

Schippersvaartweg

Beeldkwaliteitsplan

Noordwijkerhout



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Schippersvaartweg

Gemeente Noordwijkerhout

projectnummer: SR170015

INITIATIEFNEMER

Woningstichting Sint Antonius van Padua

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

9 september 2018 CONCEPT



Inhoud

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	7
1.3 Ligging plangebied	9
1.4 Leeswijzer	9
2. Stedenbouwkundig plan	13
2.1 Het groter geheel	13
2.2 Groen en water	13
2.3 Bebouwing	13
2.4 Ontsluiting en parkeren	15
3. Beeldkwaliteit	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ligging	19
3.3 Massa	19
3.4 Architectonische uitwerking	21
3.5 Materiaal en kleurgebruik	21
3.6 Openbare ruimte	23





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft in samenwerking met de gemeente Noordwijkerhout het voornemen om op de locatie Oud-Munnekewij aan de Schippersvaartweg 39 in Noordwijkerhout de gronden te herontwikkelen naar sociale woningbouw. Op de locatie bevindt zich een voormalige zorginstelling. Het pand staat al sinds enige tijd leeg.

De bedoeling is om het bestaande pand te slopen en daarvoor in de plaats 45 sociale woningen te realiseren, waarvan 21 appartementen en de overige als grondgebonden woningen.

Voor deze planontwikkeling is inmiddels een stedenbouwkundig plan opgesteld. Conform de welstandsnota van de gemeente Noordwijkerhout dienen voor nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken dan wel er sprake is van een functiewijziging passende welstandscriteria te worden opgesteld. Dit kan in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft Buro SRO gevraagd dit beeldkwaliteitsplan op te stellen waarvan dit product het resultaat is.

De gemeenteraad stelt de beeldkwaliteitscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

1.2 Doel

Binnen de planontwikkeling van de Schippersvaartweg komen maximaal 45 woningen, groen, water, straten, etc. De stedenbouwkundige opzet is reeds vastgelegd. Het bestemmingsplan sluit daar op aan zodat juridisch planologisch er geen belemmeringen zijn.

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel aanvullende spelregels (welstandscriteria) mee te geven als inspiratie voor de ontwikkelende partij en als sturend middel voor de toetsende instantie, de gemeente Noordwijkerhout.

De spelregels zijn aanvullend op het stedenbouwkundig plan. Dit plan is het resultaat van een ontwerpproces waarvan de stedenbouwkundige essentie is vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan gaat daar op door en geeft aanvullend in woord en beeld, op verschillende schaalniveaus, uitgangspunten en inspiratie voor het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte. Het gaat om spelregels en inspiratie die de kwaliteiten van de (gebouwde) omgeving zichtbaar maakt, een handvat geeft voor een gevarieerd en levendig onderdeel van de buurt met een eigen identiteit en een aantrekkelijke en leefbare buitenruimte in aansluiting op de wijken Mossenest I en II.

Beeldkwaliteit lijkt een persoon- en tijdgebonden begrip. “Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk” en “oude gebouwen zijn toch mooier dan nieuwe gebouwen”. In onze visie is beeldkwaliteit echter niet persoonsgebonden en heeft het begrip meer te maken met ‘zorgvuldig’ en ‘passend’. De mate waarin bebouwing, straten en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit van een gebied.

Het maken van een beeldkwaliteitsplan heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Het beeldkwaliteitsplan vult aan waar nodig.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitsplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven en verbeeld. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Deze hoeven niet persé een historiserend karakter te hebben. Het beeldkwaliteitsplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere:

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing in de te onderscheiden zones;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste massa en geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte.

3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling heeft het beeldkwaliteitsplan ook een belangrijke functie in de communicatie met belanghebbenden (omwonenden). Daar waar het bestemmingsplan en de welstandnota zich vaak manifesteren als regels waaraan burgers zich moeten houden, doet het beeldkwaliteitsplan ook uitspraken over de openbare ruimte. Met andere woorden: de gemeente en ontwikkelende partij leggen zichzelf ook een inspanningsverplichting op.

Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van de directe omgeving en de locatie is, kan gemakkelijk duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeert het beeldkwaliteitsplan als aanjager voor kwaliteit. Een goede beeldkwaliteit enthousiasmeert en maakt ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie Oud-Munnekewij aan de Schippersvaartweg is gelegen aan de oostzijde van Noordwijkerhout aan een van de oudere linten door de Veensche polder. Het plangebied ligt direct aan de Schippersvaartweg, welke aan de zuidzijde is gelegen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Via Nova. Deze weg omsluit de nieuwe wijk Mosse- nest II welke ten noorden van de planlocatie is gelegen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de be- staande watergang. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bestaande woonkavels welke onderdeel vormen van het bebouwingslint aan de Schippersvaartweg.

Het plangebied heeft een omvang van circa 9.800 m² en bestaat momenteel uit een zorggebouw met een bijbeho- rend parkeerterrein. Verder wordt het gebied bepaald door groen, bestaande uit gazon, solitaire bomen en bossages. aan de noord- en westzijde grenst het gebied een water- gang. Het plangebied wordt ontsloten via de Shippersvaart- weg.

1.4 Leeswijzer

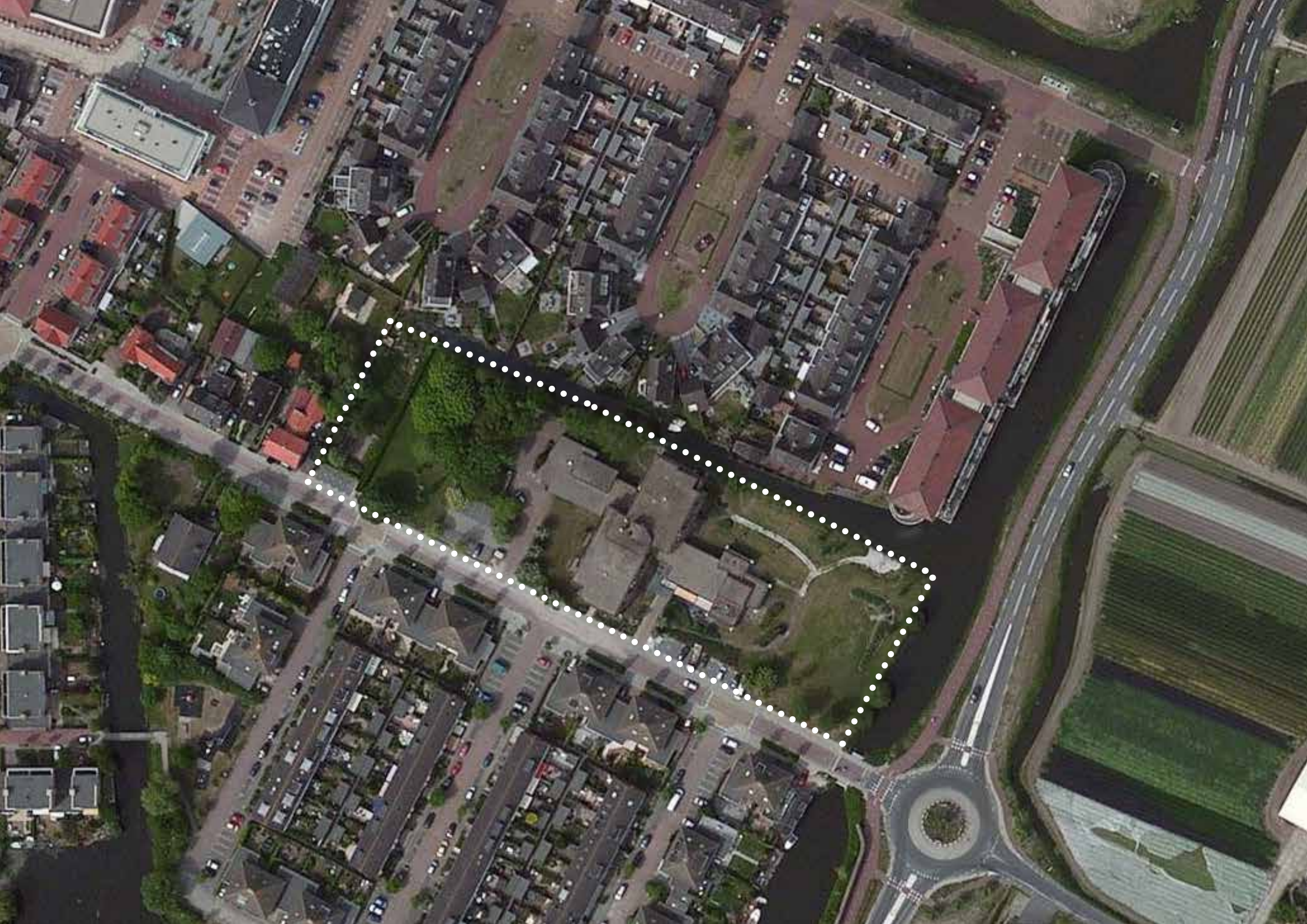
De opbouw van dit beeldkwaliteitsplan is als volgt: hoofd- stuk 2 staat in het teken van het de stedenbouwkundige hoofdstructuur. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste beeld- kwaliteit voor gebouwen en de openbare ruimte vastgelegd.



