



landschappelijk wonen in
DE BOOMGAARD
RIJSWIJK

*Ik zie een Gelderland voor me
waar we alles opnieuw gebruiken
waar afval als primair probleem afvalt
en we niet met onze kop het zand induiken*

*Ik zie een Gelderland voor me
waar we streven naar gezond –
waar dat geldt voor het water,
voor de lucht en voor de grond*

*Ik zie een Gelderland voor me
waar we niet blind of bang zijn voor de toekomst –
waar we anticiperen op automatisering,
op overal draadloos internet, en op digitalisering*

*Ik zie een Gelderland voor me
waar werknemers op een groene manier naar hun werk toegaan –
waar bijna alles met het OV bereikbaar is,
en er voldoende oplaadpunten voor de auto staan*

*Ik zie een Gelderland voor me
waar stad en natuur naast elkaar kunnen groeien –
waar we rekening houden met het rijzen van de industrie,
het behouden van ruimte, en het land laten bloeien*

*Ik zie een Gelderland voor me
waar we niet schuwen te werken aan hoe alles nu eenmaal gaat –
waar we stappen moeten en durven ondernemen
tegen de grillen van het veranderend klimaat*

*Ik zie een Gelderland voor me
met haar voeten in de aarde –
met een gezonde industrie, een standvastige natuur,
en een uitgangspunt van waarde*

*Ik zie een Gelderland voor me
dat we, waar nodig, positief veranderen –
en zoiets doe je niet alleen
– maar samen met de anderen*

*Jesse Laport
Dichter van Gelderland*

Rijswijk De Boomgaard

stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitskader

INHOUD

1 Inleiding p4

Doel van dit document

2 Verleden, heden en toekomst p6

Beeld van de locatie

Historie van de plek

Kaders

3 Planopzet p16

Wonen in de boomgaard

Drie volumes, één landschap

Individueel en gezamenlijk wonen

Verkeer en parkeren

4 Beeldkwaliteit p20

Beeldkwaliteit woningen

De Hooiberg. zes woningen

De Boerenschuur. vier woningen

Het Hoofdhuis. twee woningen

Beeldkwaliteit collectief terrein

Colofon



kadastrale kaart perceel 1874



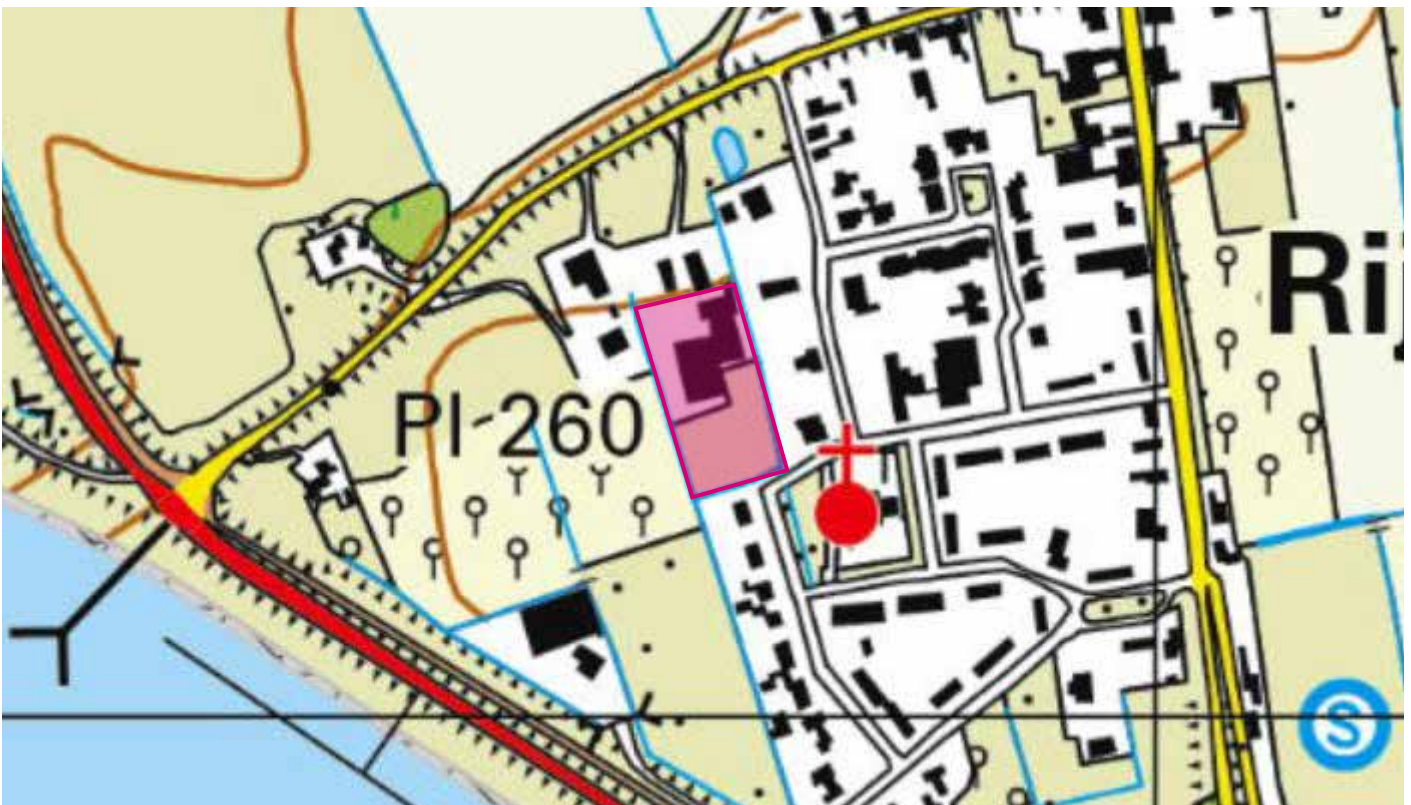
luchtfoto huidige situatie en plangebied t.o.v. Rijswijk

1 Inleiding

Doel van dit document

Het plangebied, kadastraal perceel 1874, bevindt zich in de kern Rijswijk van gemeente Buren. Het ligt tussen de historische Kerkstraat met zijn kenmerkende bebouwing in het oosten en de boomgaarden in het westen. Tot voor kort stonden hier enkele grote, deels overwoekerde bedrijfsofstallen. In Rijswijk zijn beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan woningen voor mensen uit het dorp die graag in de kern willen blijven wonen. Daarnaast biedt ontwikkeling van de locatie kansen om Rijswijk op deze plek een gezicht naar buiten te geven en bij te dragen aan het gezonde, groene klimaat van de kern.

Dit plan gaat over de wens tot het realiseren van 12 wooneenheden op deze locatie. Bijgaand document maakt inzichtelijk hoe de woningen landschappelijk ingepast kunnen worden en waar landschappelijke en recreatieve ambities van de gemeente een plek kunnen krijgen binnen het plangebied. Bijgaand rapport behelst het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitskader en dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste inpassing en uitwerking van het gebied. Het vormt een kader voor de verdere integrale ontwikkeling van het plan.



topografische kaart huidige situatie en plangebied t.o.v. Rijswijk



voormalige opstallen aan de noordzijde



houtsingel met daarachter bestaande kavels ten oosten van het plangebied



houtsingel met daarachter de Korte Bosstraat en de kerk ten zuiden van de plot



houtsingel met greppel en daarachter boomgaard ten westen van het plangebied



2 Verleden, heden en toekomst

Beeld van de locatie

Het plangebied is circa 4.750m² groot en ligt in de noordwestelijke hoek van Rijswijk, tussen de gronden aan de Kerkstraat en de boomgaard. Van de circa 4.750m² bestond ongeveer 1.330m² uit te amoveren opstallen.

De opstallen bevonden zich in het noorden van de locatie en liepen deels tot de erfgrans. Door bebouwing straks van de erfgrans af te houden, ontstaat een groene zoom om de locatie.

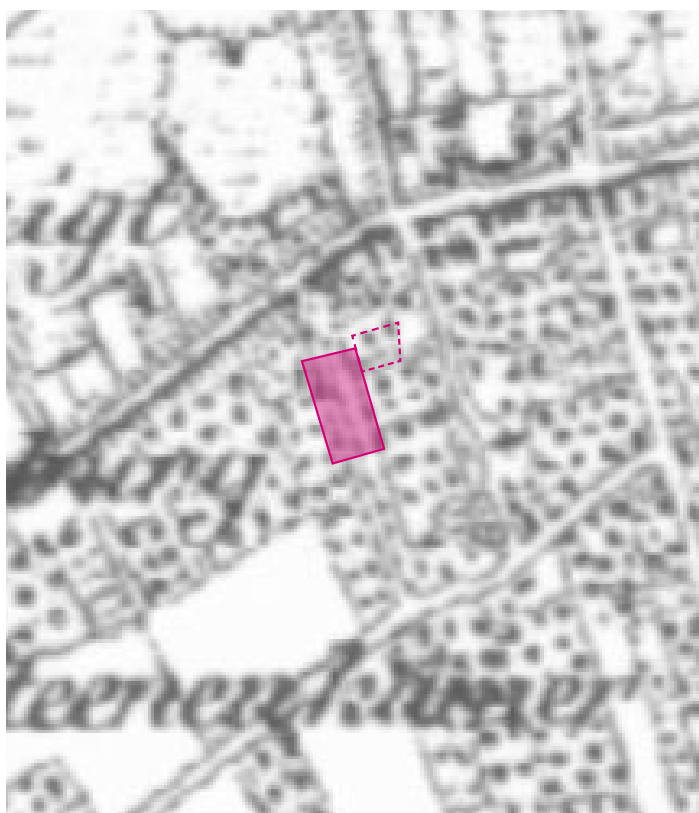
Ten oosten van het plangebied staat spontaan opgekomen vegetatie voor een greppel met daarachter de grote kavels aan de Kerkstraat. Op één van deze kavels vindt de herontwikkeling Rehoboboth plaats. Deze ontwikkeling biedt kansen om de locatie via dit gebied ook te verbinden met de Kerkstraat.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een greppel met een houtsingel. Daarachter loopt de Kerkstraat. Via deze kant zal de hoofdontsluiting van het buurtje komen. Deze entree dient groen en uitnodigend te worden.

Knotwilgen met spontaan opgekomen onderbegroeiing langs een greppel vormen de westelijke grens van het plangebied, hierachter ligt de bestaande boomgaard. Bij de planontwikkeling wordt gekeken welke wilgen behouden kunnen worden en waar nieuwe geplant kunnen worden. Daarbij is het maken van doorzichten leidend.



luchtfoto huidige situatie



kaartbeeld circa 1850:
dijk met boomgaarden ten zuiden daarvan

kaartbeeld circa 1875:
wielen en kerk, verder voornamelijk boomgaard

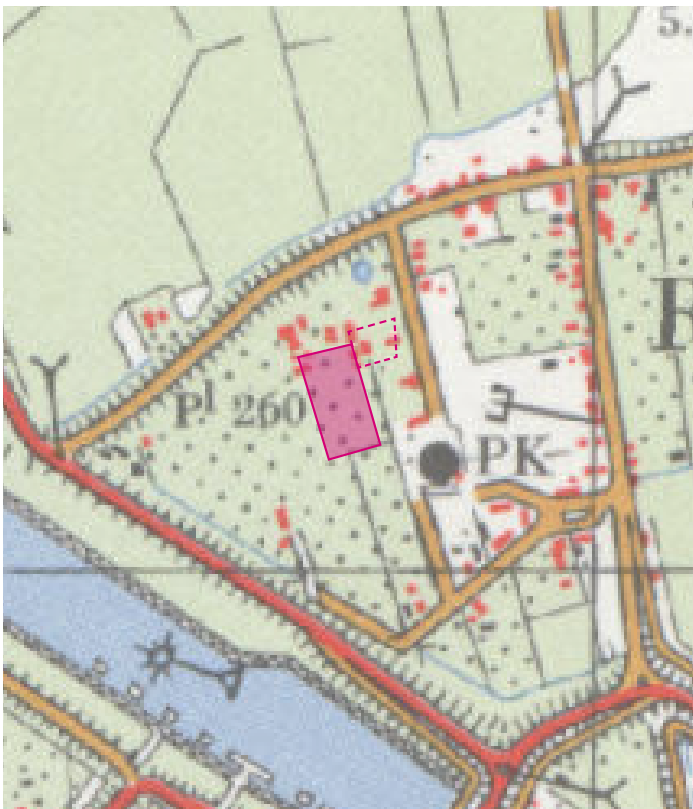
2 Verleden, heden en toekomst

Historie van de plek

Rijswijk is ontstaan als een langgerekt dijkdorp aan de Rijnbandijk, met zowel binnen- als buitendijks enige oude bebouwing, zoals de rijksmonumenten Martinuskerk (binnendijks) en windkorenmolen De Hoop (buitendijks). De kerk vormt de eigenlijke kern van het dorp en staat aan een zone haaks op de dijk, waarlangs zich ook diverse monumentale woningen en boerderijen bevinden. Tot omstreeks 1970 was er nauwelijks bebouwing rondom de kerk/ aan de Kerkstraat.

Ten oosten en zuiden van de zone aan de Kerkstraat bevindt zich dorpsbebouwing van latere datum. Het plangebied ligt tussen de zone aan de Kerkstraat en de boomgaarden, die ook op de locatie zelf al in 1850 zichtbaar zijn op de kaart. Tot voor kort sronden er op de kavel grote bedrijfsopstallen, wat een onaantrekkelijke rand van Rijswijk oplevert zowel van buitenaf als van binnenin.

In het ontwerp wordt gezocht naar mogelijkheden om het karakter van het dorp, zijn ligging aan de dijk geflankeerd door boomgaarden, te versterken. Hierbij is het zicht van buitenaf belangrijk, vanuit De Heuvel en de Rijnbandijk is de locatie waarneembaar achter de boomgaard, maar ook de beleving van binnenuit, de meerwaarde van de plek om te wonen en voor omwonenden om te wandelen.



*situatie rond 1975:
locatie nog steeds als onderdeel boomgaarden*



*situatie rond 2000:
grote bedrijfsopstallen op locatie*



verslag dorpsavond Rijswijk - kwaliteiten en ambities

2 Verleden, heden en toekomst

Kaders

Rijswijk is een dorp van ruim 600 inwoners in de gemeente Buren. Er zijn beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. Voorliggend plan (12 woningen) voorziet samen met de Rehobotlocatie (3 woningen) in de behoefte aan woningen voor mensen uit het dorp die graag in de kern willen blijven wonen. Rijswijk wil nu en in de toekomst een groen en levendig dorp zijn met het kleinschalige karakter dat daarbij past. Dit betekent dat eventuele uitbreidingen aan die eis moeten voldoen. In de aanloop naar een omgevingsvisie zijn er door de gemeente dorpsavonden georganiseerd, waarin de thema's voorzieningen en het sociale leven, verkeer, inrichting en buitengebied, groen, recreatie en duurzaamheid en wonen en werken aan de orde zijn gekomen.

Men vindt het belangrijk dat het voorzieningenniveau in Rijswijk ten minste gehandhaafd blijft. Vooral het behoud van de school en het dorps huis zijn daarbij van belang, om zo een aantrekkelijke woonplaats te blijven voor jongeren en jonge gezinnen. Ook is aangegeven rekening te houden met de vergrijzing in het dorp en de komst van bijvoorbeeld een zorgvoorziening te stimuleren.

Er worden diverse knelpunten in het dorp benoemd op het gebied van verkeer. Vooral verkeerssituaties op de dijk, de Heuvel en de Prinses Irenestraat vragen aandacht. Ook het onderhoudsniveau laat soms te wensen over. Zo wordt de openbare verlichting maar mondjesmaat gerepareerd en zijn de wegmarkeringen in de Prinses Irenestraat en de Heuvel in slechte conditie.

In het dorp ziet men veel recreatieve potentie onbenut. De ligging aan de rivier, de Rijnbandijk, uiterwaarden en de oude steenfabriek worden allen benoemd als plekken met groeipotentieel voor recreatie. Verder wordt het stimuleren van duurzame initiatieven en de biodiversiteit als belangrijk ervaren.

In het dorp speelt de behoefte voor woningen in het goedkopere segment, huur en koop. Jongeren uit het dorp kunnen dan in Rijswijk blijven wonen en het dorp wordt aantrekkelijker voor jongeren van buitenaf. Ook zou de doorstroom gestimuleerd kunnen worden door het realiseren van woningen die geschikt zijn voor senioren.

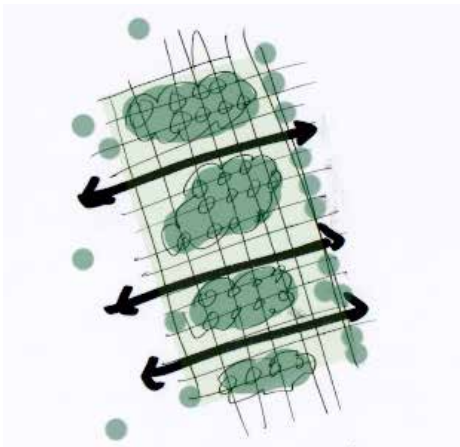
- Hoe kunnen we de integratie van nieuwe bewoners bespoedigen?
- Hoe kunnen we in de zorgbehoefte van de vergrijzende bewoners voorzien?
- Er is vraag naar een gezellige ontmoetingsplek in het dorp.
- Is er een taak weggelegd voor de gemeente bij het in stand houden van het dorps huis?
- Zou het oprichten van een dorpsraad een meerwaarde kunnen zijn?
- Hoe zorgen we er voor dat de school voor het dorp behouden blijft?
- Het organiseren van evenementen wordt bemoeilijkt door ingewikkelde procedures en vergoeringsaanvragen.
- Hoe kunnen we lokale initiatieven meer stimuleren?

- Rijswijk is matig te bereiken met het OV.
- De verkeersveiligheid op de Rijnbandijk laat te wensen over en conflicteert met het recreatief verkeer.
- De huurwoningen aan het Hoekenburgplein zouden niet aangesloten zijn op het regewaterloot?
- De voorrangsgereguleering bij de wegwervelingen op de Heuvel zijn onduidelijk.
- Vrachtwagens kunnen de draai bij het Hoekenburgplein niet maken.
- Het matige onderhoud aan de wegmarkeringen zorgt voor onduidelijke situaties.
- Aan de Prinses Irenestraat zou in het parkerenstrook voor onveilige situaties.
- De fietsveiligheid langs de Heuvel is in het geding door gemotoriseerd verkeer op het fietspad.
- Op een aantal plekken ontbreken goede kant-en-klare (o.a. Prinses Irenestraat) voor slecht zicht.
- Aan de Korte Bostraat wordt veel buiten de vakken geparkeerd.
- Verkeerssituatie bij de school kan veiliger.
- De bermen langs de Rijnbandijk zijn minder veilig door achterstallig onderhoud.
- Hoe kunnen we de aanpak van de sociale huurwoningen verbeteren?

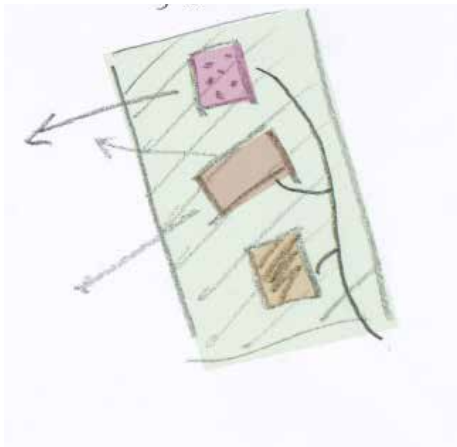
- Kan het rondjes Parkstraat-Rijnbandijk-uitwaarden worden hersteld?
- Kunnen we de uiterwaarden toegankelijker maken met klompespaden?
- Het toeristisch informatiebord aan de dijk heeft onderhoud nodig.
- De informatievoorziening voor toeristen op de dijk zou beter kunnen. Mensen staan vaak stil om te zoeken.
- Hoe kunnen we de Rijnbandijk aantrekkelijker maken voor recreatief gebruik?
- Kunnen we de Rijnbandijk een recreatieve bestemming geven?
- Hoe kunnen we de ligging aan de rivier benutten voor recreatie?
- Hoe kunnen we duurzame energie stimuleren?
- Hoe zorgen we voor een meer bijvriendelijke omgeving?
- Kunnen we natuurontwikkeling en natuur-inclusieve landbouw in het dorp stimuleren?
- In het dorp staan veel 'verkeerde' bomen.
- Hoe dragen we het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het dorp terug?

- Om aantrekkelijk te zijn/blijven voor jongeren en jonge gezinnen zouden er woningen in het goedkopere segment gerealiseerd moeten worden.
- De doorstroming van ouderen zou bevorderd kunnen worden door het bouwen van seniorenwoningen.
- De diversiteit in het woningaanbod in Rijswijk is beperkt.
- In het buitengebied is vanwege de bestemming agrarisch te weinig ruimte om woningen te realiseren.
- Hoe zorgen we er voor dat de woningbouwvereniging mensen een passende woning toewijst?
- Hoe kunnen ondernemers in het buitengebied meer ruimte krijgen voor groei?
- Kunnen we de werkgelegenheid vergroten door recreatieve functies te stimuleren?

verslag dorpsavond Rijswijk – vraagstukken per thema



boomgaard als uitgangspunt



3 losse volumes: hooiberg, schuur en hoofdhuis



*kerk als spil: grote groene kavels in noorden en westen,
aansluitend op landschap*

3 Planopzet

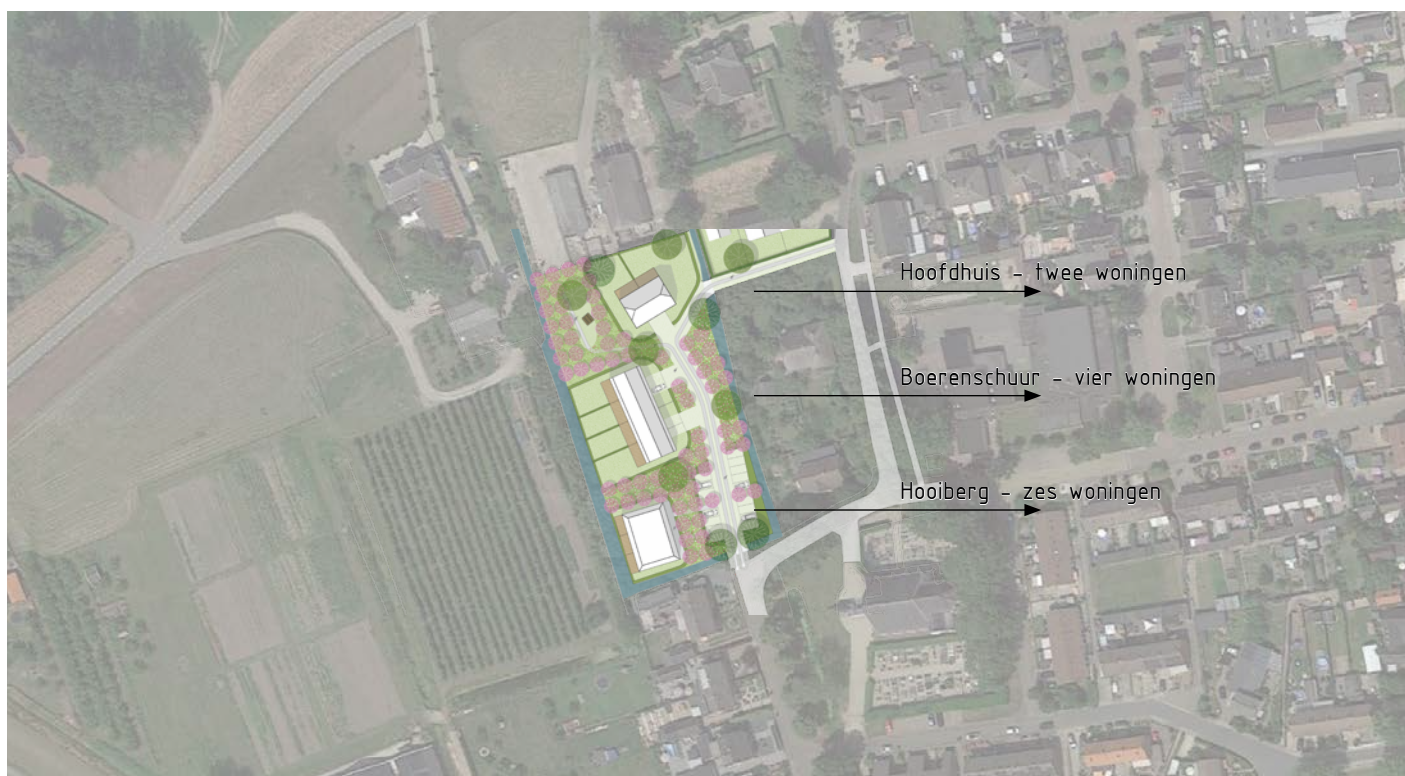
Wonen in de boomgaard

Vanuit de historie van de plek is duidelijk vast te stellen dat de locatie honderden jaren onderdeel heeft uitgemaakt van uitgestrekte boomgaarden ten zuiden van de dijk. Door de opstallen was dit momenteel noch waarneembaar noch beleefbaar.

