



ruimtelijke
denkers
wissing

Kavelpaspoort Ruishornlaan 21 Lisse

9-12-2024

Inhoud

Inleiding 3

Regels kavelpaspoort 5

Regels beeldkwaliteit 8

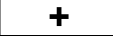
Inleiding

Aan de Ruishornlaan 21 in Lisse wordt nieuwbouw van woningen voorzien. Ten behoeve daarvan wordt een skatebaan en een niet meer in gebruik zijnde jongerencentrum gesloopt. Omdat de opzet van de nieuwe bebouwing anders is dan tot nu toe het geval is en het bestemmingsplan globaal van opzet is, is er behoefte aan een richtinggevend document.

Dat wordt gevonden in dit kavelpaspoort, dat nadere kaders geeft aan de bebouwing (situering, volume), de buitenruimte (paden, rijbanen, parkeren, groen, verblijfsruimten) en de beeldkwaliteit daarvan (uitstraling architectuur en buitenruimte). Het kavelpaspoort beschrijft de specifieke ruimtelijke en kwalitatieve criteria waaraan de nieuwbouw zal moeten voldoen.

Dit kavelpaspoort is opgesteld om enerzijds inspiratie te bieden voor de ontwerpende en ontwikkelende partijen en anderzijds om een meer duidelijkheid te geven over de mogelijke verschijningsvormen van de nieuwbouw. Dit gebeurt in een set kaders en is verder verbeeld met referentiebeelden. Het kavelpaspoort krijgt ook juridische status doordat het als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

Legenda

-  Plangebied
-  Grens waterkering
-  Basismaat appartementengebouw
-  Bouwvlak
-  Ankerpunt gebouw
-  Entreezone
-  Groene rand
-  Groen binnenterrein
-  Boom te behouden
-  Boom indien mogelijk te behouden
-  Boom te kappen
-  Verkeer- en parkeergebied
-  Aanduiding voetpad
-  Inritzone



Regels kavelpaspoort

Bebouwing

Programma

Binnen het plangebied is ruimte voor 40 gestapelde woningen. Daarvan is 30% sociaal. Het resterende deel valt in het middensegment (geen vrije sector) en heeft een variatie in prijsniveau.

Volume en situering

Door de gemeenteraad is een stedenbouwkundig voorkeursmodel vastgesteld voor de Ruishornaal 21. Dit model bestaat uit twee appartementengebouwen met afmetingen van 15 m breed en 20 meter diep. De bouwvlakken bieden ruimte voor deze gebouwen, met enige marge. Deze marge is bedoeld om flexibiliteit te waarborgen in het definitieve ontwerp. Verder gelden de volgende regels voor de gebouwen:

- De bebouwing staat volledig binnen het bouwvlak (met uitzondering van balkons, zie regels 'balkons');
- De bebouwing wordt zo dicht mogelijk op de ankerpunten van de bouwvlakken geplaatst;
- De gebouwen hebben maximaal 5 bouwlagen en de bouwhoogte bedraagt maximaal 17 meter;
- De minimale afstand tussen de twee appartementengebouwen is 9 meter (excl. balkons, zie regels 'balkons').

Ensemble en volume-opbouw

De gebouwen vormen een helder ensemble. Dat betekent dat de gebouwen in volume-opbouw in samenhang zijn bedacht en ontworpen. De volumes hebben een heldere en rustige opzet over het gehele volume. De begane grond

(plint) moet zich onderscheiden en de bovenste verdieping (kroon) mag zich onderscheiden, maar de volumes zijn als één geheel herkenbaar.

Balkons

- Balkons steken maximaal 1 meter uit de gevel en maximaal meter buiten het 'bouwvlak' maar blijven binnen de bestemming 'Wonen';
- Bij het oostelijke gebouw, mogen geen uitstekende balkons aan de oostzijde;
- De minimale afstand tussen de balkons en (de balkons van) de tegenoverliggende appartementengebouwen is 7,5 meter.

Entree

De entrees moeten eenvoudig toegankelijk zijn voor bewoners en bezoekers en zijn daarom gericht op de parkeerplaats en Ruishornlaan. Ook maakt deze oriëntatie het mogelijk de buitenruimten op de begane grond te oriënteren op het groen en het water.

- De hoofdingang van het gebouw ligt binnen het gedeelte aangeduid met 'entreezone'.

Waterstaat - Waterkering

Bebouwing kan gesitueerd worden binnen de zone Waterstaat - Waterkering, mits hiervoor toestemming is verleend door het Hoogheemraadschap Rijnland.

Buitenruimte

Algemeen

De buitenruimte dient te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

Groene rand

De groene rand vormt een (gedeeltelijk dichte) omzoming van het plangebied en waarborgt aan de Ruishornlaan en naar het water een groen aanzicht. Het gebied 'groene rand' is bedoeld als zone voor groene inpassing van het plan. Aan de Ruishornlaan is het doel om een zachte overgang naar de omgeving te vormen en vooral de geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken. Naar het water toe is dit een natuurlijke overgang tussen gebouwen en water.

- Groen inpassen door beplanting, bosschages, of hagen tot een minimale hoogte van 1,5 meter boven maaiveld;
- Aandacht voor groenblijvende beplanting, zodat ook in de wintermaanden het aanzicht vriendelijk blijft.
- In het gebied 'groene rand' mag geen verharding worden geplaatst, met uitzondering van:
 - de inrit in de 'inritzone';
 - het voetpad ter plaatse van 'aanduiding voetpad';
 - privé buitenruimte, met een maximale diepte van 2 meter uit de gevel en een maximale breedte van 4 meter per woning.
- Er zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan vergunningsvrije bouwwerken;
- Erfafscheidingen zijn enkel met beplanting toegestaan.

Groen binnenterrein

Het gebied 'groen binnenterrein' vormt de openbare voortuin voor de ingangen van de appartementengebouwen. Het is een aangenaam verblijfsgebied, met een collectieve functie.

- het gebied is minimaal 50% onverhard;
- het gebied is minimaal 25% bedekt met vaste beplanting;
- het gebied heeft een collectieve verblijfsruimte, zoals een terras en pergola;
- privé buitenruimten op maaiveld hebben een maximale diepte van 1 meter uit de gevel en een maximale breedte van 4 meter per woning.

Bomen

Er kan niet geheel worden voldaan aan het bomenbeleidsplan. Op andere wijze zal worden geborgd dat er een zo groen mogelijke inrichting komt, zoals opgenomen in dit kavelpaspoort. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden. Dit vraagt ook om zorgvuldigheid bij de bouwwerkzaamheden.

- 'bomen te behouden' mogen niet gekapt of verplaatst worden, tenzij behoud niet mogelijk is vanwege de kwaliteit van de boom vanwege veiligheid
- 'bomen indien mogelijk te behouden' mogen indien noodzakelijk voor de inrichting van de parkeerplaats, of bouwplaats verplaatst of gekapt worden. In de basis worden de bomen verplaatst; pas als verplaatsen niet mogelijk blijkt, worden de bomen gekapt.
- 'bomen te kappen' zullen voor de te bouwen appartementengebouwen gekapt moeten worden.

Verkeer en parkeergebied

- De volledige parkeeropgave voor de appartementen en roeivereniging wordt volgens het geldende parkeerbeleid met parkeernormering binnen het 'verkeer en parkeergebied' opgelost;
- Ook de toegang tot de appartementengebouwen en de roeivereniging worden binnen dit gebied opgelost;
- Bij voorkeur ook (de opstelplaatsen van) de afvalcontainers;
- Privé buitenruimte is niet toegestaan;
- Binnen het 'verkeer en parkeergebied' dienen motorvoertuigen te kunnen keren voor het vooruit in- en uitrijden van het plangebied (inclusief ophaaldienst afval en bezorgdiensten).

Inrit

- De inrit naar het parkeerterrein wordt geplaatst binnen de 'inritzone';
- De inrit is maximaal 6 meter breed.

Aanduiding voetpad

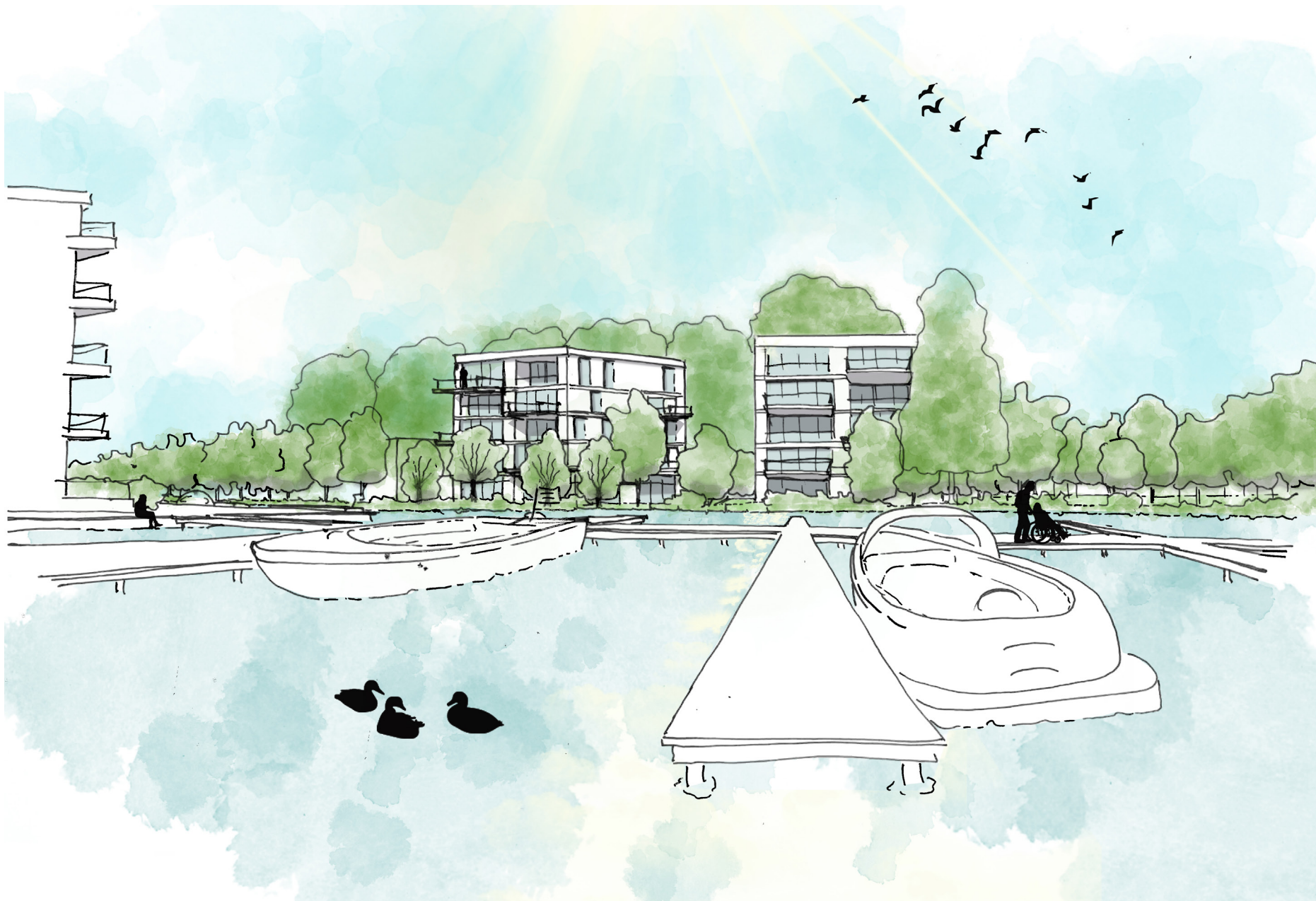
Voetgangers moeten een eigen route naar de ingangen van de appartementengebouwen krijgen, om te voorkomen dat zij de inrit en parkeerstraat/rijbaan moeten gebruiken.

- Het voetpad wordt geplaatst in de buurt van de lijn 'aanduiding voetpad';
- Het voetpad is minimaal 1,8 meter breed;
- Het voetpad mag eindigen zodra de hoofdingang van het oostelijke appartementengebouw is bereikt.

Afval

Voor de afvalinzameling wordt volgens de LIOR bij appartementen uitgegaan van ondergrondse inzameling op een goed bereikbare plaats.

- Deze staan zo dicht mogelijk bij de inrit en bij voorkeur in het gebied 'verkeer en parkeergebied';
- Afvalcontainers, of opstelplaatsen daarvan, zijn niet toegestaan in het gebied 'groene rand';
- Bij de plaatsing van de containers en het ontwerp van de buitenruimte moet rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van een vuilniswagen.



Regels beeldkwaliteit

Relatie met de context

De appartementengebouwen staan in een bomenccluster, dat de kop van de Poelpolder accentueert. Vanaf het water gezien staan de gebouwen in de tweede lijn, achter een rij van heesters en knotwilgen. In de achtergrond vormen hoge bomen de coulissen, waarin de bebouwing wordt ingekaderd. Door de hoogte te beperken tot 5 bouwlagen, nestelen de gebouwen zich in de compositie tussen de boomkronen.

Bebouwing

Ook de architectuur moet op een respectvolle manier met het landschap omgaan en niet teveel opvallen. Een losse gevelindeling, met een subtiele verticale geleding en een bescheiden natuurlijke materialisatie en kleurstelling zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Architectonische stijl

In de basis geldt dat de twee gebouwen:

- Samen een architectonisch ensemble vormen, door samenhangende massa en vergelijkbare toepassing van de beeldkwaliteitsregels bij beide gebouwen;
- De architectuurstijl is eigentijds en ontspannen (losse, speelse massa- en gevelopbouw);
- Geen klassieke of historiserende architectuur;

Gevelopbouw

- Gevels hebben een speelse en tegelijkertijd rustige compositie;
 - geen strakke grids, of kroonlijsten;
 - geen dwingende orthogonaliteit in gevel en volume;

- De begane grond (plint) is herkenbaar door een zachte, natuurlijke uitstraling, die de relatie aangaat met de buitenruimte (zie 'Kleur- en materiaalgebruik');
- Verticale geleding, d.m.v. subtiele horizontale lijnen, reliëf in de gevel en tintverschillen;
 - geen op elkaar gestapelde 'plakken', of overheersende verdiepingslijnen;
- De gevelcompositie wordt ondersteund door reliëf en materiaalwisselingen;
- Gevelgroen is een onlosmakelijk onderdeel van de compositie;
 - het gevelgroen bestaat uit gevelbedekkende beplanting, dat aan en/of vanuit een vast gevelelement groeit;
 - niet zomaar een gevel laten begroeien.

Entrees

- De entree's zijn zo transparant mogelijk;
- De buitengevel plooit bij de entree naar binnen (zie 'overgangen');
- Collectieve fietsenstalling liggen inpandig aan de gevel en zijn zo transparant mogelijk;

Balkons/loggia's

- Balkons zijn overal aan de gevel toegestaan, met in acht neming van de regels van het kavelpaspoort
- De balkons zijn minimaal 0,5 meter inpandig (loggia)
- Ramen met een frans balkon hebben een verdiepte negge

Stijlkenmerken en detaillering

- De detaillering is strak en eigentijds en zorgt voor een nette en ingetogen uitstraling;
- Borstweringen worden meeontworpen;
- Geen zichtbare lateien;
- Dunne, subtiele waterslagen.

- Toevoegingen zijn onderdeel van de architectuur.
 - Denk hierbij aan beldrukkers, bordjes, brandveiligheidsvoorzieningen, installaties, postvakken etc.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels bestaan in de basis uit baksteen. De kleurstelling is zandkleurig gemeleerd
- Ondergeschikte gevelvlakken bestaan uit hout en begroeide geveldelen
- De zachtere uitstraling van de begane grond kan bereikt worden met een andere materialisatie en/of kleurstelling; aardse kleuren en natuurlijke materialen zorgen voor aansluiting met de buitenruimte;
- Kozijnen en waterslagen zijn van aluminium



Entrees zijn mee-ontworpen en transparant

Balkons zijn minstens 0,5m inpandig en steken niet verder dan 1m buiten de gevel



Foto: Duggan Morris Architects

Zandkleurige gemêleerde baksteen in combinatie met hout en beplanting



Strakke detaillering en subtiële horizontaliteit door doorlopende lijnen



Foto: B2AI architects



Gebouwen vormen een ensemble, hebben een plint in een ander materiaal en sluiten zorgvuldig aan op het maaiveld



Gevelgroen als onderdeel van het ontwerp

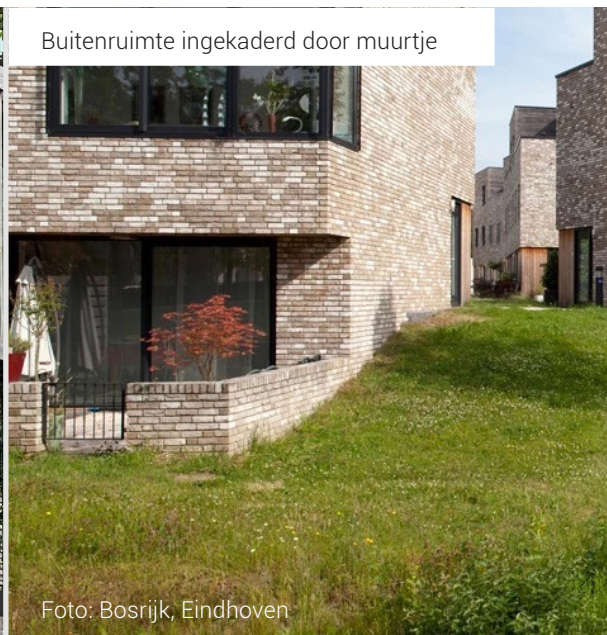
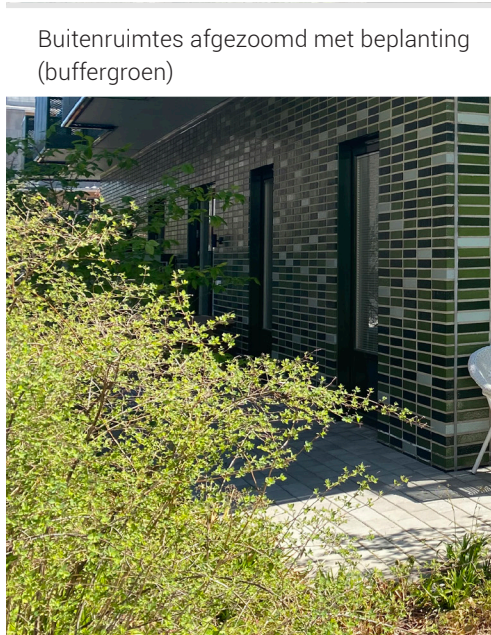


Foto: Bosrijk, Eindhoven



Buitenruimtes afgezoomd met beplanting (buffergroen)

Overgangen

De relatie tussen maaiveld en gebouw is zorgvuldig vormgegeven en zorgt voor een geleidelijke overgang. De begane grond heeft een ruimtelijke en visuele interactie met de buitenruimte.

- De gebouwen hebben een transparante plint, minimaal 1/3 van het geveleppervlak;
- De gevel loopt door van buiten naar binnen (doorzetten materialisatie);
- De overgang tussen het maaiveld en het gebouw kan verder overbrugd worden, met loggia's en een luifel bij ingangen;
- Bergingen liggen niet aan de gevel, die grenst aan de 'groene rand' of 'groen binnenterrein'.
 - uitzondering hierop, is de gevel van het rechter gebouw langs de roeivereniging

Informeel pad



Natuurlijke inrichting parkeren



Foto: Surface Design

Landschappelijk ingericht terrein met extensief beheerde grassen en kruiden



Parkeren op halfopen bestrating



Buitenruimte

Het terrein voegt zich bij de landschappelijke sfeer aan de Poelpolder-zijde van de Ringsloot en Greveling.

- geen (beton)tegels of asfalt, tenzij strikt noodzakelijk vanwege toegankelijkheid mindervaliden;
- zoveel mogelijk informele paden voor langzaam verkeer in halfverharding, zoals stabilizer;
- extensief beheerde grassen;
- enkel kort gemaaid gras, waar een verblijfsfunctie is beoogd;
- het ontwerp zorgt ervoor dat de ruimtes zoveel mogelijk ononderbroken doorlopen.

Ook het parkeren is op een landschappelijke manier ingericht.

- opsluitbanden zijn toegestaan, mits deze niet uitsteken boven de verharding;
- rijbaan bestaat uit gebakken klinkers
- parkeervakken bestaan uit grasstenen, met verharde uitstapstroken. Ter bescherming kunnen 'varkensruggen' worden opgenomen;

Privé buitenruimte op de begane grond, wordt opgenomen in het hoofdvolume, of door beplanting afgeschermd;

- beplanting is in de vorm van buffergroen
- geen hagen, hekwerken of schuttingen toegestaan