Topografische kaart 1925



Topografische kaart 2016





Schipperstraatweg



2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Het groter geheel

Het plangebied van de Oud-Munnekewij aan de Schippersvaartweg 39 neemt een bijzonder positie in. Het plangebied ligt namelijk aan een oud lint, de Schippersvaartweg, dat de verbinding vormt tussen de Haarlemmertrekvaart en het centrum van Noordwijkerhout. Dit lint kent zijn oorsprong in het begin van de 20^e eeuw als een pad en is later meer geformaliseerd door woonbebouwing langs het lint. Vanaf ca. 1950 groeide het bebouwingslint meer richting het oosten.

Het lint van de Schippersvaartweg onderscheidt zich van zijn omgeving door de oudere bebouwing uit diverse tijdperiodes. Oud-Munnekewij is destijds, midden jaren '80 van de vorige eeuw, aan de rand van de kern gerealiseerd.

Later in de jaren '90 is de woonwijk ten zuiden van de locatie gerealiseerd, Mossenest I, en recent de wijk te noorden van het plangebied Mossenest II.

Het plangebied vormt de beëindiging van het bebouwingslint langs de Schippersvaartweg. Deze weg tezamen met de watergang dragen bij aan een meer solitaire ligging. Het stedenbouwkundig plan gaat dan ook uit van een ruimtelijk logische overgang tussen de wijken Mossenest I en II. Schelftweg en Via Nova vormen de 'harde' grens tussen de kern en het buitengebied.

De aangrenzende wijken Mossenest I en II worden gekenmerkt door overwegend woningbouw bestaande uit veelal

grondgebonden woningen van twee lagen met een kap (zeldak of schildkap) of een plat dak (Mossenest I) en een enkel appartementencomplex op bijzonder locaties. Voorbeelden hiervan zijn de hoek van de Kerkweg en Schippersvaartweg en de hoek van de Via Nova en de Fossa.

De architectuur van Mossenest I en het lint van de Schippersvaartweg bestaat over het algemeen uit een traditionele bakstenen architectuur waarbij kleine afwijkende kleurvlakken zijn toegepast in de gevel. Kap- en dakvormen wisselen hier per blok af. Kappen zijn verwegend afgedekt met een zwarte/antracietkleurige pan. Het beeldkwaliteitsniveau van deze buurt kan als middelmatig worden beschouwd.

Voor Mossenest II is ingezet op een stedenbouwkundig en architectonisch thema. Woningen zijn hier veelal rondom openbare ruimtes gesitueerd en bestaan veelal uit twee lagen met een kap. Appartementencomplexen zijn eveneens voorzien van een kap. Beëindigingen worden door middel van bewust ontworpen hoeken opgelost. Door middel van kapwisselingen ontstaat een afwisslend straatbeeld. Gevels zijn veelal van metselwerk in aardse tinten afgewisseld met witte keimwerk vlakken. Kappen zijn afgedekt met een grijs-bruin gemeleerde pan. Het beeldkwaliteitsniveau van deze buurt kan als hoog worden beschouwd. Dit wordt vooral ingegeven door de samenhangende hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig concept



Groen en water



Bebouwing



Ontsluiting en parkeren

2.2 Groen en water

De groen en waterstructuur is de drager van de stedenbouwkundige opzet. De brede bestaande watergangen aan de noord- en oostzijde worden ingezet als zachte overgangsranden. Hier is ruimte voor watercompensatie en de realisatie van natuurvriendelijke oevers zodat, zowel in ecologisch als visueel opzicht, een aantrekkelijk groen- en waterrijk profiel ontstaat voor bewoners van de tegenovergelegen woningen en de toekomstige bewoners.

De ruimten tussen de voorgestelde woonblokken zijn bewust als open, groene ruimte ingezet zodat enerzijds doorzicht ontstaat en anderzijds aantrekkelijke ruimtes kunnen ontstaan waar geparkeerd wordt en ruimte is voor een speelplek. Tevens sluiten deze ruimten aan op het profiel langs de Schippersvaartweg dat ondersteund wordt door groen- en boombeplanting. De koppen van de woonblokken worden daarmee als het ware 'verzacht'.

2.3 Bebouwing

De voorgestelde bebouwing van Schippersvaartweg 39 bestaat uit een drietal woonblokken. Twee woonblokken worden voorgesteld als grondgebonden woningen, 24 woningen in totaal, en één woonblok met 21 appartementen.

Het stedenbouwkundig concept is zo opgezet dat de drie blokken de woonstraten van de wijk Mossenest I als het ware beëindigen. De koppen van deze blokken liggen nagevoel in het zicht van deze straten. Daarmee ontstaat juist maximaal zicht voor de bestaande bewoners, aan de zuid-

en noordzijde, tussen de voorgestelde woonblokken op de groene ruimten.

Het appartementenblok wordt centraal in het plan voorgesteld. Aan de buitenzijde, aan weerszijden van het appartementenblok, de twee grondgebonden woonblokken.

De woonblokken worden voorgesteld in maximaal 2 lagen voor de grondgebonden woningen en 3 lagen voor de appartementen. De 2^e respectievelijk 3^e laag wordt vormgegeven als zijnde een heldere (bijzondere) kapvorm. Met de ruime opzet van het plan past dit goed binnen de context van deze woonomgeving.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting voor het autoverkeer vindt direct plaats op de Schippersvaartweg. Vanaf deze weg worden twee tot drie inprikkers voorgesteld waaraan wordt geparkeerd, welke tevens als groene ruimten worden ingericht. Zo ontstaat voor de nieuwe en bestaande woningen een maximaal groen beeld.

Het parkeren wordt evenwichtig over het plan verdeeld. Deze parkeerplaatsen zoveel als mogelijk met groen omsloten. In totaal worden er 63 parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd. Tevens wordt er ruimte gereserveerd voor nog eens 18 extra parkeerplaatsen (conform het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente), mocht in de toekomst blijken dat de parkeerdruk hogere is.





Blokken vertonen architectonische samenhang



Grondgebonden woning bestaande uit 1 laag met kap



Kap vormt een duidelijk afwijkende laag



Doorlopende gevels



Appartementen bestaande uit 2 lagen met kap



Aantrekkelijke gevels aan de openbare ruimte



Eenvoudige hoofdvorm met horizontale geleiding



Grondgebonden rug aan rug gesitueerd



Heldere kapvorm

3. Beeldkwaliteit

3.1 Inleiding

Met de ontwikkeling van Schippersvaartweg 39 ontstaat de mogelijkheid een nieuwe aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossenest I en II en de beëindiging te vormen van het lint aan de Schippersvaartweg. De kwaliteit hiervan wordt voor een groot deel bepaald door het samenspel van bebouwing, groen, water en openbare ruimte.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt nagestreefd naar een bepaalde mate van eenheid voor de woonbebouwing. Deze eenheid zorgt er enerzijds voor dat het plan op een logische manier wordt opgenomen in de omgeving en levert anderzijds een bijdrage aan de kwaliteitbeleving van het nieuwe woongebied passend bij het sociale segment. Beeldkwalitatief dient uitgegaan te worden van een middelmatig niveau in aansluiting bij Mossenest I en het lint van de Schippersvaartweg.

In dit beeldkwaliteitsplan is aansluiting gezocht bij de welstandsnota van de gemeente Noordwijkerhout. Het plangebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied 'Woongebied'. De geldende welstandscriteria zijn samengevoegd en specifiek gemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan zoals besproken in het vorige hoofdstuk. Daarnaast is in dit beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met een volledig sociaal programma, mogelijke ontwikkelingsruimte en de daarvoor benodigde flexibiliteit.

3.2 Ligging

- Gebouwen dienen enerzijds deel uit te maken van het stedenbouwkundig patroon van de Schippersvaartweg en dienen anderzijds de overgang te vormen tussen Mossenest I en II.
- de woonblokken zijn zo gepositioneerd dat voorgevels gericht zijn op de belangrijkste openbare ruimte. In dit geval de groene openbare tussengebieden.
- gevels welke grenzen aan openbaar gebied dienen aantrekkelijk te zijn vormgegeven als zijnde een voorgevel of een afgeleide daarvan. Daarbij gaat het vooral om de gevels aan de Schippersvaartweg en de groene tussengebieden en in mindere mate om de noordelijke waterrand.

3.3 Massa

- De grondgebonden woningen bestaan uit één laag met een kap en worden rug aan rug gesitueerd. Het appartementenblok bestaat uit twee lagen met een kap;
- er dient sprake te zijn van een helder vormgegeven kap;
- gevels mogen deels worden doorgetrokken. Er dient sprake te zijn van een kap met een evenwichtige verhouding tussen doorgetrokken gevel en kap;
- de woonblokken zijn evenwichtig en afgestemd op de onderlinge samenhang waarmee het geheel een duidelijke eenheid vormt;



Bergingen vormen een eenheid met de woningen



Balkons als ondergeschikte (transparante) elementen



Dakkapellen vormen met de woning een eenheid



Zorgvuldige detaillering



Zijgevels zijn aantrekkelijk vormgegeven



Heldere geleding



Meeontworpen bergingen



Natuurlijke materialen



Zorgvuldig inpassen van zonnecollectoren

- woonblokken hebben een eenvoudige hoofdvorm en uitgevoerd met een overwegend horizontale geleding;
- uitbreidingen, indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied, vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bergingen bij de grondgebonden woningen vormen een architectonische eenheid met de woningen;
- balkons worden als ondergeschikte (transparante) elementen vormgegeven;
- dakkapellen zijn vormgegeven in de architectuur van het woonblok.

3.4 Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn overwegend eenvoudig maar degelijk en in aansluiting op de omgeving. Daarbij vormt het plan een overgang tussen de wijken Mossenest I en II en vormt het de afsluiting van het lint.
- in vormtaal sluiten de verschillende woonblokken bij elkaar aan. Uitgangspunt dient te zijn dat binnen het plangebied een eenheid ontstaat van gebouwen;
- gevelwanden zonodig opdelen d.m.v. kleine verspringingen en/of insnedes en een heldere geleding;
- zijgevels hebben vensters en zijn tevens zorgvuldig gedetailleerd als zijnde een voorgevel dan wel een afgeleide hiervan;
- binnen het beeld als geheel zijn er, bewust ontworpen, accenten en grotere gevelopeningen toegestaan (bv. entrees);

- erafscheidingen worden meeontworpen binnen het architectonisch concept;
- opstelplaatsen voor containers worden aan het zicht onttrokken vanaf de openbare ruimte;
- bergingen en technische ruimten voor het appartementenblok worden binnen de hoofdmassa opgelost.

3.5 Materiaal en kleurgebruik

- Het beeld van de gebouwen dient een natuurlijke uitstraling te zijn passend binnen de (groene) context en aansluitend bij de Schippersvaartweg en Mossenest I;
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in een kleurstelling en materialisatie passend bij de omgeving van het lint en Mossenest I;
- kappen worden gedekt met keramische dakpannen in nuances van grijs tot zwart;
- strakke kozijnen en profileringen in een neutrale of donkere kleurstelling vormen het uitgangspunt;
- terughoudend kleurgebruik. Wittinten zijn uitgesloten;
- eventuele zonnepanelen zorgvuldig binnen het dakvlak inpassen en zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte plaatsen;
- toepassen van natuurlijke hoogwaardige en duurzame materialen (metselwerk, hout, natuursteen, keramische pan, glas, etc.), geen kunststof, kunstvezelplaat, kalkzandsteen, gebroken steen, betonsteen/pan/plaat. Toepassen van kunststof kozijnen is mogelijk bij een hoogwaardige variant met houtnerf-imitatie.



Parkeren door hagen omsloten



Waardevolle bomen zo mogelijk inpassen



Ruimte voor spelen in het groen



Natuurvriendelijke oevers



Containers uit het zicht



Meeontworpen erfafscheidingen



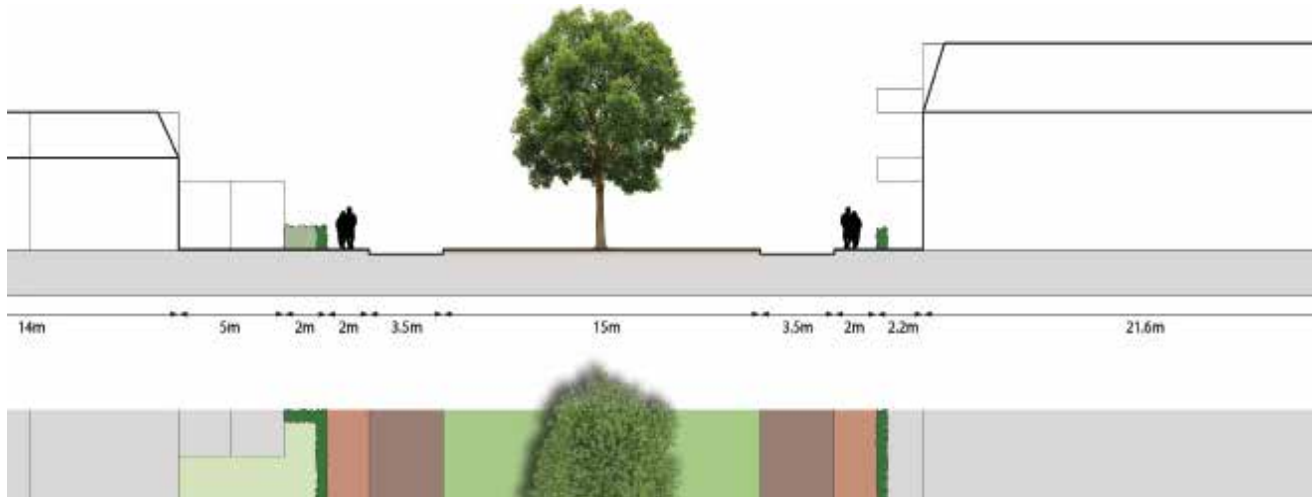
Wonen aan een groene ruimte



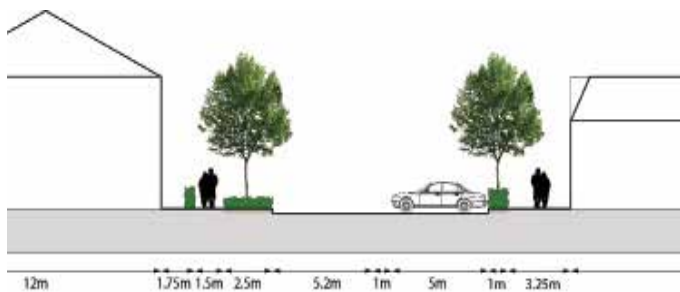
Bestratingsmaterialen aansluiten bij bestaand beeld



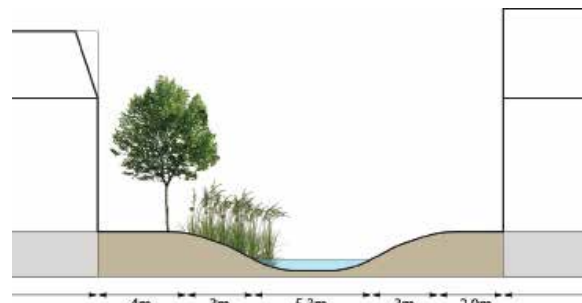
Combinatie van muurtje en groene hagen als erfafscheiding



Profiel groene tussenruimte



Profiel Schippersvaartweg



Profiel waterrand noorzijde

3.6 Openbare ruimte

- Inrichting van het openbaar gebied dient functioneel en aantrekkelijk te zijn waarbij de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter dienen te krijgen;
- de noordrand van het plangebied vormgeven als een groene waterrand voorzien van een natuurvriendelijke oever. De waardevolle natuurvriendelijke oever aan de oostrand van het plangebied moet behouden blijven;
- waardevolle bestaande bomen zoveel als mogelijk inpassen;
- bestrating in aansluiting op het reeds aanwezige inrichtingsbeeld van de Schippersvaartweg door het toepassen van betonklinkers, -tegels en eventueel halfverharding;
- erfafscheidingen worden meeontworpen en vormen een onderdeel van het architectonisch concept.
- erfscheidingen van voor- en zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied geschieden middels hagen en muurtjes met een hoogte van 0,7 m¹ tot maximaal 2,0 m¹ hoog zijn daar waar echt sprake dient te zijn van privacy (alleen bij grondgebonden woningen).
- parkeren zoveel mogelijk omsloten door hagen;
- openingen in de haagjes aan de voortuin niet breder dan strikt noodzakelijk.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement