

Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw Parckzicht (2e fase Buytenplaets Endelijk)

Doel:

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft richting aan de architectonische ontwikkeling van de nieuwe uitbreiding; geeft sturing en inspireert. Het bevat richtlijnen en randvoorwaarden en verwijzingen naar referentiebeelden, etc. De vastgelegde criteria geven architecten de uitdaging de optimale kwaliteit in de architectuur te halen. Het BKP is afgestemd op andere planvormingsdocumenten en beleidstukken van de gemeente.

Bestemmingsplan:

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan:
"Parckzicht (Buytenplaets fase 2)"

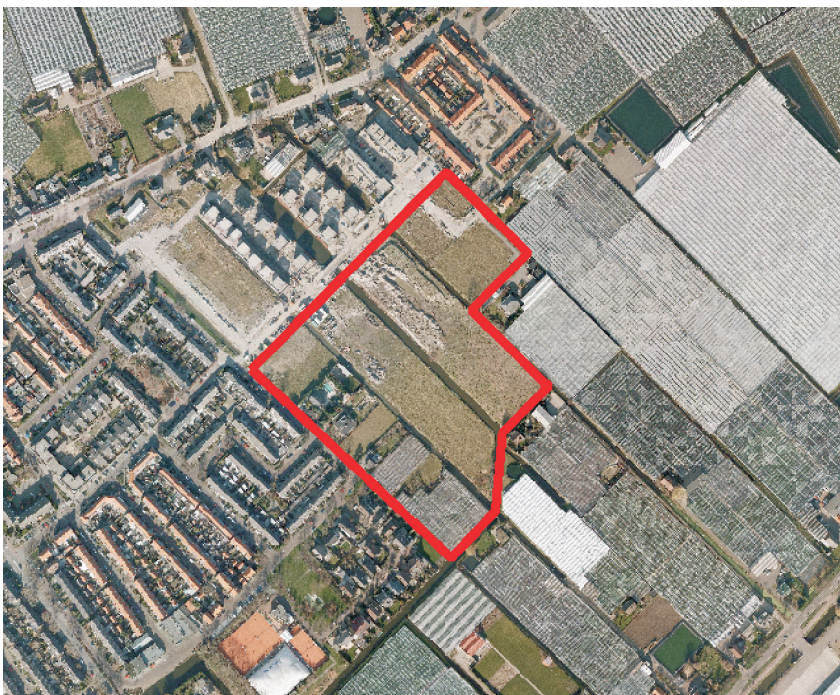
Welstandsnota:

De huidige locatie heeft een agrarische bestemming en de daarbij behorende bestaande welstandscriteria voor "oorspronkelijk kassengebied" zijn momenteel van toepassing. Momenteel wordt gewerkt aan een herziening van nieuwe criteria, waarbij de huidige welstandsnota wordt vervangen. Wat het daadwerkelijke toetsingskader gaat worden is nog niet duidelijk.

Stedenbouwkundige plan

Plangebied

Het Plangebied grenst aan de zuidwestzijde aan de Burgemeestersbuurt en meer specifiek aan de Burgemeester Hoogenboomstraat. Aan de noordwestzijde grenst het aan de Poeljesstraat, de weg die nu de zuidrand vormt van Buytenplaets fase 1 (Boomparck en Aquaparck). De noordoostzijde grenst aan de Van Reenenbuurt. De zuidoostrand van het plangebied loopt min of meer in een boog van de Burgemeestersbuurt-Zuid naar de Van Reenenbuurt. Buytenplaets fase 2 (Plan Parckzicht), moet dan ook de bijna letterlijke afronding worden van de kern Honselersdijk naar de Van Reenenbuurt. De afronding is geen gelijkmatige, maar verspringt min of meer met de slagen van het landschap. Dit sluit aan bij het planconcept.



luchtfoto plangebied

Randvoorwaarden

Het nieuwbouwplan Parckzicht is het vervolg op de 1e fase van Buytenplaets Endeldijk, welke momenteel grotendeels gerealiseerd is. Indertijd is door Quadrant Architecten en Jos v.d. Lindeloof een plan ontwikkeld, waarbij de structuur van de wijk is ontworpen, gebaseerd op een groter geheel. Dit deel wordt nu door de realisatie van de 2e fase Buytenplaets Endeldijk afgerond.

