

# B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

## BUITENWOEL BASTIONEILAND



Bastioneiland in vogelvlucht, aan de oostzijde grenzend aan het deel Buitenwoel van vóór de bouwcrisis (2008)



Gewijzigde opzet in bebouwingstypologie ten tijde van de crisis

## Inhoudsopgave

1. Inleiding en context	3
2. Invulling tot op heden	4
3. Nieuw beeldkwaliteitskader	5

## 1 Inleiding en context

Het bestemmingsplan “Buitenwoel” uit 2010 voorzag, onder andere, in de verdere invulling van woongebied Buitenwoel. Zo ook het Bastioneiland als gebied daarbinnen.

Voor het Bastioneiland is destijds een thematisch beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanuit de thematiek van het Bastion (verdedigingswerk, vesting, fort) is het eiland opgedeeld in een 3-tal scherp gedefinieerde randen. ‘Bastionwoningen’, refererend aan een stevige verdedigingsmuur aan de oostzijde, ‘Veenkoloniaal wonen’, aan de noordzijde waarbij de veenkoloniale kanaalbebouwing opgepakt werd met een harde kade aan het water, en de ‘groene oever’ als westelijke rand met een verwijzing naar wonen aan/op een schans (groene aardewallen verdedigingswerk).

De strook aan de zuidrand, aan de Golflaan richt en hecht zich aan de laan als zijnde een ruime groene avenue met royale huizen daaraan.

Het binnengebied, als laatste, is gekenschetst als het ‘vrije wonen’ waarbij hoofdzakelijk de richting van het bouwvolume en het toepassen van een kap als beeldeis is neergelegd.



Oorspronkelijk plan.

Het rood omkaderde deel is gerealiseerd waarmee de ‘Poort’ met de op het zuidelijk deel gerealiseerde bebouwing is gevormd en één blok van de ‘verdedigingsmuur’ ook op het noordelijke deel van het eiland is gebouwd.

## 2 Invulling tot op heden

De oostelijke Bastionrand is op Bastion zuid afgemaakt en op Bastion noord aangezet met het noordelijke deel van de 'poort' en een eerste woonblok in lijn met Bastion zuid.

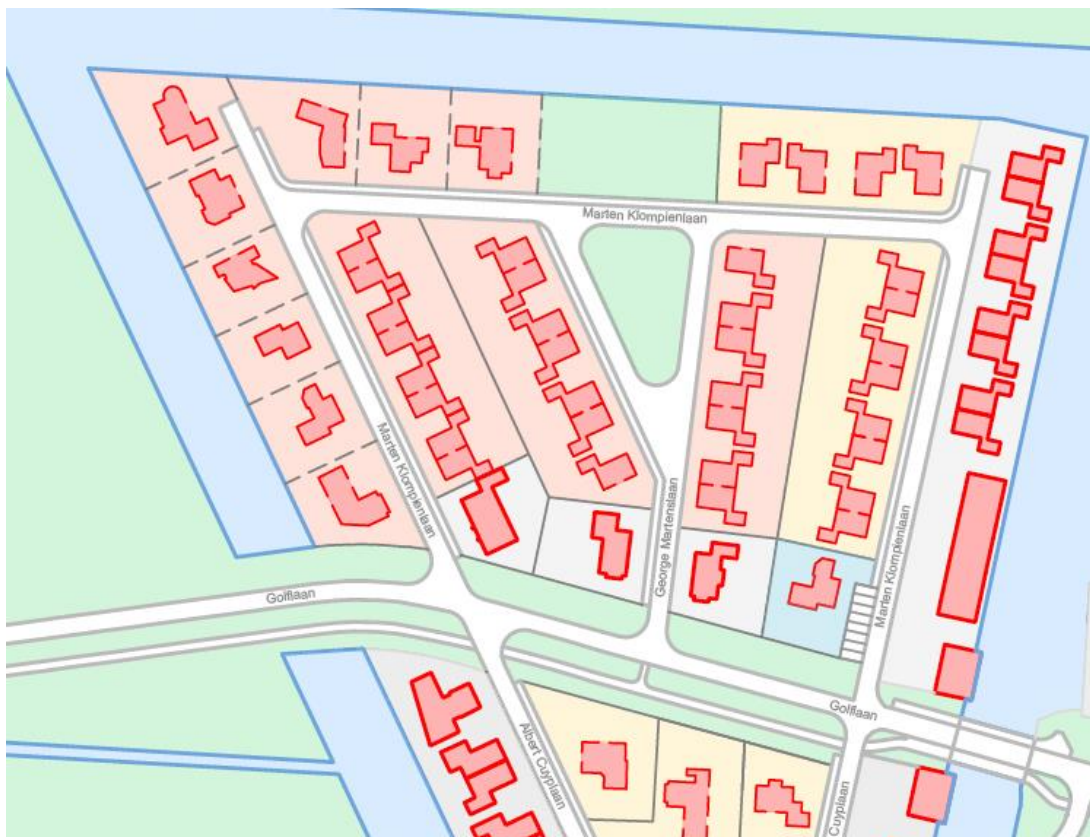
Een verdere invulling 'op noord' is destijds gestokt. Gaandeweg is aan de hand van een nieuwe stedenbouwkundige opzet, waarbij het harde gegeven van het 'Bastion' is losgelaten, de verdere invulling opgepakt. Het toch dwingende Bastionthema in relatie met het bijbehorende woonproduct, in de vorm van de Bastionwoningen, bleek zeer moeizaam verkoopbaar.

