



LAGEDIJK 29c SCHALKWIJK
BEELDKWALITEITSPLAN
ONTWIKKELING 2 NIEUWE WONINGEN
4 AUGUSTUS 2018



In dit beeldkwaliteitsplan voor de twee nieuwe kavels aan de Lagedijk te Schalkwijk worden de randvoorwaarden geschetst voor de opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van het terrein. De kavels zijn gesitueerd aan het lint van de Lagedijk (Parallelstructuur van de Jonkheer Ramweg) in Schalkwijk.

In de huidige situatie staat er in de tweede lijn van het bestaande lint een grote loods. Deze grenst aan het open landschap van het veenweidegebied, kenmerkend voor de omgeving van Schalkwijk.

De loods wordt gesloopt en vervangen door een groen woonerf met 2 burgerwoningen.



Lintbebouwing vaak schuin op het lint

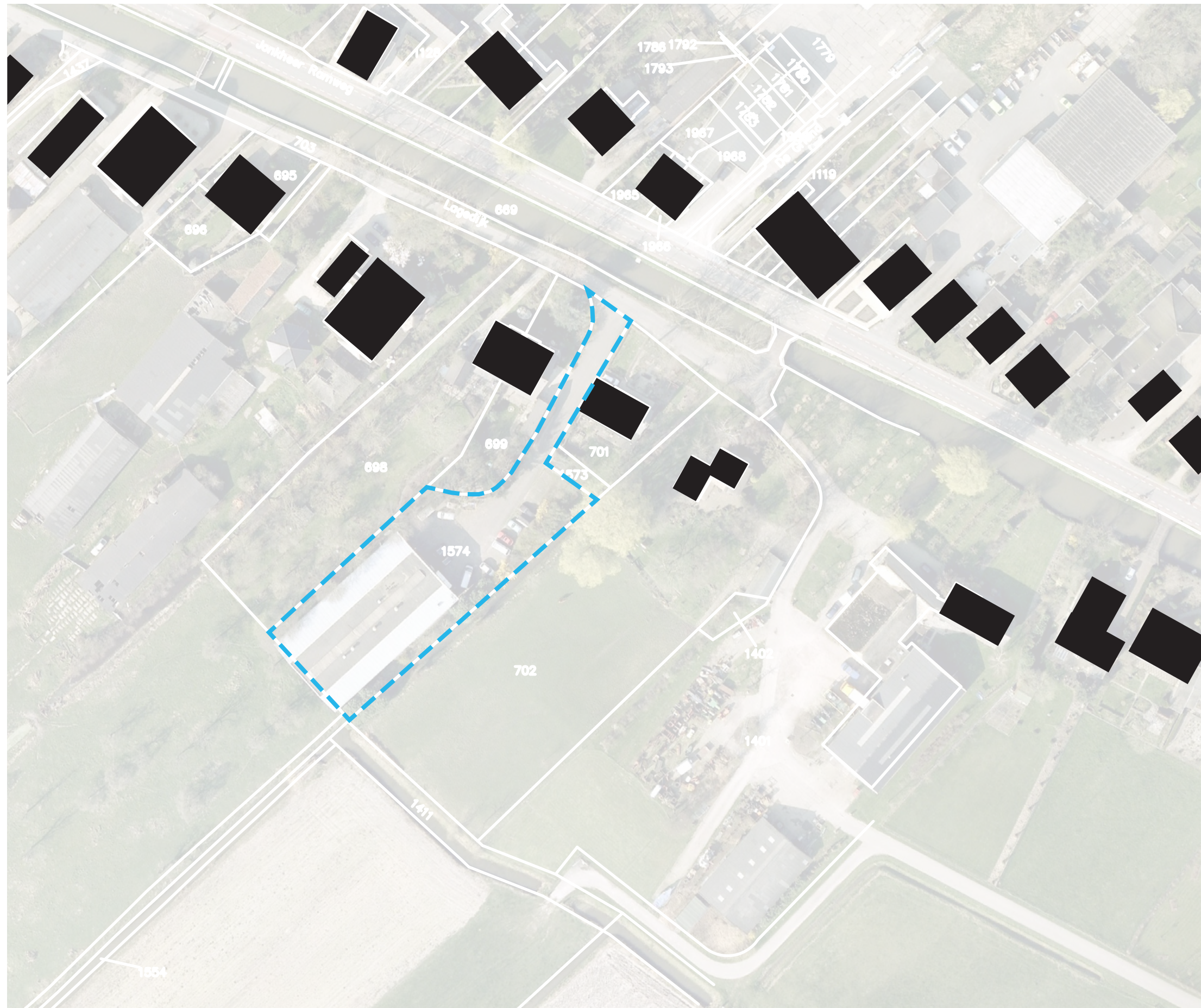
Kleinschalige boomgaarden horen bij het landschap



Kavelbeplanting geeft groene aanblik

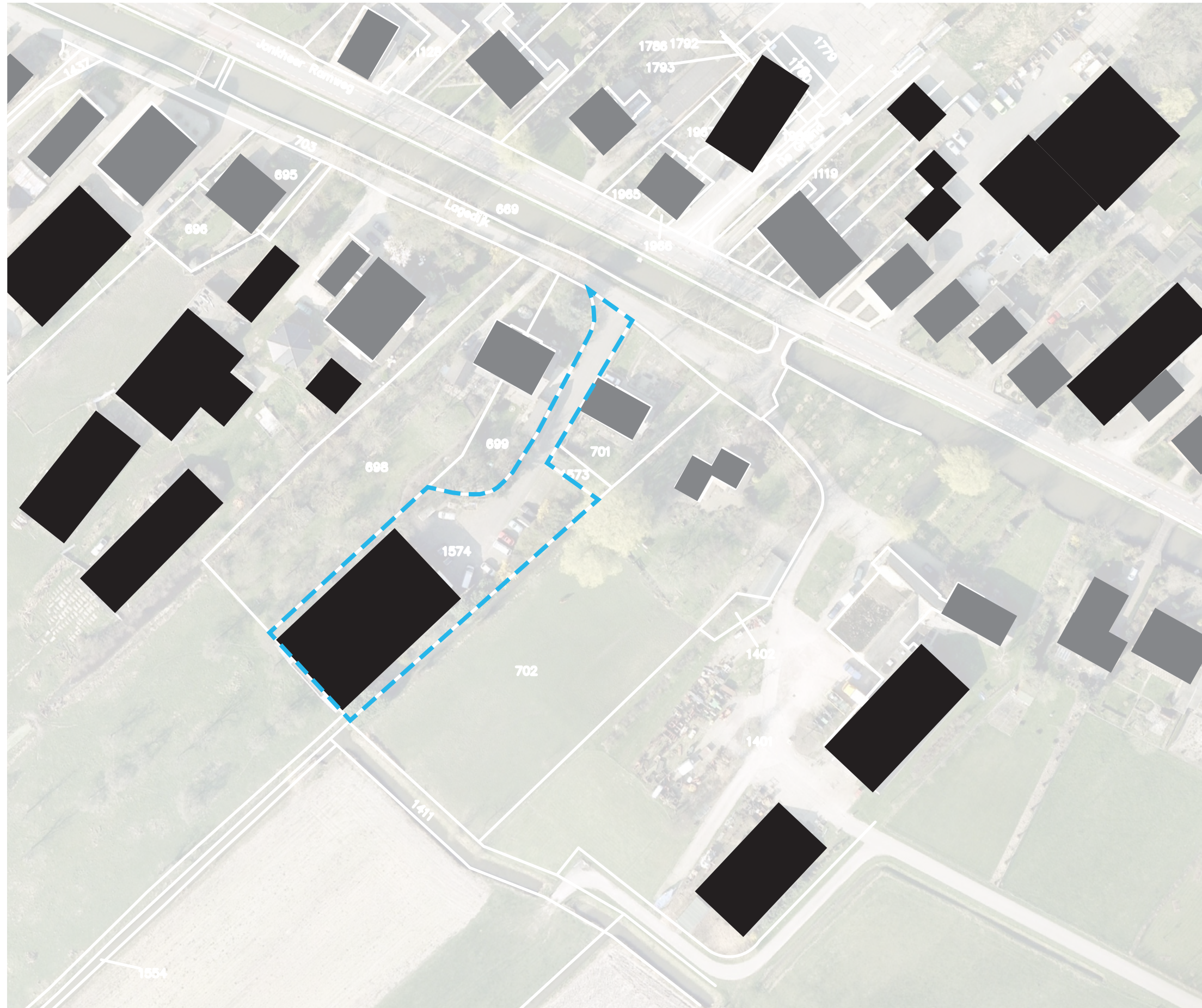
Bebouwing in tweede lijn volgt richting van het landschap





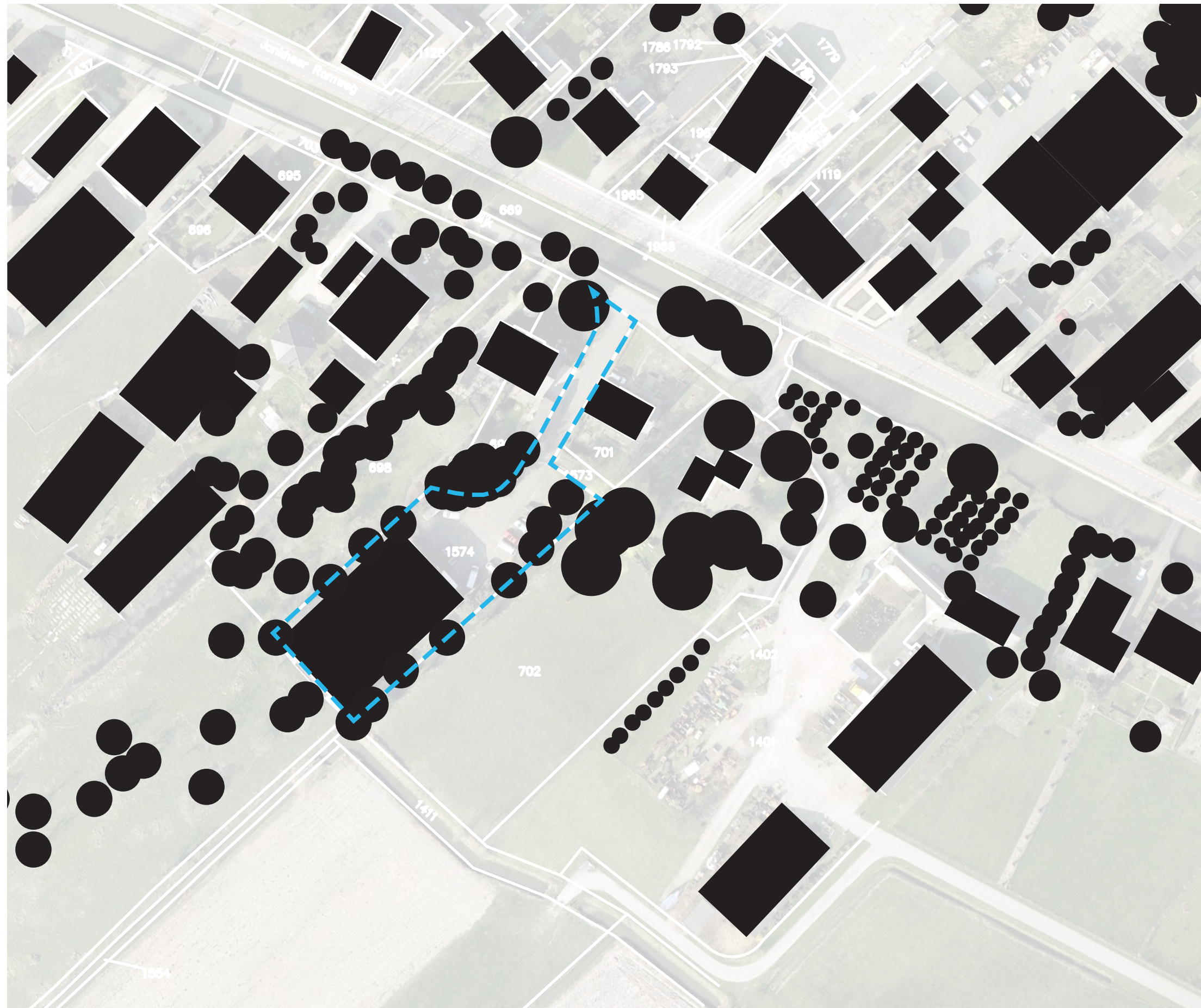
Het lint aan de Lagedijk bestaat voor het overgrote deel uit woningen van 1 laag met een kap, de richting van de kap is afwisselend parallel aan en haaks op de weg. De architectuur van de bebouwing is niet eenduidig, oude boerderijen, kleine rijwoningen en af en toe een villa. Vaak opgetrokken uit baksteen met een pannendak, rood en zwart. De meeste bebouwing is 1 laag met een kap en soms 2 lagen met een kap. De voortuinen zijn veelal afgeschermd van de weg middels een haag. Een aantal grotere bomen bepalen het groenbeeld.

Kleine korrel met lintbebouwing



Op enige afstand van het lint bevinden zich agrarische bebouwing, grotere loodsen en kleinere eenheden met woonbebouwing. De locatie maakt onderdeel uit van deze zone. Vanuit het lint is er weinig zichtrelatie naar het open landschap. Kenmerkend voor de tweede lijn is echter een bijzonder panorama op het open landschap.

Veelal agrarische bebouwing in de richting van het landschap



De omgeving van de locatie is een concentratie van beplanting aanwezig. De beplanting bestaat voor een groot deel uit kavelbeplanting (tuinen) en kleinere boomgaarden. De boomgaarden vormen hierbij een mooi intermediair tussen het lint en het open landschap. De boomgaarden zijn niet commercieel in gebruik en hebben een kleinschalig karakter.

Het lint en het open landschap zijn van elkaar gescheiden



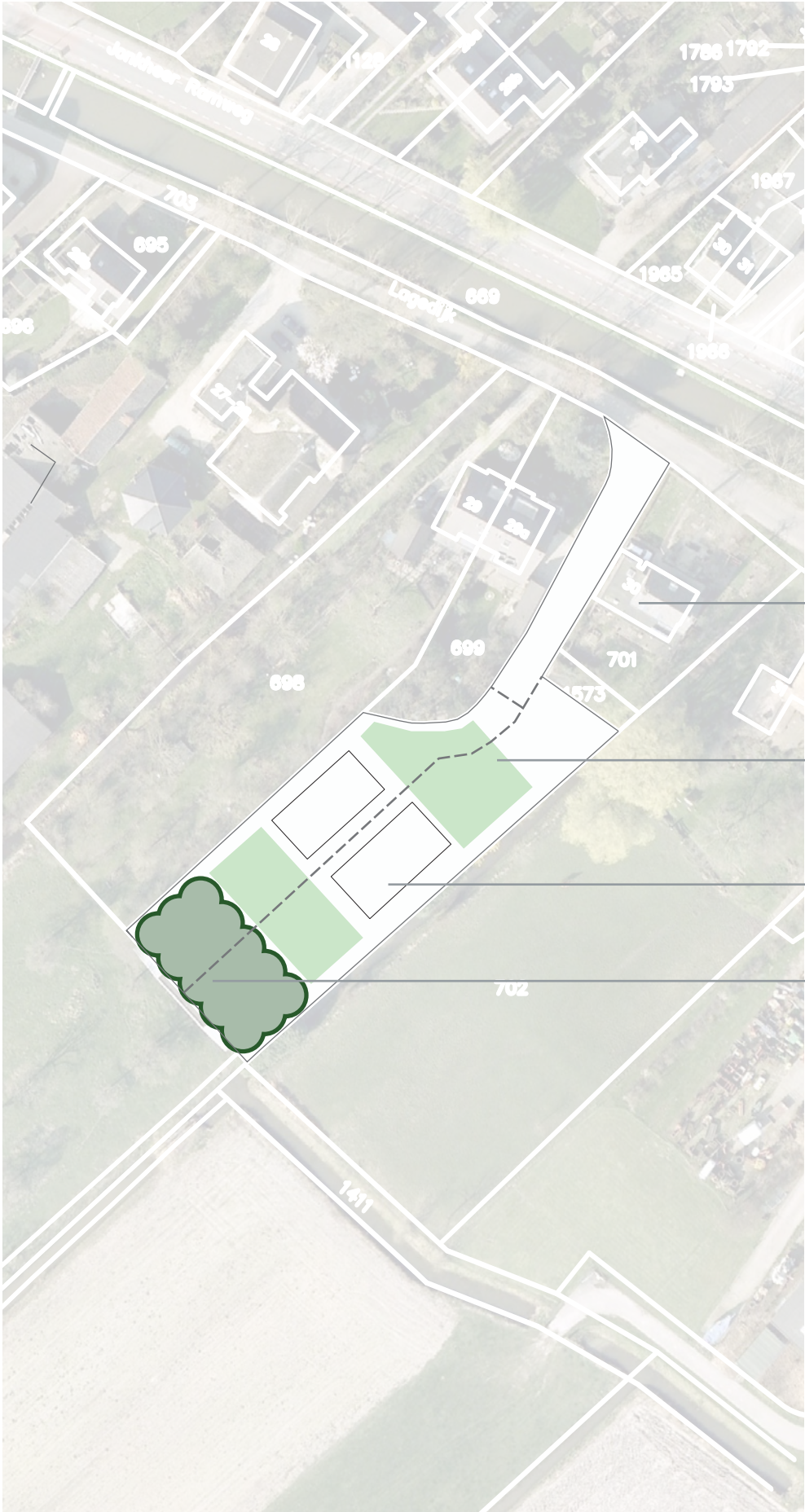
Lint



Boomgaard



Open landschap



Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de opbouw van het landschap ter plaatse van de locatie, lint – boomgaard – open landschap, kenmerkend is voor het gebied.

Bestaande lintbebouwing

Tuinzone
als overgangszone van lint naar 2de lijn bebouwing draagt bij aan meer openheid

Erf met nieuwe bebouwing

Boomgaarden
maken de overgang van bebouwing naar het landschap zacht

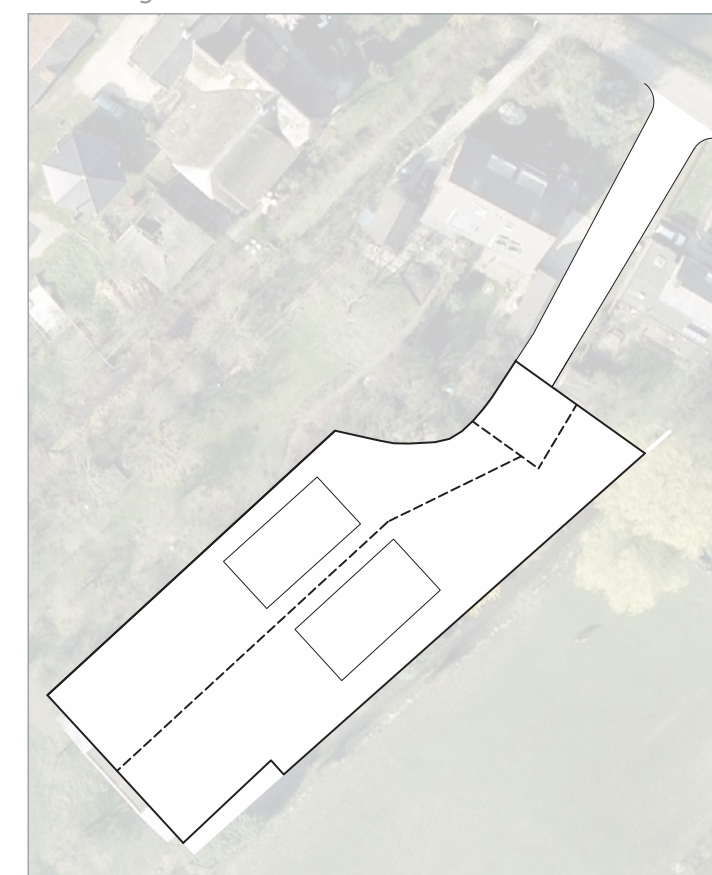


Het plangebied ligt op de overgang van het lint naar het open landschap, en de zonering in de kavels sluit aan bij deze overgang. Hierbij worden een aantal verschillende zones onderscheiden;

- een toegangsrout met een smalle toegangsweg,
- de voortuin is een open zone tussen het lint en de nieuwe bebouwing hier is tevens plaats voor parkeren,
- de bebouwingszone met bouwvlakken en zone voor de bijgebouwen,
- in de tuinzone kan een siertuin worden ingericht,
- langs de zuidelijke kavel komt langs de bestaande sloot een ecologische zone,
- voor de zichtlijn vanuit Lagedijk 30 en 31 blijft een deel van de bestaande beplanting behouden,
- en tenslotte staat de boomgaard garant een vanzelfsprekende overgang van de bebouwing naar het landschap.

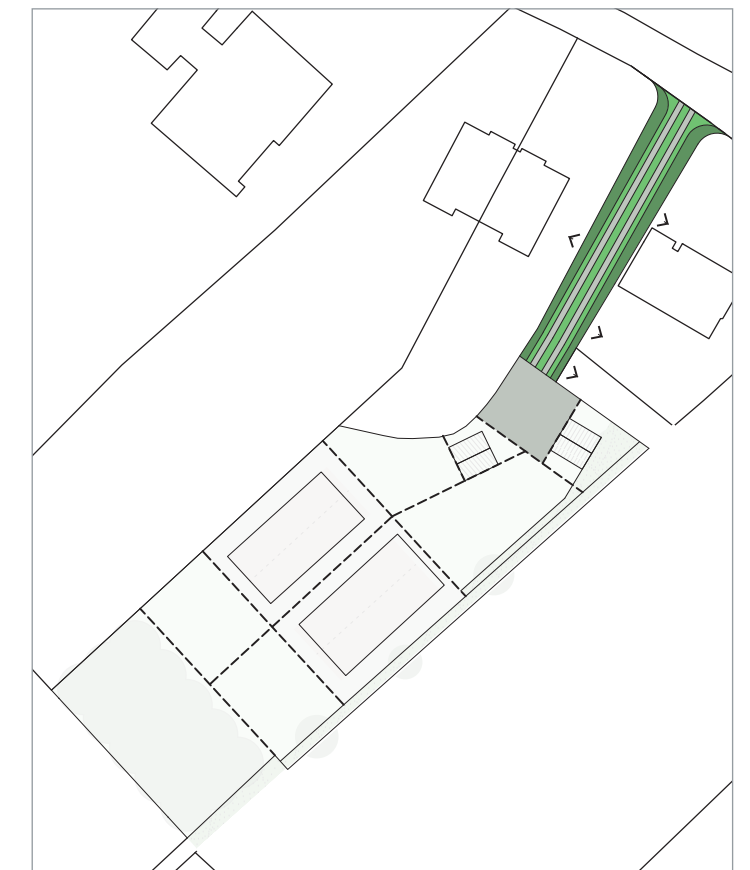
De randvoorwaarden voor de inrichting van deze zones zullen op de volgende pagina's per zone verder worden uitgewerkt.

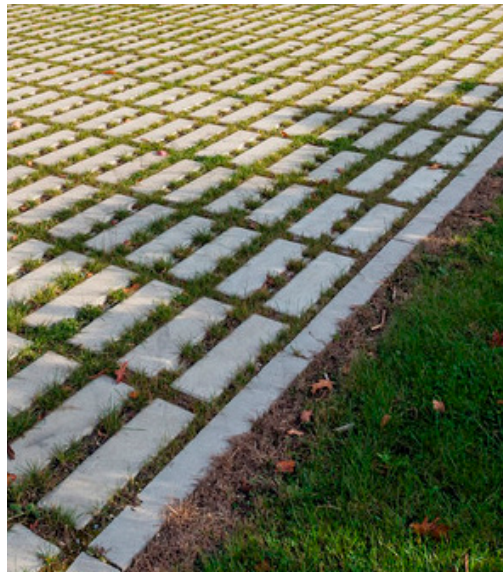
Indeling 2 kavels



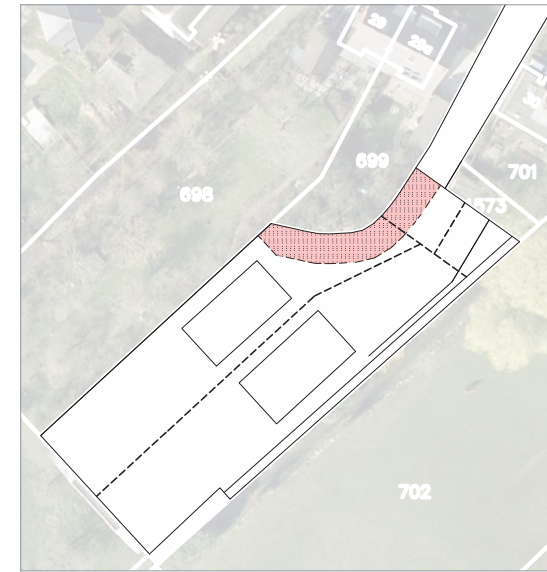


De huidige brede asfaltweg zal in zijn geheel worden verwijderd. Deze wordt vervangen door een veel smallere toegangsroute. Deze route eindigt op een bredere ruimte die aansluit op beide kavels. Deze verbreding dient als keermogelijkheid voor de bewoners en de bezoekers van de woonbebouwing. Refererend naar de toegang tot een boerenerf krijgt dit pad een zo groen mogelijke karakter met alleen een tweetal smalle rijlopers. De middenstrook, de bermen en de keermogelijkheid worden uitgevoerd in een grasverharding of met gras in een puinfundering. De toegangsroute is mandelig terrein en wordt door de bewoners van beide kavels gebruikt. Onder de toegangsroute liggen de kabels en leidingen voor de huisaansluiting.





Boom centraal voor het huis als referentie naar de boom bij een boerderij



Recht van overpad noordelijke kavel

De voortuinzone is bedoeld voor de entree van de woning, in deze zone moet tevens geparkeerd worden binnen de aangegeven parkeerzone. De parkeerzone wordt voorzien van een grasverharding, 2 plaatsen per woning zijn benodigd. De parkeerplaatsen mogen niet overkapt worden. In deze zone wordt een geschoren haag aangebracht om de parkeerplaatsen af te schermen en uit het zicht te houden, hoogte maximaal 1.2 meter. Tevens heeft elke voortuin minimaal één boom van de eerste of tweede grootte in de voortuin, deze staat op 6 meter in het midden van de voorgevel, soort: Eik, Noot of Linde. De rest van het gebied kan worden ingericht als tuin. Gebouwde erfafscheidingen (schuttingen en muren) zijn hierbij niet toegestaan. Bij de inrichting van de tuin wordt bij voorkeur gekozen voor een inheemse beplanting. Bij de meest noordelijke kavel dient bij de inrichting van de tuin rekening gehouden te worden met een recht van overpad naar het aangrenzende perceel, deze route moet worden gemaakt van halfverharding en berijdbaar zijn.



Keermogelijkheid mandelig

Parkeerzone kavels met minimaal 2 parkeerplaatsen per woning

Recht van overpad noordelijke kavel

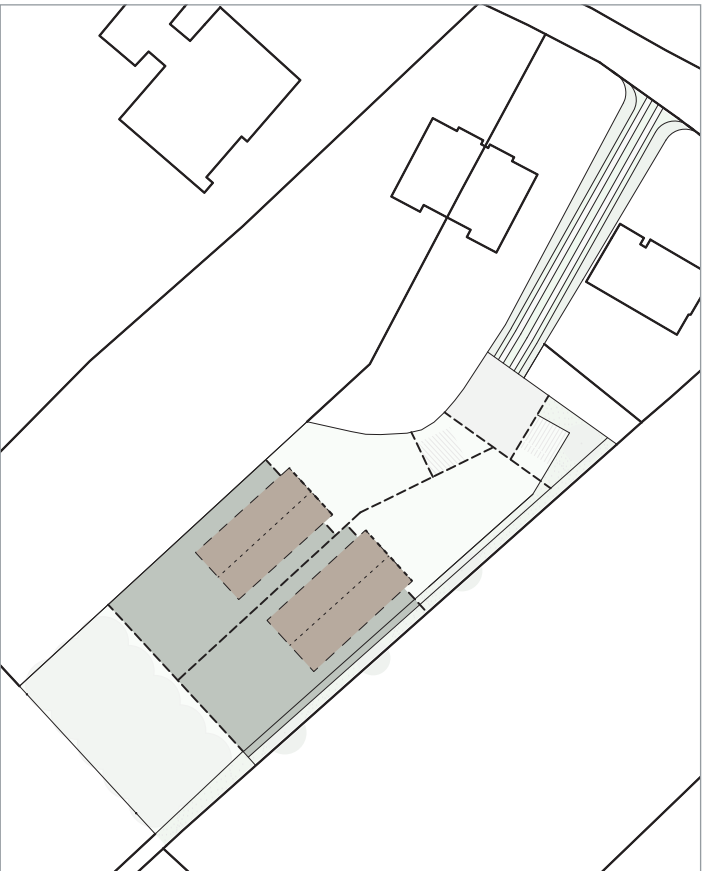
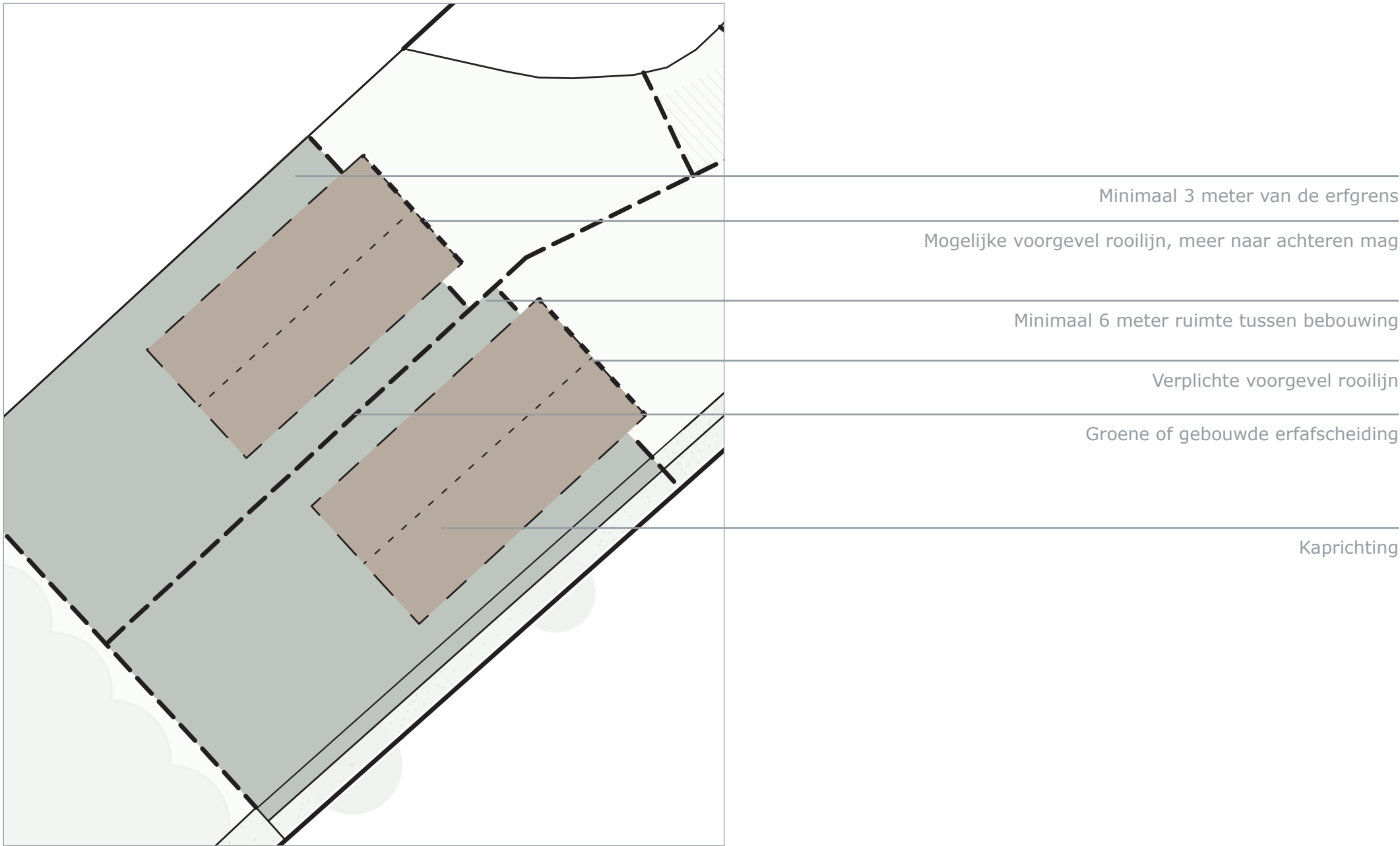
Minimaal één grote boom per kavel in de voortuin





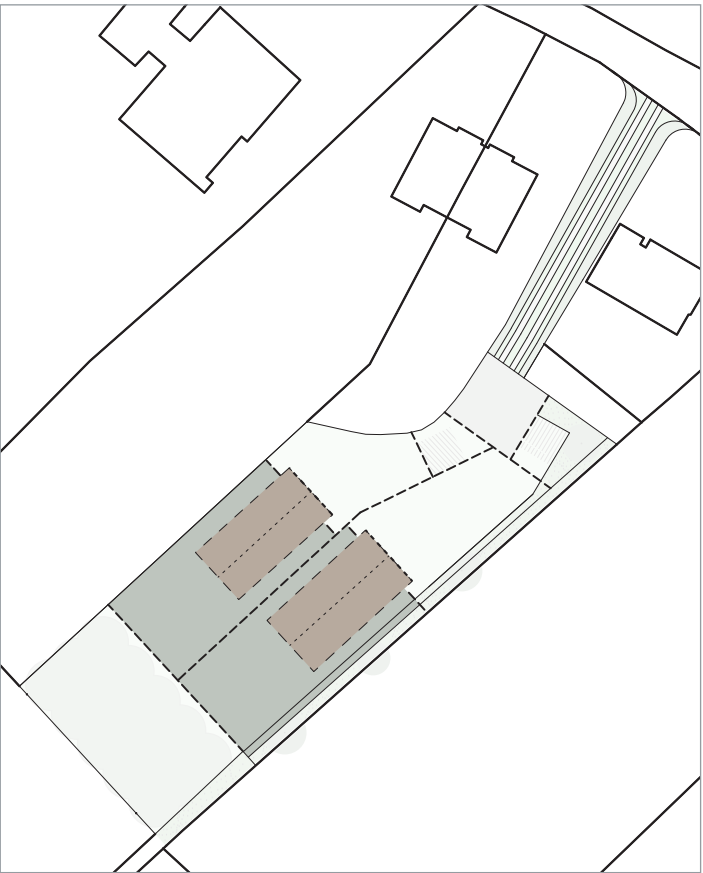
In de bebouwingszone is plaats voor één woning per kavel van 660m³. De tussenruimte tussen de bebouwing is minimaal 6 meter en de bebouwing staat op minimaal 3 meter van de erfgrans. De kaprichting volgt de lengterichting van de kavels waarmee de richting van de voor dit gebied kenmerkende (slagen)verkaveling wordt benadrukt. De kap heeft een maximale goothoogte van 4 meter, en de nokhoogte is maximaal 9 meter (peil is 300 mm boven straatpeil). De woningen worden verschoven ten opzichte van elkaar geplaatst, hierbij dient de meest zuidelijk gelegen woning met de voorgevel in de aangegeven rooilijn geplaatst te zijn. De noordelijk gelegen woning moet minimaal 1 meter naar achter en worden geplaatst, conform de rooilijn, dit is bij voorkeur echter meer.

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet (gasloos) en hebben een EPC van – 0,3. De bijgebouwen mogen alleen in deze zone van de kavel worden gerealiseerd. Tussen de twee woningen mag over de lengte van de bebouwing, in onderling overleg, een erfafscheiding worden gerealiseerd. Deze erfafscheiding wordt bij voorkeur gerealiseerd door middel van een haag. Indien een harde afscheiding gewenst is, dan sluit de kleur en materialisering aan bij de materialisering van de woningen.



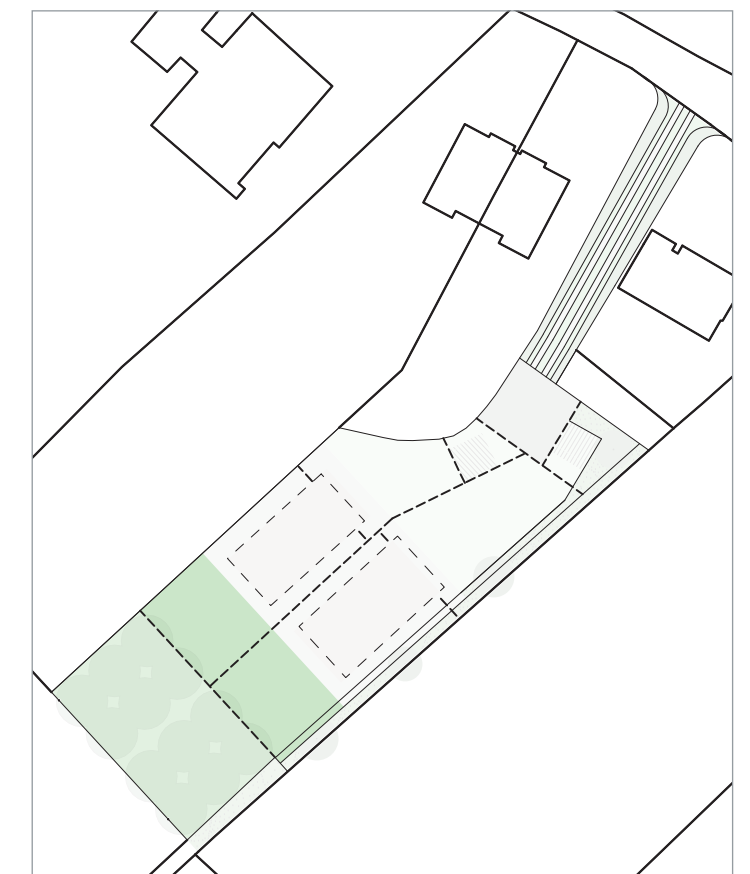
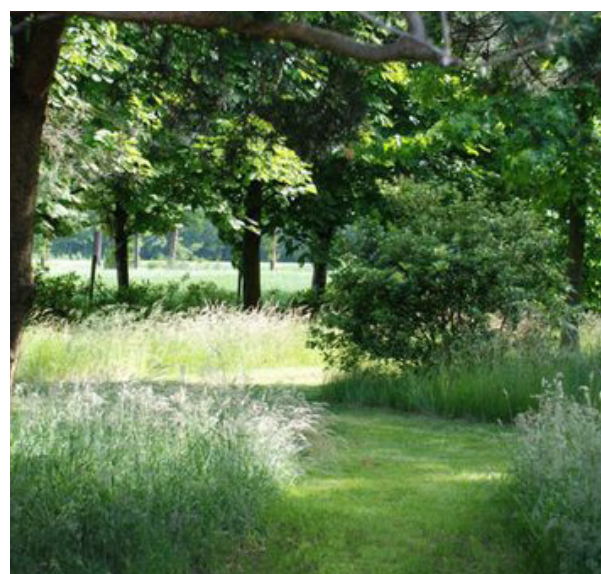


Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied rond Schalkwijk en ligt in het gebied van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie op relatief korte afstand van Fort Honswijk. Dit is aanleiding om te kiezen voor een eenvoudige architectonische uitstraling waarbij gerefereerd wordt naar de verschillende schuren uit deze omgeving. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat wordt gekozen voor een eenvoudig hoofdvolume met een doorgaande nok. Het doorgaande dakvlak met geen of slechts een ondergeschikte dakkapel is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De koppen van de bebouwing bieden de mogelijkheid voor een interessante architectonisch uitwerking in de vorm van een groot overstek of een veranda. Het overstek van de rest van het dak is bescheiden of geheel afwezig. Materialisatie in baksteen, houten gevels en zwarte dakpannen of een stalen of zinken felsdak (antraciet of zwart) is binnen deze vormgeving wenselijk.

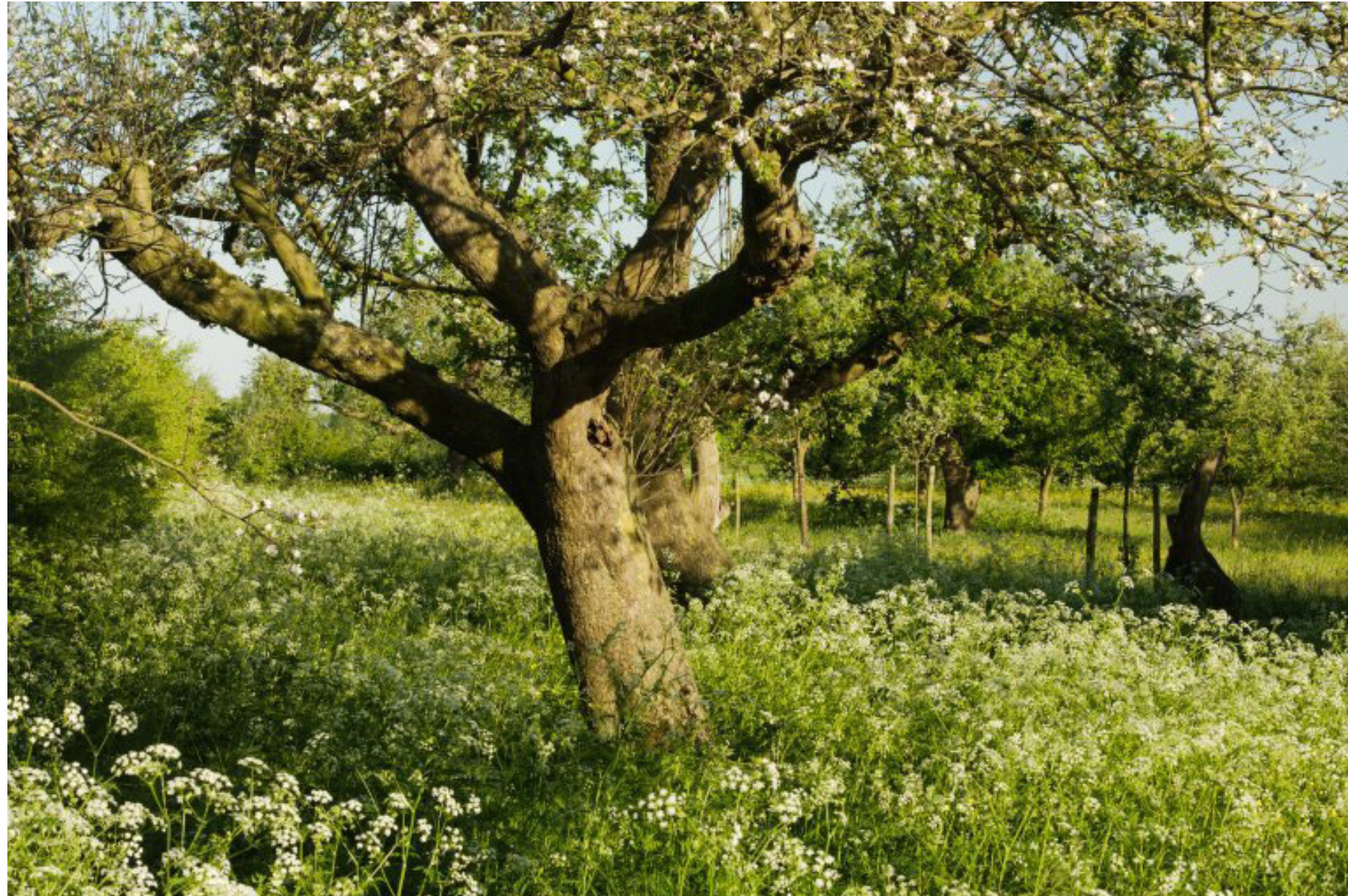




De tuinzone kan worden ingericht als siertuin voor de woningen. De inrichting sluit zoveel mogelijk aan op de openheid en eenvoud van het aangrenzende landschap. Op plekken waar privacy benodigd is mag een haag worden aangebracht, bij voorkeur is deze geschoren, refererend aan de hagen/windsingels die de boomgaarden omsluiten. In de tuinzone mogen geen harde afscheidingen (schuttingen of muren) geplaatst worden. In deze tuinzone dient eveneens een ondergrondse infiltratie voorziening voor het hemelwater te worden gerealiseerd. Uitgangspunt van de gemeente is dat de zorgplicht voor afstromend hemelwater (op de verhardingen en de bebouwing) primair bij de toekomstige bewoners ligt. Hierbij moet de infiltratievoorziening een minimale capaciteit hebben van 10 mm per vierkante meter verhard oppervlak. De overstort (overloop) van deze voorziening dient te worden aangesloten op de watergang aan de zuidzijde van het plangebied. Dit betekend dat bij een dakoppervlak van 50m² een infiltratievoorziening van 0,5m³ dient te worden gemaakt.



BOOMGAARD



De boomgaard zone is een open zone met hoogstam fruitbomen. In deze zone is een erfafscheiding niet toegestaan. De fruitbomen staan in een raster van 6x6 meter, de ondergroei is gras.

6 hoogstambomen per kavel:

Peer Gieser wildeman

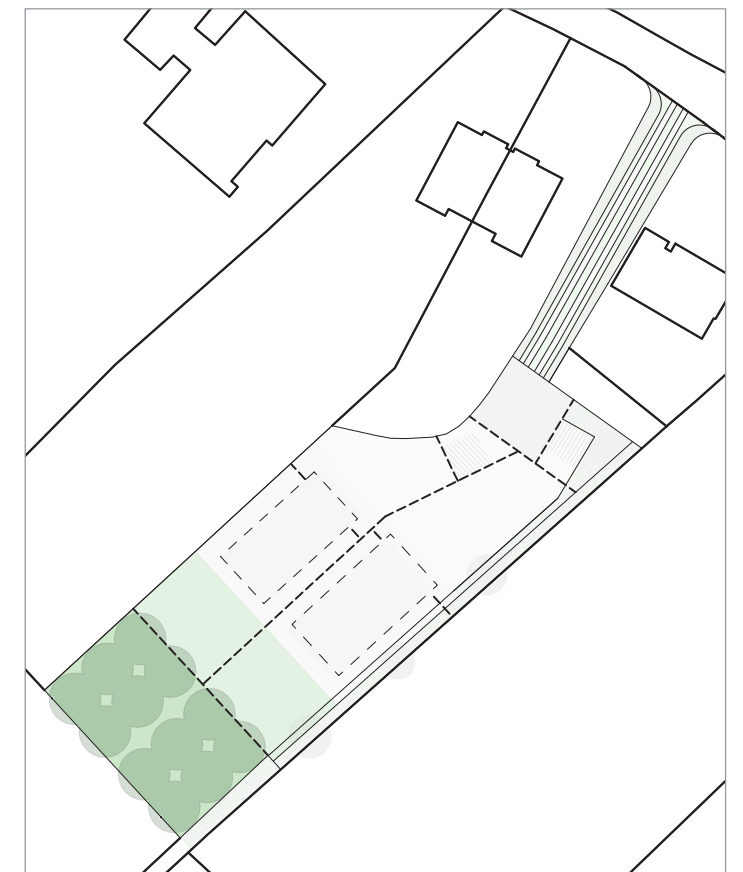
Pyrus communis 'Gieser Wildeman'

Appel Cox - Malus domestica 'Cox Orange Pippin'

Sterappel - Malus domestica 'Sterappel'

Juglans buccaneer

Juglans broadview



ECOLOGISCHE ZONE



Huidige situatie watergang aan de zuidzijde



Gewenste toekomstige situatie met zonnige ecologische oever en af en toe een boomvormer

De ecologische zone aan de zuidzijde van het plangebied draagt bij aan een hogere ecologische waarde van het plangebied. Bewust is gekozen voor de zuidzijde van de kavel aangezien hiermee een door de zon beschenen oever ontstaat die aantrekkelijk is voor amfibieën. De oever wordt vergraven middels een talud van minimaal 1:5, indien meer ruimte beschikbaar is, dan is een flauwer talud ($>1:5$) beter. De boomvormers die aanwezig zijn worden bij de aanleg van de oever zoveel als mogelijk gespaard. Dit betreft enkele essen en een meidoorn. Bij de sloop van de loods moet worden bekeken in hoeverre er fraaie en waardevolle bomen en struiken aanwezig zijn.

Een rand beplanting grenzend aan de tuin van Lagedijk 30 blijft staan om de zichtlijn vanuit de tuin van Lagedijk 30 en 31 op de bebouwing te verminderen.

