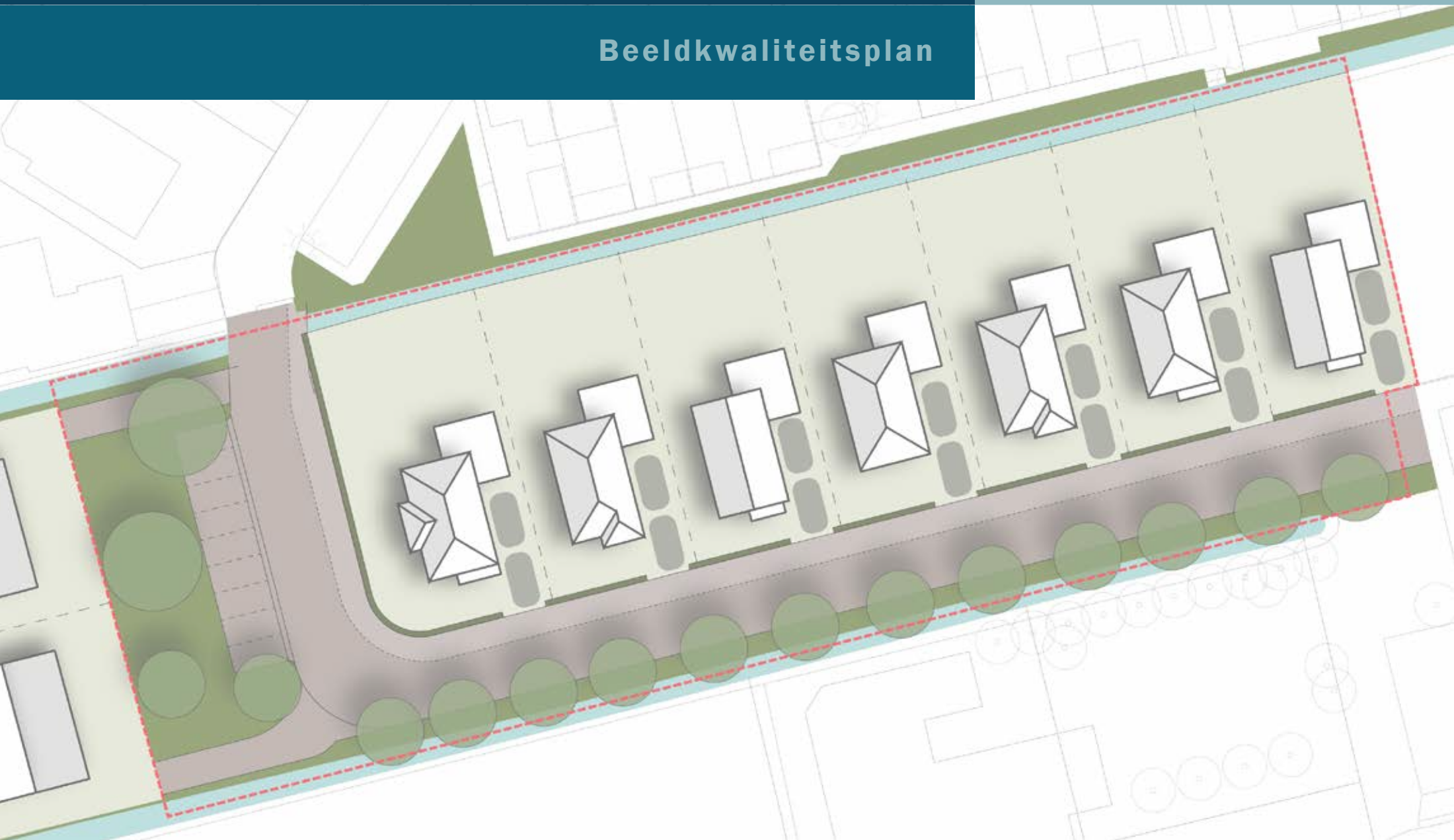


Suyderbon II

Rijnsaterwoude

Beeldkwaliteitsplan





PROJECT

Beeldkwaliteitsplan

Suyderbon II, Rijnsaterwoude

Projectnummer: SR180208

INITIATIEFNEMER

V.O.F. Jacobswoud

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

20 december 2018

Inhoud

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
Doel	5
Ligging plangebied	5
2. Stedenbouwkundige context	7
Stedenbouwkundig plan	7
3. Beeldkwaliteit	9
Programma en typologie	9
Situering, oriëntatie en ontsluiting	9
Bouwmassa	9
Vormgeving	11
Inrichting openbare ruimte	11
Erafscheidingen	13



1. Inleiding

Aanleiding

De kern Rijsaterwoude is opgebouwd uit twee verdichtingen langs een bebouwingslint. Tussen de twee verdichtingen ligt een nog open weide met de naam Suyderbon II. Jaren geleden werd dit gebied door de provincie binnen de rode contour getrokken zodat dit gebied voor woningbouw ontwikkeld kan worden.

Initiatiefnemer V.O.F. Jacobswoud heeft het plan opgevat op de locatie Suyderbon II 7 kavels te realiseren. Hiertoe is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om voldoende sturing te kunnen geven aan de architectonische invulling en de inrichting van het openbaar gebied, om zo een hoogwaardige plankwaliteit te realiseren, is met de gemeente Kaag en Braassem afgesproken om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. V.O.F. Jacobswoud heeft Buro SRO opdracht gegeven om dit beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Leeswijzer

Na de inleiding volgt er een korte beschrijving van de stedenbouwkundige context. Zowel wat betreft het reeds gerealiseerde deel als de directe omgeving. Vervolgens gaat deze notitie in op de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing, onderverdeeld in de thema's programma en typologie, situering, oriëntatie en ontsluiting, bouwmassa en vormgeving. Het laatste onderdeel betreft de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte en de erfafscheidingen.

Ligging plangebied

De planlocatie is direct gelegen achter het lint van de Herenweg ten zuiden van de oorspronkelijke kern van Rijsaterwoude. Het betreft een voormalig agrarisch perceel tussen de woningbouw van Suyderbon I aan de noordzijde gelegen en een basisschool, kinderopvang en een sporthal aan de zuidzijde gelegen.

Ten westen van de planlocatie is reeds een tweetal vrijstaande woningen gerealiseerd. Het Braassemermeer ligt achter deze woningen. In de toekomst zal het zuidelijke gelegen gebied, de locatie van de basisschool en de sporthal, ook naar woningbouw worden ontwikkeld.

Het plangebied is circa 4.375 m² groot en bestaat momenteel uit weiland. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn watergangen gelegen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een perceel waarvan het beeld bepaald wordt door groen, bestaande uit gazon, solitaire bomen en bossages.



Legenda

-  kadastrale grens
-  kadastraal perceelnummer
-  ISGT ondergrond
-  plangrens

Concept 7 kavels Suyderbon

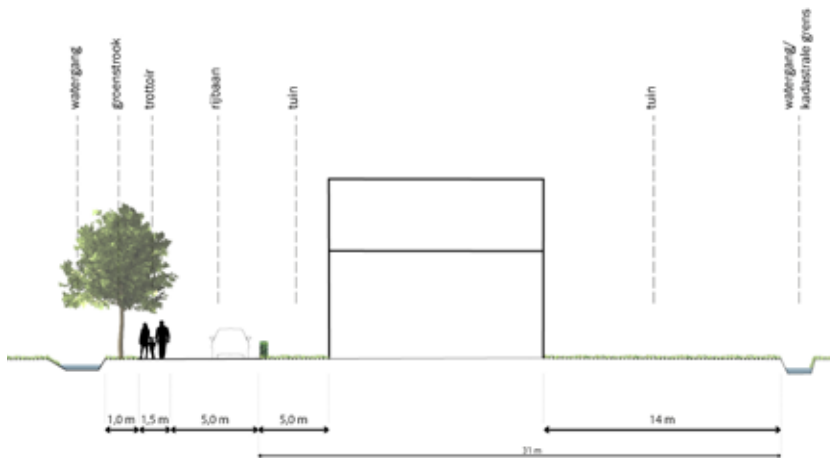
Stedenbouwkundig plan

Schaal: 1:500
 datum: 20 december 2018
 projectnummer: SR180013
 tekeningformaat: A3





Masterplan 'De Erven' met plangebied



Dwarsprofiel woonstraat

2. Stedenbouwkundige context

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is op basis van het masterplan 'De Erven' een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan gaat uit van een zevental kavels welke worden ontsloten via een nieuw aan te leggen woonstraat die aantakt op de Suyderbon. Tevens wordt de ontsluiting van de twee vrijstaande woningen aan de westzijde voorzien. Deze kavels maken geen onderdeel uit van dit plan.

Na de aantakking op de Suyderbon is een deel van het bezoekersparkeren voorzien. Hieromheen is een stuk openbaar groen voorgesteld waarlangs de twee bestaande kavels ontsloten worden. Direct 'om de hoek' wordt een zevental kavels voorgesteld met vrijstaande woningen. De eerste vrijstaande woning, aan de westzijde gelegen, dient een tweezijdige oriëntatie te krijgen waarmee goed op de hoeklocatie wordt ingespeeld.

De tuinen van de woonkavels grenzen aan de noordzijde aan de bestaande watergang. De nieuwe woonstraat grenst aan de zuidelijke gelegen watergang. Hiertussen wordt een groenstrook voorgesteld met boombeplanting.

Op de kavels wordt op eigen terrein geparkeerd. Daarbij gaat het om 2.3 parkeerplaatsen per kavel waarvan 0.3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte gerealiseerd moet worden ten behoeve van bezoekersparkeren. In het plan zijn hiervoor 9 plaatsen in totaal in het groen voorzien.



3. Beeldkwaliteit

Programma en typologie

- Als woningtype zijn uitsluitend (geschakelde) vrijstaande woningen toegestaan;
- Het maximale aantal woningen bedraagt 7.

Situering, oriëntatie en ontsluiting

- De erfgrenzen van de kavels van de woningen liggen in de verplichte erfgrrens van de woonstraat.
- Voorgevels van de woningen dienen in de verplichte voorgevelrooilijn te liggen. Eventueel is een lichte gevelsprong van maximaal 1 meter naar achteren mogelijk. Daarbij dient het straatbeeld van de individuele woningen wisselend te zijn.
- De oriëntatie van de woningen is gericht op de woonstraat. Daarbij dient de 'kopwoning' aan het begin van de straat verplicht tweezijdig georiënteerd te zijn. Dit dient nadrukkelijk in de architectonisch uitwerking vorm te krijgen.
- De ontsluiting vindt plaats via de woonstraat die op één punt aantakt op de Suyderbon. Voor de bestaande twee woonkavels aan de westzijde wordt een aantakking voorzien via het openbaar plantsoen.
- De afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelgrenzen van de aangrenzende woningen bedraagt minimaal 2 meter.
- De nokrichting van het hoofdvolume is haaks op de woonstraat.

- Aan- en bijgebouwen zijn minimaal op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.
- Eventuele garages bevinden zich op minimaal 10 meter achter de voorerfgrrens om zo voldoende parkeerruimte te garanderen.

Bouwmassa

- De maximale bouwmassa bedraagt twee lagen met kap.
- De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 en 10 meter.
- De maximale footprint van het hoofdvolume bedraagt 100 m²
- Het hoofdvolume heeft een maximale breedte van 8 meter.
- De toepassing van een kap is verplicht. Toegestane kapvormen zijn zadeldaken, schilddaken, mansardedaken of samengestelde daken.
- Bebouwingsaccenten in de vorm van bijvoorbeeld erkers of uitkragingen zijn toegestaan tot 1 meter uit de rooilijn, maar bedragen daarbij niet meer dan 60% van de gevelbreedte.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben een maximale bouwhoogte van één laag met kap.
- Rekening houden met voor- en achterkantsituaties van bestaande woningen.



Landelijke architectuur met een robuust gevelbeeld uitgevoerd in metselwerk of wit keimwerk.



Zorgvuldige en hoogwaardige detaillering met aandacht voor onder andere erkers, entrees, dak- en hoekvensters.



Daken uitgevoerd in riet of matte antraciet gekleurde gebakken dakpannen

Kopersopties zoals aanbouwen en dakkapellen worden meeontworpen

Vormgeving

- In vormtotaal dienen de woningen een landelijke uitstraling te krijgen. De woningen onderscheiden zich duidelijk van het bebouwingsbeeld van de noordelijke gelegen woningen aan de Suyderbon.
- De woningen hebben een robuust gevelbeeld en zijn in hoofdzaak opgetrokken uit metselwerk in een warme bruine tot roodbruine steen of wit keimwerk. Ondergeschikte geveldelen (bv. een topgevel) mogen uit houtwerk bestaan.
- De daken zijn uitgevoerd in matte antracietkleurige pannen of riet.
- Ter ondersteuning van het robuuste gevelbeeld zijn de gevels bij voorkeur voorzien van meerdere, verticaal gerichte gevelopeningen.
- Binnen het robuuste beeld als geheel zijn er, als bewust ontworpen accent, transparante delen en grotere gevelopeningen toegestaan. Daarbij valt te denken aan erkers, hoekvensters, over de verdieping doorlopende gevelopeningen of uitkragingen.
- Aan- en uitbouwen zijn uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdvolume, of zijn als bewust ontworpen nuance of contrast in samenhang met dat hoofdvolume vormgegeven.
- Er gaat aandacht uit naar een zorgvuldige, hoogwaardige detaillering. Te denken valt daarbij aan het benadrukken van de entrees door middel van daglichten, luifels of omlijstingen, het toepassen brede daklijsten, hoekvensters, erkers, uitkragingen, diepere negen en iets verdiepte voegen.
- Kozijnen en lijsten wit of in neutrale donkere kleurstelling.
- Eventuele kopersopties (dakkapellen, erkers, etc.) worden mee-ontworpen.

Inrichting openbare ruimte

- De bestaande watergang aan de noordzijde blijft gehandhaafd.
- De bestaande watergang aan de zuidzijde blijft gehandhaafd en vormt samen met een brede groenstrook van ca. 2,5 meter de overgang naar de nieuwe woonstraat.
- De groenstrook langs de zuidelijke watergang dient te worden voorzien van boombeplanting in de vorm van knotwilgen om het landelijke beeld te versterken.
- Het openbaar plantsoen aan de westzijde bestaat uit gazon met een aantal solitaire (fruit-)bomen.
- De inrichting van de nieuwe woonstraat dient in beeld en straatmeubilair afgestemd te worden met het beeld van de Suyderbon. Betonstraatsteen voor de rijbaan en grijze betontegels (30 x 30 cm.) voor het trottoir.
- De rijbaan wordt door middel van een betonnen trottoirband gescheiden van het trottoir.
- Inritten naar de woningen worden zoveel als mogelijk geclusterd en voorzien van betonnen inritblokken.
- De toegang tot de nieuwe woonbuurt over de bestaande watergang wordt door middel van een duiker vormgegeven.





Groenstrook langs zuidelijke watergang voorzien van knotwilgen

Erfafscheidingen

- De nieuwe woonkavels worden aan de voorzijde voorzien van een lage erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog in de vorm van een beukenhaag, haagbeuk of veldesdoorn eventueel gecombineerd met een hekwerk. Bij de hoekkavel loopt deze door tot minimaal 3 meter achter de voorgevel. Daarna is een hoge haag van maximaal 1,80 meter toegestaan.



Erfafscheidingen in de vorm van een beukenhaag

^Referentiebeelden openbare ruimte



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement