

Beeldkwaliteitplan

Linten & Kwaliteitszone Ringvaart

Zuidplaspolder - gemeente Zuidplas



20 januari 2011



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Vastgesteld op 29 november 2011 door de raad van de gemeente Zuidplas

Mycorsa nummer: I11.000455

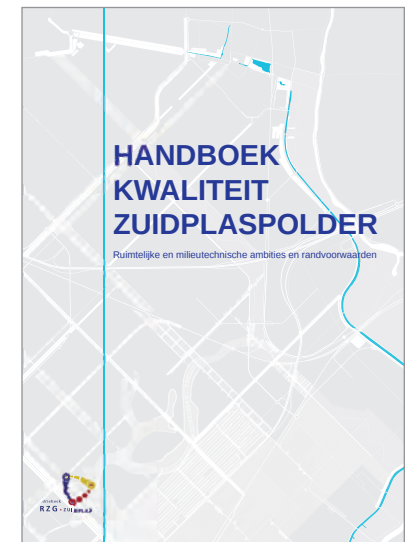
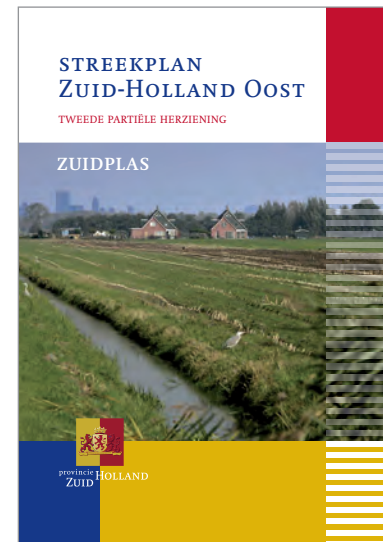
in opdracht van:



** de gebruikte referentiebeelden dienen ter inspiratie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend*

Inhoud

1 Inleiding	5	5 Woningbouw op bijzondere locaties: extra beeldkwaliteitseisen	26
1.1 Aanleiding	5	5.1 Woningbouw kwaliteitszone ringvaart	26
1.2 Doel	5	Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	26
1.3 Toetsing	5	Beeldkwaliteitseisen	26
1.4 Plangebied van het beeldkwaliteitplan	6	5.2 Lintbebouwing aan een doorsteek	27
		Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	27
2 Ambities en uitgangspunten	11	Beeldkwaliteitseisen	27
2.1 Netwerk van linten	11	5.3 Woningbouw aan Bredeweg/Middelweg	28
2.2 Versterking van de linten	12	Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	28
2.3 Algemene karakteristiek	14	Beeldkwaliteitseisen	28
3 Individuele woningbouw: algemene kwaliteitseisen	16	5.4 Lintbebouwing in de Rode Waterparel	29
3.1 Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	16	Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	29
3.2 Beeldkwaliteitseisen	17		
Bebouwing	17	6 Bijzondere woonvormen en extra mogelijkheden	30
Materiaal- en kleurgebruik	19	6.1 Samenwonen op één erf	30
3.3 Bestemmingsplanregels	22	Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	30
		Bestemmingsplanvoorwaarden	31
4 Bedrijfsbebouwing	24	Beeldkwaliteitseisen	31
4.1 Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	24	6.2 Tuinderswoningen	33
4.2 Beeldkwaliteitseisen	24	Onderbouwing beeldkwaliteitseisen	33
		Beeldkwaliteitseisen	33
		7 Pareltjes	34



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De lanen en linten in de Zuidplaspolder vormen samen met de zone langs de Ringvaart belangrijke ruimtelijke dragers voor de transformatie van de Zuidplaspolder. In de bestemmingsplannen voor de Zuidplaspolder is daarom de voorwaarde opgenomen dat het College van Burgemeester en Wethouders regels vaststelt ten aanzien van de beeldkwaliteit van deze ruimtelijke dragers. In dit beeldkwaliteitplan worden deze regels beschreven. In dit toetsingskader staan de criteria waar nieuwe ontwikkelingen van bouwkvavels in de lintzones en de Kwaliteitszone Ringvaart aan moet voldoen, zodat deze gebieden ook na de transformatie van de Zuidplaspolder herkenbaar en onderscheidend blijven, om het 'geheugen van de polder' te behouden. Over de ruimtelijke kwaliteit voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn de afgelopen jaren al meerdere beleidsstukken vastgesteld. In het 'Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplaspolder' (ISP) en het 'Streekplan Zuid-Holland Oost tweede partiële herziening' zijn de planologische kaders bepaald. Het stelsel van linten, lanen en tochten is hierin aangewezen als een beeld- en kwaliteitsbepalend raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen. In het 'Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder' is o.a. de kwaliteit van de openbare ruimte in de lanen, lintzones en de aan de ringvaartzone nader vastgelegd.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk document waarin de ruimtelijke kwaliteit van de Zuidplaspolder voor de komende jaren wordt vastgelegd. Heldere toetsbare criteria voor initiatiefnemer, ontwikkelaar, architect, ontwerper, bouwer, en bouwplantoetser zijn onmisbaar om het gewenste beeld te bereiken. Slechts wanneer de criteria eenduidig zijn verwoord en verbeeld, kan het gewenste beeld werkelijkheid worden. Het is de verankering van alle ambities en doelstellingen uit vorige, op hoger schaalniveau, vastgelegde beleidsdocumenten. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een toegankelijk, helder, toetsbaar en leesbaar kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de bouwkvavels. Hierbij gaat het om criteria ten aanzien van stedenbouw, landschap en architectuur. Alle bestaande bebouwing in de lintzones en langs de Ringvaart zijn onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd en bij de herontwikkeling van deze gebieden staat particulier opdrachtgeverschap wederom centraal. De gemeente geeft in haar bestemmingsplannen en door middel van dit beeldkwaliteitplan de publieksrechtelijke kaders aan. Deze worden ook privaatrechtelijk vertaald in de af te sluiten exploitatieovereenkomst.

1.3 Toetsing

Dit beeldkwaliteitplan is geen op zichzelf staand plandocument, maar is inhoudelijk en juridisch gekoppeld aan de bestemmingsplannen 'Zuidplas West Nieuwerkerk', 'Zuidplas West Zevenhuizen-Moerkapelle', 'Zuidplas Noord' en 'Rode Waterparel'. Als voorwaarde voor bouwen aan de linten is in de regels opgenomen dat het College van Burgemeester en Wethouders (nadere) regels ten aanzien van de beeldkwaliteit stelt. Dit beeldkwaliteitplan voorziet hierin.

Bij het opstellen van bouwplannen is dit beeldkwaliteitplan samen met het bestemmingsplan kaderstellend voor ontwikkelingen binnen het plangebied. Bij de uiteindelijke toetsing van het definitieve bouwplan, zal het bouwplan naast de bouwverordening, het bestemmingsplan en welstand eveneens aan het beeldkwaliteitplan worden getoetst.

1.4 Plangebied van het beeldkwaliteitplan

De linten vormen een groot deel van de oorspronkelijke wegen in de Zuidplaspolder van waaruit de Zuidplaspolder is ontgonnen. Deze wegen ontsluiten de al bestaande bebouwing. De bestemmingsplannen maken toevoegingen van nieuwe woningen, woon-werkcombinaties, maatschappelijke functies en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Hiervoor gelden uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden, in een aantal gevallen in combinatie met specifieke aanduidingen. In de gebieden langs de Ringvaart is bijvoorbeeld de aanduiding “specifieke vorm van bebouwing – kwaliteitszone” opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan is van toepassing op alle gebieden, dus inclusief bovenstaande aanduiding, waar ontwikkeling van de linten mogelijk is. Hieronder wordt beschreven op welke locaties binnen de verschillende bestemmingsplannen dit beeldkwaliteitplan van toepassing is. Op de kaart “Plangebied Beeldkwaliteitplan” wordt dit ook nader weergegeven.

Het plangebied voor dit beeldkwaliteitplan volgt uit de bestemmingsplannen. Hierin wordt bepaald dat *“de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied worden neergelegd in gebieden met een zware en met een lichte regie. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de hoofdontsluitingsroute) zullen strikte voorwaarden aan de architectuur worden gesteld, waaronder begrepen de kleur van de bouwmaterialen, de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen”*

In de hierna volgende onderbouwing van de beeldkwaliteiteisen en de formulering van de eisen wordt veelal gesproken over “de linten en de kwaliteitszone langs de Ringvaart” in plaats van het meer abstracte woord: “plangebied”. Strikt formeel wordt met “de linten en de kwaliteitszone langs de Ringvaart” de begrenzing van de

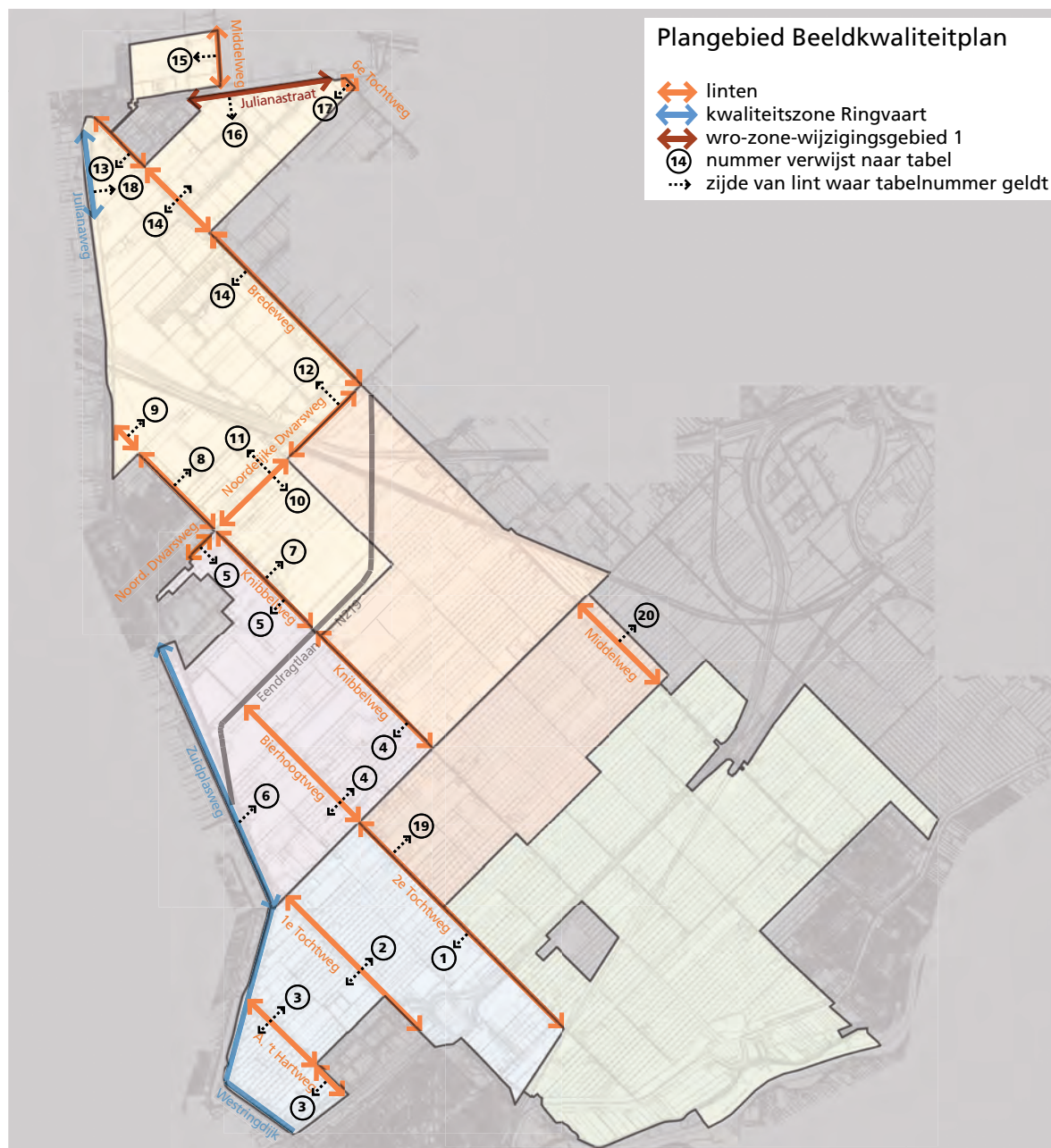


volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan bedoeld:

- alle uit te werken lintzones die in navolgende tabellen worden genoemd;
- alle wijzigingsbevoegdheden die in navolgende tabellen worden genoemd;
- alle aanduidingen die in navolgende tabellen worden genoemd;
- alle kavels met een directe/positieve woon- en bedrijfsbestemming, indien hier sprake is van herontwikkeling en/ of (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw;
- herontwikkeling van bestaande bebouwing met de bestemming 'Lintzone' indien er sprake is van sloop en nieuwbouw.

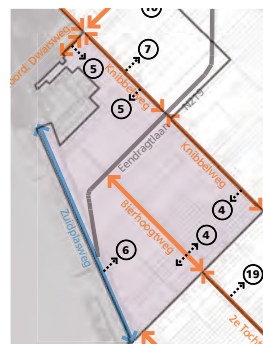
Op bovengenoemde onderdelen is het beeldkwaliteitplan direct van toepassing. Het College van Burgermeester en Wethouders kan het beeldkwaliteitplan eveneens op andere locaties aan bestaande lintwegen in de Zuidplaspolder van toepassing verklaren. Te denken valt aan:

- uit te werken woongebieden uit de genoemde bestemmingsplannen die aan lintwegen grenzen;
- (her)ontwikkelingen van kavels met de bestemmingen "Bedrijf" (art.4) en "Lintzone" (art.6) binnen bestemmingsplan Het Nieuwe Midden;
- eventuele Ruimte voor Ruimte projecten in de "Groene Waterparel";
- eventuele Ruimte voor Ruimte projecten in het "Restveengebied";
- eventuele Ruimte voor Ruimte projecten in "Het Nieuwe Midden";
- andere naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders vergelijkbare situaties waar een zelfde ruimtelijk beeld voor ogen staat.





Bestemmingsplan "Zuidplas West Nieuwerkerk"



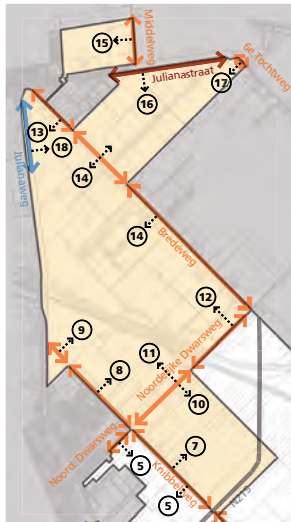
Bestemmingsplan "Zuidplas West Zevenhuizen-Moerkapelle"

Zuidplas West Nieuwerkerk	Type kavels	Globale omschrijving van het vastgestelde planologisch regime (bestemmingsplan)	
Tweede Tochtweg ①	Dubbel lint	De bestaande bebouwing* heeft de bestemming "Lintzone" gekregen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 1 (art. 41.10) kan medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen op de onbebouwde delen en/of sloop en herontwikkeling ter plaatse van bestaande bebouwing.	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Eerste Tochtweg ②	Enkel lint	De bestaande bebouwing* heeft de bestemming "Lintzone" gekregen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 2 (art. 41.11) kan medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen op de onbebouwde delen en/of sloop en herontwikkeling sloop en herontwikkeling ter plaatse van bestaande bebouwing.	Kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Albert van 't Hartweg ③	Enkel lint	De bestaande bebouwing* heeft de bestemming "Lintzone" gekregen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 1 (art. 41.10) kan medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen op de onbebouwde delen en/of sloop en herontwikkeling sloop en herontwikkeling ter plaatse van bestaande bebouwing.	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen

* Met uitzondering van glastuinbouw en bedrijven in categorie >2.

Zuidplas West Zevenhuizen-Moerkapelle	Type kavels	Globale omschrijving van het vastgestelde planologisch regime (bestemmingsplan)	
Knibbelweg (ten zuiden van N219) en Bierhoogtweg ④	Dubbel lint	De bestaande bebouwing* heeft de bestemming "Lintzone" gekregen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 1 (art. 41.10) kan medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen op de onbebouwde delen en/of sloop en herontwikkeling sloop en herontwikkeling ter plaatse van bestaande bebouwing.	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Knibbelweg (ten noorden van N219) en Noordelijke Dwarsweg ⑤	Dubbel Lint	De herontwikkeling van de linten in geregeld de bestemming "Lintzone - Uit te werken" (art. 19).	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Zuidplasweg ⑥	Ringvaartkavels	De ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingen "Woongebied - Uit te werken 1" (art. 17) en "Woongebied - Uit te werken Ringvaartdorp" (art. 18). In een zone van 50 meter langs de Zuidplasweg is de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kwaliteitszone" van toepassing	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen

* Met uitzondering van glastuinbouw en bedrijven in categorie >2.

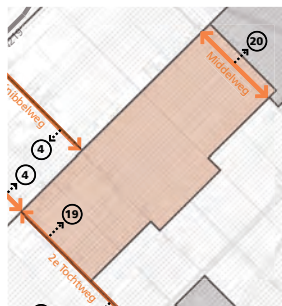


Bestemmingsplan "Zuidplas Noord"

Zuidplas Noord	Type kavels	Globale omschrijving van het vastgestelde planologisch regime (bestemmingsplan)	
Knibbelweg (tussen N219 en Noordelijke Dwarsweg) (7)	Enkel lint	Onbebouwde delen zijn bestemd tot "Glastuinbouwbedrijvenlandschap-Uit te werken 1" (art. 21). Bestaande woningen (art. 14) en bedrijven (art. 4) zijn positief bestemd. Over deze bestemmingen ligt 50 m zone met wijzigingsbevoegdheid 3.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Knibbelweg (noord van Noordelijke Dwarsweg) (8)	Enkel lint	De bestaande bebouwing* heeft de bestemming "Lintzone" (art. 15) gekregen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 1 (art. 41.10) kan medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen in deze Lintzone.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Knibbelweg (te verlengen deel) (9)	Enkel lint	Dit is een te ontwikkelen lint met de bestemming "Lintzone-Uit te werken 1" (art.24).	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Noordelijke Dwarsweg Zuidoost-zijde (10)	Enkel lint	Onbebouwde delen zijn bestemd tot "Glastuinbouwbedrijvenlandschap-Uit te werken 1" (art. 21). Bestaande woningen (art. 14) en bedrijven (art. 4) zijn positief bestemd. Over deze bestemmingen ligt 50 m zone met wijzigingsbevoegdheid 3.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen

Noordelijke Dwarsweg Noordwest-zijde (11)	Enkel lint	Een deel heeft de bestemming "Lintzone" (art. 15) waarin een bestaande woning positief is bestemd. Het ander deel valt onder de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" (art. 3). Over deze lintzone en over een strook van 50 m over de bestemming "A-GT" ligt wijzigingsbevoegdheid 1.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Noordelijke Dwarsweg Noordoost-zijde grenzend aan de Vierde Tocht (12)	Enkel lint	Dit is een te ontwikkelen lint met de bestemming "Lintzone-Uit te werken 2" (art.25).	Kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2)
Bredeweg grenzend aan "Wg-U2" (13)	Enkel lint	Dit is een te herontwikkelen lint met de bestemming "Lintzone-Uit te werken 1" (art.24).	Kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Bredeweg (14)	Enkel lint	Onbebouwde delen zijn bestemd tot "Agrarisch-Glastuinbouw" (art. 3). Bestaande woningen (art. 14) en bedrijven (art. 4) zijn positief bestemd. Gebieden met bestaande gemengde functies hebben de bestemming "Lintzone" (art. 15) Over deze bestemmingen ligt 50 m zone met wijzigingsbevoegdheid 3 voor het toevoegen van nieuwe bebouwing.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Middelweg (15)	Enkel lint	De ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingen "Woongebied – Uit te werken 1" (art. 19). In een zone van 50 meter langs de Middelweg is de aanduiding "specifieke vorm van wonen – lintzone" van toepassing	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Julianastraat (16)	Enkel lint	Onbebouwde delen zijn bestemd tot "Agrarisch-Glastuinbouw" (art. 3). Bestaande woningen (art. 14) en bedrijven (art. 4) zijn positief bestemd. Gebieden met bestaande gemengde functies hebben de bestemming "Lintzone" (art. 15) Over deze bestemmingen ligt 50 m zone (op onderdelen groter) met wijzigingsbevoegdheid 5 voor het toevoegen van nieuwe bebouwing.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Zesde Tochtweg (17)	Enkel lint	De bestaande bebouwing* heeft de bestemming "Lintzone" (art. 15) gekregen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 1 (art. 41.10) kan medewerking worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen in deze Lintzone.	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
Julianaweg (18)	Enkel lint	De ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingen "Woongebied – Uit te werken 2" (art. 20). In een zone van 50 meter langs de Julianaweg is de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kwaliteitszone" van toepassing	Wonen, woon-werkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen

* Met uitzondering van glastuinbouw en bedrijven in categorie >2.



Bestemmingsplan "De Rode Waterparel"

Rode Waterparel	Type kavels	Globale omschrijving van het vastgestelde planologisch regime (bestemmingsplan)	
Tweede Tochtweg (19)	Dubbel lint	Dit is een te ontwikkelen lint met de bestemming "Gemengd-Uit te werken" (art.11). Verder is het beeldkwaliteitplan van toepassing indien de bestaande woonkavels (art. 10) worden herontwikkeld.	Alleen wonen
Middelweg (20)	Dubbel lint	Dit is een te ontwikkelen lint met de bestemming "Gemengd-Uit te werken" (art.11). Verder zijn bestaande woningen en bedrijven positief bestemd.	Wonen en woon-werkcombinaties aan de Middelweg

* Met uitzondering van glastuinbouw en bedrijven in categorie >2.

2 Ambities en uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het plangebied gelden de ambities en uitgangspunten zoals deze in dit hoofdstuk worden beschreven. In de hierop volgende hoofdstukken worden deze ambities en uitgangspunten vertaald in toetsbare criteria. Deze criteria moeten “in de geest van” dit hoofdstuk worden beschouwd.

2.1 Netwerk van linten

De Zuidplaspolder wordt gekenmerkt door het cultuurlandschap met een kaarsrecht en regelmatig patroon van kavels, lange smalle wegen, sloten en tochten. Het laaggelegen landschap wordt omsloten door de hoger gelegen Ringvaart. De breedte van de kavels is vrij constant, ongeveer 40 meter.

Het netwerk van linten, lanen en tochten vormt het beeld- en kwaliteitsbepalende raamwerk voor de toekomstige ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Het netwerk van linten is een autonoom (cultuur)historisch gegeven. De velden die worden omsloten door dit netwerk hebben of krijgen in principe de volgende bestemmingen a) woongebied, b) glastuinbouw en/of aanverwante bedrijven of c) natuurgebied.

Er zijn drie te onderscheiden typen linten binnen het plangebied. Enkele linten met daarachter wonen, enkele linten met daarachter glas en dubbele linten met daarachter wonen. Nieuwe lintbebouwing in een bestaand lint wordt ingepast en heeft bij voorkeur de gangbare perceelbreedte van 40 meter en een diepte van minimaal 50 meter. Bij de enkele linten waar glastuinbouw achter ligt is vaak onvoldoende ruimte voor ruime woonkavels. Hier zal bedrijfsbebouwing meer voor de hand liggen conform de criteria van hoofdstuk 4. Langs de Knibbelweg, de Middelweg- Bredeweg en de Noordelijke Dwarsweg ter



Foto's van de Zuidplaspolder



De unieke verkaveling en kavelmaat van de Zuidplaspolder (bron: Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder)

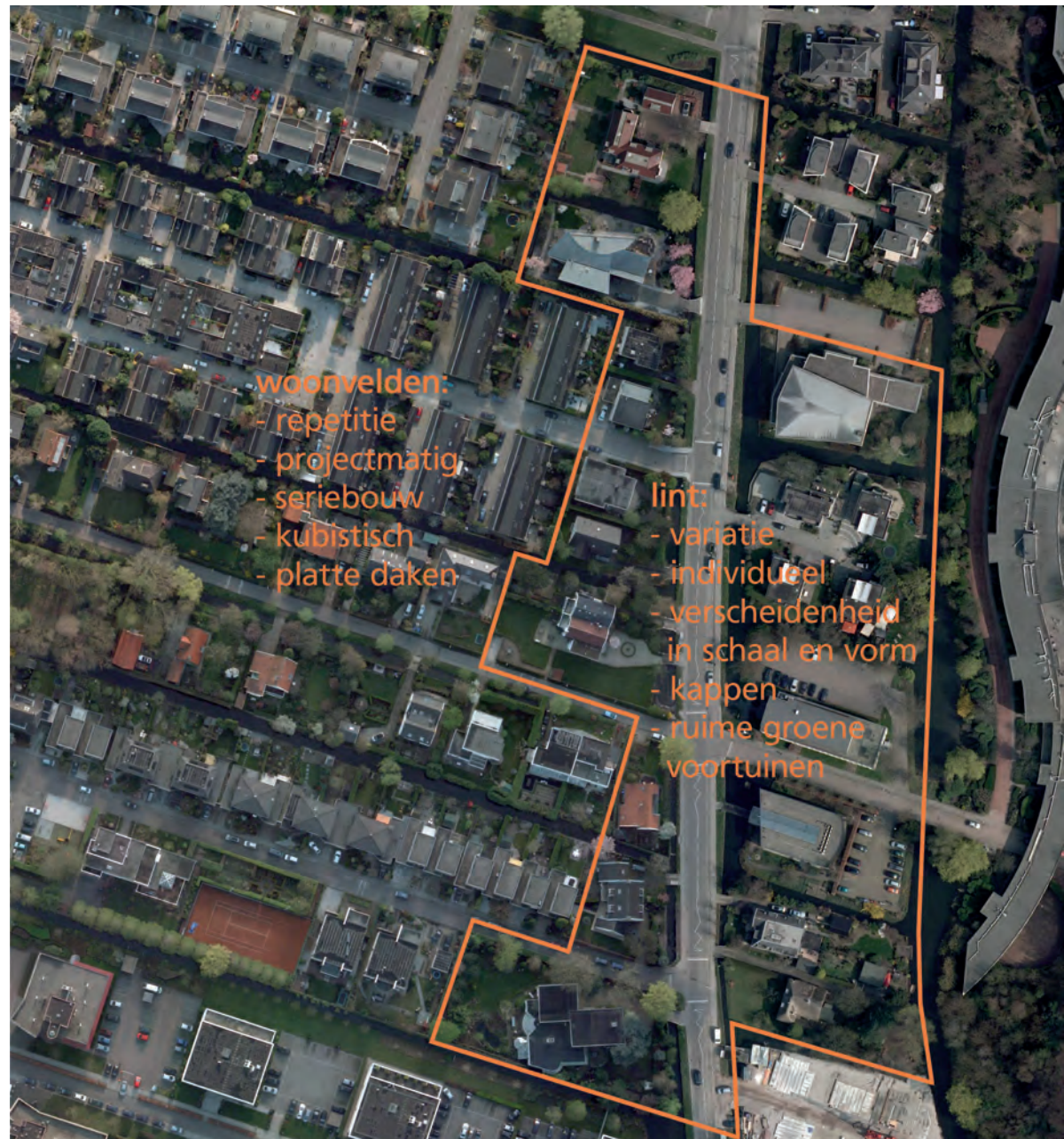
hoogte van Zevenhuizen Zuid liggen dubbele linten. Hier is het oorspronkelijk lint aangevuld met een parallelle structuur. De basis van deze structuur is een ontsluitingsweg, waarmee het wegennetwerk lokaal wordt verdicht, zodat het oorspronkelijke lint wordt ontlast.

2.2 Versterking van de linten

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van de linten als autonome elementen, dus los van de velden, in stand te houden en te versterken. De Zuidplaspolder bestaat nu uit een netwerk van lanen en linten, met daaraan verspreid liggende lintbebouwing en daar achter open velden of kassen. Het veranderingsproces naar verdichting vraagt om een sterk, uniek, op zich zelf staand ruimtelijk beeld van de linten. Dat beeld wordt onder meer gevormd door de bebouwing en de groene inrichting van zowel de kavels als het openbaar gebied, en de duidelijke begrenzingen (zeker in het geval van de dubbele linten). Uitgangspunt is dat de linten als autonoom structuurdragend element herkenbaar blijven en dat de bebouwing aan deze linten zich duidelijk onderscheidt in individualiteit ten opzichte van de toekomstige achterliggende woongebieden of nieuwe glastuinbouwgebieden.

De linten zullen zich enerzijds onderscheiden als landschappelijke elementen in open gebieden (coulissewerking). Anderzijds zullen de linten zich als herkenbare groene en bebouwde linten los maken van de bebouwde gebieden (de velden) waaraan de linten grenzen of waar de linten doorheen gaan.

De autonomie van de linten, enkele en dubbele, wordt versterkt door het prominente beeld en de continuïteit van het opgaand groen, de afwisseling van diverse functies, de afstanden van de veelal vrijstaande bebouwing tot de weg en de architectonische uitdrukking van de bebouwing.



's-Gravenweg in Rotterdam als voorbeeld van een combinatie van variatie in lint met repetitie in woonvelden erachter



Voorbeeld van het huidige straatbeeld



Impressie van het gewenste toekomstige straatbeeld

Het bereiken en handhaven van de menselijke schaal is daarbij uitgangspunt. Doel is om het gehele gebied van de Zuidplaspolder aantrekkelijker en herbergzaam te maken. Het netwerk zal immers voor een toenemend aantal bewoners een basis vormen voor het beleven van het “buitengebied”. Dit betekent dat de bebouwing een grote mate van diversiteit met een dorps- of een landelijk karakter moet hebben en een individuele, unieke, uitstraling. De bebouwing is grond- en plekgebonden en straalt “particulier opdrachtgeverschap” uit.

Uitgangspunt voor de bebouwing van de linten is dat de linten hun eigen verhaal vertellen, als zodanig herkenbaar zijn en zich los maken van de erachter gelegen velden. Deze velden kunnen woonwijken, woongebieden en

werkgebieden in de vorm van glastuinbouw en overige zijn. Nieuwe toevoegingen moeten enerzijds harmoniëren met de bestaande situatie en anderzijds de autonomie van de linten in een verdichtend gebied versterken. Dat stelt naast de voorwaarden aan de architectuur van de bebouwing ook voorwaarden aan de plaatsing van de gebouwen op de kavels en de groene inrichting.

2.3 Algemene karakteristiek

Het karakter van de bestaande bebouwing in de lanen en linten laat zich het beste typeren als een grote mate van differentiatie binnen een landelijke sfeer. Seriematigheid en repetitie komen niet voor. De differentiatie is met name te vinden in de plaatsing van de gebouwen op de kavel.

De variatie is te vinden in architectuur, detaillering en kapvorm.

Met onderstaande trefwoorden kan het karakter van de kavels van de Zuidplaspolder worden getypeerd:

Algemeen:

- eenvoudig
- (kaars)recht
- hoekig
- lijnen
- symmetrie
- groen
- zicht(lijnen)
- openheid
- variatie / diversiteit
- rust
- aangename chaos
- menging wonen en werken

Karakter:

- linten lijken sterk op elkaar behalve Bredeweg/Middelweg
- sloten, knotwilgen en riet

Bebouwing:

- eenvoudige, enkelvoudige massa / hoofdvorm
- kapvormen (ook op bedrijfsgebouwen)
- kas- of loodstype
- glas / kassen
- fijne korrel, behalve Bredeweg/Middelweg: grootschalig (profiel en bebouwing)

Open ruimte:

- contrast tussen open linten en beplante lanen
- groene erfafscheiding
- diepe open voortuinen/gazons met borders
- parkeren uit het zicht
- platte bruggen
- dijk
- woningen op lintkavels ruim vrijstaand (afstand tot erfgrenzen ruim)

Materiaal en kleur:

- witte kozijnen
- monumentaal groen
- staande rechthoekige ramen zonder roede-verdeling
- geen borstwering, wel trasraam en/of rollaag in afwijkende kleur
- sobere detaillering
- hout accenten
- open spijlenhekwerken op bruggen

Samenvattend:

- kleuren: roodbruin, wit (in detaillering) en groen
- rechte lijnen en hoeken
- eenvoud in vorm, detaillering en materiaal

3 Individuele woningbouw: algemene kwaliteitseisen

In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitseisen omschreven van alle woningbouw, inclusief bedrijfswoningen, die gelden voor het gehele plangebied.

3.1 Onderbouwing beeldkwaliteitseisen

Autonoom karakter

De aan de bestaande situatie toe te voegen woningbouw moet aansluiten bij de bestaande architectuur en dient het autonome karakter en de bijzondere kenmerken van het lint te versterken zoals: de verbinding met het landschap, het landelijk karakter, het groene beeld en de kleinschaligheid. Individuele woningen met een uniek, eigen, niet-serieus karakter versterken de autonomie van de linten en maken het beleven van de landschappelijke elementen interessanter. Unieke woningbouw draagt bij tot de oriëntatie in het gebied hetgeen de sfeer van herbergzaamheid ten goede komt.

Onderscheidend en divers

De woningbouw aan de linten dient zich te onderscheiden van de woningen in de toekomstige woonwijken, ook wel de velden, in de Zuidplaspolder door een individueel, niet-serieus, karakter. Hierdoor is er veel verscheidenheid in schaal en vorm en komt er geen repetitie voor. Dit sluit aan bij individuele, particuliere, diversiteit van de bestaande lintbebouwing.

Eenvoudig en herkenbaar, verbonden met het omringende landschap

Het bouwvolume dient simpel en herkenbaar te zijn. Daarnaast kent het bouwvolume een relatie met het landschap. De bebouwing wordt 'verbonden' met het landschap door middel van onder andere dakoverstekken, hemelwaterafvoer op het maaiveld en het toepassen van daadwerkelijk *grondgebonden* woningen. De bebouwing dient open te zijn naar het landschap door middel van grote raampartijen. Voortuinen presenteren de voorgevel van het huis aan het lint.

Aardse materialen en kleuren

Het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande architectuur bestaat uit aardse materialen en kleuren. Het materiaal wordt op een duurzame wijze in de constructies toegepast. Veroudering van materialen mag geen aantasting vormen van de beeldkwaliteit. De kleuren van de gevels zijn aards en bestaan voor het grootste deel uit metselwerk, of andere "aardse" materialen, zoals hout. De kleuren geel en wit vormen bij toepassing in vlakken in plaats van alleen in details een te groot contrast met de groene omgeving van het lint.

Enkele en dubbele linten

De hiervoor omschreven doelstellingen gelden zowel voor de enkele als de dubbele linten.

Bij een dubbel lint is er sprake van een oud deel en een nieuw deel. Bij de verdubbeling van de linten is het van belang om het dubbele lint ook als zelfstandig ruimtelijk element te ontwikkelen. Juist tegenover de te ontwikkelen woonwijken, in de velden, is het wenselijk om het beeld van het zelfstandige ruimtelijke thema herkenbaar te maken. De plaatsing van de gebouwen op de kavel, de uitstraling van de woningen naar de nieuwe ontsluitingsweg en zo mogelijke verspringende rooilijnen moeten het lint "los" maken van de te ontwikkelen woonwijken.

Halfvrijstaande bebouwing

Voor zover er in de linten sprake zal zijn van zogenoemde halfvrijstaande woonhuizen wordt het volgende opgemerkt: het dubbele woonhuis moet worden ervaren als één gebouw, en dus niet als een blok met twee gelijke woningen met een min of meer symmetrische opzet. Symmetrie moet ook worden vermeden in de opzet van de kavel en de indeling van de tuinen.

3.2 Beeldkwaliteitseisen

Bebouwing

De beeldkwaliteitseisen van de woonbebouwing zijn:

Karakter:

Het karakter van de bebouwing dient aan te sluiten bij de individuele, particuliere diversiteit van de bestaande lintbebouwing. Derhalve is deze:

- individueel onderscheidend;
- uitgesloten: seriematige en projectmatige bouw, repetitie.

Bouwvolume:

Het bouwvolume dient af te wijken van het repeterend veld van projectmatig bouwen. Derhalve is deze:

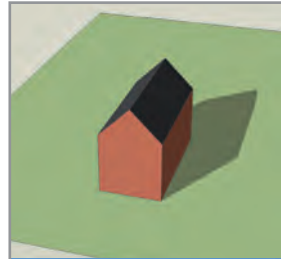
- vrijstaand of halfvrijstaand;
- indien halfvrijstaand: vormgeven als één asymmetrisch hoofdvolume;
- enkelvoudig: 1 hoofdvolume;
- voor het hoofdvolume zijn 2 hoofdvormen mogelijk: dwarskap, langskap;
- toegestane verbijzonderingen op de hoofdvormen: dubbele dwarskap, mansardekap en combinatie dwars- en langskap;
- uitgesloten: te complex volume (samengestelde meervoudige hoofdvolumes) en te complexe gevelopbouw;
- één of twee bouwlagen met kap.

Kapvorm:

Er is een relatie van de kapvorm met het landschap, de kapvorm is simpel, rustig, één met de omgeving en heeft één hoofdrichting.

- zadeldak;

Toegestane bouwvolumes:



dwarskap



langskap



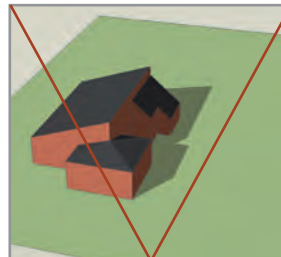
dubbele dwarskap



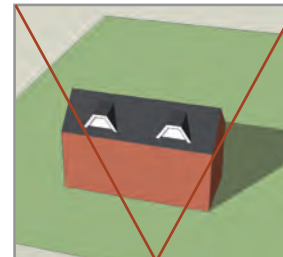
combinatie dwars/langskap

'niet van toepassing op de locatie Middelweg ten zuiden van 1b'

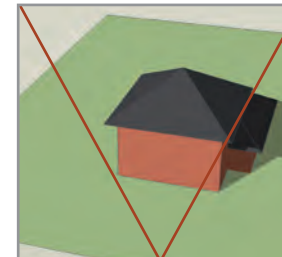
Uitgesloten:



*meervoudig volume
(te complexe massa)*



*roede verdeling en dakkapel
aan voorzijde (te complexe
gevelindeling en massa)*



*kap zonder hoofdrichting
(piramidekap) en te flauwe
dakhelling*

- toegestane verbijzonderingen:
wolfseinden en mansardekap;
- uitgesloten: kap zonder hoofdrichting
en te flauwe dakhellingen.

Afmetingen:

Een belangrijk kenmerk van de lintbebouwing is dat de bebouwing wordt omringd door groen. Om het groene beeld overeind te houden is het uitgangspunt dat de verhouding bebouwd-onbebouwd in het voordeel blijft van het groene, onbebouwde deel, daarom zijn er maximale afmetingen opgenomen.

- maximale breedte voorgevel: 12m;
- goothoogte: maximaal 4,5 tot 7m
(afhankelijk van bestemmingsplan);
- bouwhoogte: 8 tot 10m (afhankelijk
van bestemmingsplan).

Goede voorbeelden van verbijzonderingen en diversiteit:



wolfseinden zwarte pannen



sierbanden en detaillering



Eigentijdse goede voorbeelden



Materiaal- en kleurgebruik

Het toegestane materiaal- en kleurgebruik is afgeleid van de bestaande architectuur. Het betreft aardse materialen en kleuren. Het materiaal moet op een duurzame wijze in de constructies worden toegepast. Veroudering van materialen mag geen aantasting vormen van de beeldkwaliteit.

Gevelmateriaal:

- baksteen;
- hout;
- glas.

Dakbedekking:

- zwarte of grijze matte dakpannen;
- als uitzondering zijn orangerode matte dakpannen ook toegestaan;
- leien;
- riet;
- uitgesloten: geglazuurde dakpannen.

Materiaal & kleuren dakbedekking:



overwegend zwart



grijze dakpannen



zwarte dakpannen



riet

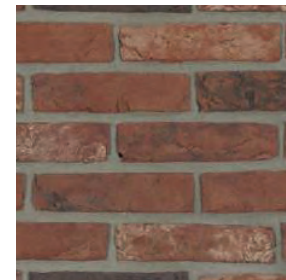
Kleuren baksteen:



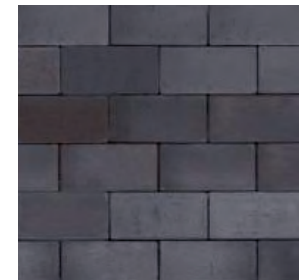
roodbruin genuanceerd



rood



bruinrood

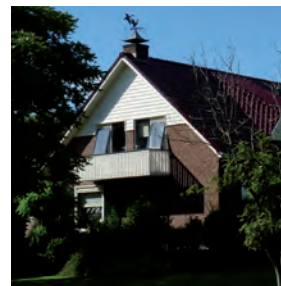
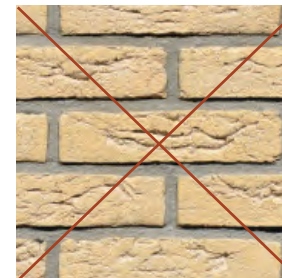


bruinpaars

Kleur:

De kleuren van de voor het grootste deel bakstenen gevels zijn aards. De kleuren geel en wit vergroten de schaal van de bebouwing en vormen bij toepassing in grote vlakken en volumes een te groot contrast met de groene omgeving van het lint. De kleuren geel en wit moeten dus terughoudend worden gebruikt, alleen in details. Een uitzondering hierop vormen de tuinderswoningen, zie ook paragraaf 6.2.

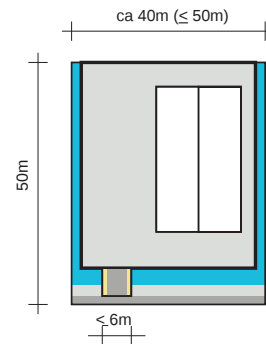
- roodbruinachtig;
- witgeschilderd houtwerk;
- zwart / grijs;
- monumentaal groen;
- uitgesloten: combinatie gelige baksteen met rode dakpan.

Houtwerk kleuren:*witte kozijnen**wit houtwerk**monumentaal groen houtwerk**Uitgesloten: lichte baksteenkleuren (geel / wit / grijs):*

Erfafscheiding:

Bij de voortuinen ligt de nadruk op groen en het presenteren van de voorgevel van het huis. Verharding en parkeerplaatsen dienen achter de voorgevelrooilijn aangelegd te worden.

- op bruggen zijn open spijlenhekken toegestaan in zwart, grijs of groen, maximaal 1m hoog;
- tuinafscheiding (tot 3m achter voorgevelrooilijn): bij voorkeur geen, anders groen (hagen, struiken, begroeide open hekwerken), maximaal 1m hoog;
- aan de waterzijde heeft het de voorkeur (van het HHSK) om een groene oever met een normaal talud (niet natuurvriendelijk) aan te leggen in verband met goed onderhoud cq. handhaving;



- max. hoogte leuningen en/of brugranden is 1 m;
- max. breedte is 6 m;
- bij hoofdwatgang is de doorvaarthoogte min. 1 m.

Ontsluiting

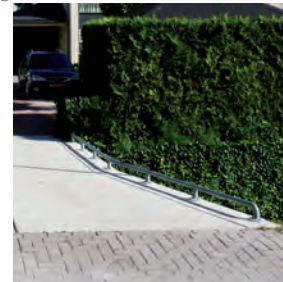
De individualiteit van de lintkavels wordt versterkt doordat iedere kavel zijn eigen ontsluiting heeft.

- De kavels worden allen ontsloten via een brug met een doorvaarthoogte van 1 meter bij hoofdwatgangen;
- De maximale breedte van bruggen is 6m;
- De maximale hoogte van leuningen en/of brugranden is 1m.

Erfafscheiding: hekken op bruggen



zonder hek



simpel laag hekwerk



simpel hekwerk



zwart spijlenhekwerk

Erfafscheiding: tuinscheiding



struiken



lage hagen voorzijde



lage hagen



lage hagen

3.3 Bestemmingsplanregels

De in 3.2 geformuleerde eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit sluiten aan op de regels van de bestemmingsplannen waarin ondermeer de linten zijn beschreven en geregeld. Hieronder volgt een samenvatting van deze bestemmingsplanregels, zie voor toelichting de bestemmingsplannen.

Kavelafmeting:

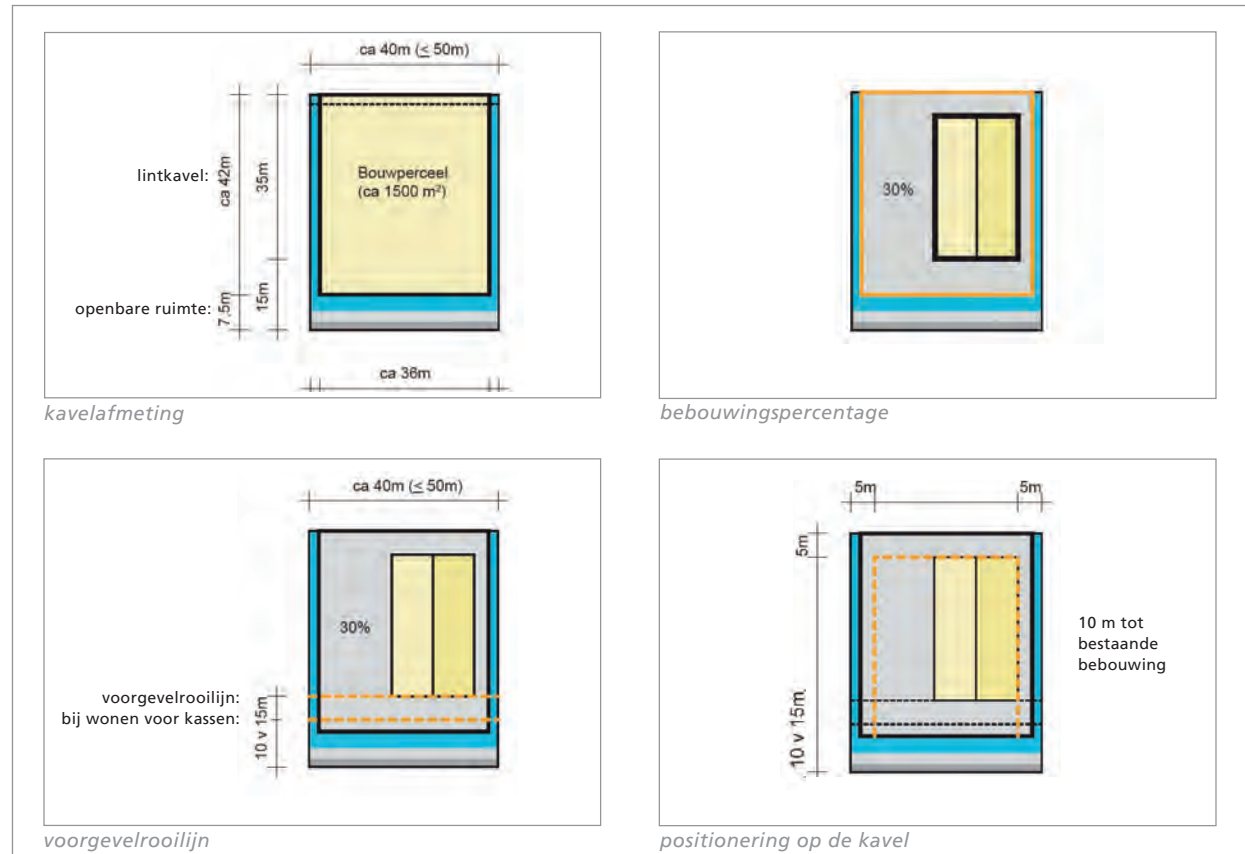
- wenselijk: 40m breed.

Bebouwingspercentage:

- maximaal 30% van het grijze (met okergeel omrande) vlak mag worden bebouwd met hoofdgebouw, aan- en uitbouwen exclusief vrijstaande bijgebouwen (max. 70m²). In de meeste gevallen zal dit percentage voor reguliere woningen niet gehaald worden, slechts bij grotere woon-werk gebouwen speelt dit maximale percentage een rol;
- het hoofdgebouw is maximaal 750 m³ groot.

Rooilijn:

- bebouwingsrooilijn op of achter de voorgevelrooilijn welke aangegeven is op bestemmingsplankaart;
- verspringingen in bebouwingsrooilijn tussen woningen onderling worden aangemoedigd;
- bebouwingsrooilijn is evenwijdig aan de straat.



Voorterrein:

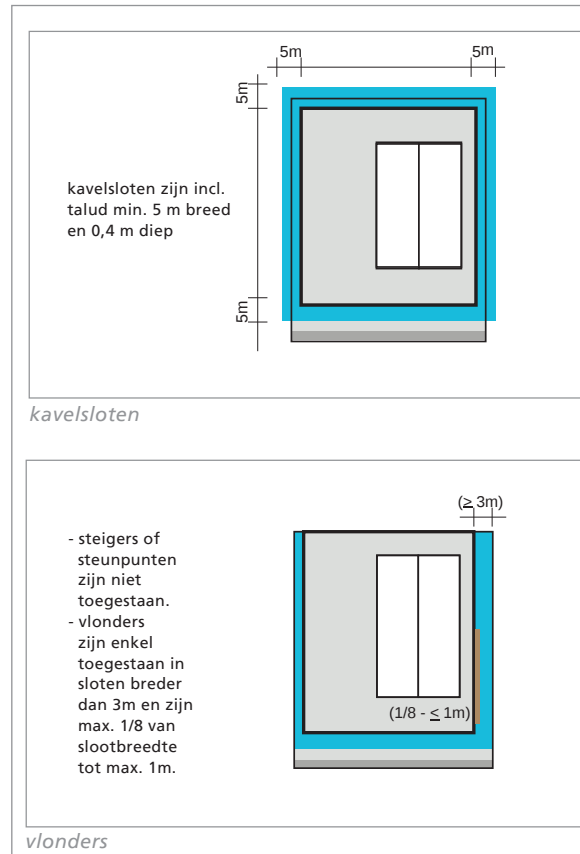
- minimaal 50% onverhard;
- open karakter voortuinen behouden;
- bij aanplant van bomen mag de plaatsing niet leiden tot nieuwe waterkwaliteitsproblemen door bijvoorbeeld beschaduwing en bladval;
- parkeren achter de voorgevelrooilijn.

Water:

- alle zij-erfgrenzen zijn voorzien van een sloot;
- sloten zijn recht;
- sloten zijn inclusief talud minimaal 5m breed en 0,4m diep, bij hoofdwatgangen dient nader overleg gevoerd te worden met het hoogheemraadschap;
- damwanden en steigers zijn niet toegestaan;
- vlonders zijn enkel toegestaan als de sloot breder is dan 3m, afmeting van de vlonder is maximaal 1/8 van slootbreedte tot maximaal 1m.

Oriëntatie:

- entree aan voor- of zijgevel;
- de bebouwing is georiënteerd naar de openbare weg. Dit betekent dat bij een dubbellint de woningen aan de ene kant op het nieuwe lint en aan de andere kant op het bestaande lint georiënteerd dienen te zijn.
- de bebouwing is openend naar de openbare weg: minimaal 50% van de begane grondlaag bestaat uit gevelopeningen.



4 Bedrijfsbebouwing

4.1 Onderbouwing beeldkwaliteitseisen

Waar om milieukundige redenen geen woningen aan linten gerealiseerd kunnen worden, zal bedrijfsbebouwing sfeerbepalend zijn. De te realiseren bedrijfsbebouwing in het plangebied dient daarom evenals de woonbebouwing bij te dragen aan een aantrekkelijk ruimtelijk beeld van de lintzones en de kwaliteitszone langs de Ringvaart. Om die reden worden ook aan de bedrijfsbebouwing in de linten beeldkwaliteitseisen gesteld.

Woningen, bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen in het gehele plangebied waarop dit beeldkwaliteitplan van toepassing is, dienen samen het bebouwingsbeeld te vormen. De samenhang tussen deze drie categorieën van bebouwing versterken het autonome karakter van het netwerk van de linten. De bedrijfsgebouwen in het plangebied onderscheiden zich van de bebouwing in de bedrijfsgebieden uit de (grotere) velden.

De samenhang van woningen, bedrijfswoningen en bedrijven in het netwerk van linten vraagt om een zekere mate van kleinschaligheid, een eenvoudige en bescheiden uitstraling en een goede plaatsing op de kavel. Ook de bedrijfsgebouwen moeten bijdragen aan het aantrekkelijke en groene ruimtelijke beeld van de linten. Tussen de weg en de bedrijfsgebouwen dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor groen. Eventuele opslag dient vanaf de openbare weg niet zichtbaar te zijn. Dat geldt voor zover mogelijk ook voor parkeervoorzieningen. In ieder geval dienen de parkeervoorzieningen achter de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd.

De bedrijfsbebouwing refereert naar oude schuren en de vorm van kassen. Indien er sprake is van bedrijfswoningen,

is de positionering van de bedrijfswoning dominant ten opzichte van de bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing heeft een agrarisch en landschappelijk karakter. Eén en ander wordt onder meer bereikt door toepassing van lage goten en eenvoudige kapvormen. De kleuren zijn net als voor de woonbebouwing aards.

Herkenbaarheid is van groot belang dus zullen er slechts eenvoudige bouwvolumes moeten worden toegepast. Er moet voorkomen worden dat er een rommelig beeld ontstaat, en dus is een enkelvoudige materiaaltoepassing in aardse kleuren het wensbeeld.

Om het gesloten karakter van veel bedrijfsbebouwing te doorbreken en een relatie met het omliggende landschap te kunnen maken worden er ook voorwaarden aan de openheid van de gevel gesteld.

De polder en de bebouwing zijn ingetogen, dat dient dus ook te gelden voor de uiting van reclame. Reclame dient dus onderdeel uit te maken van de bebouwing, in de vorm van losse letters met eventueel een logo op de gevel. Losse reclame-uitingen worden geweerd.

4.2 Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen kunnen als volgt samengevat worden weergegeven:

Bouwvolume:

- enkelvoudig: 1 eenvoudig hoofdvolume;
- voor het hoofdvolume zijn 2 hoofdvormen mogelijk: dwarskap, langskap;
- uitgesloten: te complex volume (samengestelde meervoudige hoofdvolumes) en te complexe gevelopbouw.

Kapvorm:

- zadel- of lessenaarsdak;
- uitgesloten: kap zonder hoofdrichting en te flauwe dakhellingen.

Dakbedekking:

- vrij

Transparantie:

- de gevels die naar de openbare weg gekeerd zijn mogen niet geheel gesloten zijn;
- minimaal 20% van deze gevel bestaat uit transparant materiaal.

Gevelmateriaal:

- hout;
- Baksteen;
- geprofileerd plaatmateriaal;
- uitgesloten: niet-duurzame, vlakke en gladde plaatmaterialen.

Kleuren:

- aardse kleuren zoals: grijs, zwart, roodbruin, monumentaal groen;
- uitgesloten: wit.

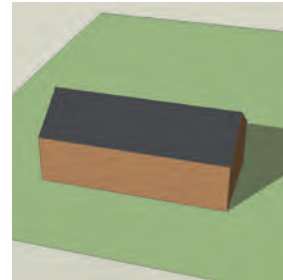
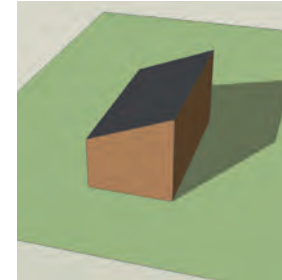
Ontsluiting

De individualiteit van de lintkavels wordt versterkt doordat iedere kavel zijn eigen ontsluiting heeft.

- De kavels worden allen ontsloten via een brug met een doorvaarhoogte van 1 meter bij hoofdwatgangen;
- De maximale breedte van bruggen is 6m;
- De maximale hoogte van leuningen en/of brugranden is 1m.

Reclame:

- reclame-uitingen zijn ingetogen en harmonieus geïntegreerd in de gevel, zodanig dat zij ondergeschikt zijn aangebracht in het totale gevelbeeld;
- geen neonverlichte letters of lichtbakken maar losse letters en eventueel een logo;
- solitaire, vrijstaande reclame-uitingen op het terrein zijn niet toegestaan.

Enkelvoudige, eenvoudige bouwvolumes:*dwarskap**langskap**lessenaarskap**Referentiebeelden:**houtspecial**repeterend**kasvorm**kasvorm**repeterend en hout**repeterend en hout*

5 Woningbouw op bijzondere locaties: extra beeldkwaliteitseisen

5.1 Woningbouw kwaliteitszone ringvaart

Onderbouwing beeldkwaliteitseisen

De kavels in de kwaliteitszone langs de Ringvaart kenmerken zich doordat de bebouwing en de kavelgrenzen in het verkavelingspatroon van de Zuidplaspolder liggen en dus onder een hoek met de ringvaart. Dit betekent dat de bebouwing in de richting van de verkaveling van de polder staat maar de erfgrans aan de ringvaartzijde schuin loopt (evenwijdig aan de Ringvaart). Dit is in de huidige situatie nagenoeg overal het geval waardoor er een typische zaagtandverkaveling ontstaat van driehoekige voortuinen en verspringende bebouwing.

De bebouwing is net als in de linten gevarieerd. De bebouwing in de kwaliteitszone gaat mede de kwaliteit van de Ringvaartzone bepalen. Deze bebouwing vormt een soort parkwand en is zodanig gevarieerd en ruim van opzet dat het een ontspannen en landelijke uitstraling genereert. Om een relatie te leggen met de in de nabijheid aanwezige ringvaart wordt het gebruik van hout en glas aangemoedigd.

Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor de kwaliteitszone langs de Ringvaart zijn:

Oriëntatie:

- De bebouwing vormt de parkwand, en zorgt door haar oriëntatie voor sociale controle;
- op het Ringvaartpark.

Bouwwolume:

- bouwhoogte: 13 tot 15m voor gestapelde woningbouw (uitsluitend in bestemmingsplan "Zuidplas Noord" en bestemmingsplannen "Zuidplas West" in de bestemming Woongebied Uit te werken 2)

Bebouwingsrichting:

- zaagtandverkaveling: bebouwing staat in de richting van de droogmakerijverkaveling, dus onder een hoek met de Ringvaart;
- de nokrichting van de bebouwing staat in de richting van de droogmakerijverkaveling.

Kapvorm:

- zadeldak met mogelijkheid tot deels plat dak

Materiaalgebruik:

- bij voorkeur hout en glas

Toegestane variaties op de algemene eisen in de Ringvaartkavels:



bijzondere topgevel



mansardekap



dwarskap met hout- en glasgevel



5.2 Lintbebouwing aan een doorsteek

Deze paragraaf betreft de bebouwing aan de linten in de buurt van een nieuw woongebied ofwel “woonveld”. Aanvullend op de beeldkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 3 worden hier aanvullende eisen beschreven.

Onderbouwing beeldkwaliteitseisen

In principe worden de linten zo min mogelijk onderbroken om de ruimtelijke eenheden en samenhang van de linten niet teveel te verstoren. Voor de nieuwe woongebieden is in de bestemmingsplannen echter vastgelegd dat om de maximaal 200m lokale dwarsontsluitingen gemaakt moeten worden. Deze dwarsontsluitingen verbinden de woongebieden achter de linten met de oorspronkelijke lintwegen en hebben overwegend een recreatieve functie. Deze doorsteeken zullen in de meeste gevallen bestaan uit openbare fiets- en wandelpaden, maar zullen in sommige gevallen ook worden gebruikt door autoverkeer. Het zijn belangrijke ijkpunten/herkenningspunten in het dagelijks gebruik van de leefomgeving en verdienen daarom bijzondere aandacht. Om deze reden wordt ten aanzien van de kavels en de bebouwing aan weerszijden van deze doorsteeken een zware regie gevoerd op de beeldkwaliteitseisen. Voor de zichtbaarheid van de doorsteek en de lichtinval is het van belang dat de bebouwing aan weerszijden niet te dicht op de doorsteek is gesitueerd. Het is van belang dat de erfafscheidingen langs de doorsteek een groen karakter hebben om het beeld van de linten niet te verstoren.

Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor de lintbebouwing grenzend aan een doorsteek zijn:

Oriëntatie:

- aan weerszijden van een doorsteek dient de bebouwing primair georiënteerd te zijn op het lint, een tweede oriëntatie op de doorsteek is wenselijk maar niet vereist;
- de hoofdontsluiting van de kavel is altijd via het lint, nooit alleen vanuit de doorsteek. Een extra voet- / fietsontsluiting van kavel naar doorsteek is wel mogelijk.

Afstand tot de zij-erfgrens naast de doorsteek:

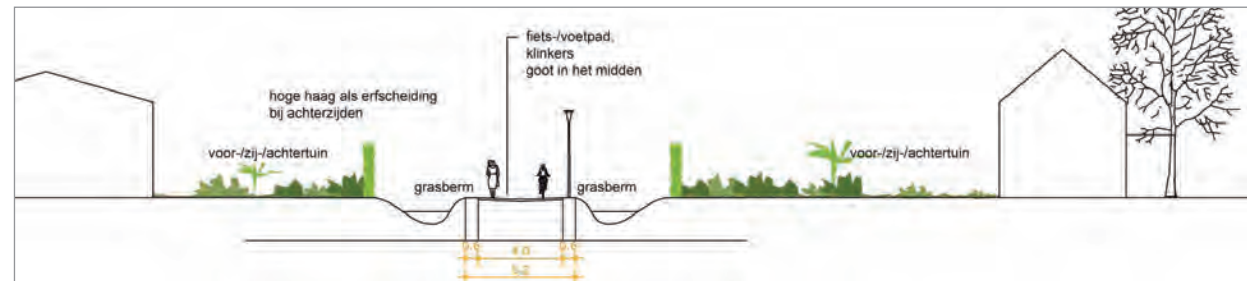
- Het hoofdgebouw staat aan de zijde van de doorsteek op een minimale afstand van 1/3 van de kavelbreedte.

Goothoogte:

- Voor de zichtbaarheid van de doorsteek en de lichtinval is het van belang dat de bebouwing aan weerszijden van de doorsteek een lage goothoogte heeft van maximaal 4,5m.

Erfafscheiding:

- de doorsteeken zullen openbare fiets- en wandelpaden en bij uitzondering auto-ontsluitingen zijn voor achterliggende kavels. Het is van belang dat de erfafscheidingen met name hier een groen karakter hebben om het beeld van de linten zo min mogelijk te verstoren;
- de zij-erfgrens bestaat altijd uit een sloot, zie ook de beeldkwaliteitseisen bij de linten.



Principeprofiel dwarsontsluiting 'doorsteek' voor fietsers en voetgangers

Erfafscheidingen aan doorsteek:



open hekwerk



haagbeuk



beuk



ligusterhaag

5.3 Woningbouw aan Bredeweg/ Middelweg

Onderbouwing beeldkwaliteitseisen

De Bredeweg/Middelweg wijkt qua karakter en schaal af van de andere linten. Door het brede wegprofiel en het vrijliggende fietspad ontstaat hier letterlijk een 'brede weg'. Langs dit profiel zijn, meer dan in andere linten, ook grootschalige bouwvolumes aanwezig en relatief meer (grootschalige) detailhandel en bedrijfsbebouwing. Wil nieuwe bebouwing hier passend zijn, dan zal het aan moeten sluiten op de hier aanwezige maat en schaal. Het karakter van de Bredeweg/Middelweg blijft daarmee herkenbaar en onderscheidend. In afwijking van de algemene beeldkwaliteitscriteria zijn hiervoor enkele uitzonderingen omschreven. De ontwikkelingsmogelijkheden aan de Bredeweg/Middelweg zijn geregeld in het bestemmingsplan "Zuidplas Noord".

Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor de woningbouw aan de Bredeweg/Middelweg zijn:

Karakter en schaal:

- nieuwe bebouwing kan in deze linten een groter volume en een breed karakter hebben;
- de gevel in plaats van de kap bepaalt het beeld van de bebouwing (rijzige woningen/woon-werkcombinaties/brede bedrijfspanden);
- markante, rijke architectuur is hier mogelijk (tegenover het meer sobere, eenvoudige karakter van de overige linten), detailleringen in de gevel

zijn geïnspireerd op de lokale architectuurtraditie (bijvoorbeeld siermetselwerk, accentuering van raam- en deurkozijnen door middel van bijvoorbeeld rollagen, luiken en stenen of houten ornamenten);

- hoofdvolume blijft echter eenvoudig.

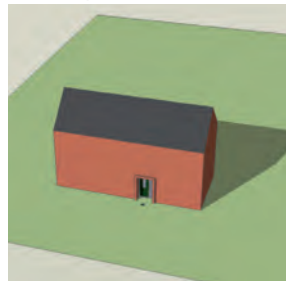
Oriëntatie:

- op de Bredeweg/Middelweg;
- entree aan de openbare weg-zijde.

Voorgevelbreedte:

- maximaal 15m

Massa-opbouw:



goothoogte 6m met kap, entree aan voorzijde



lagere goothoogte i.c.m. steile kap, entree aan voorzijde

Bredeweg / Middelweg:



groot hoevevolume

Geleding:

- de woningen zijn hoofdzakelijk horizontaal geleed

Materialisering:

- orangerode matte dakpannen;
- als uitzondering zijn zwarte of grijze matte dakpannen ook toegestaan;
- als baksteen is de gebiedseigen gele 'Ijsselsteen' toegestaan



5.4 Lintbebouwing in de Rode Waterparel

Deze paragraaf beschrijft aanvullende eisen en/of toegestane variaties voor lintbebouwing in bestemmingsplan de "Rode Waterparel" welke in de buurt van de oude kreekrug gelegen is.

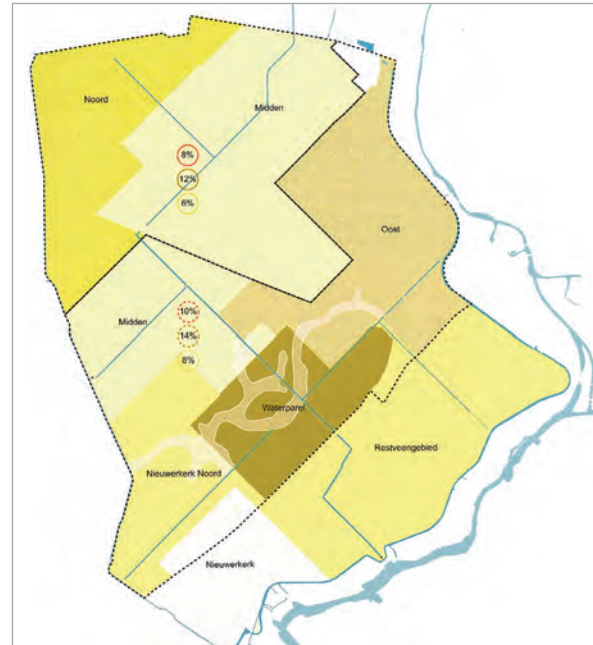
Onderbouwing beeldkwaliteiteisen

Een bijzonder cultuurhistorisch kenmerk van de Zuidplaspolder is het polderkarakter. Hierdoor ligt de Zuidplaspolder relatief laag en is deze "omringd" door de Ringvaart. In een deel van de laaggelegen polder ligt een oude kreekrug, deze is enigszins zichtbaar door het patroon van kleine hoogteverschillen. De kreekrug ligt in het deel van het plangebied dat ten zuiden ligt van de Zuidelijke Dwarsweg. Het is de bedoeling om deze kreekrug te accentueren met landschappelijke en stedenbouwkundige middelen, bijvoorbeeld het enigszins verhogen van het peil van de woningen en het toepassen van geringe hoogteverschillen met groene hellingen in de tuinen. Hierdoor zijn de woningen dus hoger en gelegen dan het gebied om de woonkavels heen. Dit omringende lager gelegen landschap zal juist worden "vernat".

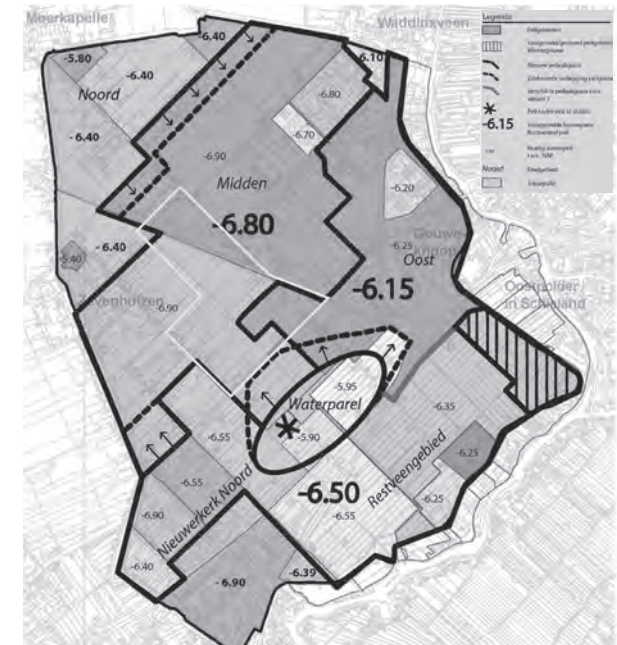
Naast de algemene beeldkwaliteiteisen die zijn omschreven in hoofdstuk 3 zijn er aanvullende eisen en/of toegestane variaties mogelijk in de in dit hoofdstuk genoemde delen van het plangebied.

Beeldkwaliteiteis

Het hoogteverschil tussen de woning en het omliggende maaiveld dient minimaal 0,3m en maximaal 1m te zijn.:



In de Waterparel is de ligging van de kreekrug te zien (bron: Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder)



Toekomstige samenvoeging peilgebieden Zuidplaspolder (bron: Grontmij en HHSK)

Woningen met een verhoogd peil ten opzichte van maaiveld:



bodembedekkers talud



grastalud met haag



grastalud

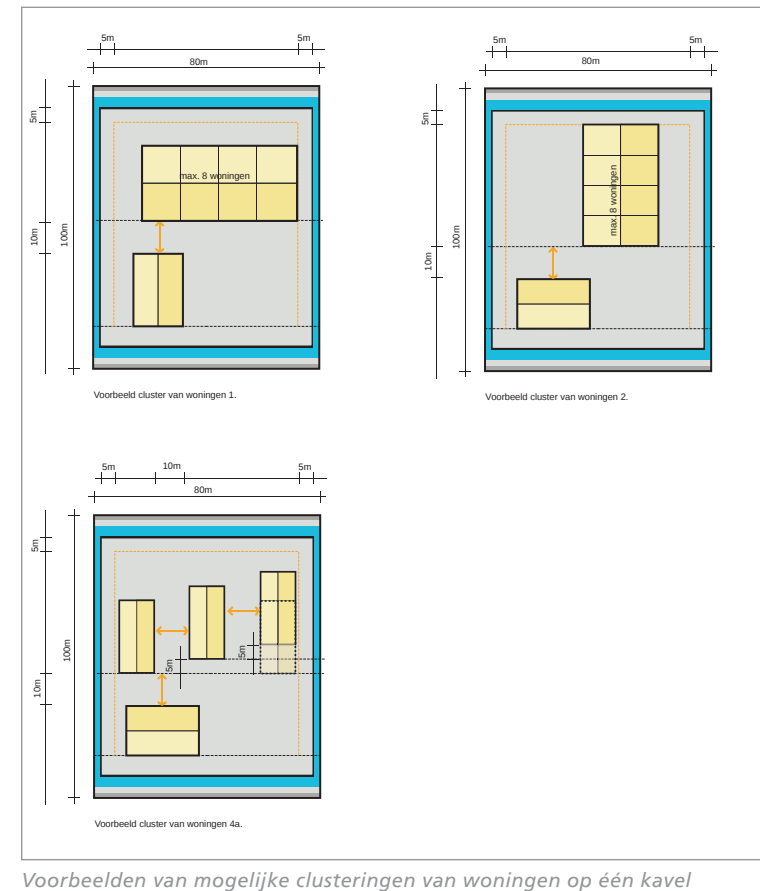
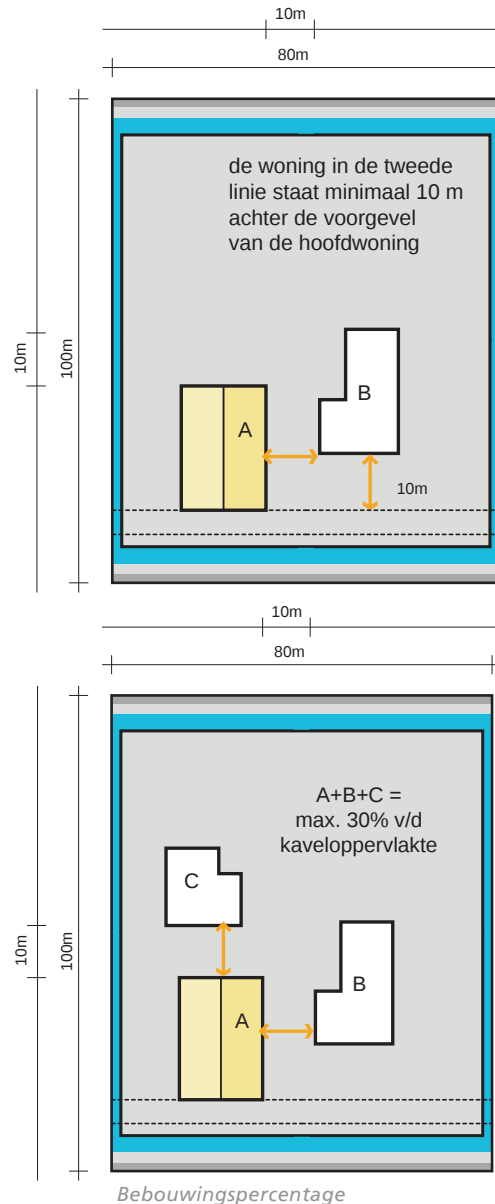
6 Bijzondere woonvormen en extra mogelijkheden

Om de gewenste diversiteit te behouden en te stimuleren zijn in afwijking van de algemene beeldkwaliteitscriteria voor woonbebouwing enkele uitzonderingen toegestaan, deze worden in dit hoofdstuk beschreven.

6.1 'Samenwonen' op één erf

Onderbouwing beeldkwaliteitsen

De kavels aan de linten en aan de voet van de Ringvaart hebben een aantal 'Zuidplas-typische' kenmerken in de opzet en de inrichting van de erven. Deze aspecten zijn bepalend voor de identiteit van de bebouwingslinten en belangrijk om te behouden voor de toekomst. De erven zijn een afspiegeling van het boerenbedrijf in de polder: ze zijn nuchter en functioneel ingericht. De erven hebben een grove korrel: de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte heeft een robuuste non-nonsense uitstraling met relatief veel gebouwensembles van grote maat. Dit bouwvolume is archetypisch voor de Zuidplas. Het is logisch om bij clustering van woningen op één kavel te refereren aan dit 'verzamelerf'. In de uit te werken bestemming "Lintzone" is ter plaatse van dubbele linten een mogelijkheid om meerdere woningen, woon-werkgebouwen of bedrijfsgebouwen op één kavel te ontwikkelen. Op het erf bestaan er één hoofdvolume en een aantal, als zodanig herkenbare, ondergeschikte volumes. Dit is alleen mogelijk in het plangebied aangeduid met nummer 5, op bladzijde 8.



Bestemmingsplanvoorwaarden

In de planregels van de betreffende bestemmingsplannen staan onder andere de volgende voorwaarden:

Functies:

- wonen;
- woon-werken (categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten);
- bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten).

Gebouwtypologie:

- vrijstaande en halfvrijstaande woningen;
- woongebouwen met maximaal 8 woningen per gebouw (in bp Zuidplas West (Zevenhuizen), aan Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg, nr. 5 pag. 8));
- bedrijfsgebouwen.

Bebouwingspercentage

- maximaal 30% van de kavel.

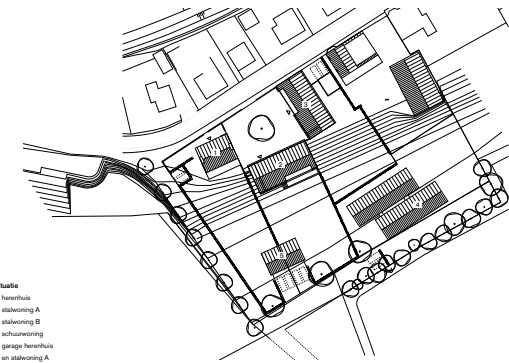
Beeldkwaliteitseisen

Voor het bouwen in clusters gelden in principe dezelfde beeldkwaliteitseisen als beschreven in hoofdstuk 3.

Daarnaast geldt bij het bouwen in clusters de zogenaamde 'zware regie' uit de welstandsnota. Deze extra eisen zijn:

Geregistreerd architect:

- het ontwerp van de woningen moet gemaakt worden door een in het architectenregister opgenomen architect.



Eigentijds goed voorbeeld van wonen in één cluster:

‘Samenwonen’ op één kavel:

- Bij het ontwikkelen van een woon(-werk)cluster dienen de gebouwen op één gezamenlijke kavel een cluster te vormen, de gebouwen hebben een duidelijke relatie met elkaar;
- Een verdeling van de kavel in verschillende privé-kavels is niet toegestaan;
- De buitenruimte bestaat uit één gezamenlijk erf;
- De gebouwen hebben één gezamenlijke ontsluiting vanaf het lint;
- In totaal mogen op één kavel maximaal 5 hoofdgebouwen worden gebouwd, waarvan maximaal 1 woongebouw (dit is een gebouw met meer dan 2 woningen). Dit woongebouw kan worden vormgegeven als een ‘woonschuur’;
- De afstand tussen gebouwen onderling is minimaal 10m;

Verhouding bebouwing aan het lint (1e linie) en erachter gelegen bebouwing (2e linie):

- Duidelijk onderscheid in een voorgebouw (aan lint) en achtererfbebouwing;
- Het voorgebouw is in uitstraling, vormgeving en oriëntatie het belangrijkste gebouw op de kavel (bijvoorbeeld: poortgebouw en stallen, boerderij en stal, hoofdgebouw en bijgebouwen);
- De voorgevel van de achtererfbebouwing staat op minimaal 10 m achter de voorgevel van het voorgebouw*;
- Naast het voorgebouw mag maximaal 1 woongebouw met meerdere woningen worden gebouwd;
- *Indien de 2^e linie-bebouwing bestaat uit een woongebouw met meer dan 2 woningen dient het woongebouw op minimaal 10 m achter de achtergevel van de 1^e linie bebouwing te staan.

Bebouwingsrichting:

- De bebouwingsrichting van het voorgebouw is per definitie anders dan de bebouwingsrichting van de achtererfbebouwing (dus als het voorgebouw een langskap heeft, heeft de achtererfbebouwing een dwarskap en vice versa).

2e linie wonen: woonschuren*Materiaalgebruik 2e linie: hout en glas***Materiaalgebruik:**

- Het hoofdgebouw aan het lint bestaat hoofdzakelijk uit baksteen en dakpannen;
- Bijgebouwen en gebouwen op het achtererf dienen een ondergeschikte uitstraling te hebben, dit zou kunnen door gebruik te maken van bijvoorbeeld hout en glas.

6.2 Tuinderswoningen

Onderbouwing beeldkwaliteiteisen

De Zuidplaspolder is in de negentiende eeuw drooggemaakt ten behoeve van akkerbouw en tuinbouw. Kassenbouw vormt reeds lange tijd een onderdeel van de invulling van de Zuidplaspolder. In het gebied staan eenvoudige arbeiders- en tuinderswoningen. Deze zijn relatief sober en eenvoudig. De oudste cultuurhistorische waardevolle exemplaren stammen uit de periode 1850-1900 en zijn uitgevoerd in geelbruine baksteen met eenvoudige pannendaken. Gezien de cultuurhistorische waarde zijn woningen welke zijn afgeleid van deze tuinderswoningen een aanvulling op het karakter van het lint.

Beeldkwaliteiteisen

De beeldkwaliteiteisen voor de tuinderswoningen zijn:

Karakter:

- relatief eenvoudige, rechthoekige en sobere woningen

Kapvorm en kleur:

- zadeldak met zwarte dakpannen

Nokrichting:

- parallel aan de weg

Materiaal- en kleurgebruik:

- geelbruine baksteen

Tuinderswoningen:



7 'Pareltjes'

Op bijzondere locaties binnen het plangebied, bijvoorbeeld op belangrijke kruispunten of herkenningpunten in de polder is het mogelijk om vrijstelling te verlenen van de beeldkwaliteitseisen. Dit kan alleen als de locatie daar aanleiding toe geeft en als er sprake is van een bijzondere prestatie op het gebied van architectuur en/of duurzaamheid.

Architectuur

Een opmerkelijke en bijzondere architectuur kan een verrijking betekenen voor de omgeving. De positionering van het gebouw en haar inpassing in de omgeving (relatie gebouw- tuin- omliggend landschap en omgekeerd) is zodanig bijzonder dat het een duidelijk argument biedt om af te wijken van de geldende beeldkwaliteitseisen. Het architectonische ontwerp van het "pareltje" moet een logisch gevolg zijn van haar positie en verankering in het landschap.

Duurzaamheid

Voor het doeltreffend opvangen en filteren van regenwater kan het de voorkeur hebben om een plat (groen) dak te maken in plaats van een zadeldak. Ook kan het plaatsen van meedraaiende zonnepanelen een reden zijn om voor een plat dak te kiezen. Of om zelfs de hele woning te laten meedraaien door hem drijvend uit te voeren.

Voorbeelden van duurzame ontwerpen



gebogen sedumdak



plat dak met wateropvang



lessenaarsdak met zonnepanelen



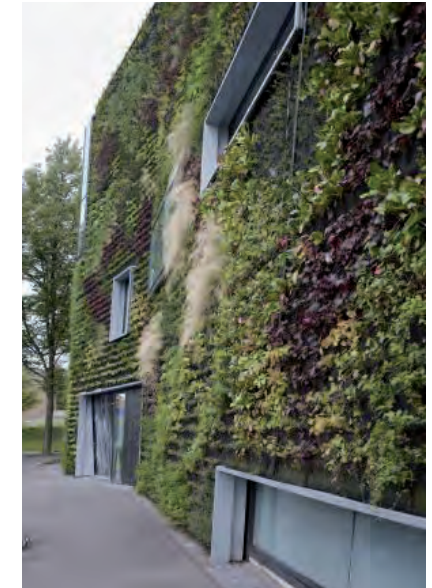
duurzame materialen



zonnepanelendak



energie 0 concept



groene gevel



drijvende woning met wateropvang



gebogen vegetatiedak



met zon meedrijvende woning



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Lunettenbaan 51

Postbus 4020

3502 HA Utrecht

T 030 750.9.750

F 030 750.9.751

E info@onb.nl

I www.onb.nl

Contactpersoon: ir. R.J. (Roelf) Bollen

T 030 750.9.772

E roelf.bollen@onb.nl

Projectnummer/Kenmerk 343901-D010

20 januari 2011