan de gemeente en het recreatieschap op basis van een (verruimde) provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit voorstel is uitgewerkt in de rapportage “Hoeksekade 117 Lansingerland; inrichtingsvisie”, d.d. 13 januari 2007. Over de definitieve herontwikkeling en inrichting van het gebied is overeenstemming bereikt, welke vastgelegd is in een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar. Bij de anterieure overeenkomst horen twee tekeningen met inrichtingsmodellen: de tekening “Hoeksekade 117 Lansingerland, Inrichtingsvisie model twee buitenplaatsen” (tekeningnummer: DO007B) en de tekening “Hoeksekade 117 Lansingerland, Inrichtingsvisie model vier buitenplaatsen” (tekeningnummer: DO007A) en de rapportage “Inrichtingsplan Hoeksekade 117” van 17 mei 2010. Deze tekeningen en de rapportage gelden als uitgangspunt voor de nadere inrichting van het gebied met maximaal vier nieuwe woningen en zijn als separate bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn de belangrijkste inrichtingseisen vastgelegd. In dit beeldkwaliteitplan worden de aanvullende eisen gesteld.



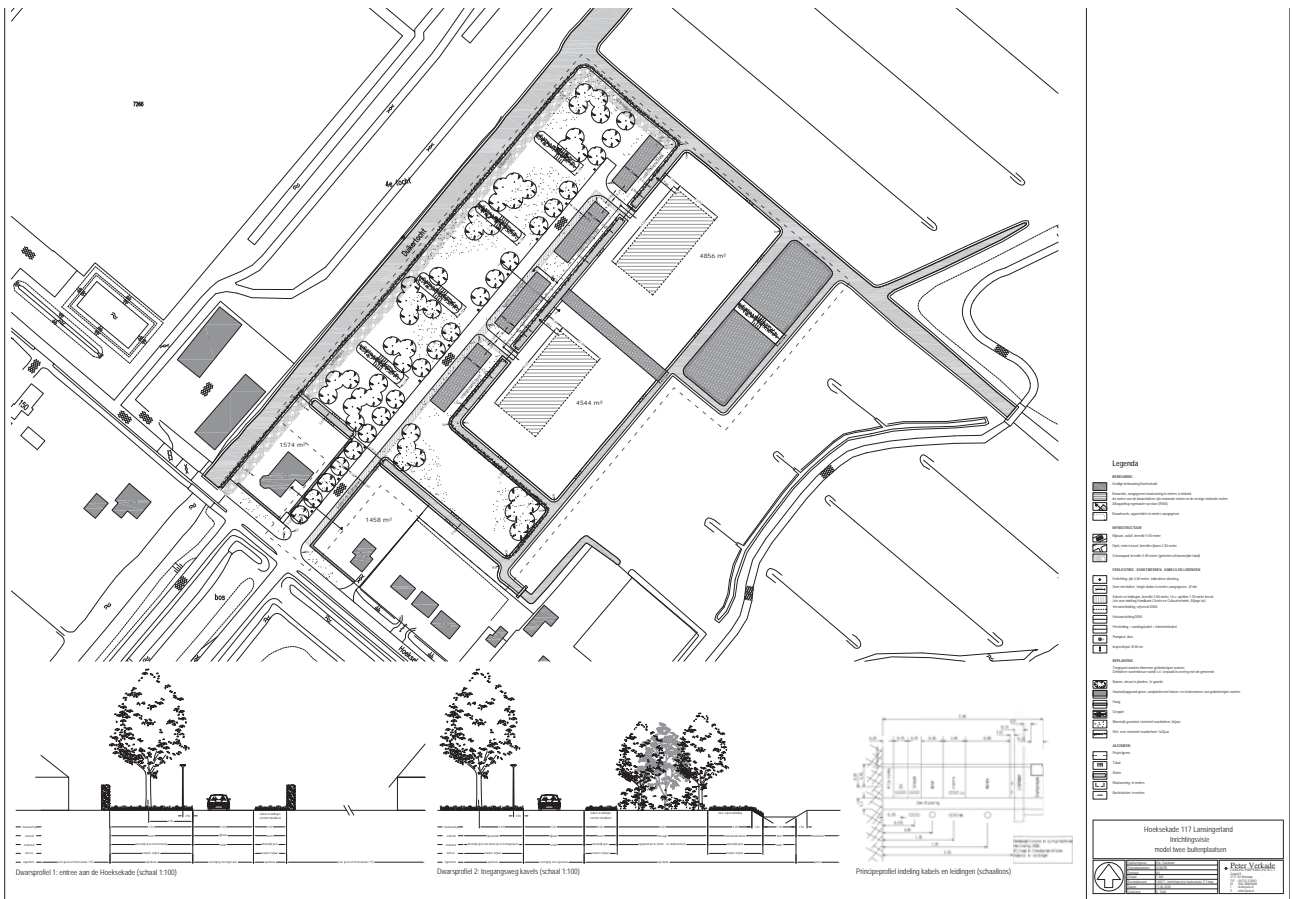
Foto's omgeving locatie vier nieuwe burgerwoningen

Concept

De nieuwbouwlocatie is ruim drie hectare groot en wordt begrensd door de Hoeksekade, de Duikertocht, de Achtertocht en een kleine weide. Ten noorden van de locatie is een nat populierenbos aanwezig. Ten oosten van de locatie ligt het recreatiegebied Lage en Hoge Bergse Bos.

Het verkavelingsvoorstel is geënt op het poldermodel. De grondgedachte van het poldermodel is dat heldere landschappelijke eenheden worden gerealiseerd: de tocht met natuurontwikkelingen, de Hoeksekade met zijn lintbebouwing en de weide met maximaal vier "buitenplaatsen". De nieuwe kavels worden ingepast in de oorspronkelijke strokenverkaveling van het gebied. Om een duidelijke zichtrelatie met het landschap te kunnen behouden, dient de bebouwing loodrecht op of evenwijdig aan de kavelgrenzen te worden gesitueerd waarbij de bestaande en te handhaven zichtlijnen vrij dienen te blijven van bebouwing en beplanting hoger dan 0.30 m.

De locatie maakt deel uit van het recreatiegebied Hoekse Park. Het grootste deel van het perceel dient dan ook "openbaar (toegankelijk)" te worden ingericht. De herinrichting moet tevens tot een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied leiden.



Inrichtingsvisie model twee buitenplaatsen (tekeningnummer D0007B)

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur van de hoofdbebouwing gelden de volgende eisen:

- uitstraling: de woningen dienen alle een eigen identiteit te krijgen die tot uiting moet komen in de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik
- oriëntatie: op de toegangsweg naar de woningen en/ of, indien het een woning betreft die niet tussen andere woningen ligt, op het openbaar gebied
- situering: de woning mag niet gebouwd worden op de zichtlijnen in het verlengde van de greppels in de aanwezige weide, waarin ook de opritten zijn gelegen. Indien twee kavels worden samengetrokken, dient de woning met de centrale as op de zichtlijn te worden gebouwd.
- materiaal: baksteen. Indien een woning met de centrale as op de zichtlijn wordt gebouwd, dient het gedeelte van de woning in de zichtlijn zo transparant mogelijk te worden en in ieder geval een afwijkende architectuur ten opzichte van de rest van de woning te hebben
- kleur: aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Hoeksekade, kappen in contrasterende kleur van gevel
- kappen: overstekende kappen of een bijzondere dakbeëindiging met dakoverstek

Ten aanzien van de architectuur van de bijgebouwen gelden de volgende eisen:

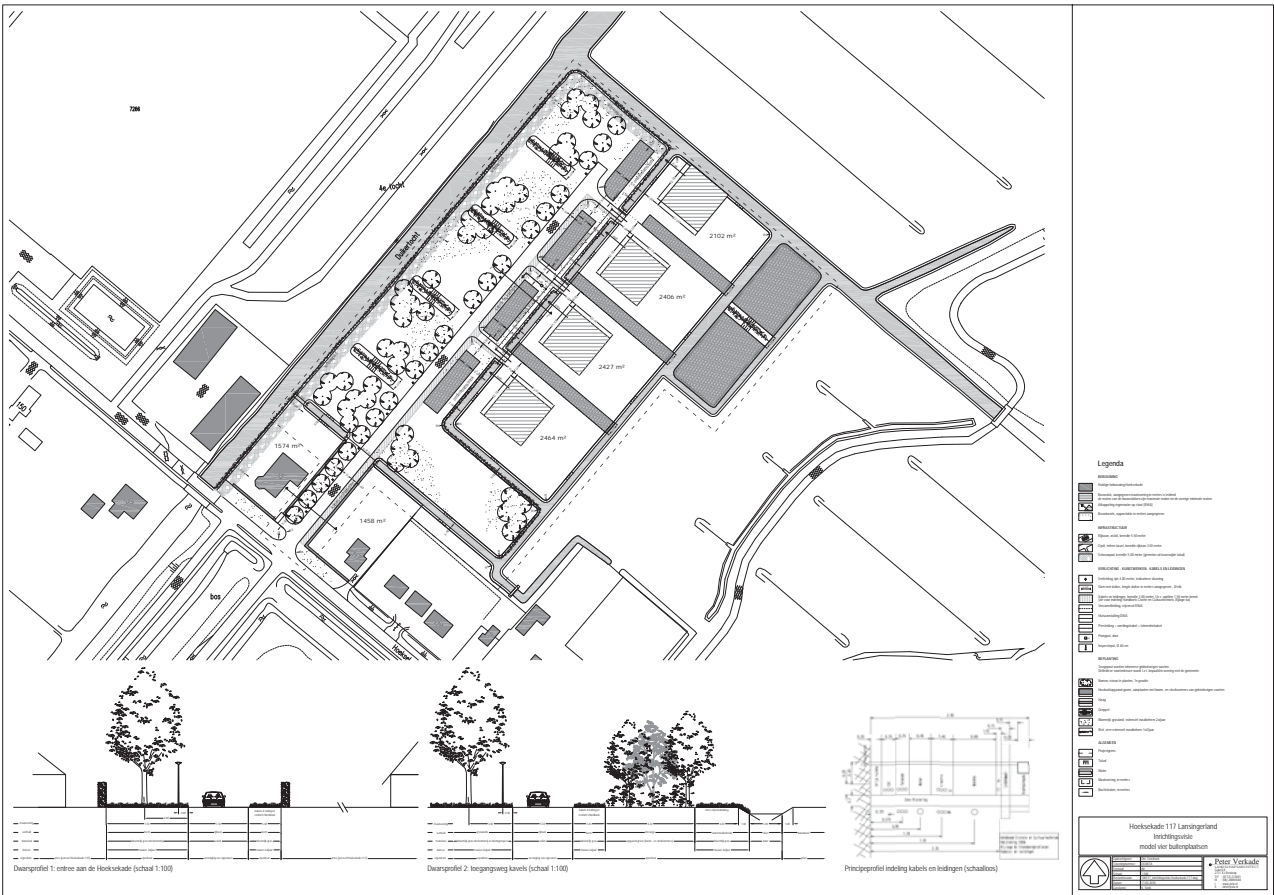
- materiaal: gevarieerd
- kleur: gevarieerd
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk

Ten aanzien van de vormgeving van de perceelscheidingen geldt dat de kavels van elkaar worden gescheiden door stevige groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld houtwallen, met een breedte van ten minste 6 m.

Maatvoering

Op het perceel mogen maximaal vier woningen worden gebouwd met een maximale inhoudsmaat van 1.500 m³, een maximaal grondoppervlak van 340 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van, respectievelijk, 7 m en 11 m per kavel. Indien twee kavels worden samengevoegd mag daarop één vrijstaande woning gebouwd worden met een maximale inhoudsmaat van 3.000 m³ en een maximaal grondoppervlak van 680 m².

Voor de overige bouw- en inrichtingsregels wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan. Voor de overige inrichtingsaspecten wordt tevens verwezen naar de eerder genoemde inrichtingsvisie, inrichtingsplan en tekeningen die als separate bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd



Inrichtingsvisie model vier buitenplaatsen (tekeningnummer DO007A)

6. *Beeldkwaliteitsnormen manege Hoekse Park Oost*

Inrichtingsvoorstel masterplan Hoekse Park

In het vastgestelde masterplan wordt niet gesproken over de realisatie van een nieuwe manege in het Hoekse Park Oost. Uit gesprekken met de grondeigenaren en gezien de reeds aanwezige bebouwing, zou een manege evenwel passend zijn binnen het Hoekse Park Oost dat overwegend een extensieve recreatieve functie krijgt en waarbinnen natuurontwikkeling voorop staat.

Voor de nieuwe manege in het Hoekse Park Oost gelden dezelfde richtlijnen als voor de te verplaatsen manege in het Hoekse Park West.



Locatie manege Hoekse Park Oost

Concept

De manege moet deel uitmaken van het nieuwe recreatiegebied Hoekse Park.

In beginsel is geen nieuwe bebouwing toegestaan; de bestaande (agrarische) bedrijfsbebouwing kan een nieuwe functie krijgen als manege. De bestaande maatvoering van de bebouwing geldt dan ook als uitgangspunt. Indien tot vernieuwing van de bebouwing wordt overgegaan dient te worden voldaan aan de hierna genoemde architectonische eisen.

Het parkeren dient opgelost te worden op eigen erf aan de zijde van de Rottebandreef. De parkeerplaatsen dienen door middel van groen aan het zicht te worden onttrokken.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur van de bebouwing gelden de volgende eisen:

- uitstraling: duurzaam
- oriëntatie: naar het recreatiegebied
- materiaal: duurzame materialen, gevels van (overwegend) baksteen en hout
- detaillering: duurzaam en onderhoudsvriendelijk
- bijzonderheden: grote dakoverstekken



Oriëntatie bebouwing



Referentiebeelden

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