De 2e fase Buytenplaets Endeldijk (Parckzicht) vormt in feite dus de afronding en de directe voortzetting van de stedenbouwkundige structuur van fase 1. Daarbij vormt de verkavelingsrichting in combinatie met de handhaving/voortzetting van de watergangen de basis van het stedenbouwkundige concept. De huidige hoofdontsluitingsweg (van Poeljesstraat) is de grens tussen fase 1 en fase 2.

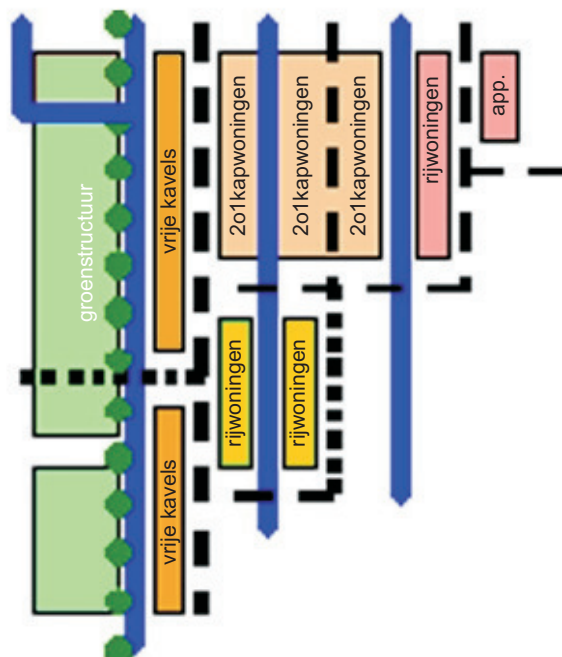
In fase 2 worden de ruimtelijke dragers, te weten de groenstructuur, de langzaam verkeersroute en de beeldbepalende watergangen letterlijk voortgezet. Ook de bestaande wegenstructuur wordt in de 2e fase doorgetrokken. De groen-, water- en wegenlijnen resulteren in een orthogonale schakering van velden cq. bouwblokken, die op samenhangende wijze worden ingevuld (zie afbeelding).



uit "stedenbouwkundige kaders Parckzicht - Honselersdijk" gemeente Westland

Planbeschrijving

Binnen de hierboven beschreven structuur en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een aantal éénheden te onderscheiden, welke overeenkomen met de deelgebieden zoals verderop omschreven zijn in het beeldkwaliteitsplan. Deze deelgebieden hebben een onderlinge samenhangende en éénzijdige invulling.

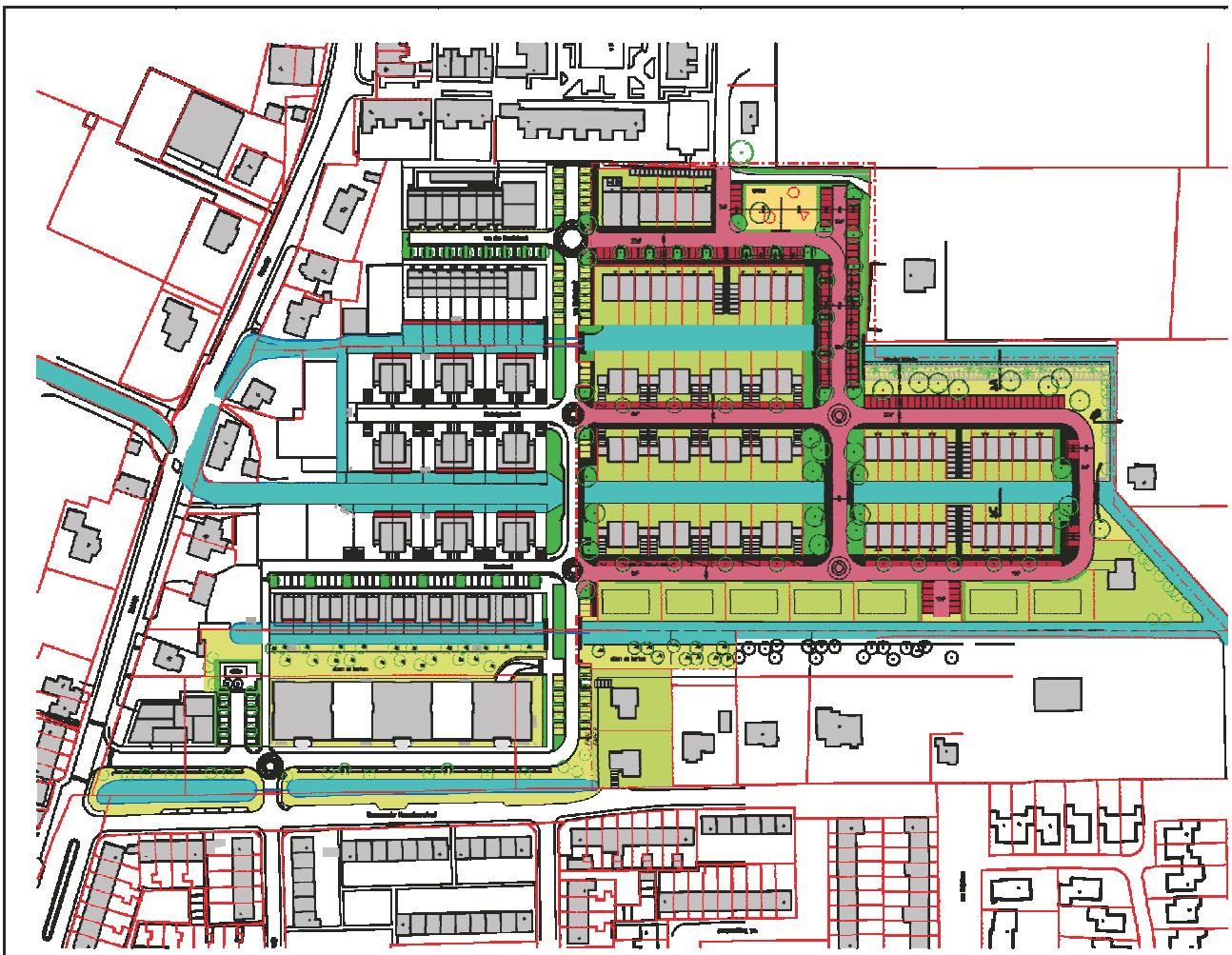


architectonische eenheden

Aan de zuidwestelijke zijde van de verlengde Emmenstraat is een strook met vrije kavels. Door de toepassing van deze typologie ontstaat een open structuur, grenzend aan de achterliggende watergang en groenzone met een mogelijke langzaamverkeersroute. Vanuit de (verlengde) Emmenstraat is de beoogde doorgaande groenstructuur hierdoor goed waarneembaar.

Aan de andere zijde van de Emmenstraat zijn 2 clusters gesitueerd, waarbij het noordwestelijke deel, grenzend aan fase 1, verkaveld is met 2o1kapwoningen en het meer zuidwestelijk gelegen deel, aan de dorpsrand, een typologie kent met rijwoningen. De 2o1kapwoningen, die gesitueerd zijn in de doorgetrokken Hartwigenstraat vormen tezamen met de 2o1kapwoningen gelegen aan de verlengde Emmenstraat een architectonische éénheid. Het laatste deelgebied wordt gevormd door de rijwoningen en appartementen in het meest noordoostelijke deelgebied, grenzend aan de van Reenenbuurt. Deze vormen het laatste cluster en hebben qua verschijningsvorm nog de meeste verwantschap met de tegenoverliggende bestaande bebouwing in de Van der Marelstraat.

De architectuur van fase 2 is in vergelijking met fase 1 minder modern. Met name door de toepassing van zadeldaken in enkele deelgebieden ontstaat een traditioneler beeld. Doordat baksteen als basis materiaal is gekozen in een rood of rood-bruine kleur, ontstaat een directe relatie met de reeds gerealiseerde bebouwing in fase 1. Langs de van Poeljesstraat zijn op de hoeken accenten, welke de entree naar fase 2 markeren en tevens refereren aan de tegenoverliggende bebouwing van fase 1.



plankaart Parckzicht (2e fase Buytenplaats Endeldijk)

1) Beeldkenmerken appartementen en grondgebonden rijwoningen

Deze cluster, cq. architectonische eenheid bestaat uit aan één zijde grondgebonden rijwoningen (bereikbare koop) en aan de andere zijde zijn appartementen (sociaal) gesitueerd. Deze vormen een bijna directe voortzetting van de bebouwing uit de tegenoverliggende straat uit fase 1 (Aquaparck/Buytenplaets Endeldijk).

De architectuur refereert aan het reeds gerealiseerde uit de eerste fase.

De kenmerken / uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van dit cluster zijn:

- Cluster/rijen kennen een sterke onderlinge samenhang.
- Massa's bestaan uit max. 3 bouwlagen. 3e bouwlaag is terugliggend uitgevoerd, met uitzondering van de stedenbouwkundige accenten (kopwoningen)
- Op de hoeken zijn stedenbouwkundige accenten (kopwoningen en appartementen), waarbij in 3 lagen plat wordt gebouwd. Hiermee wordt de relatie gelegd met de kopbebouwing aan de overzijde in het reeds gerealiseerde deel van Aquaparck (fase1).
- De bovenste terug liggende laag kent een afwijkend kleurgebruik dan wel materialisatie als de onderlaag.
- Kapvorm: plat dak.
- Eigentijdse architectuur.
- Stedenbouwkundige accenten in de vorm van kopwoningen (3 lagen plat).
- Een cluster heeft een doorlopende gevelritmiek.
- Individuele woning terugkomend in gevelbeeld -> doorlopende straatgevel onderbreken, reliëf in straatgevel.
- Sterke relatie tussen de appartementen en de woningen aan weerszijden van de straat.
- Basis van de architectuur bestaat uit baksteen, kleur rood tot rood-bruin, kozijnen zijn donker. Secundaire materialen (bijvoorbeeld hout of stucwerk), kunnen toegepast worden, echter ondergeschikt.
- Kleurgebruik is terughoudend, refererend aan de bestaande bebouwing uit fase 1. Massa bestaat uit drie bouwlagen plat of twee bouwlagen met eventueel een terug liggende derde laag.
- Zijgevels, grenzend aan openbare ruimte zijn voorzien van vensters/gevelopeningen. Bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, erfscheidingen worden mee ontworpen in het geheel.



links: bestaande woningen fase 1
rechtsboven: bestaande appartementen fase 1

2) 2o1kapwoningen en rijwoningen

Deze twee straten, worden gevormd door de 2o1kapwoningen en rijwoningen in respectievelijk het dure en middeldure segment. De 2o1kapwoningen zijn onderling geschakeld middels terug liggende bergingen of garage's. Korrelgrootte van de 2o1kapwoningen is een voortzetting van de verkaveling uit fase 1. De rijwoningen en 2o1kapwoningen zijn beiden aparte velden / architectonische éénheden, maar hebben onderling een sterke verwantschap / samenhang. Ze zijn, zeg maar, architectonisch gezien familie van elkaar.

De kenmerken van deze beide velden zijn:

- Hoofd volumes zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte.
- De individuele woning binnen een cluster/rij is een deel van het geheel.
- Twee bouwlagen met (zadel)dak. Kaprichting evenwijdig aan rooilijn.
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Rooilijnen zijn per cluster / rij in samenhang, garage's zijn terugliggend uitgevoerd.
- Architectuur is traditioneel met eigentijdse elementen.
- Onderlinge relatie 2o1kapwoningen en rijwoningen.
- Gevels uitgevoerd in baksteen; kleur: rood of roodbruin. Secundaire materialen (bijvoorbeeld hout of stucwerk), kunnen toegepast worden, echter ondergeschikt.
- Kleurgebruik is terughoudend.
- Pannen, antraciet, niet geglaazuurd.
- Bouwmasa bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Hoekaccenten zijn bij zowel de 2o1kap als rijwoningen voorstelbaar. Daarbij is een hoekaccent in 3 lagen plat of middels topgevels of het gebruik van dakopbouwen mogelijk.
- Erfscheidings, grenzend aan de openbare ruimte, hebben een groen karakter.



referentiebeelden

3) Vrije sector

Deze strook langs de doorlopende groenzone vormt een veld, waarbij diverse vrijstaande woningen kunnen worden. Dit vormt tevens de begrenzing van de laatste fase. Deze woningen kunnen per kavel worden ontwikkeld, maar ook projectmatig. Hierbij is de keuze voor de architectuur vrijer, maar dienen de woningen onderling qua kleur- en materiaalgebruik een éénheid te zijn. Motto is dus: verscheidenheid in architectuur, éénheid in kleur / materiaalgebruik.

De kenmerken voor deze éénheid zijn:

- Kavelgroottes kunnen variëren, inhoud woningen maximaal 1000m³.
- Per perceel is er één hoofdmassa.
- De architectuurvorm is vrij (traditioneel tot modern), gebouwen zijn vrijstaand individueel en afwisselend. De gebouwen hebben een éénvoudige hoofdvorm met kap.
- Oriëntatie woningen en ontsluiting richting straat.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met een zadel, schild of lessenaarskap. Plat dak is mogelijk, echter indien een kap wordt toegepast is bij voorkeur de nokrichting evenwijdig aan de straat
- Op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Kleuren zijn terughoudend.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen rood of roodbruin, secundaire gevelmaterialen (hout, stuc, etc.) in een afwijkende kleur zijn voorstelbaar, echter ondergeschikt.
- Hellend dak: keramische pannen, leien, of andere dakbedekking. Kleur: antraciet; indien pannen toegepast: geen geglaazuurde afwerking.
- Goothoogte max. 5 m.
- Nokhoogte max. 12 m.
- Gevel aan 1 zijde min. 5m vrij tot aan de zijdelingse perceelsgrens.
- Hoekaccent aan de van Poeljesstraat niet nodig.
- Indien hellend dak wordt toegepast is de dakhelling tussen 25-60 graden.
- Erfscheidings, grenzend aan het openbare gebied hebben een groen karakter.



referentiebeelden

4) Inrichting openbaar gebied

Uitgangspunten

Het plan is een voortzetting van de eerder uitgevoerde fase aan de Endeldijk. De materialisering qua verhardingen en beplantingen komt overeen met deze fase.

Verhardingen

Het plan kenmerkt zich door woonstraten met rode gebakken klinkers in de rijlopers en antracietkleurige gebakken klinkers voor de parkeerplaatsen. Trottoirs zijn uitgevoerd in betontegels 30x30cm.. De opritten naar de woningen zijn uniform vormgegeven door het gebruik van grote betonplaten (1x3m.).

Beplantingen

De wijk is voorzien van bloeiende straatbomen van de tweede of derde grootte. Plantvakken bestaan voornamelijk uit bodembedekkende heesters en rozen. Daarnaast zijn op enkele locaties (blok-) hagen toegepast. Een bijzondere locatie vormt de natuurlijke oever in de Zuid-Oosthoek van het plangebied, waarin een inheemse kruidachtige vegetatie wordt gerealiseerd, in combinatie met knotwilgen. De hier aanwezige boombeplanting wordt grotendeels gehandhaafd.

Bijzondere afwerkingen

De bruggen in de hoofdwatergang worden uitgevoerd conform de duikerbruggen in fase 1. In de andere watergang worden twee duikers gerealiseerd, welke aan de waterkant met schanskorven worden afgewerkt.

Speelvoorzieningen

In de noordhoek wordt een kleinschalige speelplek gerealiseerd voor kinderen in de leeftijd van 3-12 jaar.

