

# Landschappelijke inpassing

Bovenberkel II Lansingerland

11 SEPTEMBER 2017



**Stijlgroep, landschap en stedelijke ruimte**

Postbus 50511  
3007 JA Rotterdam

Piekstraat 33  
3071 EL Rotterdam

Tel: 010-4138020  
Fax: 010-2133738

[mail@stijlgroep.nl](mailto:mail@stijlgroep.nl)

[www.stijlgroep.nl](http://www.stijlgroep.nl)

# PLANTOELICHTING

## RUIMTE VOOR RUIMTE ONTWIKKELING

Met de transformatie van het kassengebied ten westen van de Noordersingel naar natuurrecreatiegebied is een compensatie opgebouwd voor het bouwen van een aantal woningen langs het lint van de Noordersingel. In het zuidelijk deel van het lint is dit inmiddels mogelijk gemaakt met de kleinschalige ontwikkeling van een aantal vrijstaande kavels in het karaktervolle landschap, die de richting van de ontginningsstructuur volgt en versterkt. De resterende 42 bouwrechten kunnen worden gerealiseerd in het aansluitende deel van de Noordersingel, tot daar waar de Noordersingel eindigt en overgaat in de landschappelijke buffer onder Zoetermeer. Om de overgang tussen stad en landschap zoveel mogelijk te versterken, is gekozen voor een strategie, waarbij de openheid van het lint naar het noorden steeds meer toeneemt, net als de maat en schaal van het landschap.

## KARAKTERISTIEK VAN DE NOORDERSINGEL

De identiteit van de Noordersingel is die van een smal landelijk lint met aan weerszijden een afwateringsloot. Met name aan het begin van de Noordersingel zijn de groene bermen ingeplant met mooie volwassen bomenrijen. Er is een onderscheid tussen de directe kleinschalige eerstelijnsbebouwing aan het lint, en de grootschaligheid van het daarachter liggend slagenlandschap. De diepte van de relatie met het achterland wordt grotendeels beperkt met de nieuwe, verhoogd aangelegde fietsroute, die in de toekomst met bomen wordt aangezet. Daarmee is de opgave voor de ruimte voor ruimte ontwikkeling in ieder geval duidelijk ingekaderd.

Op een aantal plekken langs het lint is de diepte van het landschap van de Groenzoom sterk aanwezig. Op deze plekken, waaronder de Middelweg, steken lijnen door tot aan het lint en wordt de richting van het landschap zichtbaar. Dit zijn ook de locaties langs het lint, waar in het landschapsplan van de Groenzoom de ontsluiting van recreatief verkeer met toegangen en landschappelijk accenten wordt aangezet. De open knoop bij de waterpartij aan de Middelweg, maar ook de voortzetting van een zichtbare gesloten groenstructuur, laten je nu en in de toekomst de grote maat en schaal van het recreatieve natuurlandschap ervaren.

## HET VERSTERKEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE IDENTITEIT VAN HET LINT

Op de grote schaal zijn er langs westzijde van de Noordersingel een viertal momenten, waarop de richting en het landschap van de Groenzoom over de maat en schaal van de fietsdijk wordt getild. Op de kleinere schaal, tussen de Groenzoom en het lint van de Noordersingel, speelt de afwisseling van openheid en dichte structuren langs het lint een karakteristieke rol in de beleving en identiteit van het lint. Door middel van het inzetten van de watercompensatie door het verbreden van de bestaande kavelsloten, versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en verhoogt de waterkwaliteit in het gebied. Dit geldt ook voor de ontsluiting, die verloopt vanaf het lint.

De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit karakteristieke bebouwingsbeeld langs het lint is gebruikt als input voor de verdeling van de bouwrechten. Door te werken met een eerste lijns- en tweede lijnsbebouwing met onderling verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijk beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint. De dichtheid van bebouwing op de afzonderlijke kavels langs het lint neemt af, naarmate de kavel verder van het stedelijk gebied ligt. Om de landschappelijke inpassing en de kwaliteit van leefomgeving van de bestaande (en nieuwe) woningen te waarborgen, zijn er regels opgenomen over bouwvlak, afstand tot de erfgrans en afstanden tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Deze worden verbeeld in een gebiedsspecifiek kavelpaspoort.

## LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN DE WONINGEN

Het bestemmingsplan met de bijbehorende ontwikkelingsscenario's bieden een goede basis voor de realisatie van de woningen in het gebied tussen lint en landschapspark van de Groenzoom. Maar in een planologisch juridisch kader worden niet alle ruimtelijke uitwerkingen omschreven en vastgelegd. Met name langs een oud bestaand lint, met een cultuurhistorische geschiedenis, dat nog goed is af te lezen in het huidig beeld, is het van belang om aanvullend handvatten mee te geven voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woningen in het kleinschalig voormalig agrarisch landschap.

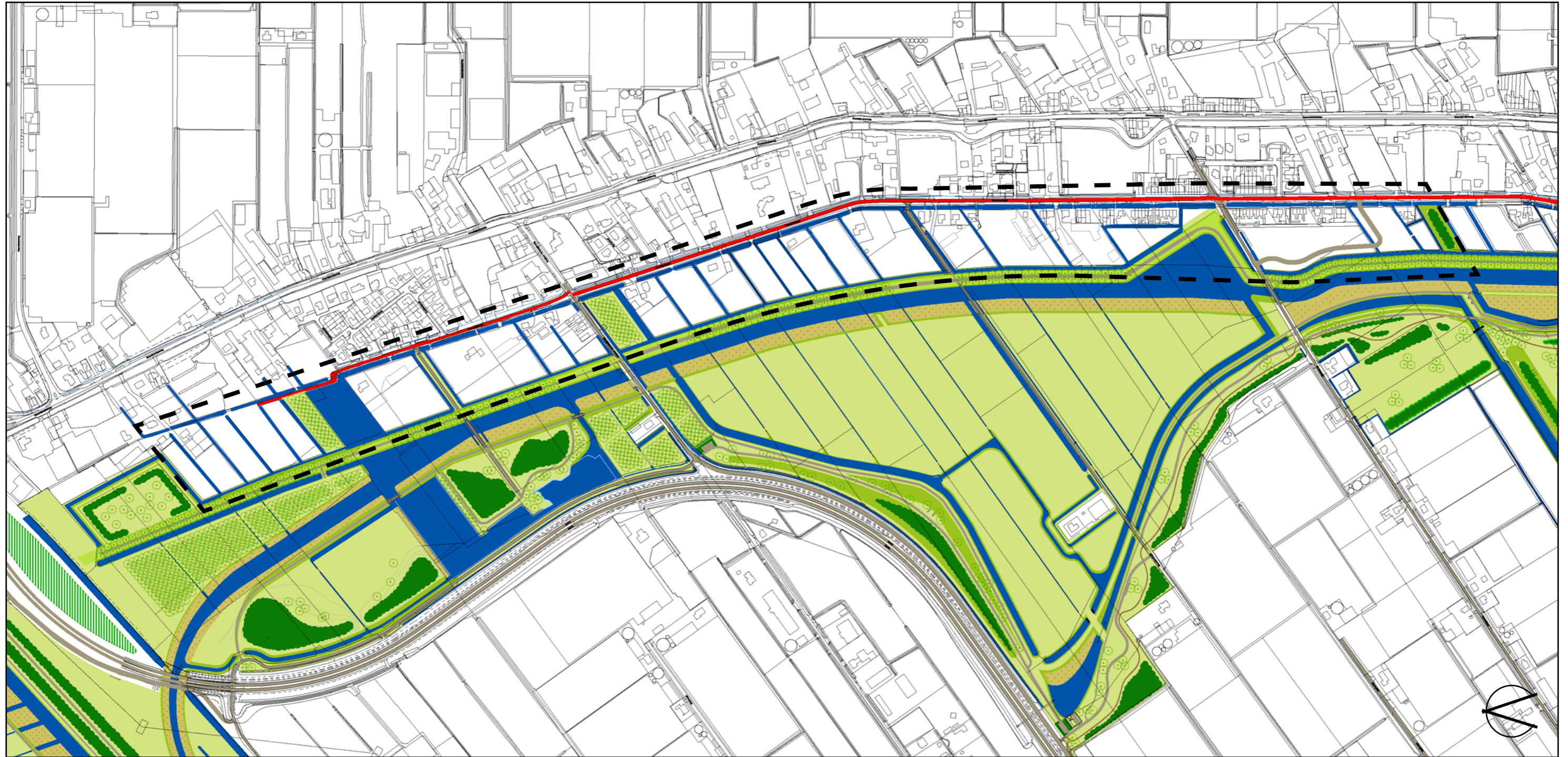
In dit document is de planopzet opnieuw kort verwoord en wordt vervolgens de regels uit het bestemmingsplan benoemd ten aanzien van bouwvlak, bouwvorm en bouwhoogte. Aansluitend volgen de regels ten aanzien van kavelrichtlijnen, oriëntatie van de bebouwing, de ontsluiting van de kavels en de watercompensatie.

In het tweede deel worden de gedetailleerd de verschillende richtlijnen per thema meegegeven, die de toekomstige initiatiefnemers een handvat bieden in hun proces tot inpassing van de woning in haar landschappelijk context.





# GROENZOOM EN LINT - HET LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK





# PLANOPZET

## DICHTHEDEN EN BOUWVORMEN

Vanaf de stadsrand van Berkel Rodenrijs neemt de dichtheid van woonbebouwing af. Incidenteel is dat door de vooroorlogse bouw van arbeiderswoningen of projectmatig bouwen na de tweede wereldoorlog op sommige plekken anders. Om de leesbaarheid van stad naar landschap weer te versterken, is gekozen bij de verdeling van de Ruimte voor Ruimte (RvR) bouwrechten over het lint, de dichtheid naar het noorden steeds verder terug te brengen. Dat betekent dat het aantal bouwvormen per kavel naar het noorden steeds verder afneemt.