Ook de noordelijk gelegen straat, in het thema gezien als een harde kade aan het water (Veenkoloniaal diep), is omgezet naar een meer pragmatische buurtstraat, 2-zijdig bebouwd. Het inwisselen van deze 'dure' kade voor een groene oever als achtertuin is passend in het grotere geheel van Buitenwoel. Dit alles werd natuurlijk ook ingegeven door de langzame uitgave (2008 crisis) en daarmee in exploitatie technische zin kostbare uitwerking.

Voor de verdere invulling is een meer pragmatische lijn gekozen waarbij, een gefaseerde invulling, een flexibel karakter, tezamen met een vastgelegde bebouwingstypologie (grondgebonden vrijstaand, 2-kap en eventueel, in beperkte mate, rijenbouw) het adagium is. Deze lijn is passend bij het 'oudere' Buitenwoel, ten oosten van het Bastioneiland. En reageert tevens op wens en behoefte vanuit de markt.

Dit heeft er toe geleid dat de oostelijke rand zich inmiddels heeft doorgezet in een invulling met, op zichzelf staand, fraaie 2-onder-1 kappers. Waarbij extra aandacht is gegeven aan de overgang van de ene opzet naar de andere, zowel aan de waterzijde als aan de straatkant.

Nu een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, waarbij direct bouwrecht voor Bastion noord mogelijk wordt gemaakt, is ook de tijd voor een bijpassend beeldkwaliteitsplan daar.



Gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Geen dwingend thema, maar een flexibel en faseerbaar kader.

### **3 Nieuw beeldkwaliteitskader**

In het nieuwe kader wordt teruggerepen op de meer algemene beeldkwaliteitscriteria van het 'oudere' Buitenwoel. Deze zijn vervat in de welstandsnota. Deze criteria worden aangevuld met specifieke criteria, onder andere uit het voormalige stedenbouwkundige plan.

Voor het complex Bastionwoningen blijven de bestaande beeldkwaliteitscriteria gelden, wat onder meer inhoudt dat het daar mogelijk blijft om een 3<sup>e</sup> bouwlaag te verwezenlijken op het bestaande blok.

#### Openbare ruimte Bastioneiland

##### *Straatprofiel en parkeren*

De woonstraten hebben een verblijfsfunctie en krijgen een 30 km/uur regime. Zij worden ingericht met een zo smal mogelijk wegprofiel. De rijbaan heeft op het Bastioneiland een breedte van 5m. Aan een kant ligt een rabatstrook (2m) die geschikt is voor parkerende auto's. Kabels en leidingen worden onder de rabatstrook gelegd.

##### *Centrale groene deel*

Het groene centrale deel doorlopend naar de noordrand biedt ruimte voor het aanplanten van bomen en struweel, waarbij tevens ruimte is voor een speelplek. Dit aan te leggen officiële speelterrein wordt voorzien van een informele inrichting, bestaande uit natuurlijke speelaanleidingen in combinatie met enkele speeltoestellen. Ook komen hier een of meerdere banken te staan. De definitieve inrichting wordt in samenspraak met de toekomstige bewoners bepaald.

Aan de noordelijke waterkant wordt ruimte gelaten voor een eventuele fietsbrug naar een toekomstige fase. Dit uitgangspunt komt voort uit het oudere structuurplan voor Buitenwoel. Eveneens is hier ruimte voor een stuw in verband met waterhuishouding.

##### *Erfafscheiding*

De erfafscheidingen van de kavels hebben een belangrijke invloed op de openbare ruimte. De voortuinen en zijtuinen, gericht naar openbaar gebied, worden in principe met een groene erfafscheiding, in de vorm van hagen, ingericht.

Als voorbeeld worden geschoren hagen met een hoogte van 1 tot 1,2m aangedragen bestaande uit inheemse soorten, zoals Beuk, Haagbeuk, Veld-esdoorn en Liguster. Voor hagen die 's winters groen blijven wordt gekozen voor Taxus of Hulst.

##### *Tuinen aan het water*

Waar tuinen direct aan het water tussen (beoogde) wooneilanden grenzen zal langs het water een rustig en natuurlijk beeld ontstaan. De achterkanten van deze tuinen langs de westelijke rand van het Bastioneiland worden daarom ingericht met een ten minste 5m brede overgangszone tussen tuin en water met een natuurlijke inrichting en beheer. In de overgangszone kunnen terrassen worden aangelegd met een eenvoudige uitvoering. De terrassen hebben een maximale breedte van 5m en mogen niet buiten de beschoeiing steken. Aan de noordelijke rand gelden geen beperkingen, omdat het water hier de overgang naar het landelijk gebied markeert.

## Welstandscriteria

### Plaatsing

- plaatsing van bijgebouwen ondergeschikt aan de hoofdvorm
- in de westelijke oeverzone (5m) zijn bijgebouwen niet toegestaan

### Hoofdvorm

- een tot twee (ruime) bouwlagen met of zonder kap
- oriëntatie hoofdgebouw op de weg,
- Woningen op hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie. Bijgebouwen worden niet op de hoek grenzend aan het openbaar gebied gesitueerd
- Een dak beëindiging met een wolfseind is gelet op het stedelijke suburbane karakter van het eiland niet toegestaan

### Aanzichten

- per pand individuele uitstraling, voor zover het niet gaat om een projectmatige ontwikkeling

### Opmaak

- kleurstelling qua helderheid overeenkomstig omliggende bebouwing
- Kappen op de woningen hebben een donkere kleur, donkergrijs of zwart