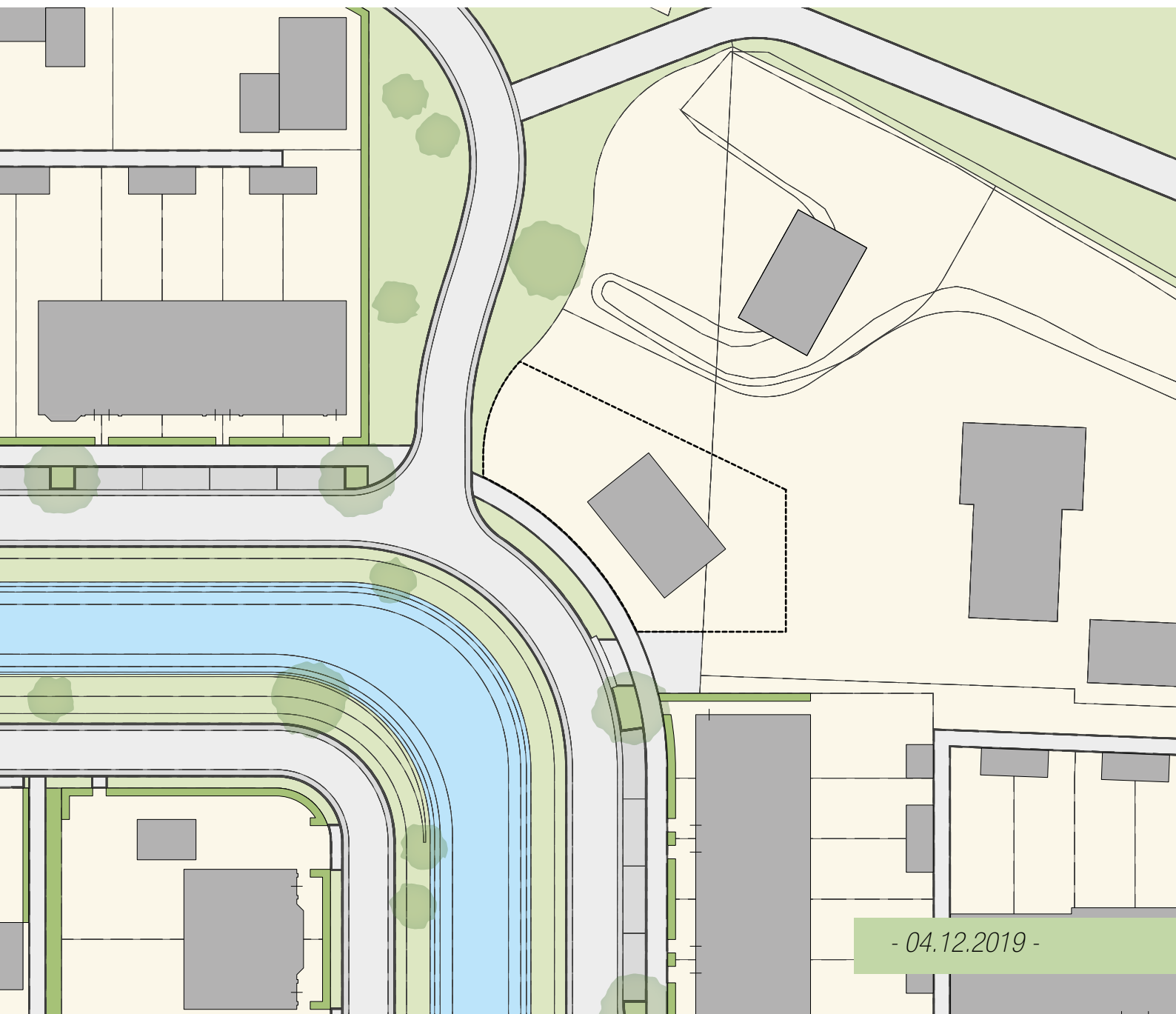

Ruimtelijke randvoorwaarden

vrije kavel Will van Kralingensingel



- 04.12.2019 -



Bestaande woningen in deelplan 7 (van Bergen Kolpa architecten)



ritmiek in gevels en daken



eenheid in materiaal en kleur,
niet in architectuur



diversiteit in woningtypen



grote groenstructuren in de wijk



groene hagen als bindend element

1. Westpolder / Bolwerk

In deze ruimtelijke randvoorwaarden is de gewenste beeldkwaliteit voor de inrichting en de architectuur van de vrije kavel aan de singel in deelplan 7 beschreven. De ontwikkeling van deelplan 7 maakt deel uit van de ontwikkeling Westpolder/Bolwerk, gelegen ten zuidwesten van de kern van Berkel en Rodenrijs. Deelplan 7 onderscheidt zich zowel door de landschappelijke ligging als stedenbouwkundige vertaling en architectuur van de andere delen van Westpolder/Bolwerk.

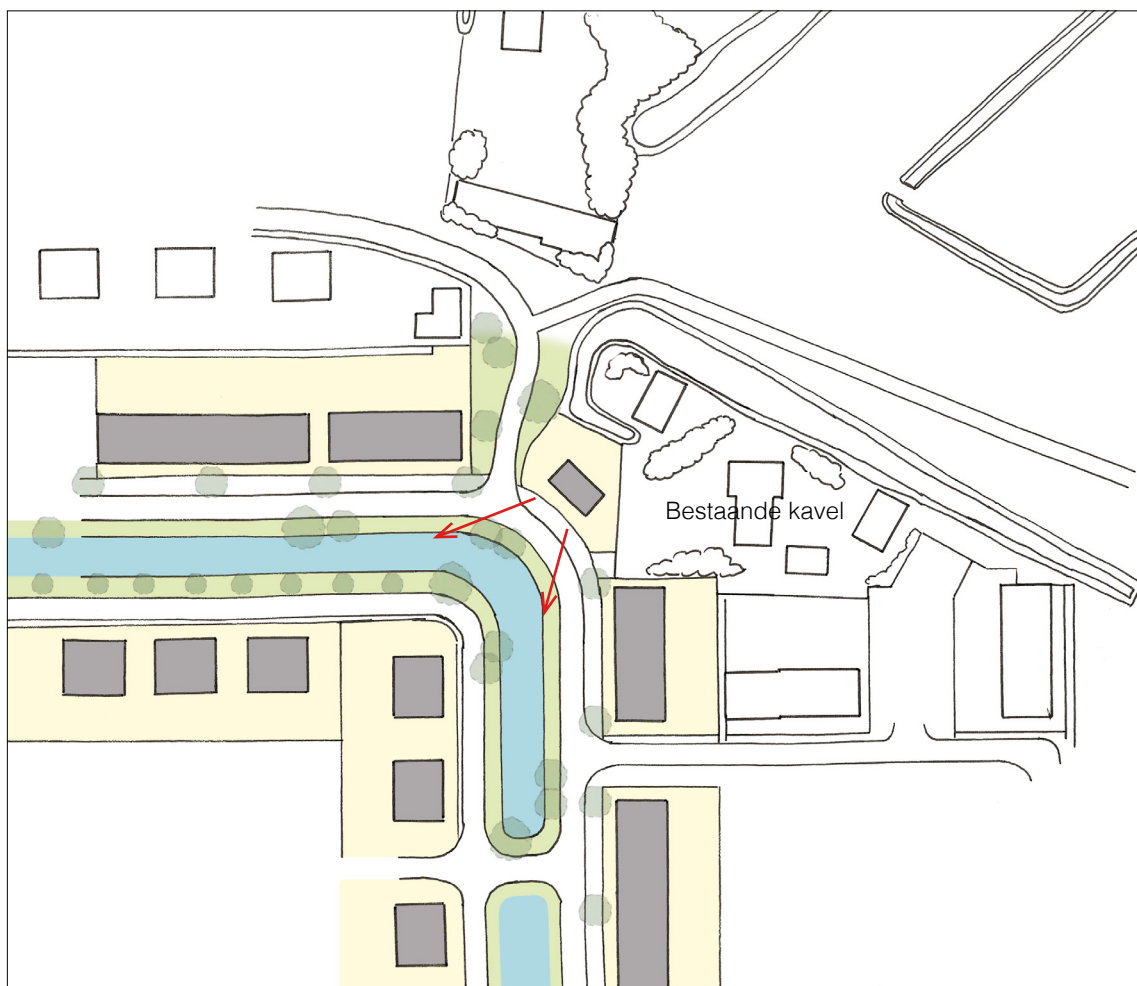
De wijk wordt verdeeld door singels die door verschillende peilniveaus een eigen karakter krijgen. Alle woningen liggen aan een groene laan, singel, tuinlaantje of gegroepeerd rondom groene pleinen in het middengebied. Aan de rand van de wijk is het natuurlijke hoogteverschil in de polder waar te nemen. Tussen de bomen door is zicht op de lagergelegen Westpolder.

Voor de uitwerking van deelplan 7 is het tuindorp als referentie gekozen. Het begrip tuindorp verwijst naar de stadswijken, vaak ontwikkeld in de jaren '20, met een typisch dorps en groen karakter. Tuindorpen kenmerken zich door veelal grondgebonden woningen, met voor- en achtertuinen in een groene omgeving. In de bebouwing in de wijk komen een aantal kenmerken terug:

- Diversiteit aan woningtypen.
- Verspringende rooilijnen.
- Aandacht voor de oriëntatie van hoekwoningen.
- Alle woningen hebben een kap.
- Aandacht voor kleinschalige en vriendelijke details voor een dorpse uitstraling en verscheidenheid van woningen.
- Eenheid in materiaal en kleur, variatie in architectuur.
- Gebruik van warme en natuurlijke kleuren.



Impressie van de toekomstige woonwijk



Kavel maakt deel uit van de structuur van de singel



Bestaand naastgelegen kavel

2. Positie kavel

De vrije kavel ligt in de noordoosthoek van deelplan 7. Enerzijds aan de singel en anderzijds grenzend naar de groene rand van het Bolwerk. Parallel aan de singel loopt de ontsluiting van het gebied. De kavel ligt op een belangrijke zichtlocatie, in de bocht van de singel. De kavel ligt hierdoor in de zichtlijn in beide richtingen van de ontsluitingsweg.

Aan de singel vormt de kavel onderdeel van de bebouwingswand aan het water. De bebouwing aan de singel bestaat uit voornamelijk langere blokken van 5 tot 9 woningen die het water begeleiden. Op enkele belangrijke zichtpunten zijn verbijzonderingen in de bebouwing toegevoegd door middel van een hoge schoorsteen, gevelaccent, erker, zijraam of entree.

De uit te geven kavel ligt zoals bovenstaand beschreven op een bijzonder punt aan de singel en vraagt ook om een verbijzondering.

Ten noordoosten van de kavel ligt een bestaande woning aan de rand van het gebied omgeven door water. Deze aangrenzende kavel heeft een groene uitstraling door een aantal grote bomen en struiken rondom de woning. Op de kavel mogen in de toekomst onder vastgestelde voorwaarden twee extra woningen gerealiseerd worden van 1 laag met kap.





Hofje in middengebiet: voorbeelden van toolbox elementen: schoorstenen, dakkappen, erkers en luifels (van Bergen Kolpa architecten)



Tweekappers aan overzijde van de singel: erkers met balkon (De Nijl architecten)



Uitgevoerde woningen langs de Oudlandselaan ((van Bergen Kolpa architecten)



3. Architectonische uitgangspunten

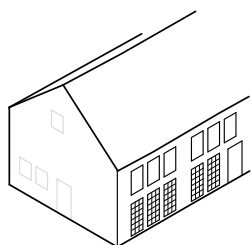
De gehanteerde stedenbouwkundige verkaveling en inrichtingprincipes zijn gebaseerd op elementen uit de jaren '20 tuindorpen. Het hanteren van deze elementen draagt bij aan de vriendelijke uitstraling en het dorpse kleinschalige karakter van de wijk. De hoofdsfeer voor architectuur is een verwijzing naar de Engelse tuindorpen en landhuizen. Deze stijl is gebaseerd op landelijke bebouwing waar veel gebruik wordt gemaakt van warme rode en oranje baksteen en witte elementen. Door het gebruik van roedes, erkers, luifels en voorportalen, loggia's, schoorstenen en dakkapellen ontstaat een ingewikkeld en onregelmatig volume. Voor de inrichting van deelplan 7 is gezocht naar een eigentijdse vertaling daarvan.

In de architectuur worden stedenbouwkundige accenten aangebracht op plekken waar belangrijke zichtlijnen uitkomen en op hoekpunten. Deze plekken vragen om een opvallend element en een toevoeging van meer detail. Hiervoor is een toolbox samengesteld met architectonische elementen die passen bij de architectuurstijl. Dit zijn bijvoorbeeld grote gemetselde schoorstenen, die bij voorkeur doorlopen tot de grond, grote erkers of grote dakkapellen en bijgebouwen als onderdeel van de architectuur van de woning. De toolbox, waarmee gewerkt moet worden bij de uitwerking van deze kavel is onderaan deze pagina weergegeven. De referenties van de architectuur in deelplan 7 op pagina 6 geven een overzicht van hoe deze

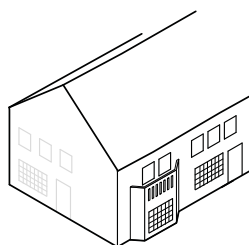
elementen in de wijk zijn uitgewerkt. De toolbox dient ter inspiratie voor de verbijzondering van de woning. Andere elementen, passend bij de architectuur van de wijk, kunnen aangedragen worden.

De vrije kavel ligt in de bocht van de singel en beëindigd daarmee twee belangrijke zichtlijnen langs de singel. Het is ruimtelijk gezien een belangrijke plek die mag opvallen. Daarom vraagt de uitwerking van deze woning om extra aandacht in de architectuur en vorm. De zichtlijnen vragen om een hoogte accent enerzijds terwijl de overgang naar groene rand Bolwerk vraagt om kleinschaligheid en een lagere kap. Er zijn twee mogelijkheden om de woning op deze locatie de gewenste opvallende uitstraling te geven. Het is eerste is door het toestaan van een bijzondere grondvorm waardoor een slank, hoog volume realiseerbaar is dat zich als een 'torentje' aan de singel presenteert. Mocht er voor een traditionele grondvorm gekozen worden, dient er een grote verspringing in de gootlijn plaats te vinden. Hierdoor wordt er in het volume een overgang gemaakt tussen singel en rand Bolwerk. Door de verspringing in de gootlijn ontstaat er een hoogteaccent aan de singel. De kavel rondom de woning dient een groene inrichting en uitstraling te krijgen om aan te sluiten op de aangrenzende kavel en de rand van het Bolwerk.

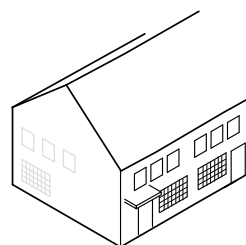
De ligging aan de singel vraagt om een hoog detailniveau in architectonische uitwerking. Een mix van kleur en materiaalgebruik vindt hier op woningniveau plaats, door bijvoorbeeld het keimen van delen van de gevel of gebruik van andere bakstenen of verbanden. Het is wenselijk om bij de gevels accenten als plinten, rollagen, kades of bijzonder metselwerk toe te passen.



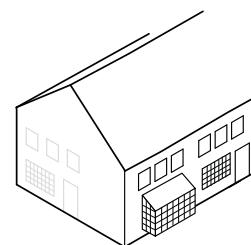
Grote ramen



Balkon

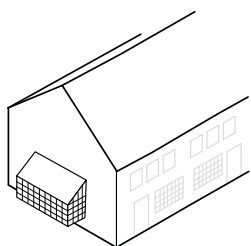


Luifel of pergola

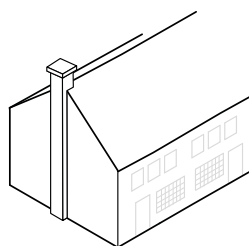


Erker

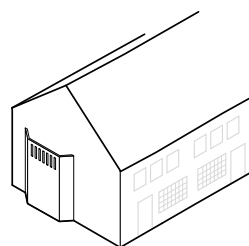
Verbijzonderingen van de woning voorkomend in de wijk



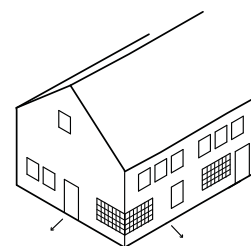
Erker



Schoorsteen



Balkon



Alzijdige oriëntatie

Aandacht voor de kopgevel

4. Randvoorwaarden

Kavel

- De kavel heeft een oppervlak van 390m².
- De woning ligt binnen het aangegeven bouwvlak.
- De voorgevelrooilijn ligt op 3 meter van de kavelgrens. Het hoofdvolume staat zoveel mogelijk tegen de voorgevelrooilijn.
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelgrens is minimaal 2 meter.
- Maximaal 40% van het kavel mag bebouwd worden, incl. aan- en bijgebouwen.
- Op de kavel dienen tenminste twee parkeerplaatsen te worden aangelegd en te worden behouden.

Bouwvolume hoofdgebouw

- De woning is een vrijstaande woning.
- De bouwmassa is vormgegeven als een helder en eenvoudig volume, met bijzondere details.
- Bijzondere grondvormen zijn toegestaan.
- De woning heeft een dubbele oriëntatie zowel aan de singel als richting het noordwesten. Dit vraagt om een gedetailleerde uitwerking van beide gevels waarbij de toolbox elementen uit de wijk een inspiratie vormen.
- De minimale breedte van het bouwvolume (hoofdvolume plus aanbouwen) is 13 meter.
- Het zuidoostelijk deel van het bouwvak is bestempeld met een verplichte goothoogte van minimaal 6 en maximaal 7 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.
- Het volume heeft voor het overige deel van de kavel een maximale goothoogte van 3 meter.
- De kap heeft een minimale hellingshoek van 40° en een maximale hellingshoek van 50°.
- De kap van de woning is een zadeldak of tentdak. Bij een zadeldak loopt de kap (goot- en noklijn) parallel met de voorgevelrooilijn.
- De goothoogte mag t.b.v. architectonische details zoals een dakopbouw of gevelaccent 40% overschreden tot een maximale hoogte van 9 meter worden mits stedenbouwkundig verantwoord.

Aan- en bijgebouwen

- Aan- en bijgebouwen liggen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter.
- De kap van een aan- en bijgebouwen heeft een maximale hellingshoek van 50°.

Erfafscheiding

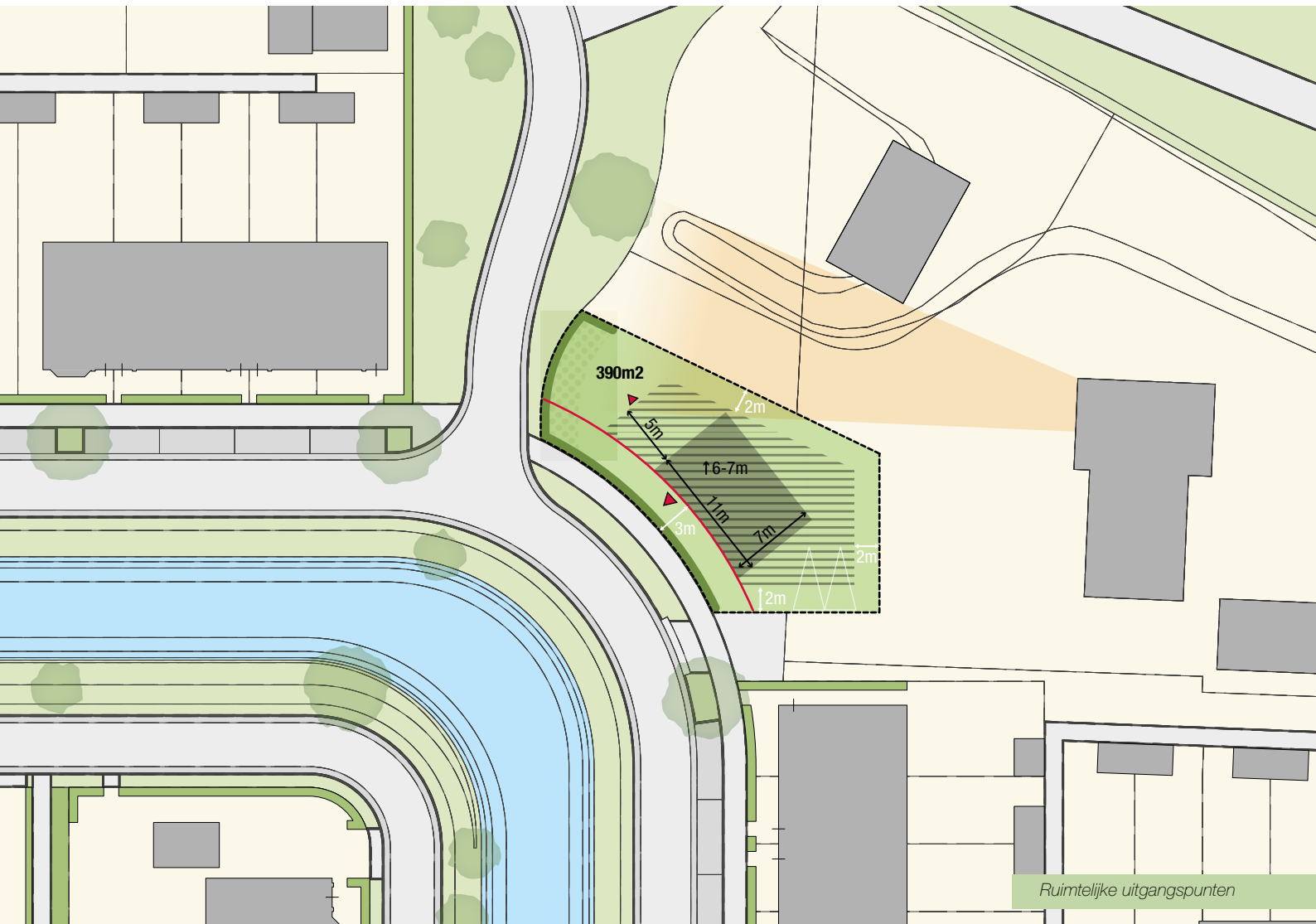
- Erfafscheidingen en overige bouwwerken, voor de voorgevel, zijn maximaal 1 meter hoog.
- De erfafscheiding aan de westzijde van het kavel is maximaal 1 meter hoog.
- Overige erfafscheidingen en overige bouwwerken op de kavel zijn maximaal 2 meter hoog.
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd met een veldesdoornhaag conform alle andere voortuinen aan de singel.

Tuin en parkeren

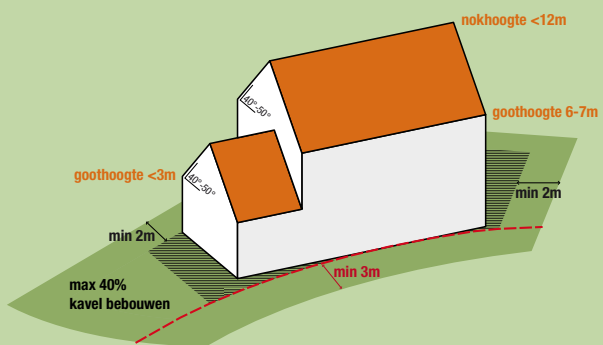
- De kavel krijgt een groene uitstraling door middel van een landschappelijke inrichting op de daarvoor aangewezen delen.
- Op de gronden aangewezen voor groene en landschappelijke inrichting mag niet gebouwd of geparkeerd worden.
- De ontsluiting vindt plaats aan de zuidzijde van de kavel.
- De parkeerplaatsen liggen achter de voorgevelrooilijn.
- Vanuit oogpunt van klimaat en wateropvang heeft het de voorkeur ontsluiting en parkeren geheel of gedeeltelijk in halfverharding uit te voeren.

Materialisering

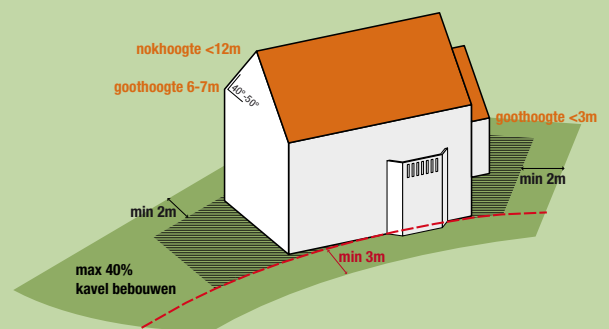
- Het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen dienen in architectuur en materiaalgebruik op elkaar afgestemd te worden.
- De uitstraling van de woning sluit aan op het tuindorpthema zoals in de rest van de wijk. Zie voor tuindorp elementen en toolbox hoofdstuk 3.
- De basis van de woning bestaat uit metselwerk.
- De baksteen die gebruikt wordt is rood genuanceerd, rood/oranje genuanceerd of wit, optioneel mag de woning gekeimd worden. De kleur is passend bij de reeds toegepaste bakstenen aan de singel.
- Dakpannen zijn donker grijs effen of gemêleerd, bij voorkeur mat.
- Zonnepanelen worden mee-ontworpen in of op het dakvlak.
- De goot wordt eenvoudig en subtiel vormgeven, bij voorkeur zink, aansluitend op de overige woningen.



- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Kavelgrens | Haag van 1m hoog |
| Voorgevelrooilijn | Landschappelijke en groene inrichting |
| Bouwwak, hoofdgebouw | Indicatie parkeerplaats |
| Goothoogte 6-7m | Ontsluiting kavel |
| Oriëntatie | |



Voorbeeld randvoorwaarden optie 1



Voorbeeld randvoorwaarden optie 2

**Ruimtelijke randvoorwaarden
vrije kavel deelplan 7**

In opdracht van:
Ontwikkelcombinatie Westpolder/Bolwerk

Opgesteld door:

**urban
synergy**

December 2019