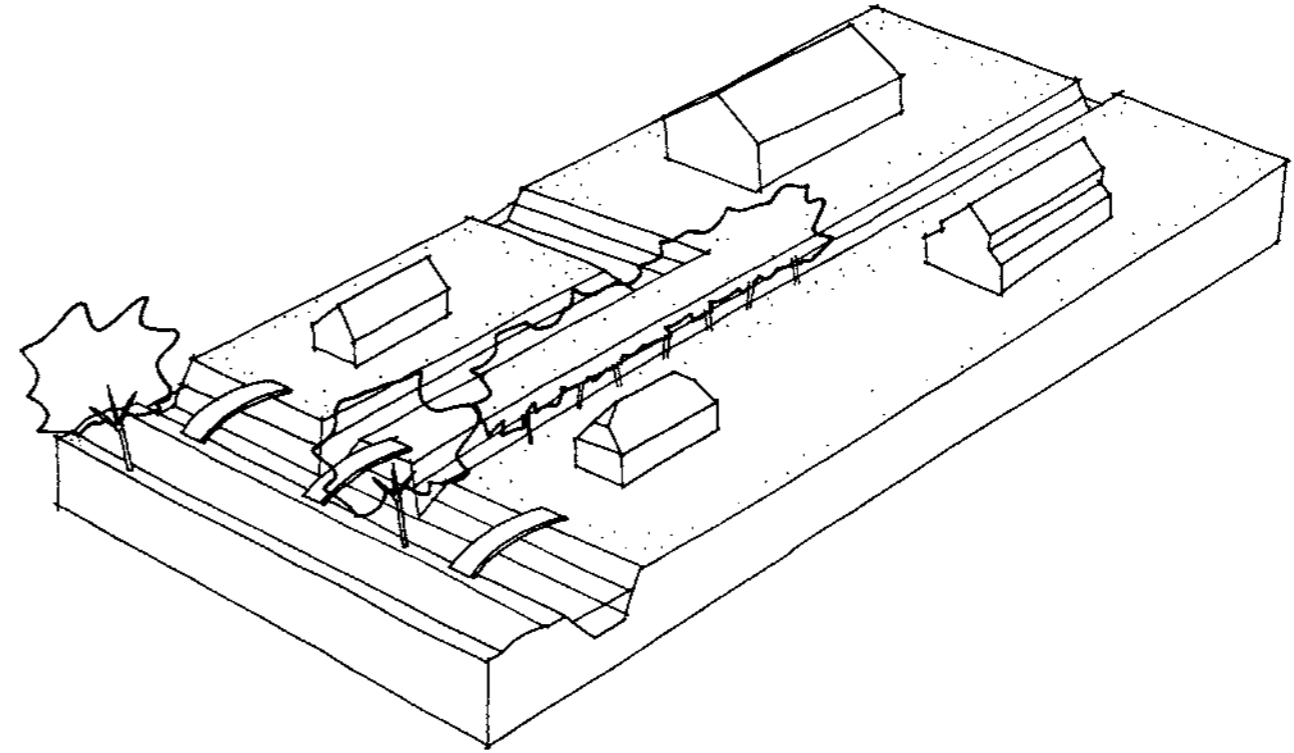
De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit karakteristieke bebouwingsbeeld langs het lint is gebruikt als input voor de verdeling van de bouwrechten. Door te werken met een eerste lijns- en tweede lijnsbebouwing met onderling verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijk beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint.

## DE EERSTELIJSBEBOUWING

De eerste lijnsbebouwing kenmerkt zich door een kleine maat en schaal, die zich naadloos voegt in de maat en schaal van het groene lint. Het zijn veelal vrijstaande woningen, voormalige bedrijfswoningen, met een kleine voetprint en een lage goot- en nokhoogte. Ze volgen de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. De materialisatie is traditioneel gemêleerd metselwerk met een dakbedekking van gebakken dakpannen en incidenteel een rieten dak. Het kleurgebruik is terughoudend, dorps en landelijk. De woning staat vrij op de kavel maar kent een duidelijke richting, parallel of haaks op het lint, met een eigen (duiker-) brug ontsloten vanaf het lint. De voortuin is groen en draagt zo bij aan het groene karakter van het lint.

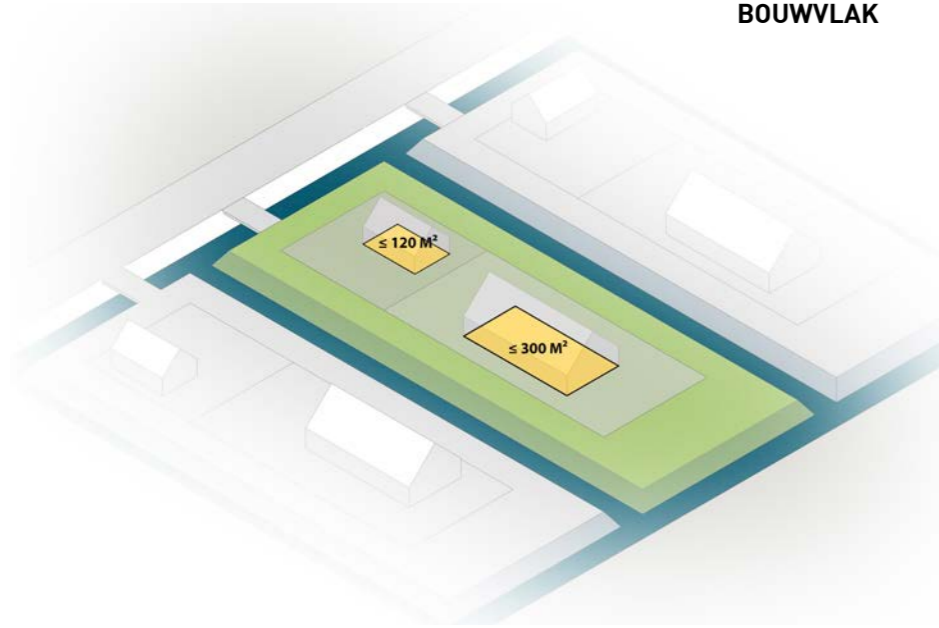
## DE TWEDELIJSBEBOUWING

Achter de bedrijfswoningen, op het achtererf in de tweede lijn, stonden de loodsen en kassen. Karakteristiek aan een agrarisch lint in het landschap is echter de schaalsprong tussen de bedrijfswoningen en de gebouwen daar achter. De maat en schaal van de bouwvormen in de tweede lijn is daarom groter gekozen. Zo is het volume tot een factor 4 groter. Ook hier bestaat het uit de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. Vanwege de grootte van het volume volgt de richting van de bouwvorm de richting van het landschap. Voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrans is van belang om de doorzichten bij de kavelsloten over de volle diepte van de kavels te kunnen behouden. De ontsluiting van de tweedelijnsbebouwing verloopt via het gedeeld erf aan de zijde van het lint, of via een bestaande zijweg. Het materiaal en kleurverloop van de bebouwing vertoont directe verwantschap met de voormalige loodsen en kassen: ingetogen, terughouden kleurgebruik, waarbij glas, metaal en hout als geveltoepassingen ook goed mogelijk zijn.

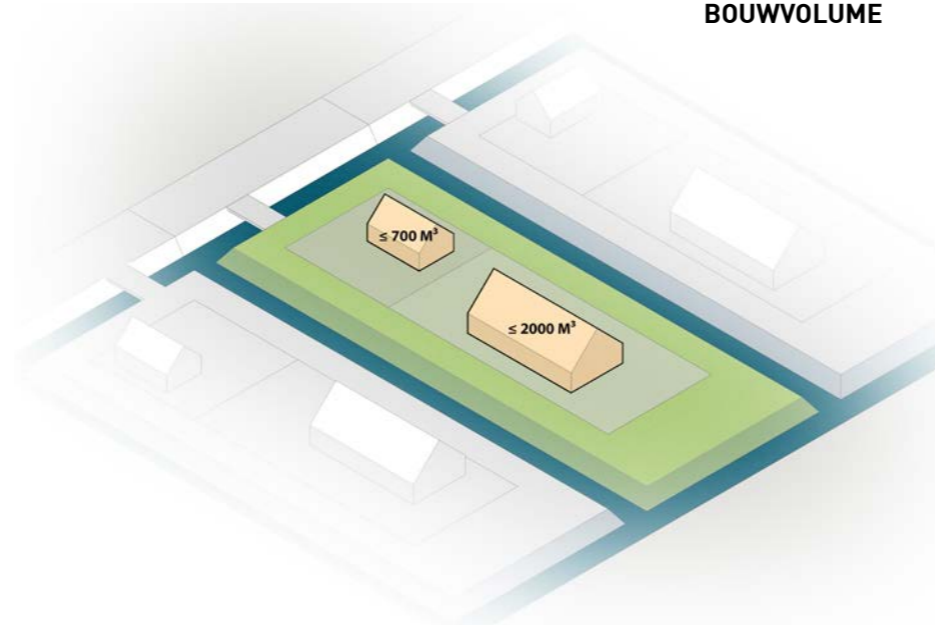




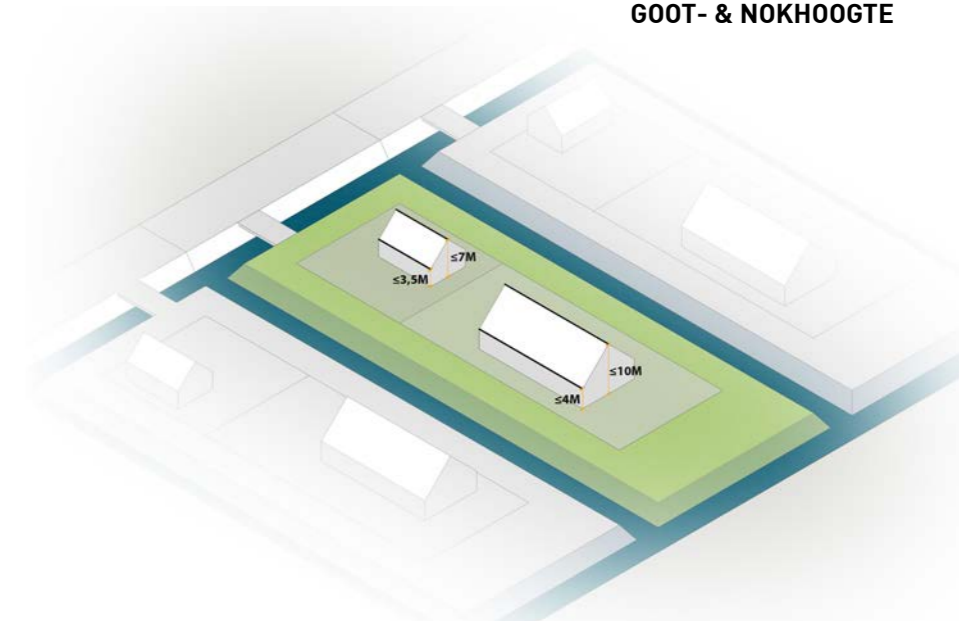
BOUWVLAK



BOUWVOLUME



GOOT- & NOKHOOGTE



LENGTEPROFIEL



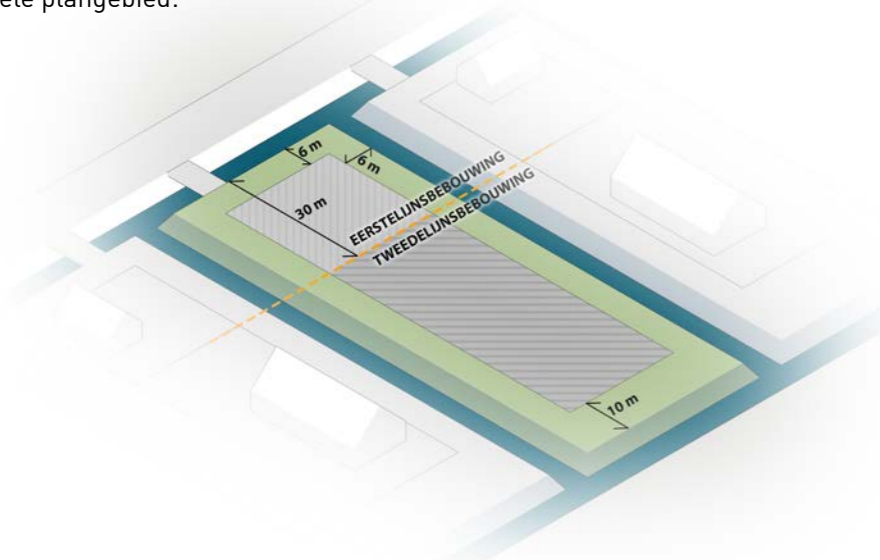
DWARSPROFIEL



# REGELS

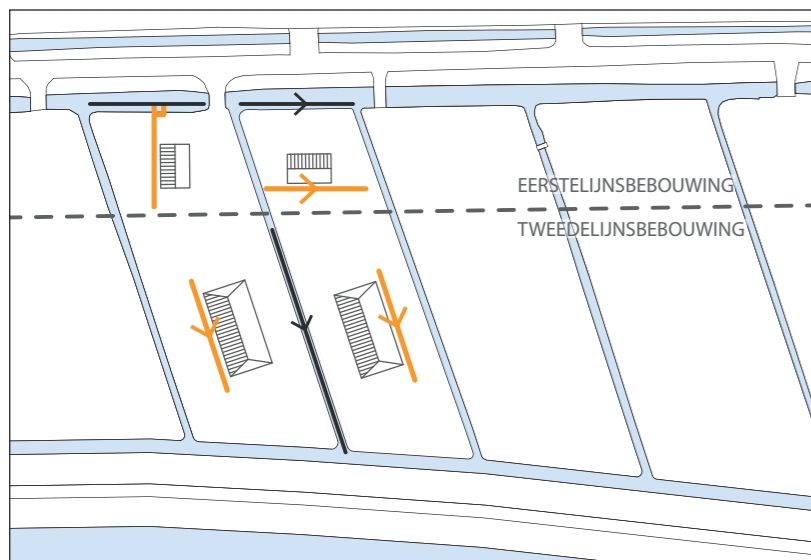
## KAVELRICHTLIJNEN

Om de ruimtebenutting en indeling op de kavels langs het lint te kunnen begeleiden en in te passen in het landschapsbeeld van de bestaande en toekomstige Noordersingel zijn de volgende richtlijnen meegegeven voor het gehele plangebied:



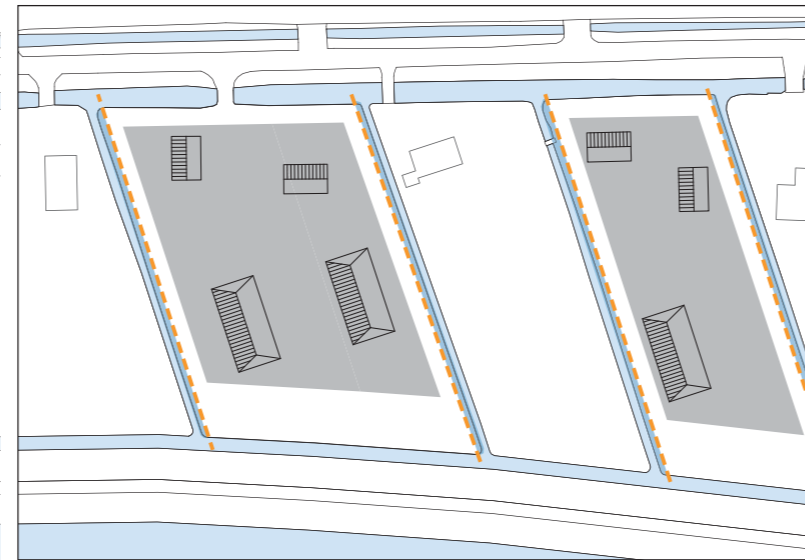
- vanuit de bestaande waterlijnen gelden de volgende afstanden tot aan de bebouwing:
  - o 6 meter vanaf de waterlijn langs het lint
  - o 6 meter vanaf de zijdelingse perceelssloten
  - o 10 meter vanaf de waterlijn achter de kavels, langs de fietsdijk
- alle kavels bestaan uit een verdeling in eerste en tweedelijnsbebouwing, waarbij de eerste zone van 30 meter vanaf het lint wordt gedefinieerd als eerstelijnsbebouwing.

## ORIËNTATIE BEBOUWING



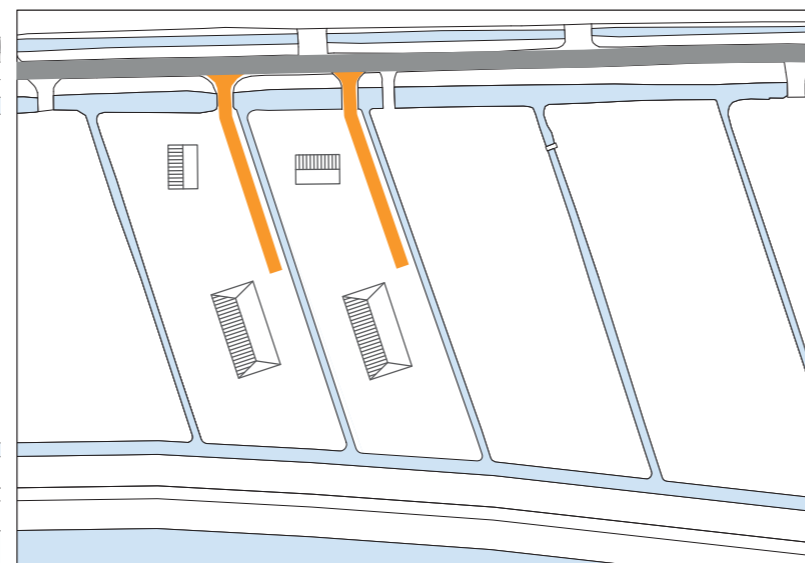
- de eerstelijnsbebouwing staat haaks op of parallel aan de richting van het lint/landschap
- de tweedelijnsbebouwing alleen parallel aan het landschap.

## WATERCOMPENSATIE



- de wijze van watercompensatie (voor het toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling) wordt dwingend voorgeschreven om de landschappelijke inpassing te bewerkstelligen. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Hierdoor versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en wordt de waterkwaliteit in het gebied verhoogd.

## ONTSLUITING

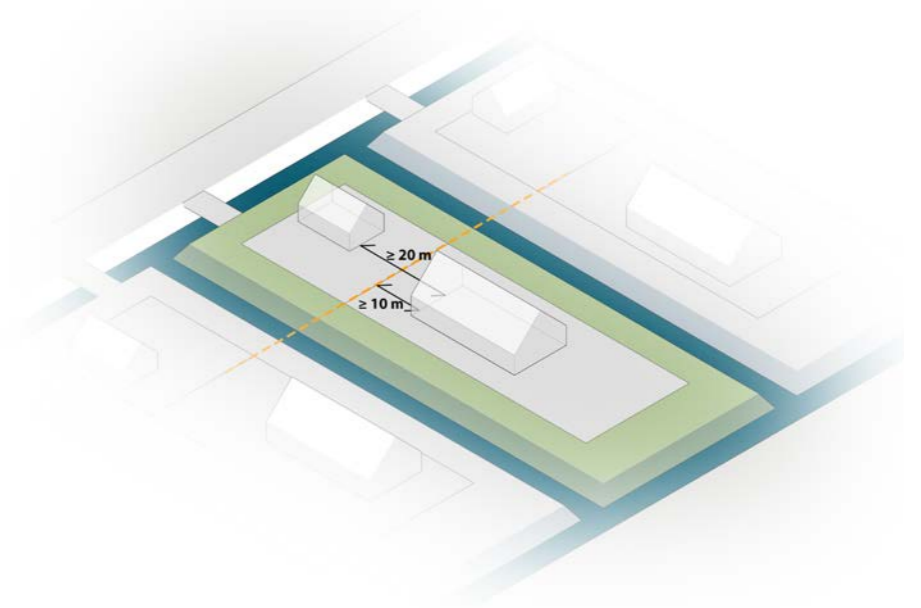


- de ontsluiting van de woonkavels op de slagen aan het lint, verlopen via een (gezamenlijke) toegang vanaf het lint, of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom.\*

\* voor de mogelijkheid tot ontsluiting van meerdere kavels achter een aangesloten lintbebouwing kan ontheffing worden aangevraagd voor een eigen interne ontsluitingsstructuur. Dit geldt alleen voor het plandeel tussen Boven Berkel I en de Middelweg.

## BEHOUD VAN BESTAANDE KWALITEIT EN RECHTEN

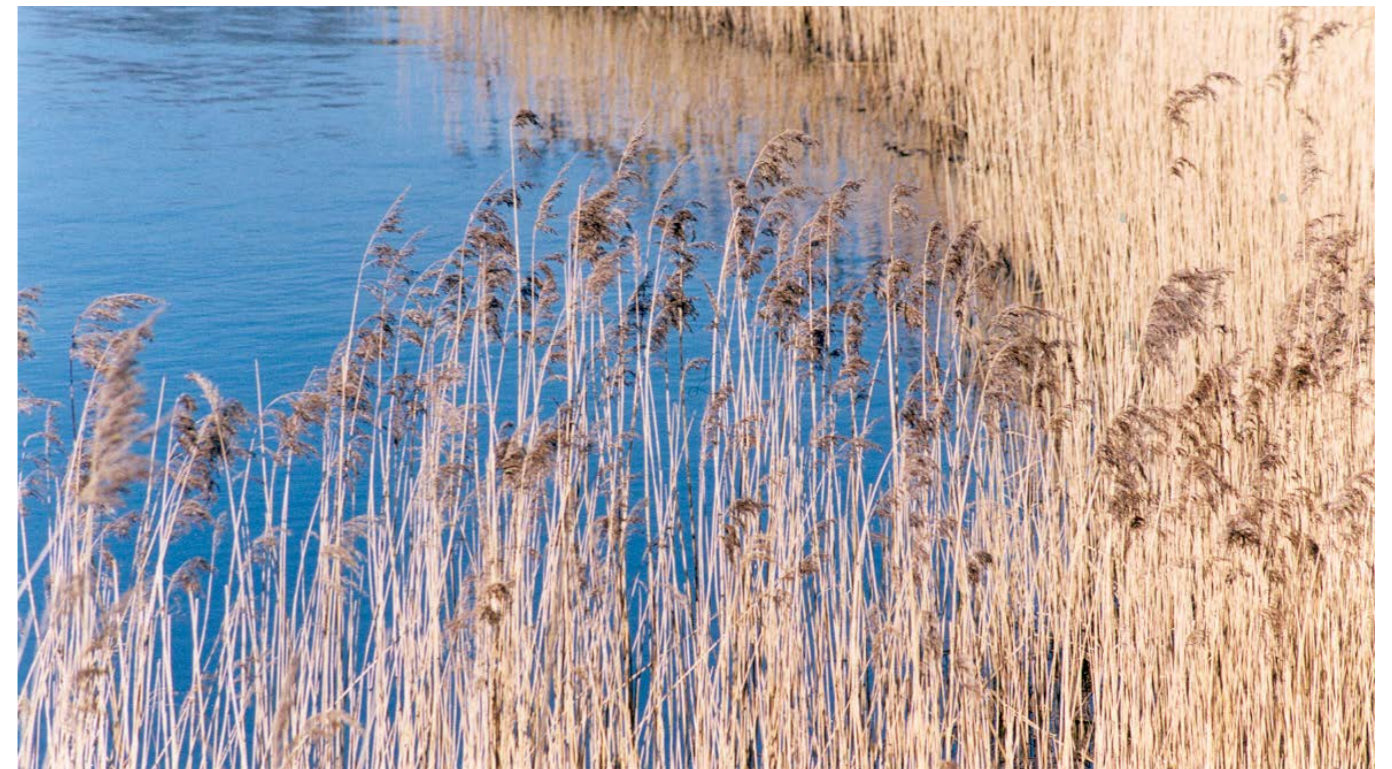
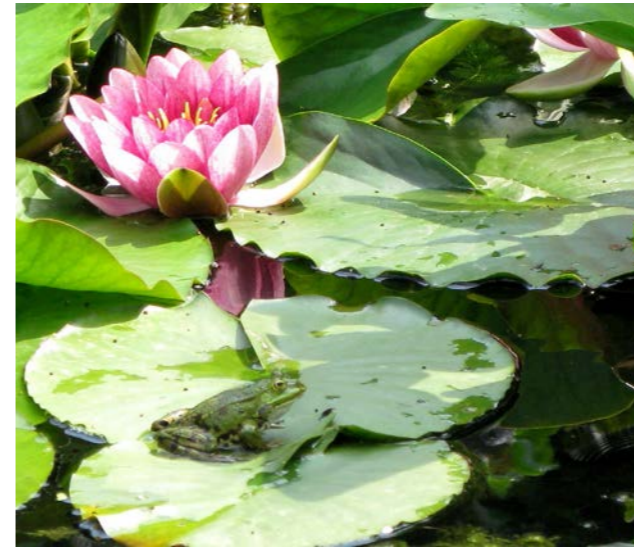
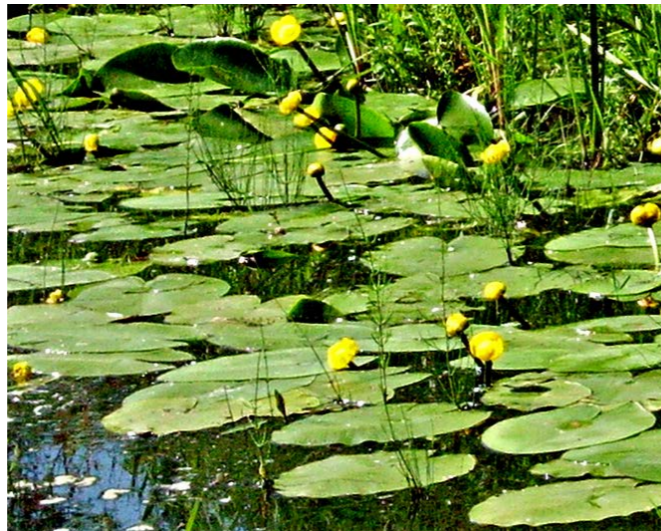
Met de bovenstaande regels is een kavelpaspoort gecreeerd, dat de open landschappelijke identiteit en kwaliteit van de bestaande leefomgeving van het lint waarborgt. Om de kwaliteit van de bestaande woningen langs het lint net zo goed te beschermen, zijn er richtlijnen opgenomen om enerzijds het minimale vrije zicht en de ruimte rond de bestaande kavels te verzekeren, als ook de bestaande woning de ruimte te bieden om uit te breiden.



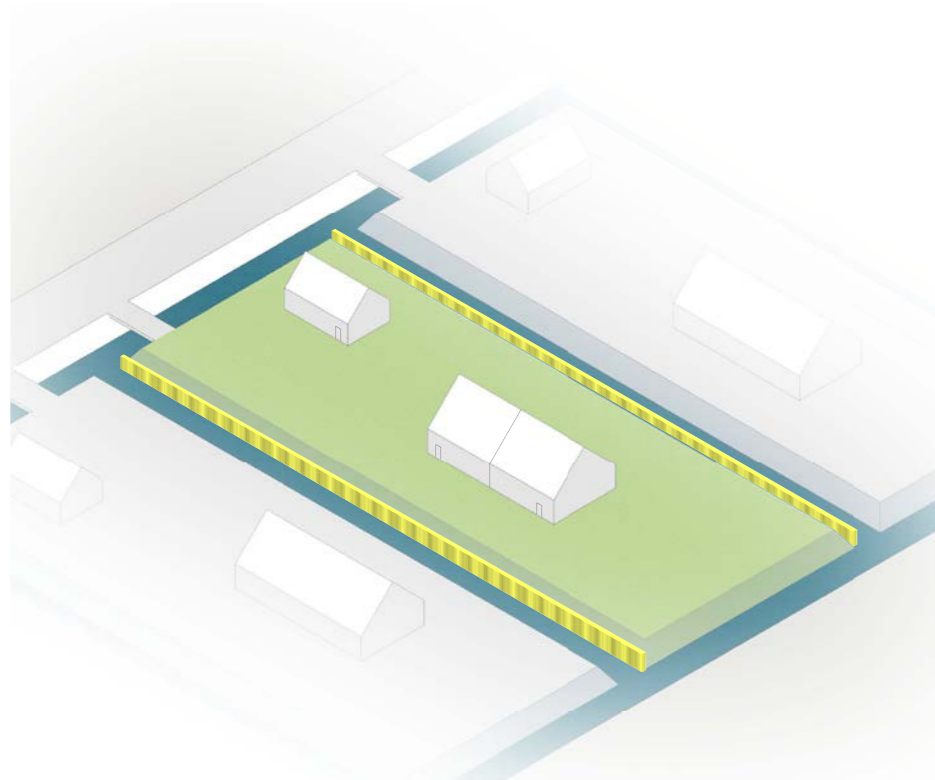
- de afstand van tweedelijnsbebouwing tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt tenminste 10 meter
- de afstand van tweedelijnsbebouwing tot aan de achtergevel van de bestaande woning (hoofdgebouw) bedraagt tenminste 20 meter
- ten behoeve van een beter gebruik van de bestaande woning kan vrijstelling worden verleend tot een uitbreiding van het grondvlak van het huidige hoofdgebouw met maximaal 40%. Deze uitbreiding wordt alleen toegestaan naar achteren, dus niet door een verschuiving van de gebouwcontour naar de zijkant of voorkant. Ook blijven bestaande goot- en nokhoogten gehandhaafd.

In het geval van sloop en nieuwbouw langs het lint, gelden dezelfde bouwregels als hiernaast beschreven voor de eerstelijnsbebouwing.









## Wateroppervlak en waterberging

Het lint langs de Noordersingel kenmerkt zich door een kleinschalige kavelstructuur, die enigszins gedraaid is ten opzichte van de weg. De richting van de polder wordt langs de weg goed zichtbaar door de bestaande smalle slootjes, die met de randsloot langs de weg in verbinding staan.

Voor elke nieuwbouw of uitbreiding op de kavels geldt een compensatie van het toenemend verhard oppervlak, dat met aanvullend water dient te worden gecompenseerd. De gemeente schrijft voor om de compensatie waterberging in te zetten voor het in stand houden en versterken van de maat en richting van de kavelsloten. Door de bestaande sloten te handhaven en waar nodig te verbreden, worden de dieptewerking over de zichtsloten en de richting van het landschap nogmaals benadrukt.

Uitgaande van de gewenste ontwikkeling per kavel leidt de wateropgave ten gevolge van de toename verhard oppervlak gemiddeld tot een verbreding van de sloten van niet meer dan één tot twee meter per sloot. De schaal van het landschap blijft daarmee kleinschalig. Mocht een extra wateropgave nodig zijn, dan is een aanpassing van de watergang achter de kavel, op de overgang naar de Groenzoom, een extra mogelijkheid.

## Oevers en oeverbeplanting

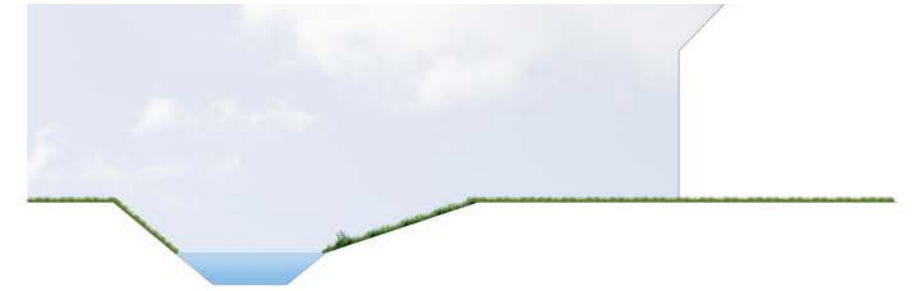
De aanwezige kavels zijn veelal voormalige agrarische of kassenpercelen. Voor de realisatie van woningen is een minimale drooglegging van de gronden voor woongebouw gewenst, om te voorkomen dat er wateroverlast op de kavels kan voorkomen.

Vanuit het oogpunt van een landschappelijke inpassing en een natuurlijk beeld, op de overgang van stad en het landschap van de Groenzoom, is een groene natuurlijke oeverinrichting gewenst om bij te dragen aan het algehele beeld langs het lint. Daarbij is een zichtbaar aanwezige hoge beschoeiing niet het beeld dat past in deze omgeving, maar eerder een zeer flauwe helling vanaf de waterkant tot aan de gewenste hoogte. Dit beeld zal vanuit het oogpunt van gebruik en ruimte niet altijd mogelijk zijn. Om die reden is een aantal alternatieve oeverinrichtingen meegegeven in dit hoofdstuk, waarop de gebruiker de gewenste overgang tussen waterlijn en benodigd maaiveld kan oplossen.

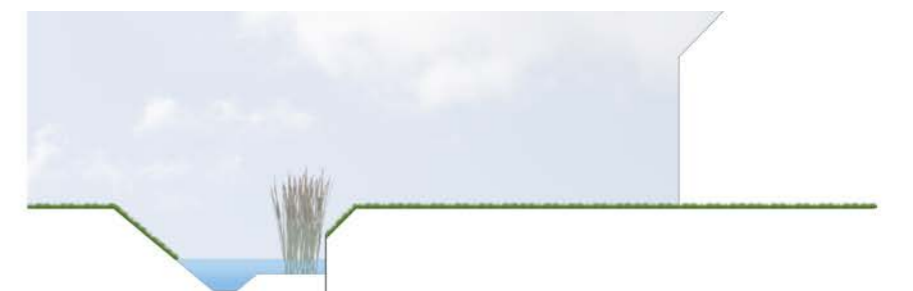
Voor een natuurlijke oever zijn de hellingshoek en de gradiënten van belang voor de mogelijkheden voor flora en fauna om te ontwikkelen. In de afbeelding links zijn goed de verschillende zones met hun eigen biotoop te herkennen.

Het is goed om enkele van deze zones onderdeel te laten zijn van de oeverindeling om een natuurlijke oever en oevervegetatie te bewerkstelligen. Dat kan op de manieren zoals rechts getoond.

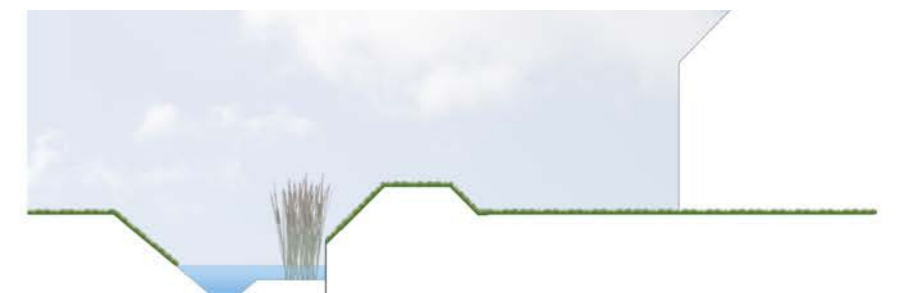
Door in de aanleg rekening te houden met de landschappelijke inpassing en condities voor natuurlijke vegetaties, ontstaan duurzame en langdurig in stand te houden natuurlijke oevers, die daarnaast bij dragen aan het gewenste landelijke beeld.



1. Een groen talud met een helling van 1 : 3 of flauwer biedt de minimale condities voor een natuurlijke ontwikkeling, maar vraagt ruimt.



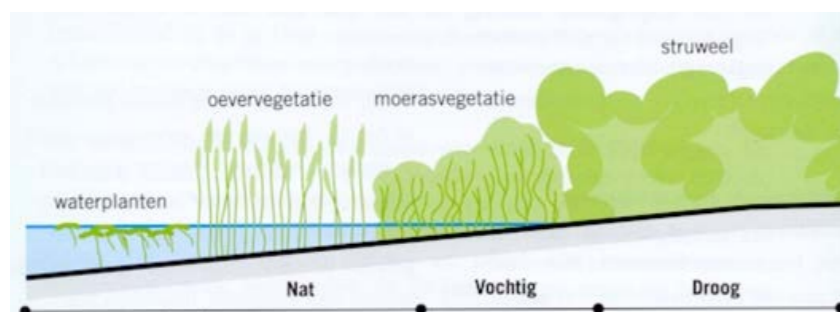
2. Door onder water een plasberm toe te passen, ontstaat hier een goed milieu voor onderwater oevervegetatie, waaronder riet. Dat zorgt voor een natuurlijke rand, waardoor daarachter kan worden volstaan met een lage beschoeiingsrand en een steiler talud.



3. Wanneer een hogere groene rand langs de rand van de kavel gewenst is, kan het talud achter de rietrand en lage beschoeiing ook verder worden doorgezet tot een windsingel of houtwal.



Bestaande situatie en mogelijke drooglegging



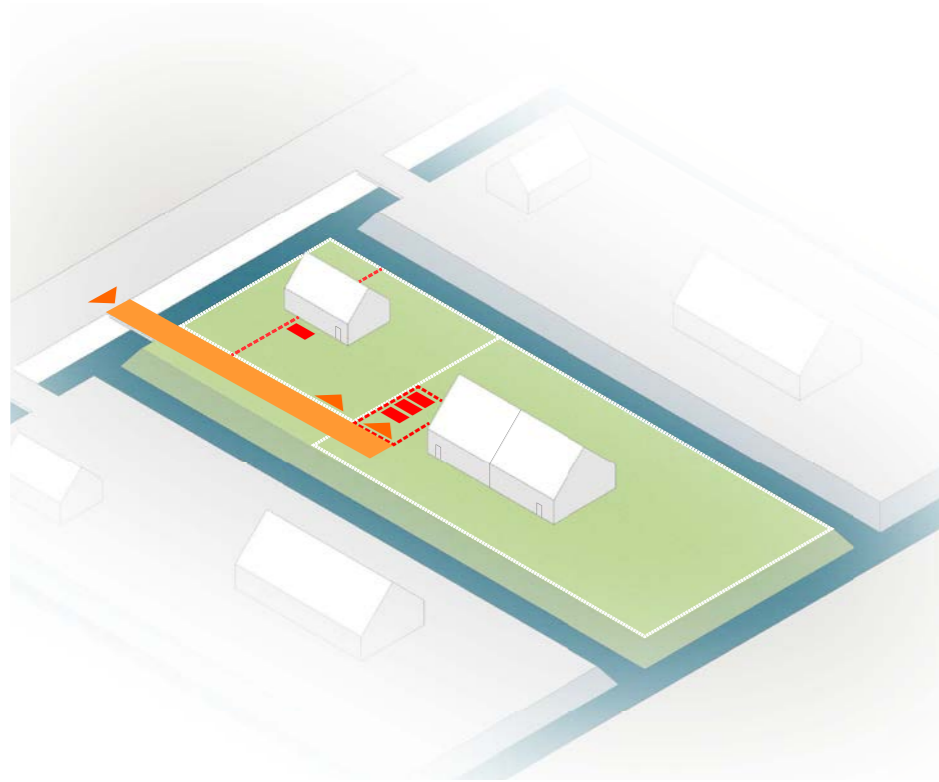
Verschillende zones binnen een natuurlijke oever







## ONTSLUITING



Om een wildgroei aan toegangen en bruggen langs het lint te voorkomen, schrijft de gemeente voor dat er per kavel slechts één brug over de kantsloot van het lint wordt gemaakt. Alle kavels, met uitzondering van deelgebied A, worden in beginsel ontsloten via het lint of via één van de doorgaande wegen, die daar op aansluiten richting de Groenzoom.

De ontsluiting van een kavel geschiedt via deze toegang naar de kavel over de sloot langs het lint. De maat en schaal van de brug past bij de kleinschalige maat van het lint en is niet ruimer dan nodig voor de veilige toegang met een auto in één richting naar de kavel (max 3,50 meter).

Indien er meerdere woningen op één kavel zijn ontsloten, gebeurt dat via één en dezelfde toegang. Incidenteel is op het achtererf, in de tweede lijnsbebouwing een verbinding mogelijk naar een aangrenzend kavel. Dit kan alleen via een speciaal aan te vragen vrijstelling, maar alleen dan wanneer een rechtstreekse toegang vanaf het lint vanwege bestaande bebouwing niet mogelijk is of een extra brug het beeld langs het lint verstoort.

### Kunstwerken

De toegang naar een kavel is altijd via een lage, rechte brug met een lage leuning. De vormgeving van dergelijke bruggen is terughoudend en eenvoudig. Naast traditionele houten brugdekken zijn ook betonnen bruggen toegestaan. Het kleur en materiaalgebruik is sober en doelmatig. Hekwerken, poorten en andere vormen van afgebakende toegangen zijn niet toegestaan op de brug. Een eenvoudige reling wel, maar deze belemmert het zicht langs het lint niet en is bij voorkeur laag.

### Parkeren

Bij een ontwikkeling van vrije kavels in deze markt hoort een parkeeropgave, waarbij wordt uitgegaan van tenminste 2 auto's per woning. Het bestaande lint kan een dergelijke extra vraag in het openbaar gebied slecht aan. Daarbij verstoort het sterk het landelijke karakter van en langs het lint. Daarom wordt bij de realisatie van de woningen de parkeeropgave opgelost op eigen terrein.

De auto op het eigen erf is vanaf het lint aan het straatbeeld onttrokken. Dit gebeurt door het parkeren op eigen erf pas toe te laten achter de rooilijn van de eerstelijnsbebouwing. Dit kan in de open lucht of in een gebouwde vorm (in de hoofdvorm, of in het bijgebouw of in een losse bouwvorm achter op de kavel. Voor de tweedelijnsbebouwing verdient het de aanbeveling om (in de open lucht of gebouwd) een collectieve parkeergelegenheid aan te leggen voor de woningen in de tweedelijns.



één ontsluiting



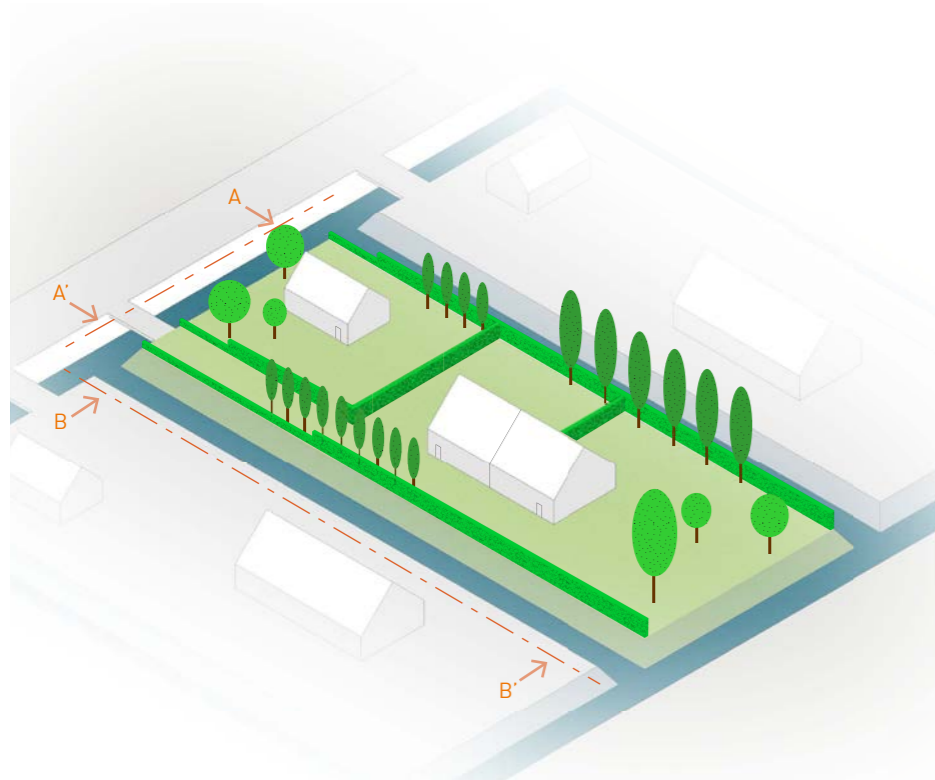
parkeren achter de rooilijn







## BOMEN & ERFAFSCHIEDING



Bij woningen is er de vanzelfsprekende behoefte om een deel van de tuin zichtbaar af te schermen voor inkijk van anderen. Dat het bestaande gebied na de sloop van de kassen een open karakter heeft, zal met de nieuwe invulling opnieuw een verandering ondergaan, waarbij een deel van die openheid weer zal verdwijnen.

Met name bij de transformatie van de woonkavels langs het lint wordt extra aandacht gevraagd voor de inrichting van het kavel met groen en erfafscheidingen. Het toepassen van standaard schuttingen, zoals in de stad, is geen goede ruimtelijke oplossing voor de privacy in dit gebied. Om die reden is gezocht naar een palet aan groene en natuurlijke ingrediënten, die gebruikt kunnen worden om de kavel in te richten en aan te kleden. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen het beeld langs het lint en daarachter.

Met name langs het lint is een afwisselend en open karakter een belangrijk beeld om te versterken. Daarom adviseren we om aan de voorzijde van de woning een tuininrichting mee te geven met lage beplanting en enkele losstaande bomen. Hiermee wordt het open beeld versterkt en de woonfunctie benadrukt.

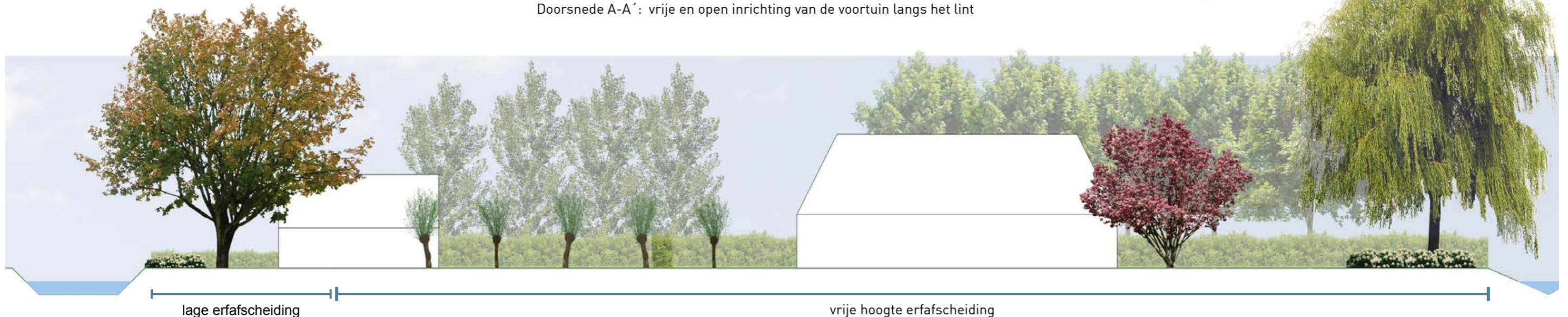
De groene erfafscheiding bestaat uit een lage beplanting (haag, heester of een andere vorm van natuurlijke begrenzing tot maximaal één meter hoogte). Tien meter uit de kavelgrens vanaf het lint, is een begroeide houtwal zeker ook een mogelijkheid, en kan de groene beplanting langs de rand hoger. De toepassing van een windsingel met gebiedseigen boomsoorten, of een afwisseling van een open bomenrij (o.a. knotwilg) en dichtere hogere soorten (bijv. esdoorn, wilg, etc.) draagt bij tot enerzijds de privacy en anderzijds een goede landschappelijke inpassing.

Ook de overgang naar de duidelijke grens met de Groenzoom, vormgegeven met het fietspad en de dubbele bomenrij op het dijke langs de polder, is iets dat graag benadrukt wordt. Door de bomenrijen langs de kavel eerder te laten stoppen, ontstaat hier weer openheid. Voor een goede privacy kan met vrije vormen van onderbeplanting en een enkele losse solitaire boom een goede overgang worden bereikt.

Voor alle vormen van erfbeplanting en erfafscheidingen wordt een nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor gebiedseigen en landelijke soorten en vormtaal. Aan de voor- en achterzijde van de kavel is ruimte voor meer uitgesproken soorten en kan afgeweken worden van de regel, maar bij voorkeur niet langs de lange randen.



Doorsnede A-A': vrije en open inrichting van de voortuin langs het lint



lage erfafscheiding

vrije hoogte erfafscheiding







# DE BASIS VAN DE ARCHITECTUUR

De oorspronkelijke verkaveling langs het lint bestond en bestaat op sommige plekken nog steeds uit een agrarische basisverkaveling van een kleinschalig woonhuis van één laag met een kap op het voorerf. Daarachter staan de grotere bouwvormen van schuren, en in een later stadium, kassen. Deze basis komt terug in de verkavelingsopzet van de nieuwe woningen met een kleinschalige eerstelijnsbebouwing en de mogelijkheid tot grotere bouwvormen in de tweede lijn.

## De bouwvorm

De basis voor de bouwvorm in de eerste lijn is het kleinschalige vrijstaande woonhuis van één laag en een kap, haaks of parallel aan het lint. De lengte-breedte verhouding is zodanig dat de bouwvorm een duidelijke richting heeft.

De toepassing van aan- en uitbouwen, evenals de toepassing van dakkapellen en erkers en dergelijke draagt bij tot het ontspannen en vrije beeld langs de Noordersingel en wordt gestimuleerd zolang de hoofdvorm van het hoofdgebouw maar herkenbaar blijft.

In de tweede lijn mag grootschaliger worden gebouwd, maar bestaat de bouwvorm eveneens uit een rechthoekig gebouw, met een lage goot maar een hogere nokhoogte. Daarmee wordt het beeld van een tweelaagse woning met kap vermeden. De richting van de bouwvorm ondersteunt de richting van het landschap.

In de tweede lijn kan door het grotere grondvlak en de hogere nokhoogte een groter volume worden neergezet. Dit kan uit slechts één woning bestaan, maar ook uit een samenstelling van twee of meer woningen. Daarin is de eigenaar vrij, zolang de hoofdvorm als zodanig in vorm en beeld volledig wordt gerespecteerd. Dat betekent dat de hoofdvorm grotendeels intact blijft en de verschillende woningen in vorm een eenheid blijven.

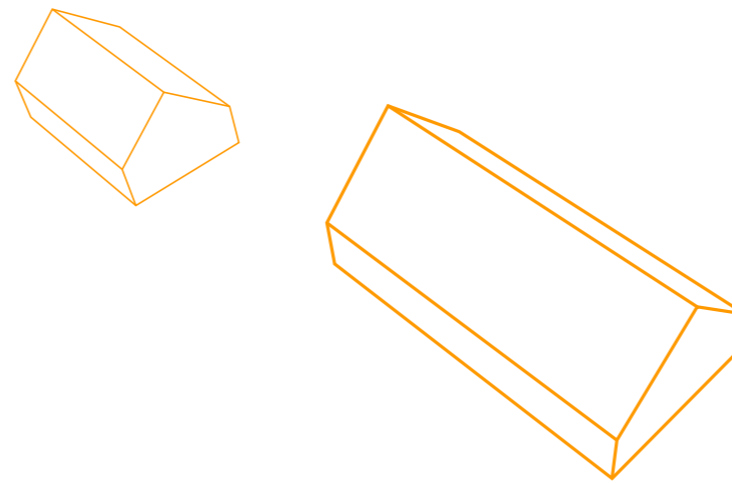
## De dakvorm

De basis van zowel de eerstelijns- en tweedelijnsbebouwing kent een zadeldak als dakvorm met een lage gootlijn. Hierop zijn evenwel goede varianten toepasbaar, die uitstekend passen in het lint en bijdragen in het gevarieerde beeld langs de Noordersingel.

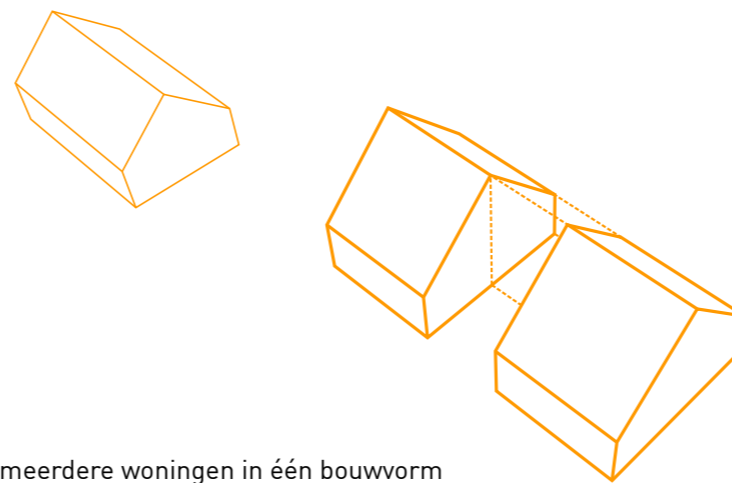
Goede voorbeelden daarvan zijn:

- Het standaard zadeldak
- Het zadeldak met wolfeinden
- Het mansardedak

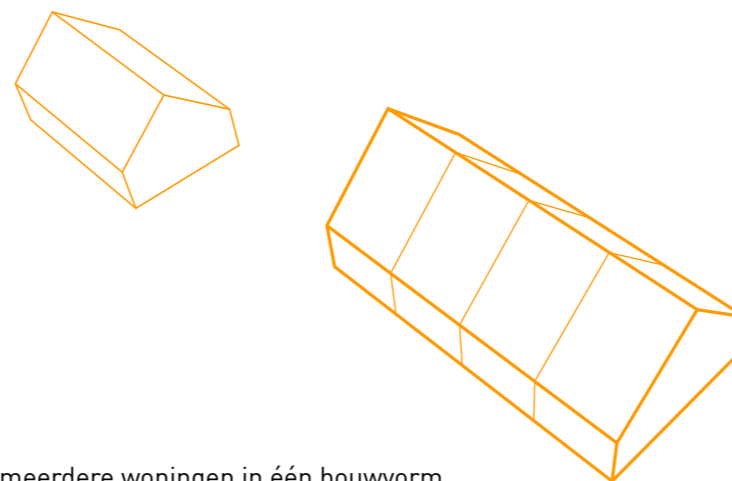
Het toepassen van deze varianten op het zadeldak wordt gezien als een meerwaarde langs het lint en wat minder in de tweede lijn. Daar, in de tweede lijn, kan een schilddak wel weer een interessante variant zijn, mits de richting van de bouwvorm overduidelijk aanwezig blijft.



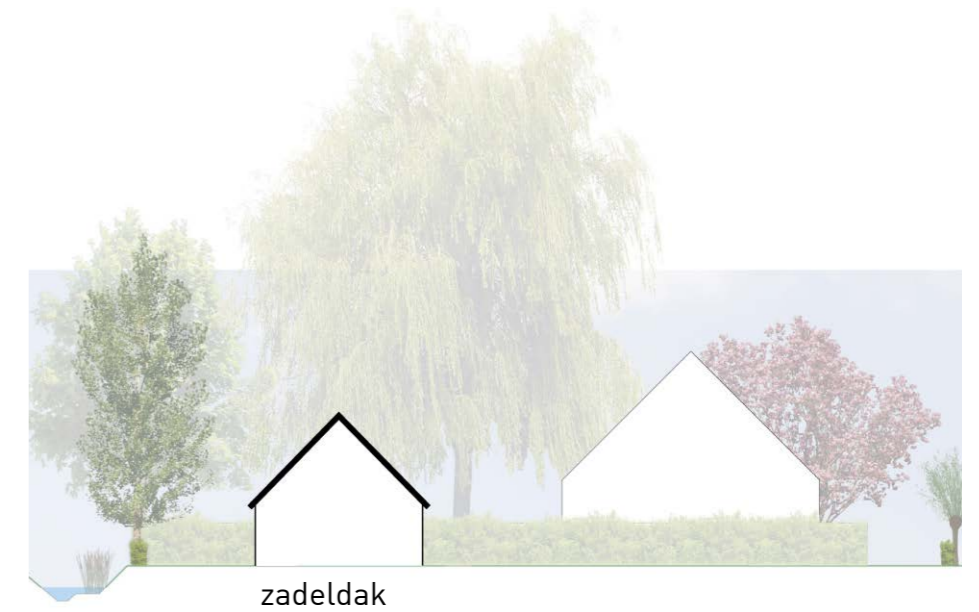
verschil in maat en schaal tussen eerste en tweedelijnsbebouwing



meerdere woningen in één bouwvorm



meerdere woningen in één bouwvorm



zadeldak



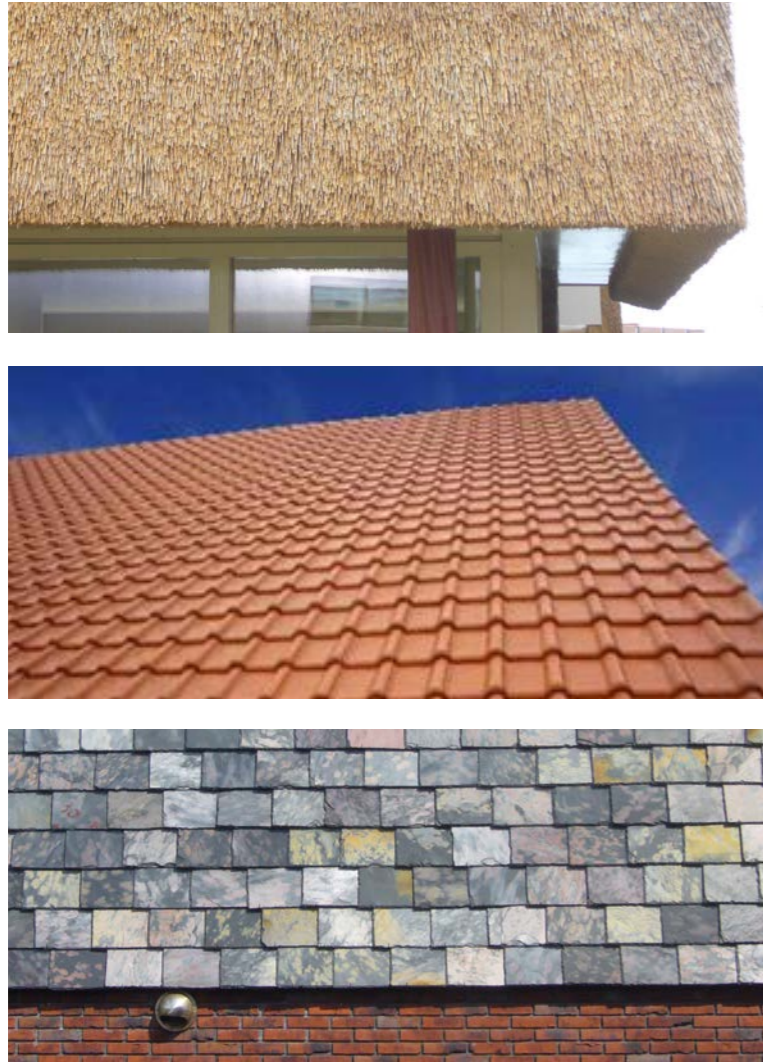
zadeldak met wolfseind



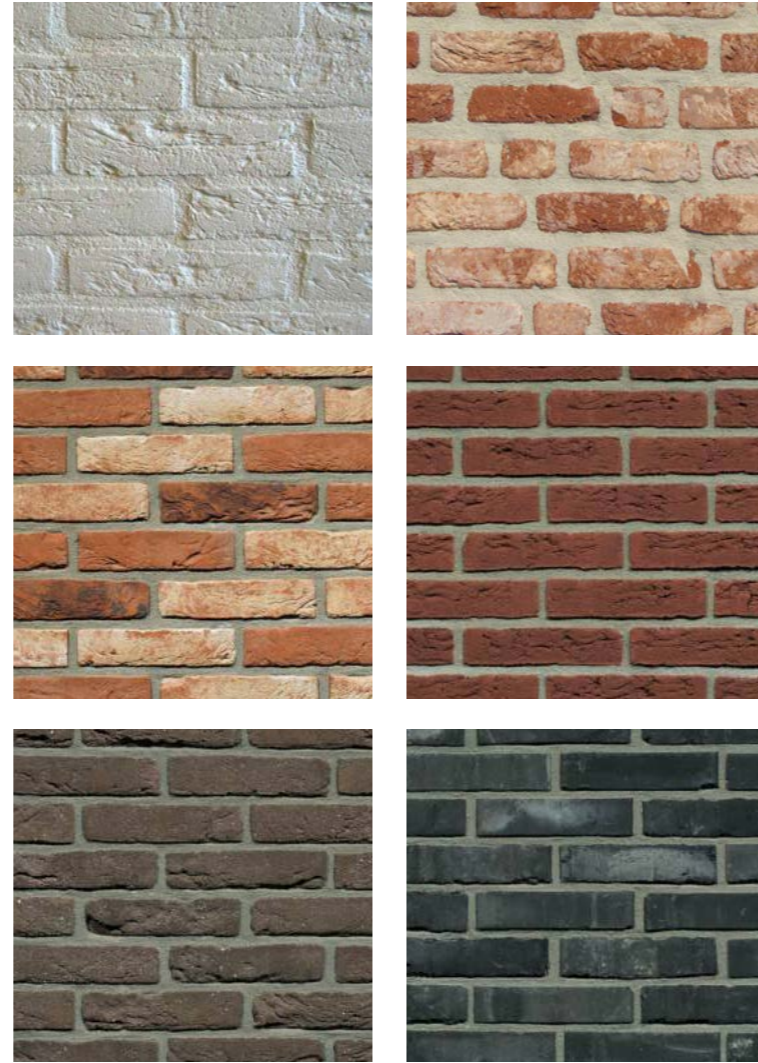
mansardedak



DAK



GEVEL

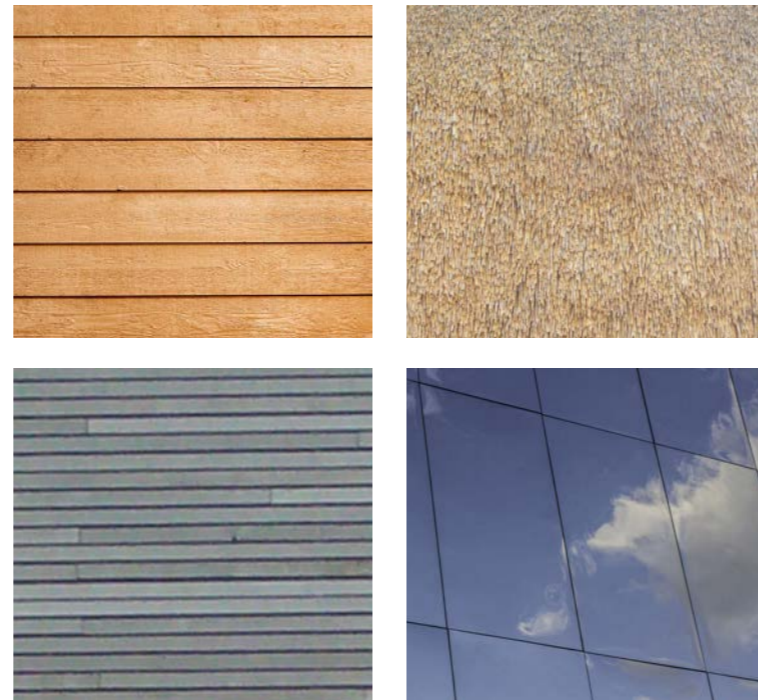


KOZIJNEN



hedendaags

traditioneel





# MATERIALIZATIE, KLEUR EN DETAILERING

De bebouwing in de eerste lijn langs het lint bestaat voor een belangrijk deel uit de oorspronkelijke bebouwing van kleine vrijstaande bedrijfswoningen en korte rijen arbeiderswoningen uit het begin van de 20e eeuw. Op het achtererf stonden de schuren, loodsen en kassencomplexen, maar deze zijn met de aanleg van de Groenzoom grotendeels gesloopt. Op enkele plekken staat nog wat kleinschalige bedrijfsbebouwing voor hobbymatig gebruik en langs het hele lint is op een paar plekken nog bedrijfsactiviteit aanwezig.

Aan de overzijde van het lint is in het verleden op enkele locaties woningbouw toegevoegd. Dit past qua opzet, uitstraling en architectuur de ene keer wat beter dan de andere keer langs het lint. Voor de zone Boven Berkel II, op de overgang van lint naar Groenzoom, is een aantal spelregels voor beeldkwaliteit toegevoegd aan de regels voor bouwen in dit gebied.

## Traditionele versus hedendaagse bebouwing

Als basis voor de architectuur worden de bestaande kenmerken gebruikt, die in het gebied voorkomen. Dat betekent dat we zeker voor de eerste-lijnsbebouwing willen aansluiten op de aanwezige beeldkwaliteit in het gebied. Echter, de oorspronkelijke agrarische bebouwing kende al een onderscheid tussen de kleinschalige bedrijfswoningen in de eerste lijn, in maat en materialisatie, ten opzichte van de schuren en loodsen op het achtererf. Dit onderscheid is aanleiding om naast de traditionele bouw in architectuur en beeld een nieuwe hedendaagse vertaling te maken van de kenmerken van de schuren en loodsen op het achtererf.

Veel van de toegepaste materialen in de bestaande bedrijfswoningen zijn baksteen in gemêleerde aardetinten voor de gevel en gebakken pannen voor het dak. Opvallend is de terugkerende witte omlijsting van kozijnen, erkers, balkons en dakranden. Wit gekeimde woningen komen ook voor in de eerste lijn. De bedrijfspanden in de tweede lijn zijn monotoner in kleur, ingetogen en worden afgewisseld met de nog aanwezige kassencomplexen.

## Traditioneel als basis voor beeldkwaliteit

Voor de nieuwe woningbouw bestaat de sterke voorkeur voor de zorgvuldige toepassing van 'eerlijke en duurzame' materialen, zoals baksteen, hout en staal in de gevel en gebakken (niet geglazuurde) dakpannen voor op het dak.

Materialisatie kan traditioneel zijn, maar ook heel eigentijds en vernieuwend. Kleurgebruik en onderling kleurverschil kan, maar fel kleurgebruik en vloekende tonen worden niet gewaardeerd. Aardse kleuren, afgestemd op de landelijke omgeving, hebben de voorkeur.

## Traditioneel

Voor de beeldkwaliteit van de traditionele architectuur worden de volgende kenmerken meegegeven:

Dak	Voor het zadeldak (of een afgeleide daarvan) geldt de toepassing van gebakken dakpannen, leisteen of riet. Voor wat betreft de kleurstelling, is een vrije keuze mogelijk qua kleur (oranje, rood, zwart, grijs) zolang de kleuren maar ingetogen zijn. Geglazuurde dakpannen passen niet in het ingetogen beeld.
Gevel	De traditionele basis voor de gevelvlakken bestaat uit een gemêleerde baksteen met reliëf, met een ruime keuze in kleurstelling en menging. Wit gekeimde gevels passen ook uitstekend in de eerste lijnsbebouwing.
Detailering	Opvallend is de toepassing van de witte omranding bij kozijnen, dakranden en op-, bij- en aanbouwen in het gevelbeeld. Er is aandacht voor accent en detail, zoals bijvoorbeeld de vakverdeling binnen het raamkozijn en de kleine overstekken.



## Hedendaags

Naast traditionele bouw, is er langs het lint ook ruimte voor meer hedendaagse architectuur, zeker in de tweede lijn. Daarom gelden, in aanvulling op de kenmerken hierboven voor een traditionele bouw, de volgende aanvullende kenmerken in het geval van hedendaagse architectuur. Een willekeurige menging van kenmerken uit beide verschillende architecturen is nadrukkelijk niet de bedoeling.

Dak	Naast gebakken pannen, leisteen en riet, zijn ook materialen als hout en metaal toegestaan.
Gevel	Naast gemêleerde baksteen is de toepassing van hout en glas in grote oppervlakken ook toegestaan. Hiernaast is het ook toegestaan om het onderscheid tussen gevel en dak te laten verdwijnen, waarmee het voorzetten van dakmaterialisatie als hout, leisteen en pannen als gevelmateriaal mogelijk wordt. Let hierbij wel op voor een ingetogen en landschappelijk afgestemde kleurstelling.
Detailering	In contrast met de traditionele bouw is in de hedendaagse architectuur het streven om accenten en details juist te vermijden / verbergen of ze juist uit te vergroten. Daarmee verdwijnen de accenten als de subtiele witte dakranden, lichte overstekken, etc. Ramen lijken geen kozijn te hebben, omdat deze wegvalt in de gevel of het grote gebaar. Dakkapellen komen voort uit een grotere lijst of zijn eerder dakramen als onderdeel van het dakvlak.













[www.stijlgroep.com](http://www.stijlgroep.com)