De boomgaard wordt opnieuw als uitgangspunt gehanteert voor de ontwikkeling van deze unieke plek. Tussen de bomen worden drie compacte volumes los geplaatst. De volumes zijn verschillend in programma en oppervlakte, maar worden allemaal voorzien van een langskap en refereren wat betreft maat, schaal en uiterlijke verschijning aan bebouwing passend bij een boomgaard. De korrel van de bebouwing past bij de ruimte die elk volume krijgt in het groen. Zo sluit het geheel aan bij de grote groene kavels van de kerk en de overige bebouwing langs de Kerkstraat.



concept: plangebied als boomgaard, plaatsing losse volumes in groene setting, aansluitend op kerk en kavels Kerkstraat



wonen in de boomgaard



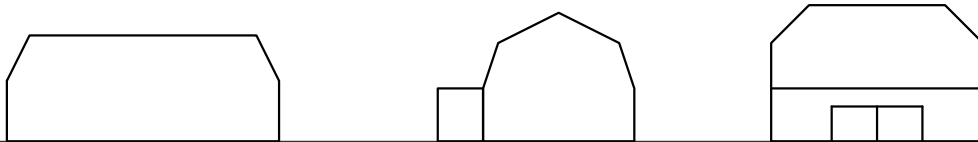
zichtbaarheid locatie vanuit het westen

3 Planopzet

Wonen in de boomgaard

De Hooiberg, de Boerenschuur en het Hoofdhuis komen samen in de boomgaard te staan. Het zicht vanaf de entree van het kavel is op de bomen van de boomgaard. De volumes worden bereikbaar gemaakt via een informele weg, bruikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Dankzij de erfachtige opzet ontstaan vanuit het kavel doorzichten richting de Kerkstraat in het oosten en de bestaande boomgaard in het westen.

Ook blijven de randen van het perceel vrij van bebouwing, waardoor mooie overgangen en zichten ontstaan naar het landschap. Een parkeercoffer ingebed in het groen bij de entree van het plan faciliteert parkeren voor bewoners en bezoekers. Door de parkeercoffer los in het landschap te leggen en te omzomen met hagen, fruit- en bloesembomen, levert dit een groene entree op van het buurtje. Door zowel de drie bouwvolumes als het parkeren te omzomen met hagen, ontstaat een eenduidig, groen beeld. Tussen deze omzoomde plekken is ruimte voor gezamenlijke activiteiten, zoals een zitplek onder de bloesembomen.



profiel Hooiberg, Boerenschuur en Hoofdhuis



zichtbaarheid locatie vanuit het noorden



Overzichtskaart van de 12 te realiseren woningen

3 Planopzet

Drie volumes, één landschap

Alle bestaande opstallen, circa 1.330m² groot, zijn geamoveerd. Hiervoor in de plaats komen 12 wooneenheden terug, verdeelt over 3 volumes. Het totale bebouwde oppervlakte van deze volumes blijft inclusief balkons, verandas en terrassen onder de 1.000m², waardoor het bebouwde oppervlak op de locatie afneemt. Het zicht vanuit de openbare ruimte wordt de boomgaard in geleidt, de woonvolumes liggen informeel en los van dit zicht. De volumes zijn allemaal verschillend, maar geïnspireerd op de maat en schaal van bebouwing passend bij een boomgaard.

In de volumes is ruimte voor een divers woningbouwprogramma. De kapvorm van de drie volumes is op hoofdlijnen gelijk, namelijk een langskap, maar heeft een bij het volume passende afwijking. Het GVO varieert tussen de 65 en de 130 vierkante meter, wat veel woningen geschikt maakt voor starters/ jongeren. Aan de entree van de buurt bevindt zich de Hooiberg, dit huis herbergt 3 beneden- en 3 bovenwoningen. Voor de Hooiberg wordt gedacht aan een schilddak. Omdat bij deze woningen geen parkeerplaatsen en/ of garages worden aangeboden, ligt de parkeerkoffer aan deze zijde. Vier woningen in het midden van de plot bevinden zich in één Boerenschuur, waarvoor een mansardedak passend zou zijn. In dit volume is voor elke woning een garage opgenomen. Achteraan in de boomgaard bevindt zich het Hoofdhuis, waar ruimte is voor twee woningen. Gelijk de andere volumes wordt het huis voorzien van een langskap, aan beide zijden geflankeerd door een wolfseinde.



collage van de beoogde sfeer en uitstraling



12 woningen, 3 kavels en een gemeenschappelijke boomgaard

3 Planopzet

Individueel en gezamenlijk wonen

De kavel is circa 4.750m² groot. Hierop komen drie verschillende volumes te staan, omzoomd door een haag. Daarachter liggen individuele tuinen, waar de bewoners privacy vinden indien gewenst. Het totale uitgeefbare gebied is circa 2.000m². De overige vierkante meters worden mandelig gebied, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten tussen de bomen, maar waar ook omwonenden kunnen wandelen.

Overeenkomsten tussen de volumes zijn de toepassing van een kap, gedempte kleuren en voordeuren aan de zijde van de straat. Door de opzet van de drie volumes ogen ze als 3 grote woonhuizen. De omzoming van elk volume met een brede haag versterkt deze opzet, maar genereert daarnaast ook privacy voor de bewoners en houdt auto's uit het zicht.

Door ook de parkeercoffer van een brede, losse haag te voorzien, ontstaat een uniform beeld van plekken in de boomgaard. Naast fruit- en notenbomen worden ook laagvertakte, meerstammige bloesembomen toegepast. Deze accentueren bijzondere plekken als entrees naar de woning en zitplekken, maar bevorderen daarnaast ook de soortenrijkdom en de biodiversiteit.



vogelvlucht vanaf de kerk richting noordwesten



thema verkeer en parkeren

3 Planopzet

Verkeer en parkeren

De 12 woningen hebben volgens de normering van de CROW (zie onderstaande tabellen) gezamenlijk een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Bij de entree van het buurtje komt een parkeerkoffer met een capaciteit van 16 parkeerplaatsen. Overige parkeerplaatsen bevinden zich in en voor de woningen.

De parkeerkoffer bij de entree is voor bewoners en bezoekers en wordt omzoomd door een haag en fruitbomen, zodat een groene entree naar de buurt ontstaat. Via de straat zijn de opritten en garages van de Boerenschuur en het Hoofdhuis bereikbaar. Dankzij de hagen en toevoeging van zowel meerstammigen als hoogstambomen zijn de auto's niet prominent in beeld.

koop, tussen/hoek									
Parkeerkencijfers (per woning)									
centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers	
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4		
1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4		
1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4		
1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4		
1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4		

4x koop tussen/hoek x2 = 8pp

koop, etage, goedkoop									
Parkeerkencijfers (per woning)									
centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers	
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0		
0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0		
0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		
0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		
0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		

6x koop etage/goedkoop x1,6 = 9,6pp

koop, twee-onder-een-kap									
Parkeerkencijfers (per woning)									
centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers	
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6		
1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6		
1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6		
1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6		
1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6		

2x koop 2¹kap x2,2 = 4,4pp

parkeerplaatsen nodig conform CROW:

2 x koop 2¹kap x 2,2 = 4,4pp

4 x koop tussen/hoek x 2 = 8pp

6 x koop etage/goedkoop x 1,6 = 9,6pp

totaal benodigd = 22pp

parkeerplaatsen gerealiseerd:

16 x parkeerplaats x 1 = 16 pp

6 x garage met enkele oprit x 1 = 6 pp

totaal berekeningsaantal = 22 pp

totaal feitelijk aantal = 28 pp

Tabel 6.3/7. Voorbeeld uit de gemeente 's-Hertogenbosch van berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen



essentiekaart woningen

4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit woningen

In dit plan wordt in de basis gekozen voor drie eenvoudige volumes met langskap. Aanpassingen van deze typologiën zijn mogelijk om de woningen uniek te maken en aan te passen aan de woonwensen van deze tijd.

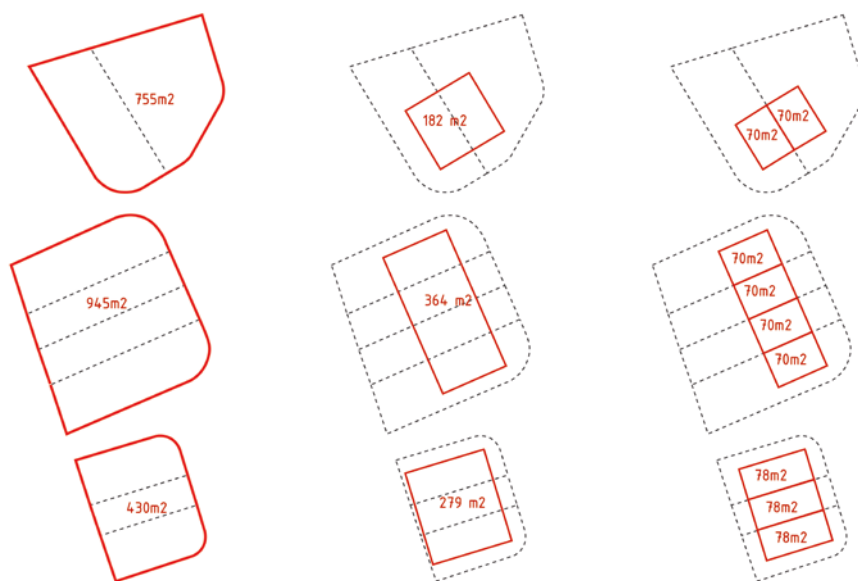
Als voorwaarde voor deze aanpassingen geldt dat de herkenbaarheid van de hoofdvorm niet te zeer moet worden aangetast. De basis van de drie hoofdvormen is een rechthoekige plattegrond bestaande uit een volume van één laag met een langskap. Aan-/ en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa.

Gevels

De drie volumes hebben elk hun eigen aardse hoofdkleur. Gevels zijn overwegend van baksteen en/ of hout. Ondergeschikte geveldelen kunnen uit een ander materiaal bestaan. De kleurstelling van de geveldelen is vrij, maar expressief kleurgebruik is niet gewenst. Om deze reden worden felle kleuren uitgesloten en moet terughoudend worden omgesprongen met de combinatie van contrasterende kleuren. Voordeuren zitten aan de straatkant en terrassen en verandas bevinden zich altijd direct aan het woonvolume.

Daken

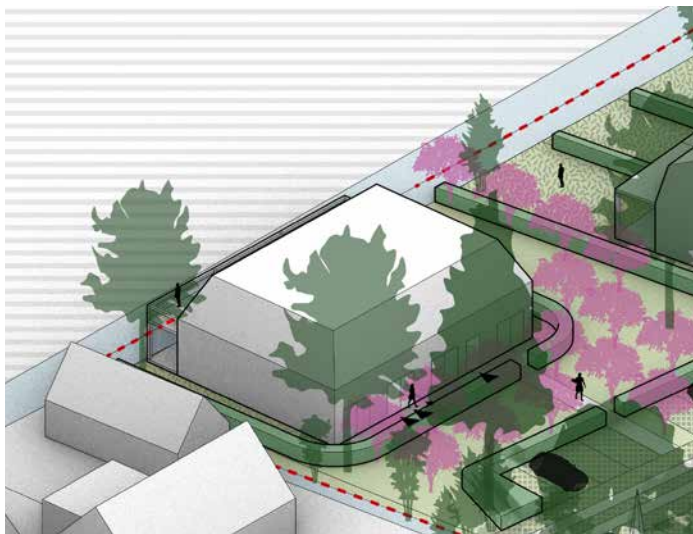
De basis van de dakvorm verschilt. De goothoogte bedraagt minimaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Voor daken geldt hetzelfde als voor de gevels; aan-/ en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Daken dienen te worden voorzien van pannen, leien en/ of riet, dit mag per volume afwijken, maar het hoeft niet. Expressieve kleuren en/ of glimmende materialen zijn niet toegestaan. Zonnepanelen worden mee ontworpen.



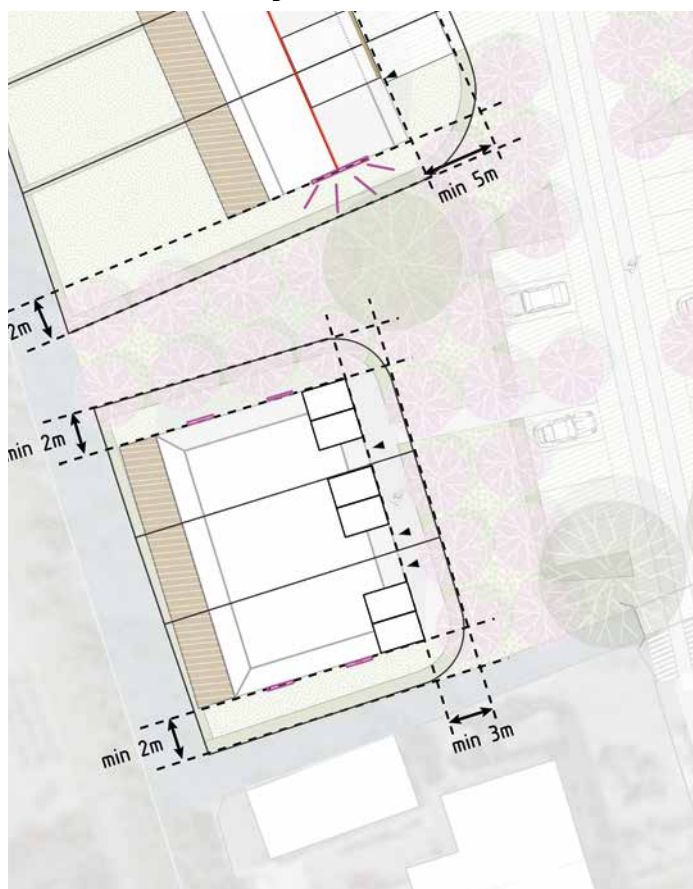
indicatieve oppervlaktes kavels, footprint verhard oppervlak en footprint begane grond



voorbeeld volume en schilddak in Rijswijk



essentiekaart Hooiberg



voorbeeld goede toepassing dakkapellen



raam in zijgevel



voorbeeld goede toepassing balkon en veranda



neutraal kleurenpalet

4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit Hooiberg

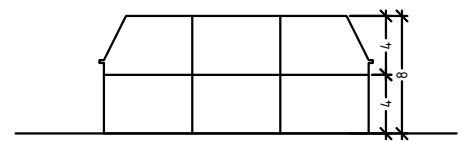
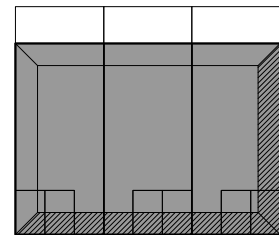
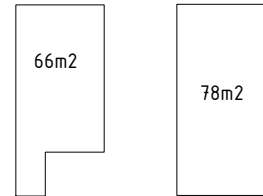
Aan de entree van de buurt bevindt zich de Hooiberg, bijvoorbeeld onder een schilddak. Dit huis herbergt drie benedenwoningen van circa 66m² en drie bovenwoningen van rond de 78m² GVO.

De basis van de hoofdvorm is een rechthoekige plattegrond bestaande uit een volume van één laag met een kap. De goothoogte is minimaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Aan-/ en uitbouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa.

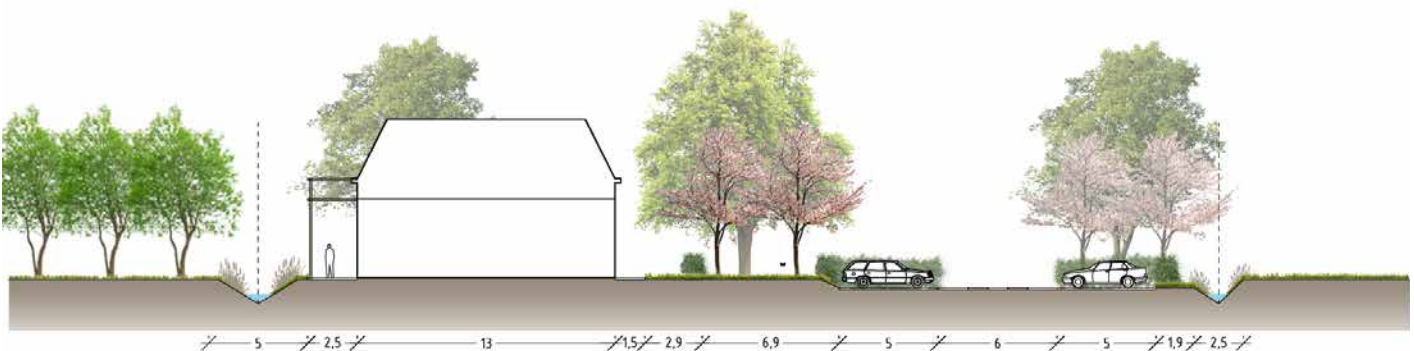
Bergingen zitten in of aan het bouwvolume en zijn meeontworpen. Voordeuren bevinden zich aan de straatkant. Terrassen en balkons bevinden zich direct aan het volume en worden als eenheid en onderdeel van het volume ontworpen. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Alzijdigheid van het volume is belangrijk, de gevels reageren op hun positie in het plan. De zijgevels dienen derhalve in dit geval van goede gevelopeningen voorzien te worden.

Aan drie zijden wordt het volume omzoomd door een haag. Deze is 90 centimeter breed (3 rijen) en maximaal 150 centimeter hoog. Aan de zijde van het water kan een deel van de bestaande houtsingel ingepast worden, privacy genereren en een rol spelen in de biodiversiteit. De oevers dienen groen te zijn, alleen een lage beschoeiing van maximaal 50 centimeter is toegestaan.



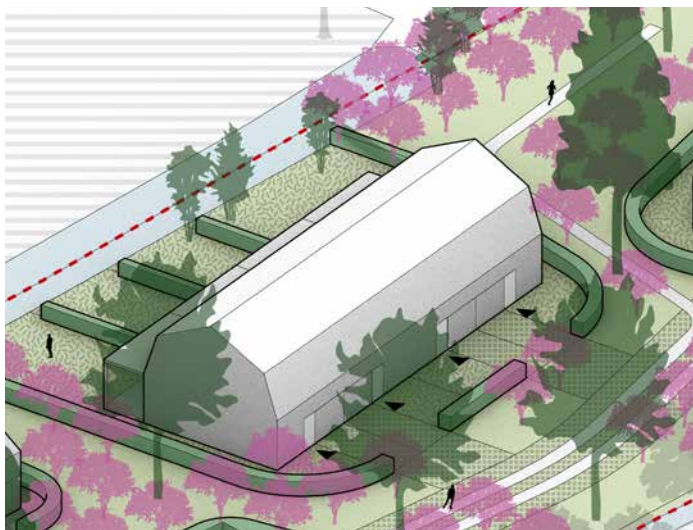
voorbeelduitwerking Hooiberg



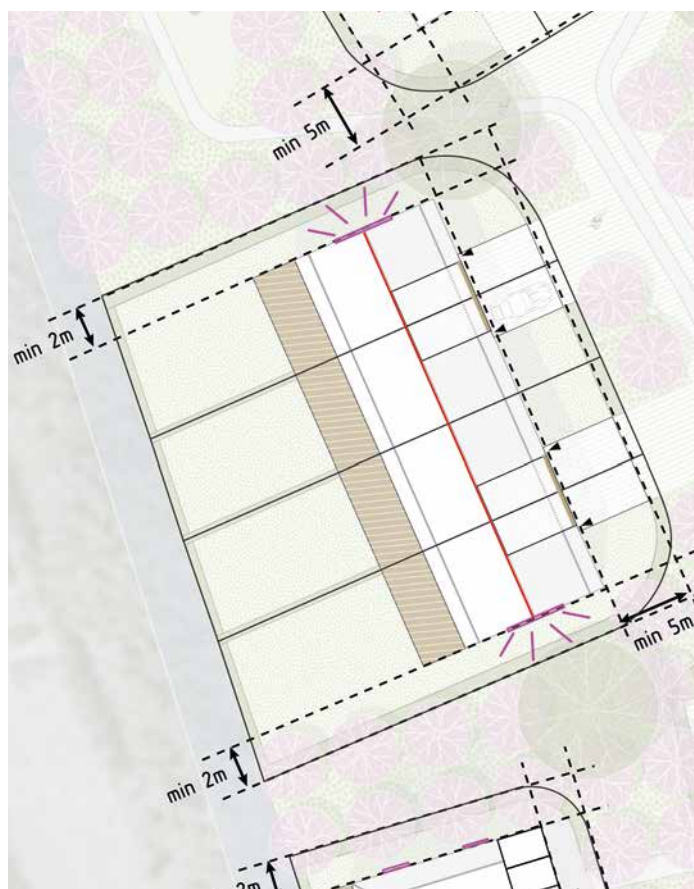
Hooiberg en zijn relatie met de omgeving



voorbeeld volume en mansardedak in Rijswijk



essentiekaart Boerenschuur



voorbeeld goede toepassing dakkapellen in mansardedak



voorbeeld goede toepassing openingen in kopgevel



voorbeeld goede toepassing dakkapellen in mansardedak



voorbeeld goede veranda op de overgang gebouw - tuin

4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit Boerenschuur

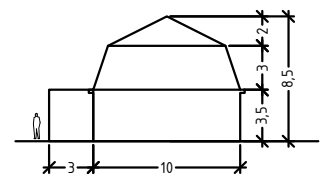
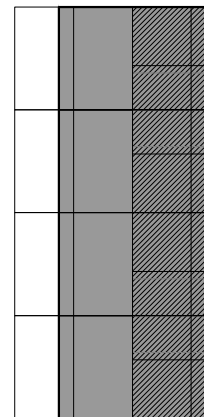
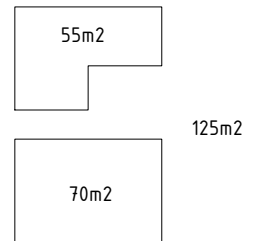
Tussen de Hooiberg en het Hoofdhuis staat de Boerenschuur. Hier zitten vier woningen onder één dak, in dit geval een mansardedak. De footprint van elke woning is circa 70 vierkante meter, het aantal GVO ongeveer 125 vierkante meter. In het volume is voor elke woning een garage opgenomen.

De basis van de hoofdvorm is een rechthoekige plattegrond bestaande uit een volume van één laag met een kap. De goothoogte is minimaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Aan-/ en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zowel voor de gevels als de dakvlakken geldt dat gevelopeningen zoveel mogelijk in of achter de gevel en/ of het dakvlak gerealiseerd moeten worden. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa.

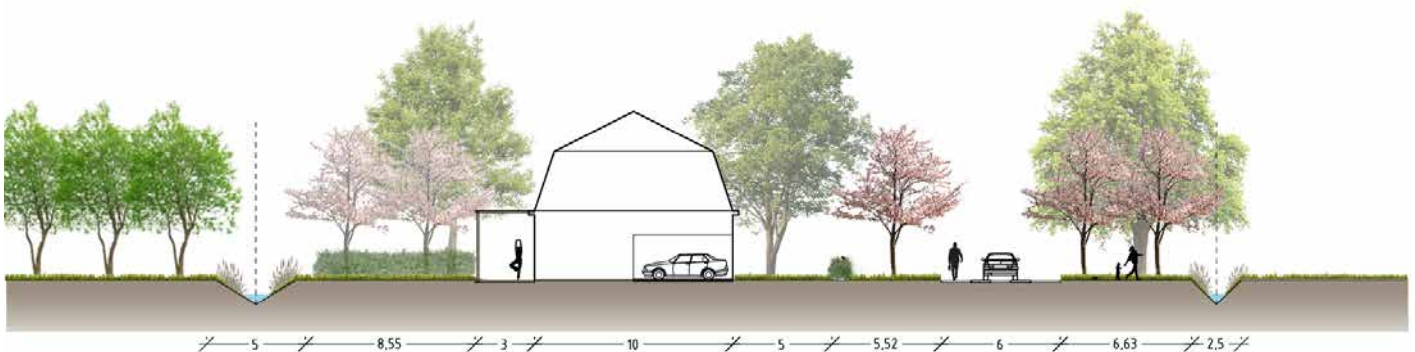
Twee garages zijn steeds gekoppeld. Hierdoor komen de garages niet aan de buitengevel terrecht en kan het volume een alzijdige, open uitstraling krijgen. Voordeuren bevinden zich aan de straatkant. Aan de westkant bevinden zich veranda's, deze worden als eenheid en onderdeel van het volume ontworpen. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Alzijdigheid van het volume is belangrijk, de gevels reageren op hun positie in het plan. De zijgevels dienen derhalve in dit geval van goede gevelopeningen voorzien te worden.

Aan drie zijden wordt het volume omzoomd door een haag. Deze is 90 centimeter breed (3 rijen) en maximaal 150 centimeter hoog. Tweemaal mag de haag onderbroken worden voor een dubbele oprit. De onderbreking is maximaal 5 meter breed. Aan de zijde van het water kan een deel van de bestaande houtsingel ingepast worden, privacy genereren en een rol spelen in de biodiversiteit. De oever dient groen te zijn, alleen een lage beschoeiing van maximaal 50 centimeter is toegestaan. Op plekken waar de erfafscheidingen niet omschreven zijn, mogen ze indien gewenst wel gerealiseerd worden. Erfafscheidingen zijn altijd groen.



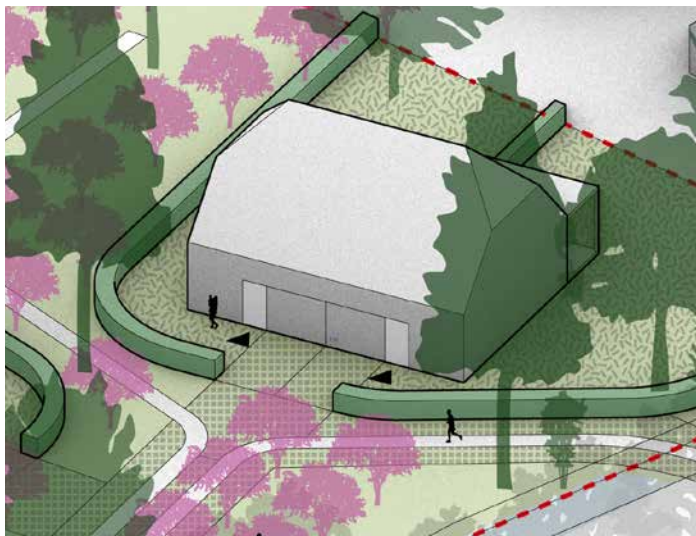
voorbeelduitwerking Boerenschuur



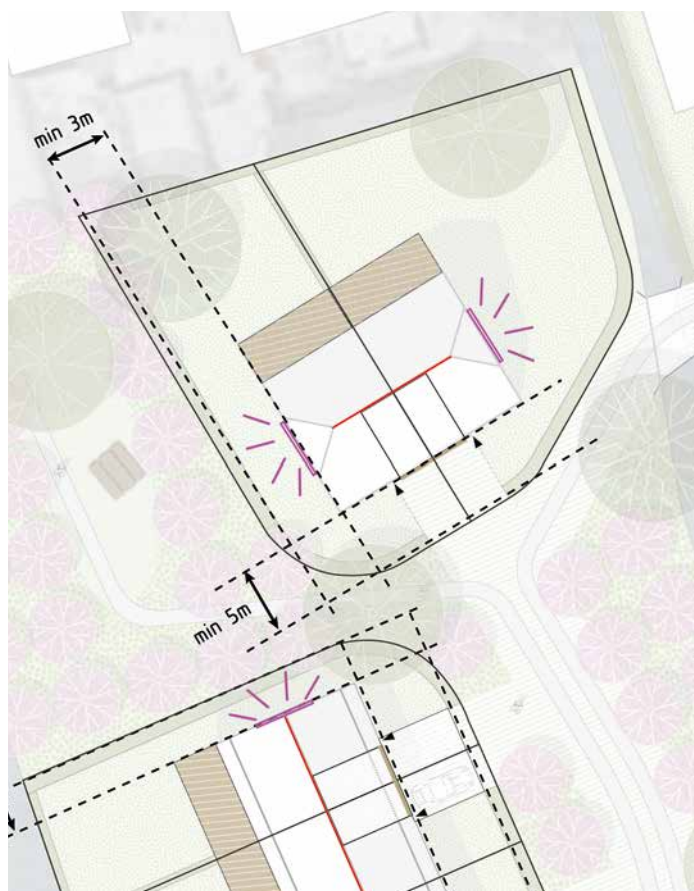
Boerenhuis en zijn relatie met de omgeving



voorbeeld kap met wolfseinde in Rijswijk



essentiekaart Hoofdhuis



gewenste alzijdigheid



voorbeeld goede toepassing openingen in kopgevel



voorbeeld goede overgang



voorbeeld goede toepassing openingen in kopgevel

4 Beeldkwaliteit

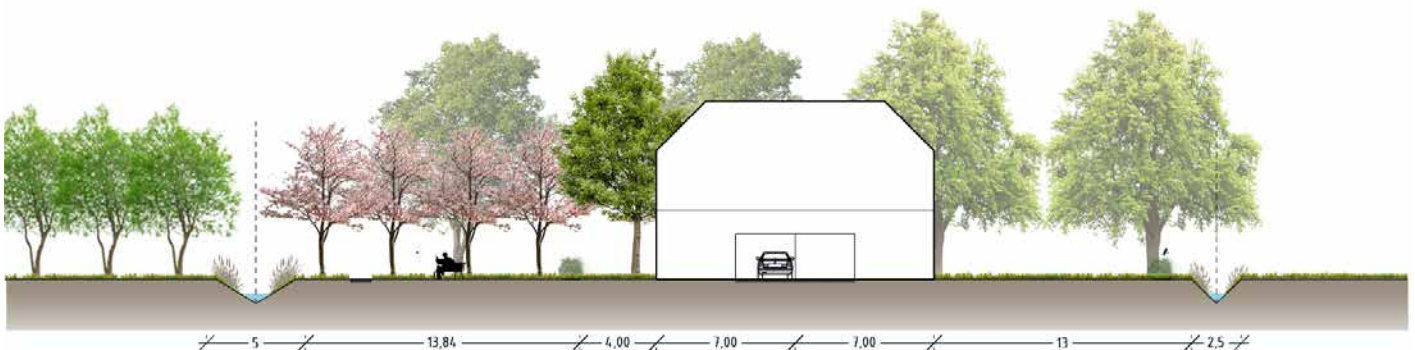
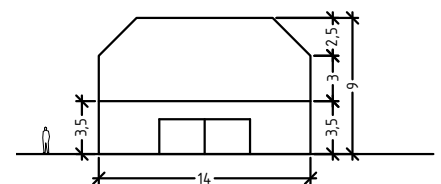
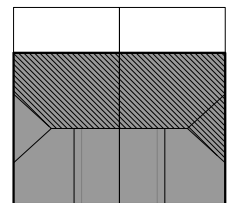
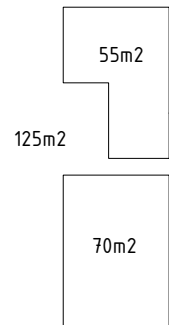
Beeldkwaliteit Hoofdhuis

Achterin de boomgaard bevindt zich de het Hoofdhuis. Twee woningen met garage zitten hier onder een langskap. Een accent als een wolfseinde zou een goede verwijzing kunnen zijn naar de huizen verderop in Rijswijk. De footprint van beide woningen is circa 70 vierkante meter, het aantal GVO ligt rond de 129 vierkante meter. In het volume is voor elke woning een garage opgenomen.

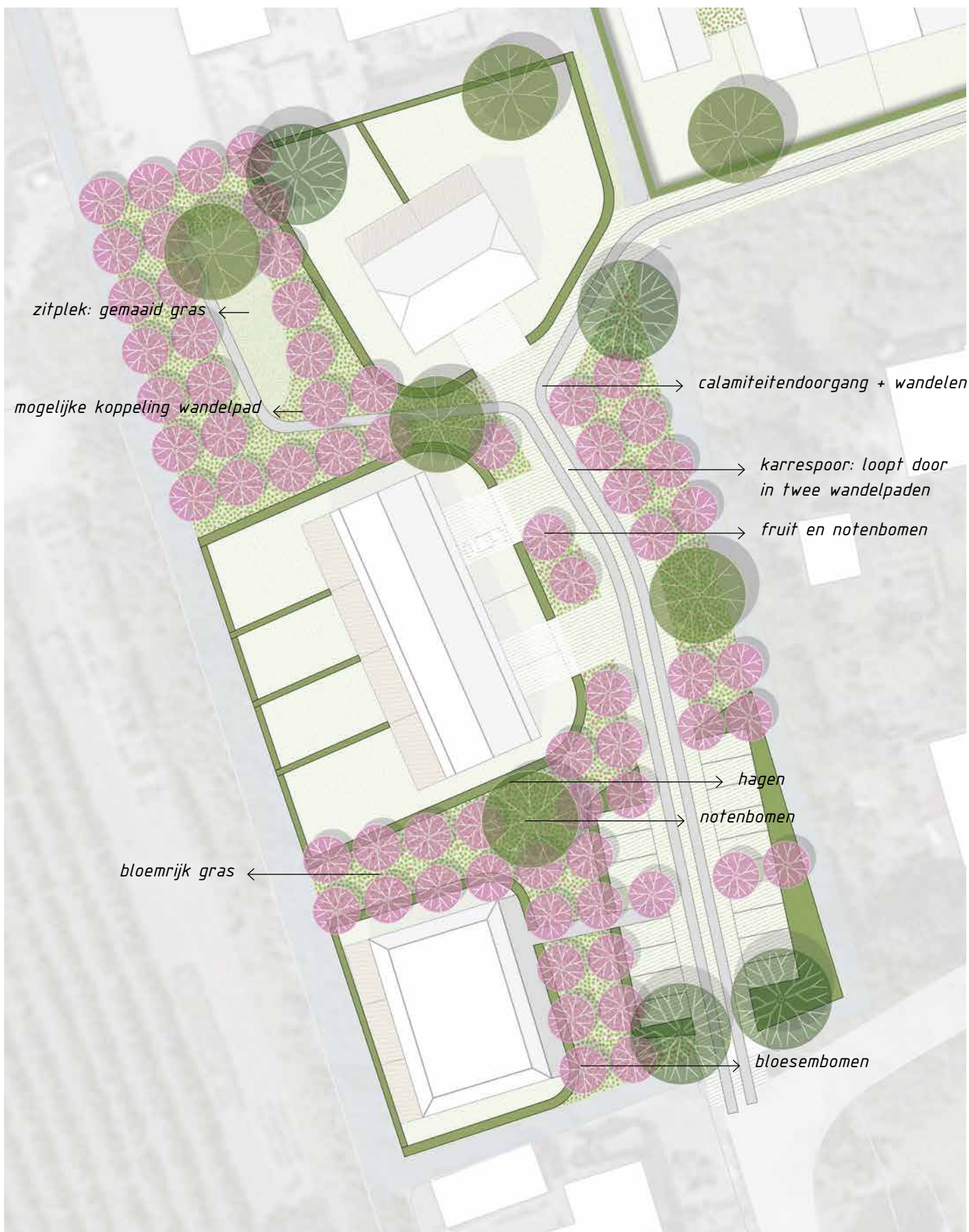
De basis van de hoofdvorm is een rechthoekige plattegrond bestaande uit een volume van één laag met een kap. De goothoogte is minimaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 10 meter. Aan-/ en uitbouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. Zowel voor de gevels als de dakvlakken geldt dat gevelopeningen zoveel mogelijk in of achter de gevel en/ of het dakvlak gerealiseerd moeten worden. Zo blijft de herkenbare hoofdvorm intact en ontstaat een rustige bouwmassa.

Twee garages zijn gekoppeld. Hierdoor komen de garages niet aan de buitengevel terecht en kan het volume een alzijdige, open uitstraling krijgen. Garagedeuren worden meeontworpen met de gevel. Voordeuren bevinden zich aan de straatkant. In of aan de zijgevels bevinden zich accenten in de bebouwing, dit kan een erker zijn, maar ook ramen tot op maaiveld, een veranda of een combinatie. E.e.a. wordt als eenheid en onderdeel van het volume ontworpen.

Aan vier zijden wordt het volume omzoomd door een haag. Deze is 90 centimeter breed (3 rijen) en maximaal 150 centimeter hoog. Eenmaal mag de haag onderbroken worden voor een dubbele oprit. De onderbreking is maximaal 5 meter breed. Op plekken waar de erfafscheidingen niet omschreven zijn, mogen ze indien gewenst wel gerealiseerd worden. Erfafscheidingen zijn altijd groen.



Hoofdhuis en zijn relatie met de omgeving



beeldkwaliteit collectief terrein

4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit collectief terrein

De entree heeft een semi-privaat karakter, zodat bij binnenkomst voelbaar is dat men zich op een collectief, privaat terrein begeeft. De groene vloer, bestaand uit bloemrijk gras, samen met de terugkerende hagen en fruit-, noten- en bloesembomen zorgen ervoor dat dit bereikt wordt.

Het nieuwe buurtje wordt vanaf de Kerkstraat ontsloten via een informele straat waarbij shared space het uitgangspunt is. Een karrespoor zou hiervan een goede vertaling kunnen zijn. Door aan beide zijden van dit spoor verstevigde grasberm toe te passen wordt de snelheid geremd en kan alleen stapvoets gereden worden, maar kunnen auto's elkaar wel passeren.

Buitenruimten

Naast het collectieve terrein gaan de toekomstige bewoners ook private buitenruimten inrichten. Om ervoor te zorgen dat deze ruimten passen bij de uitstraling van het erf worden een drietal spelregels meegegeven: terrassen zitten aan de woning vast en worden indien wenselijk afgeschermd met beplanting. Erfafscheidingen zijn altijd groen.

Terrassen liggen aan de woning en worden waar nodig/ gewenst afgeschermd door opgaand groen. Hagen omzomen de totale volumes. Per cluster kunnen de bewoners kiezen voor een andere (eventueel gemengde) haag. De haag wordt altijd in 3 rijen aangeplant, is 90 centimeter breed en maximaal 150 centimeter hoog.

Beheer en onderhoud

Om goed gebruik te stimuleren, wordt het groen de eerste twee jaar na aanplant onderhouden door de hovenier die het ook aanlegt. Voor de hagen op uitgeefbaar terrein zowel als voor de boomgaard geldt een onderhoudsplicht en een instandhoudingsplicht. Voor de hagen wordt dit geregeld in het koopcontract voorzien van een kettingbeding. Voor de boomgaard wordt een vereniging van eigenaren opgericht.



sfeer inrichting buitenruimte: 1. bloemrijk gras op de vloer, 2. hagen en grote en kleine bomen als binder, 3. informele, shared space straat. 4. terrassen aan de woning, 5. diverse fruit- en notenbomen, 6. diverse bloesembomen.

colofon

Stedenbouwkundig plan/
Beeldkwaliteitskader
De Boomgaard Rijswijk (gdl)

door:

MAAK space
Bloemendalsestraat 53
3811 ER Amersfoort
mail@maak.space
+31 (0)6 42 12 33 81

Karin van Essen
Roel van Wees
Louise Mabillean

in opdracht van:

Smits Bouwdeskundigen
Langsstraat 7
4023 AE Rijswijk
info@bouwdeskundigen.com
+31 (0)345 55 82 31

Dik Smits

redactie:

MAAK space
datum: 18.05.2021
versie: definitief

MAAK
space