

Nieuw Rijnvaert

Oegstgeest | Rijnsburg

Beeldkwaliteitsplan





PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Nieuw Rijnvaert

Oegstgeest | Rijnsburg

Projectnummer: SR190009

INITIATIEFNEMER

Adriaan van Erk Ontwikkeling | Ouwehand Bouw en Ontwikkeling

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: Krijn Lodewijks | John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

26 maart 2021 | Concept

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Stedenbouwkundig Plan	7
2.1 Hoofdpzet	7
2.2 Ontsluiting & Parkeren	8
2.3 Water	9
2.4 Groen	10
2.5 Oriëntatie en accenten	11
2.6 Deelgebieden	11
3. ‘Singel & Nieuwe Vliet’ en ‘Woonstraten’	12
3.1 Ambitie en beoogde sfeer	12
3.3 Architectonische richtlijnen	17
3.4 Richtlijnen voor de buitenruimte	20
4. Deelgebied Valkenburgerweg	31
4.1 Ambitie en beoogde sfeer	31
4.2 Stedenbouwkundige richtlijnen	31
4.3 Architectonische richtlijnen	32
4.4 Richtlijnen voor de buitenruimte	34



Richting Amsterdam

Oegstgeesterkanaal

Rijnsburg

Flora Holland

A44

Oegstgeest

Oude Rijn

Valkenburg

Richting Den Haag

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

1.1 Aanleiding

Aan de rand van de Rijnsburgse wijk Frederiksoord bevindt zich een gebied dat is ingevuld met grasland en kassen. Het voornemen is om hier een nieuwe woonbuurt te realiseren. Hiervoor is een stedenbouwkundige hoofdstructuur vastgesteld door het bestuur van de gemeenten Katwijk en Oegstgeest en de ontwikkelende partijen Adriaan van Erk Ontwikkeling en Ouwehand Bouw en Ontwikkeling.

Die hoofdstructuur is verder uitgewerkt in een concept stedenbouwkundig plan. Ook de woningen en de buitenruimte zullen nog nader worden uitgewerkt. Om de beoogde sfeer en het ambitieniveau daarbij vast te leggen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin komen zowel richtlijnen op het gebied van stedenbouw, architectuur en buitenruimte aan bod. Een deel van die kwaliteitsrichtlijnen is ook al in het rapport 'Stedenbouwkundige hoofdstructuur' vastgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling daarop.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven. Ze vormen geen blauwdruk

1. Inleiding

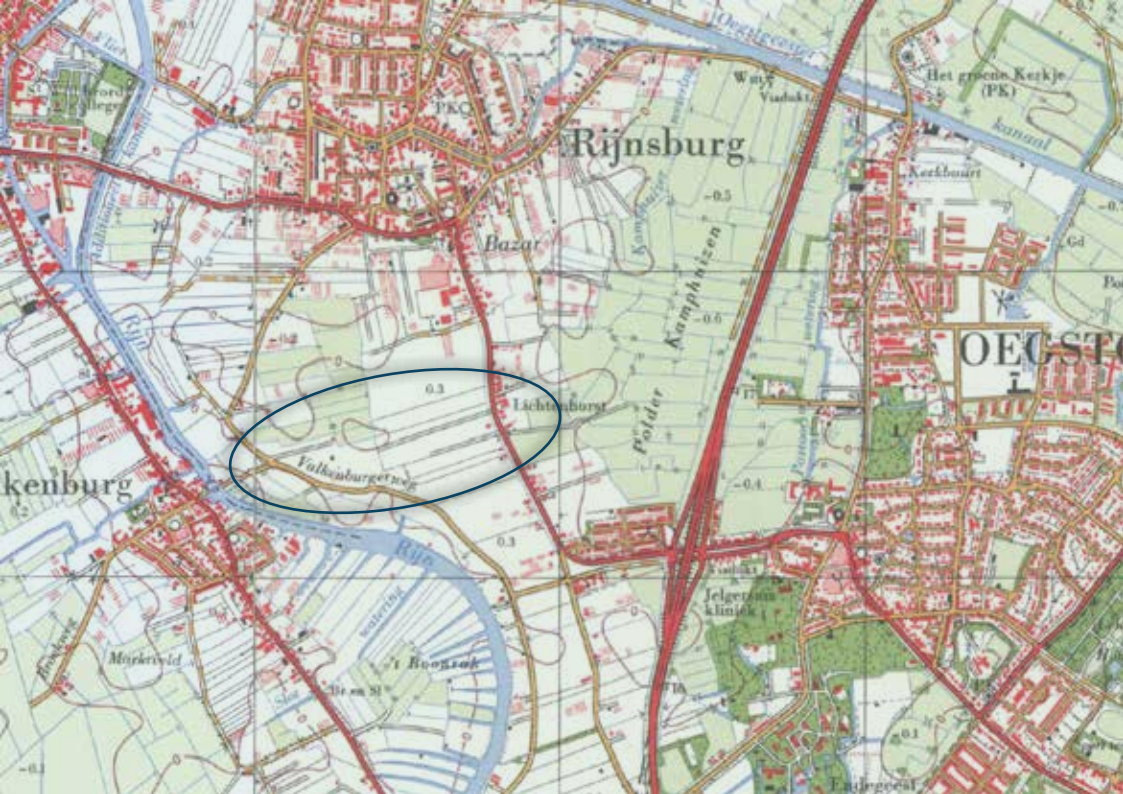
maar stippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt aan de richtlijnen voldaan.

Nadat dit beeldkwaliteitsplan door de raad is vastgesteld, vormt dit het toetsingskader voor welstand. In het welstandsbeleid van Oegstgeest is opgenomen dat plannen die de bestaande structuur doorbreken beoordeeld kunnen worden met een beeldkwaliteitsplan. In het welstandsbeleid van Katwijk is dit niet specifiek opgenomen. Het is echter ook daar gebruikelijk dat voor grotere ontwikkelingen beeldkwaliteitsplannen als gebiedsspecifiek, aanvullend onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding behandelt dit beeldkwaliteitsplan het stedenbouwkundig plan. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de beeldkwaliteitsrichtlijnen aan bod voor de deelgebieden 'Singel en Vliet' en 'Woonstraten' (zie kaart p11). Daar waar de richtlijnen per deelgebied verschillen is dit steeds aangegeven. Voor het deelgebied 'Valkenburgerweg' geldt een geheel ander sfeerbeeld. Dit deelgebied komt daarom in hoofdstuk 4 aan bod.





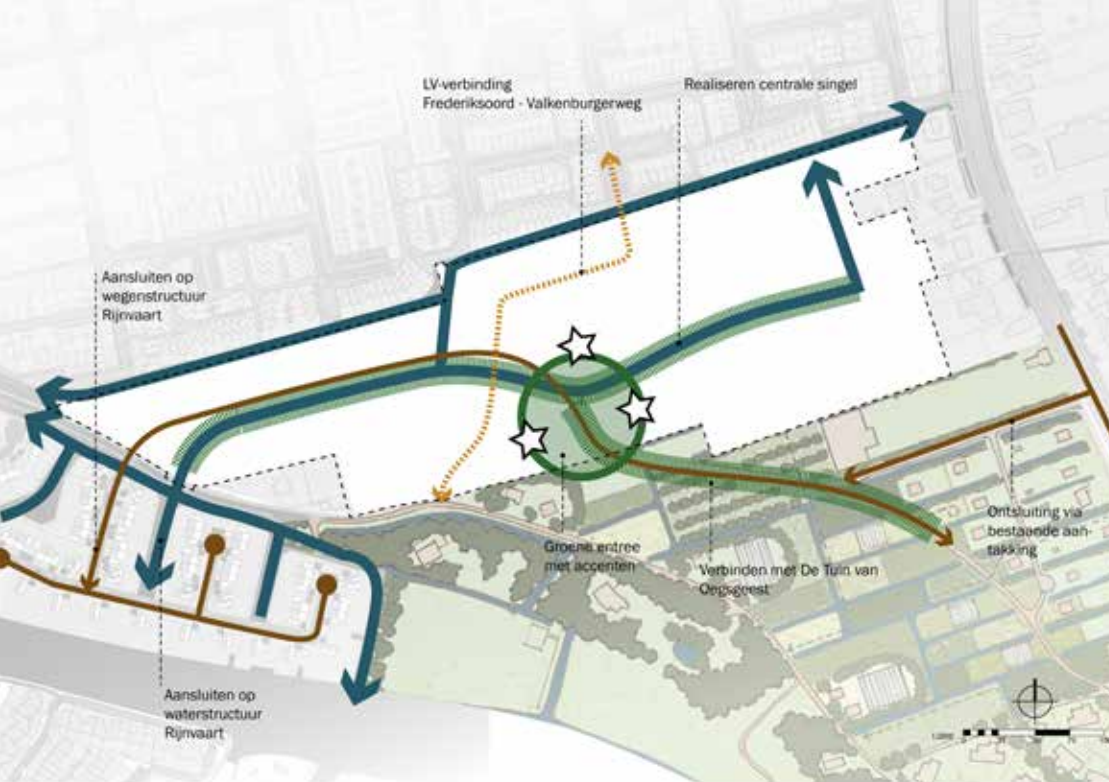
2. Stedenbouwkundig Plan

Het stedenbouwkundig plan vormt het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan. De exacte situering van bebouwing en de indeling in groen / parkeren kan bij de uitwerking nog afwijken van dit plan.

2.1 Hoofdopzet

De hoofdstructuur is gebaseerd op de aanwezige oost-west gerichte landschapsstructuur. Naast de woonstraten die deze structuur volgen komt dit tot uiting door een centrale singel die van oost tot west de drager van de buurt vormt. De weg langs de singel loopt door naar het aangrenzende Rijnvaart. Daarnaast staat ook het water in verbinding met Rijnvaart, zodat er een vaarverbinding naar de Oude Rijn ontstaat.

◀ 1960; oostwest gerichte kavels tussen de linten (bron; topotijds.nl)



◀ uitgangspunten hoofdopzet

Nieuw Rijnvaart wordt op een centrale locatie verbonden met Frederiksoord; ter plaatse van de straat Paedsenakker. Deze verbindingen is uitsluitend voor langzaam verkeer. De nieuwe buurt gaat grenzen aan 'de Tuin van Oegstgeest'; een gebied dat ontwikkeld wordt tot landschappelijk gebied met recreatieve functies. Het groene karakter loopt, door een losse bebouwingsofzet van appartementen in het groen door tot de centrale singel in Nieuw Rijnvaart.

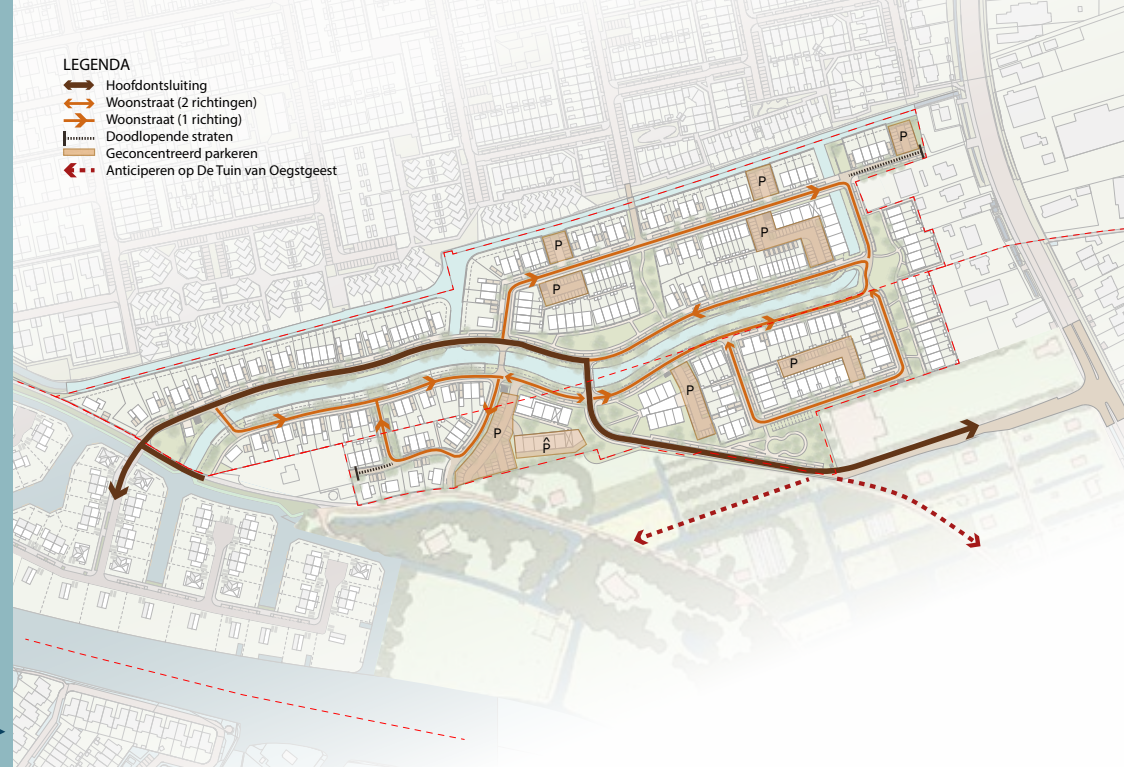
2.2 Ontsluiting & Parkeren

Voor auto's is Nieuw Rijnvaert te bereiken vanaf de Rijsburgerweg. Na het transportbedrijf buigt de weg af en vormt ze een centrale entree tot de wijk. Vanaf daar leidt de route ten noorden van de singel verder naar de aangrenzende wijk Rijnvaert. Op meerdere punten takken woonstraten aan op de ontsluitingsweg. Aan de singel worden dit, de ontsluitingsweg zelf uitgezonderd, éénrichtingsstraten. Daarnaast kent het plan twee lussen met éénrichtingsverkeer. Alle straten worden 30km/uur straten.

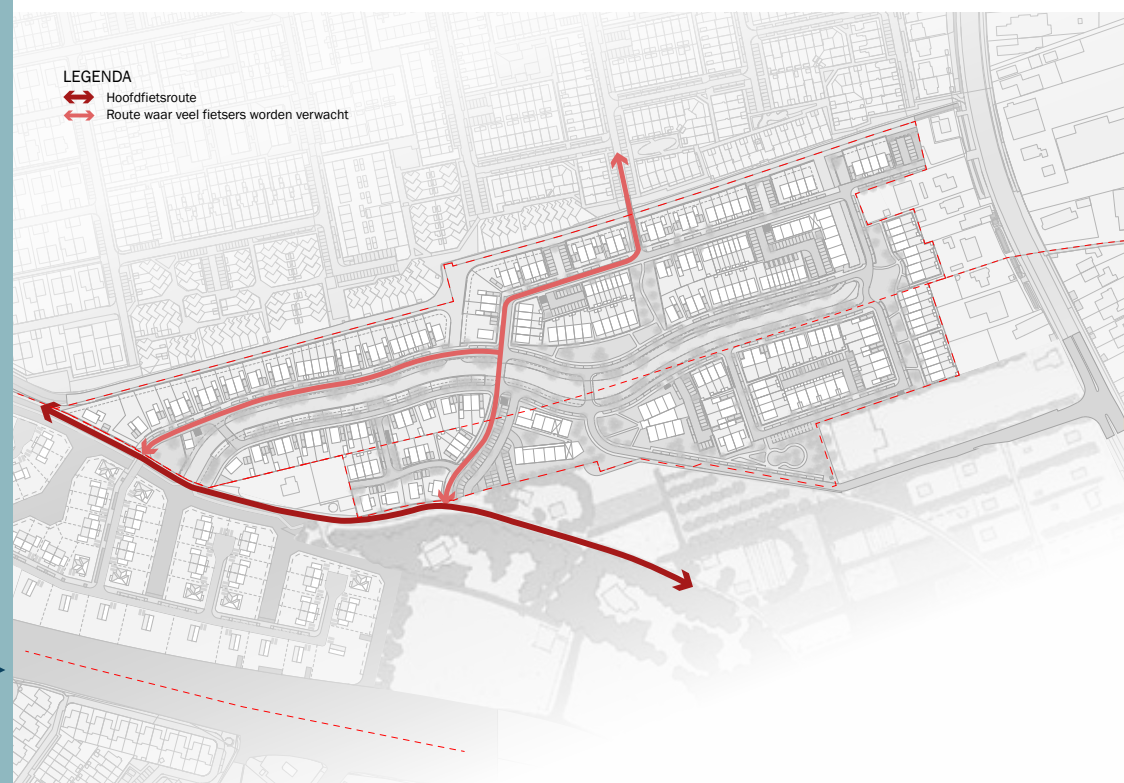
Centraal in het gebied komt een fietsverbinding met Frederiksoord. Deze takt aan op de straat Paedsenakker en kan dienst doen als calamiteitenroute. Met deze verbinding ontstaat zowel in oostwest- als in noordzuidrichting soepele fietsverbindingen over de 30km/uur straten naar de Valkenburgerweg. De routes kunnen aansluiten op de fietspaden in de Tuin van Oegstgeest indien dat gebied zich ontwikkelt.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats uit het zicht van de straten. Dit gebeurt door parkeerhoven en parkeerkoffers achter en tussen de blokken en indien mogelijk achter of onder de appartementen of groen ingepast. In de straten komen in het algemeen slechts aan één zijde van de rijbaan langspaarkeerplaatsen.

verkeersstructuur ►

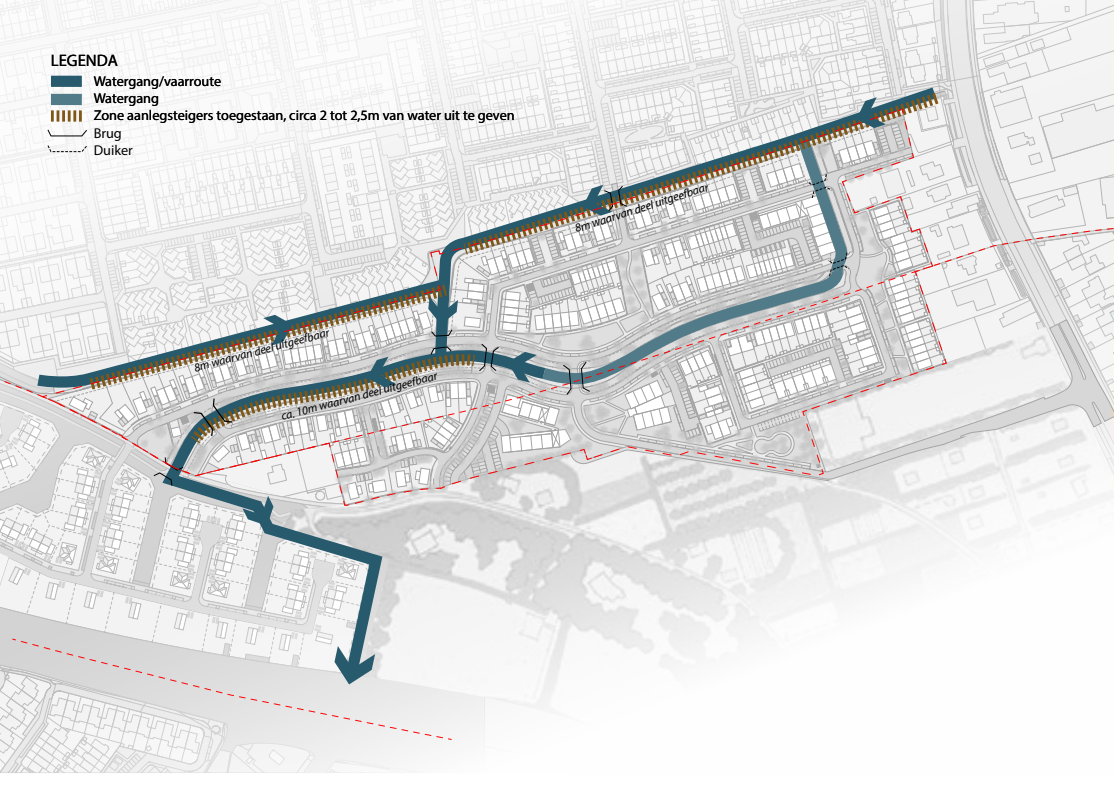


fietsverbindingen ►



LEGENDA

- Watergang/vaarroute
- Watergang
- Zone aanlegsteigers toegestaan, circa 2 tot 2,5m van water uit te geven
- Brug
- Duiker



waterstructuur



Oude Rijn nabij planlocatie

2.3 Water

De centrale singel is de dragende structuur voor Nieuw Rijnvaart. De singel bestaat aan de westzijde uit een circa 10 meter brede watergang met groene oevers en sluit aan op de waterstructuur van Rijnvaart. Daarmee ontstaat ook een vaarverbinding naar de Oude Rijn. Aan de oostzijde versmalt de watergang naar 8 meter. In het westelijke deel komen aan de zuidelijke oever aanlegmogelijkheden en overtuinen en wordt een deel van het water mee uitgegeven.

De tweede oostwestgerichte watergang ligt tussen Frederiksoord en Nieuw Rijnvaart. Dit betreft een opwaardering van de bestaande sloot tot een 8 meter brede watergang. De woningen komen er met de achtertuin aan te liggen, krijgen aanlegmogelijkheden en een deel van het water wordt mee uitgegeven.

Beide watergangen worden op twee punten met elkaar verbonden; centraal in het gebied en aan de oostzijde. Vanuit alle woningen die met de (over)tuin aan het water grenzen is er een vaarverbinding met de Oude Rijn. Op de daarvoor noodzakelijke delen komen bruggen of vaarduikers. Overige kruisingen bestaan uit duikers. Met deze waterstructuur ontstaat er meer watercompensatie dan nodig; een bewuste keuze voor een waterrijk woonmilieu in de nieuwe wijk.

2.4 Groen

Bij de centrale entree tot de wijk is er sprake van een losse bebouwingsstructuur met bouwvolumes in het groen. Dit zorgt ervoor dat het aangrenzende groengebied 'De Tuin van Oegstgeest' de nieuwe wijk binnendringt tot aan de centrale singel. In het centrum van de wijk is daardoor de groene, landschappelijke sfeer voelbaar.

De oevers en het straatprofiel langs de singel vormen het belangrijkste structuur- en beeldbepalende groen in de wijk. Daarnaast zijn er op meerdere locaties grotere groene ruimtes aanwezig:

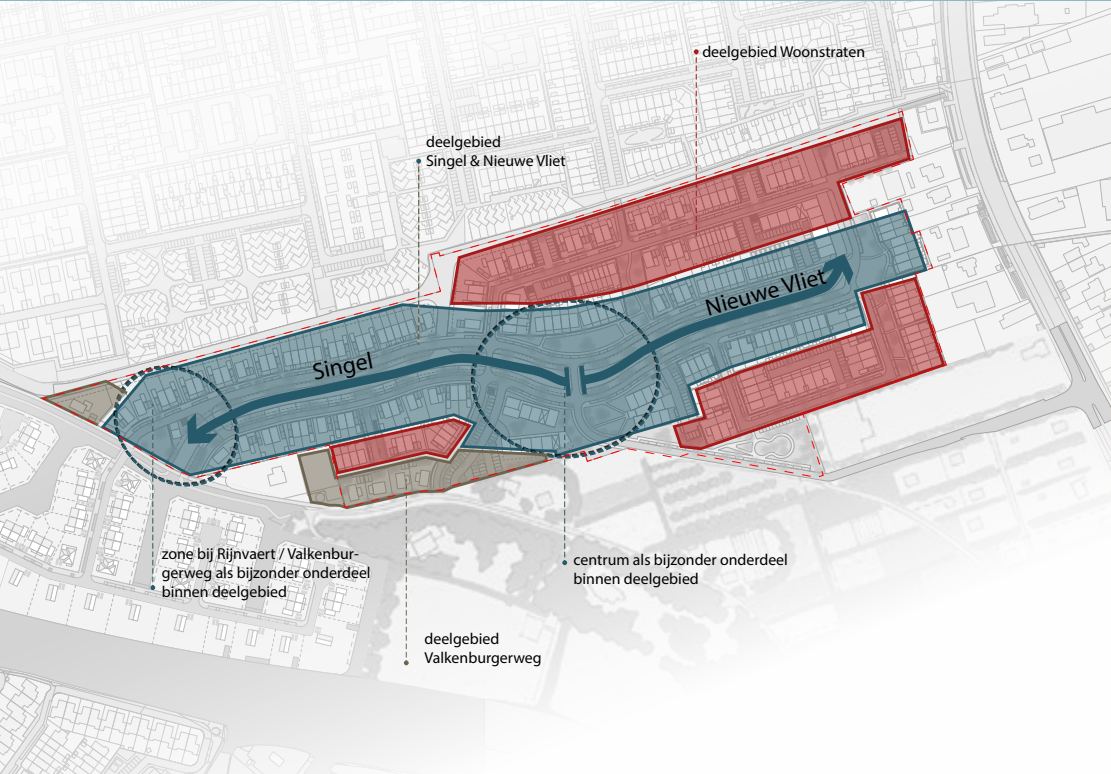
- Bij de entree tot de wijk in de vorm van een ruime groene voet waarop de appartementengebouwen zijn gesitueerd;
- Tegenover de centrale entree, aan de noordzijde van de singel;
- Op de kop van de singel aan de Valkenburgerweg;
- Op beide uiteinden van de oostelijke woonstraat;
- In het verlengde van de fietsbrug naar Frederiksoord.
- Op de oostelijke kop van de centrale watergang en verder doorlopend langs de noord-zuidgerichte woonstraat.

groenstructuur ►



oriëntatie en accenten ►





2.5 Oriëntatie en accenten

Het plan is zodanig opgezet dat alle woningen een oriëntatie op de openbare ruimte krijgen. Voorzijden van woningen begeleiden dus zowel de singel, de woonstraten als de groene ruimten.

De entree wordt benadrukt door accenten; losse volumes in het groen. Dit zijn ofwel gebouwen die in zijn geheel een accent vormen, ofwel gebouwen met bebouwingsaccenten op de zichtlijnen. Naast deze hoogteaccenten tot vijf lagen hoog aan de entree komen er accenten op de bijzondere punten in de structuur. Deze beëindigen de voornaamste zichtlijnen en benadrukken zo de hoofdstructuur en hoeven niet altijd hoogteaccenten te zijn.

2.6 Deelgebieden

De wijk is opgedeeld in drie deelgebieden; 'Singel en Nieuwe Vliet', 'Woonstraten' en 'Valkenburgerweg'. Voor de eerste twee deelgebieden wordt dezelfde sfeer beoogd, maar is het ambitieniveau bij de Singel en Nieuwe Vliet wat hoger dan bij de woonstraten. Deze twee gebieden worden daarom samen in hoofdstuk 3 behandeld. Het deelgebied 'Valkenburgerweg' maakt minder onderdeel uit van de wijk, maar juist meer van de bestaande structuur. Voor dit deelgebied gelden daarom andere criteria. Deze staan in hoofdstuk 4.



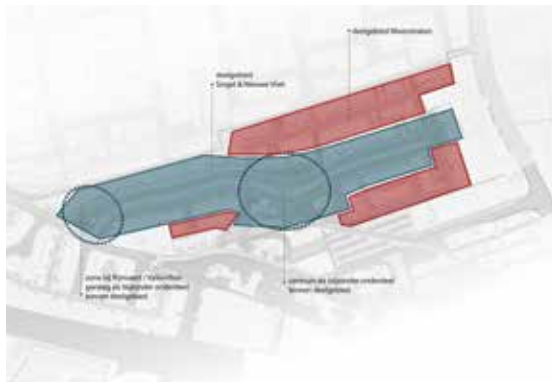
◀ 3 deelgebieden

◀ de Vliet in Rijnsburg, als referentie voor de korrelgrootte

3. ‘Singel & Nieuwe Vliet’ en ‘Woonstraten’

3.1 Ambitie en beoogde sfeer

Het beoogde woonmilieu is een gevarieerde wijk met een dorpse schaal, afgestemd op korrel van de Rijnsburgse Vliet; geen pandsgewijze parcellering maar een onregelmatige afwisseling in bredere en smallere panden. Een afwisseling in traditionele en eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend. De centrale watergang is de drager van het plan. In het deelgebied ‘Singel en Nieuwe Vliet’ komt het gevarieerde Hollandse bebouwingsbeeld daarom maximaal tot uiting. In het deelgebied ‘Woonstraten’ wordt deze sfeer doorgezet, maar mag dit met eenvoudigere, soberdere en minder rijk uitgevoerde middelen. De specials (unieke, specifieke gebouwen of gebouwen met een accent) tonen zich daarom met name aan de Singel en de Vliet en verrijken zo deze dragende structuur.



▲ deelgebieden ‘Singel & Nieuwe Vliet’ en ‘Woonstraten’

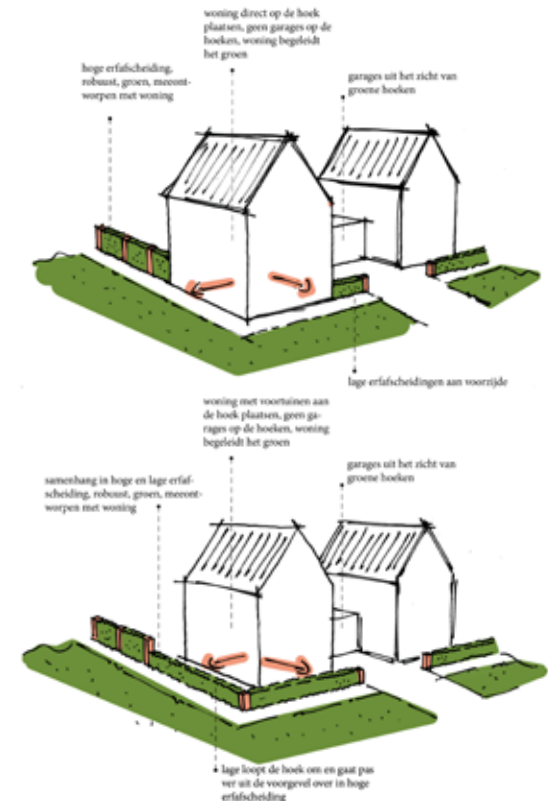
3.2 Stedenbouwkundige richtlijnen

Oriëntatie

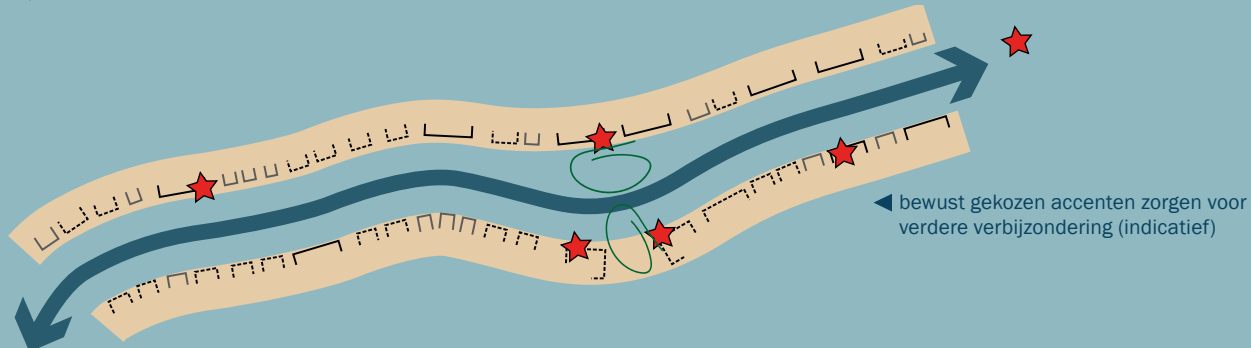
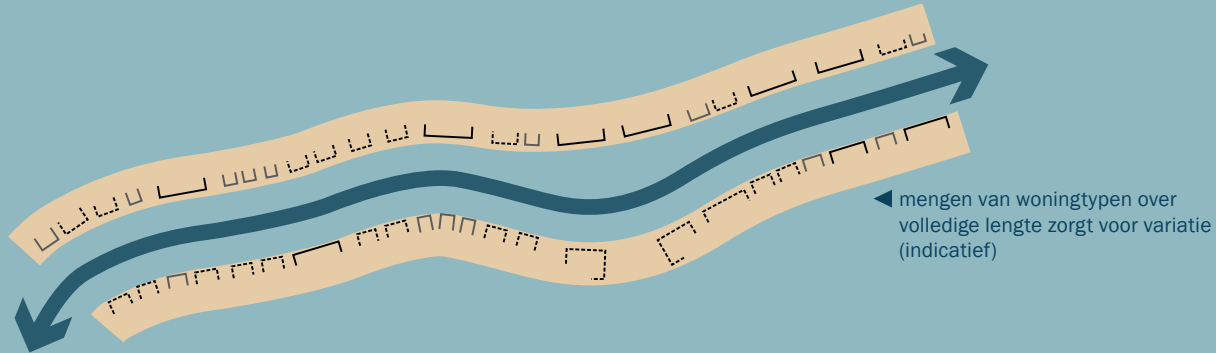
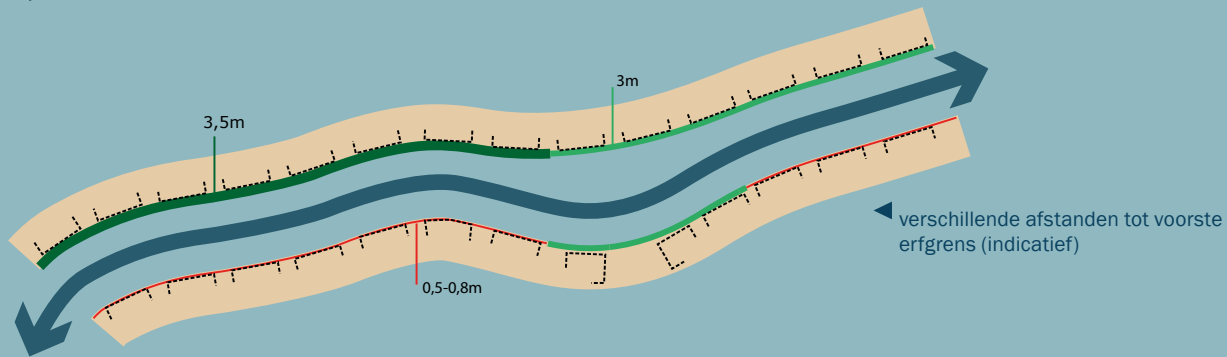
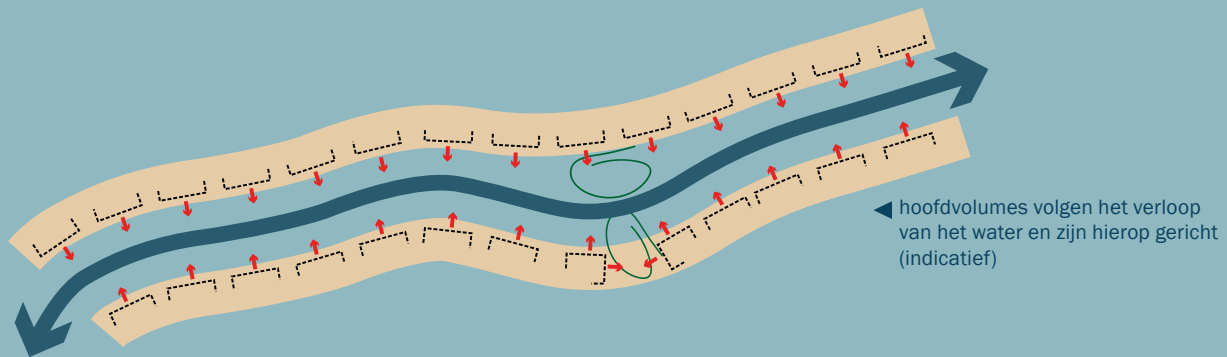
Voor een goede woonomgeving is een sterke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte van belang. De woningen zijn daarom allemaal op de belangrijkste openbare ruimten gericht; de centrale watergang en de woonstraten. Dit wordt bereikt door de bebouwing aan de zijde van die openbare ruimten te voorzien van gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma (woonkamers, werkkamers, woonkeuken). Bij hoekwoningen geldt dit voor beide gevels die aan de openbare ruimte grenzen.

Situering hoofdgebouwen

Om de belangrijkste openbare ruimten passend te begeleiden volgen de woningen het verloop van het water en de woonstraten en zijn ze hier evenwijdig aan of haaks op gesitueerd. Bij hoeksituaties aan groene ruimten staan de woningen op de hoeken zodat niet de garages en bergingen maar juist de woning het groen begeleidt. In die gevallen mag de woning ook op erf grens staan.



▲ Principe situering hoofdgebouwen bij hoeksituaties



Voor overige gevallen gelden wisselende afstanden van de woning tot de voorste erfgrans:

- Aan de noordzijde van de Singel zijn de voortuinen minimaal 3,5 meter diep, aan de noordzijde van de Nieuwe Vliet zijn de voortuinen minimaal 3 meter diep;
- Aan de zuidzijde van de Singel en de Nieuwe Vliet komt geen voortuin maar een duurzaam verharde privéstrook van 0,5 tot 0,8 meter zodat de woningen direct op het water gericht zijn;
- Als uitzondering hierop krijgt het blok aan de Nieuwe Vliet naast het appartementengebouw voortuinen van minimaal 3 meter diep in aansluiting op het groen rond de appartementen en het parkeerterrein.
- De woonstraten zijn langgerekte, veelal oostwestgerichte ruimten. Om hier geen te smal straatbeeld te laten ontstaan zijn de voortuinen circa 3 meter diep.

Menging woningtypen

Voor een gevarieerd beeld is het zaak verschillende woningtypen (vrijstaand, tweekapper, rij, appartementen) te mengen over de wijk als geheel. Delen met een herhaling van steeds hetzelfde woningtype zijn nadrukkelijk niet de bedoeling. Wel is het streven om aan de westzijde het accent op vrijstaande woningen en tweekappers te leggen. Zo wordt aangesloten op het aangrenzende Rijnvaert. Aan de oostzijde is juist een compacter beeld met meer aaneengesloten bebouwing passend.

Accenten

Binnen het gevarieerde bebouwingsbeeld zorgen bebouwingsaccenten voor verdere verbijzondering. Er komen daarom meerdere, verspreid liggende bebouwingsaccenten. In ieder geval aan de drie zijden van het entreegebied en op de oostelijke kop van de singel. Daarnaast wordt er zowel ergens aan de Singel als ergens aan de Nieuwe Vliet één accent toegepast ter verbijzondering in het straatbeeld. De meest noordelijke woonstraat is vrij lang, ruim 200 meter. Ook hier zijn bebouwingsaccenten wenselijk die het straatbeeld verder verbijzonderen. Er komen daarom twee bebouwingsaccenten; één op het punt waar woonstraat en

noordzuid gerichte watergang elkaar kruisen en één op een vrij te bepalen locatie. De overige woonstraten zijn aanmerkelijk korter en hebben geen accent nodig.

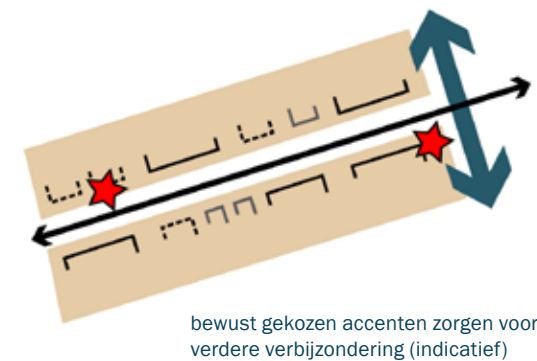
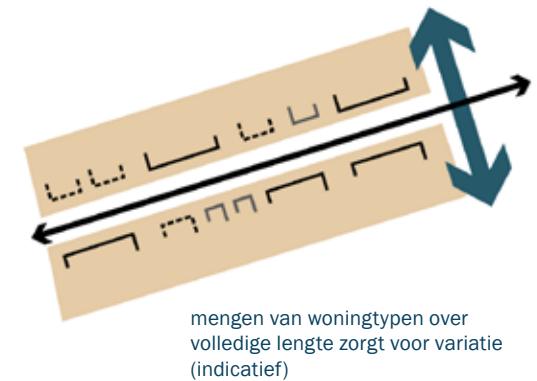
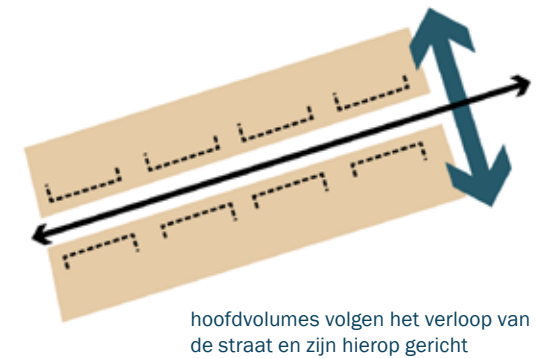
De accenten kunnen bestaan uit een hoogteaccent (uitgezonderd een eventueel accent aan de noordelijke strook) en/of uit een onderscheidend gebouw. Daarbij kan gerefereerd worden aan een uniek gebouw (bijvoorbeeld bollenschuur, kerk, school, kas, veilinghal).

Bijgebouwen

Voor een aantrekkelijk bebouwingsbeeld aan de openbare ruimte is het van belang dat de hoofdgebouwen het beeld bepalen. Bijgebouwen staan daarom zoveel mogelijk uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn. Bij rijwoningen met de achtertuin aan het water is aandacht voor meeontworpen bergingen aan de voorzijde van de woning of op de koppen zodat maximale woonkwaliteit aan het water ontstaat.

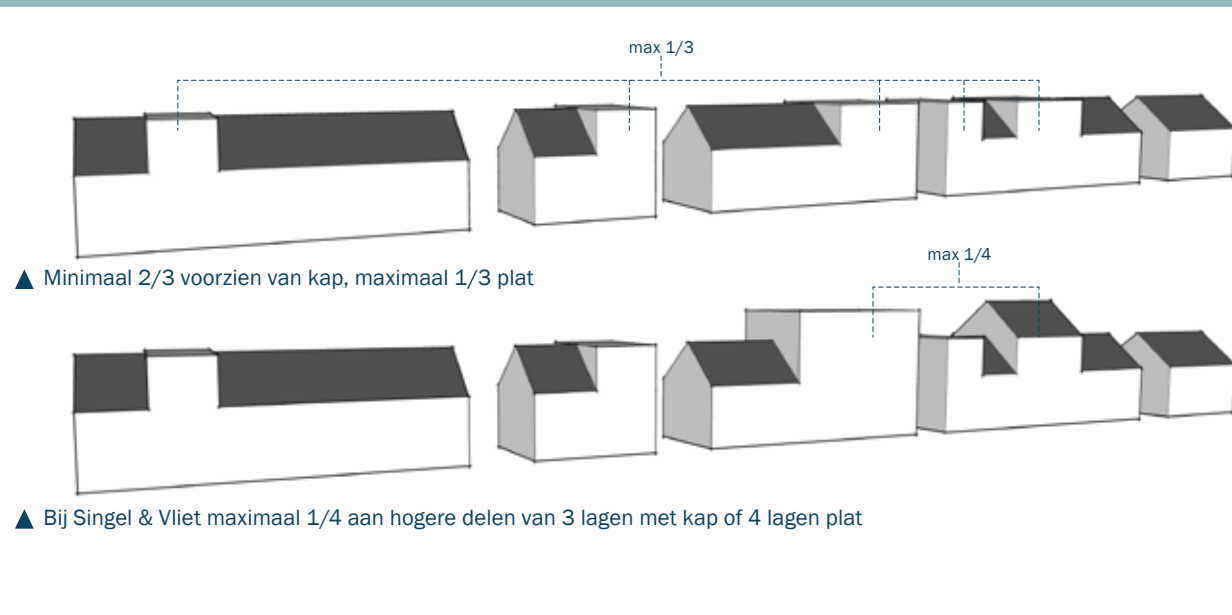
Verhouding kavel - bebouwing

Voor voldoende lucht in het plan is het zaak dat de footprint van de bebouwing in goede verhouding staat tot de kavelomvang. De footprint van het hoofdvolume bedraagt daarom bij rijwoningen maximaal 50%, bij





meeontworpen berging aan voorzijde bij rijwoningen aan het water



tweekappers maximaal 40% en bij vrijstaande woningen maximaal 35% van het kaveloppervlak.

Bouwhoogte

De bouwhoogte wisselt binnen deze deelgebieden. Om passend aan te sluiten op Frederiksoord bedraagt de bouwhoogte aan de noordelijke strook die aan Frederiksoord grenst maximaal twee lagen met een kap, ook een eventueel accent in dat deel. De basishoogte in de overige delen is twee lagen met kap tot drie lagen plat. In het deelgebied Singel en Nieuwe Vliet mag de massa van aaneengesloten bebouwing maximaal 1/4 aan hogere delen van drie lagen met kap of vier lagen plat bevatten. In het deelgebied woonstraten zijn dit soort hogere delen (accenten uitgezonderd) vanwege de compactere openbare ruimte niet passend. Om de dorpse schaal te bewaken bevat minstens 2/3 van de woningen een kap.

De stedenbouwkundige accenten in het entreegebied hebben een afwijkende basishoogte van drie lagen met kap of vier lagen plat. Indien dit appartementen zijn mogen ze plaatselijk accenten van vijf lagen bevatten. De accenten in de woonstraten hebben een

bouwhoogte van twee lagen met kap tot drie bouwla-
gen. Indien dit appartementen zijn mogen ze plaatselijk
accenten van vier lagen bevatten. Het accent op de
kop van de Nieuwe Vliet is geen hoogteaccent maar
volgt de bouwhoogte van de overige bebouwing in dit
deelgebied. Ook voor accenten geldt dat het meren-
deel (2/3) een kap heeft.

Bouwmassa en korrelgrootte

Kenmerk bij uitstek van het Hollandse bebouwings-
beeld is de parcellering en variatie in bouwmassa. Ook
in Rijnsburg aan de Vliet is dit te zien. Daarbij valt op
dat dit geen strikte pandsgewijze parcellering is maar
dat de mate daarvan - de korrelgrootte - juist varieert.
Zo'n variatie in korrel is ook voor Nieuw Rijnvaert het
streven. Dit betekent nadrukkelijk geen repeterende
pandsgewijze parcellering, maar juist een onregelmati-
ge opdeling van de bouwmassa. Als richtlijn geldt voor
de bebouwing aan de Singel en de Nieuwe Vliet een
opdeling in gevarieerde eenheden van circa 6 tot 18
meter. In de woonstraten mag de korrel wat groter zijn
en geldt een opdeling in gevarieerde eenheden van
circa 6 tot 28 meter.

Deze opdeling in variërende korrelgrootte komt tot

stand door per aaneengesloten volume minimaal drie
van de volgende middelen toe te passen: Wisselende
bouwhoogten, wisselende kapvormen en kapverdraai-
ingen, gootdoorbrekingen, doorgetrokken gevels, rooi-
lijnsprongen tot maximaal 1 meter, wisselend kleur- en
materiaalgebruik en wisselende architectuur tussen
de verschillende eenheden. Bij het deelgebied Singel
en Nieuwe Vliet worden al deze middelen afwisselend
ingezet zodat een repetitief beeld wordt vermeden. Bij
het deelgebied woonstraten wordt er per straat een
aantal van deze middelen ingezet die herhaald mogen
worden in het straatbeeld.

Ook voor tweekappers is een zeker opdeling van het
volume wenselijk. Aangezien de korrel van deze volu-
mes al beperkt is tot circa 12 meter hoeven niet alle
tweekappers nog eens extra opgedeeld te worden. De
hierboven omschreven richtlijnen voor de opdeling van
aaneengesloten volumes gelden daarom voor 1/3 van
de tweekappers.

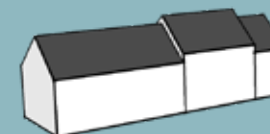
Voor tweekappers en vrijstaande woningen komt de
gewenste variatie juist tot uiting door naast elkaar ge-
legen volumes van elkaar te laten verschillen. Daarbij
kunnen dezelfde middelen ingezet worden als bij de
opdeling van de aaneengesloten volumes. Naast el-



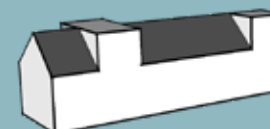
wisselende bouwhoogte



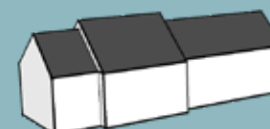
kapverdraaiing / kapvorm



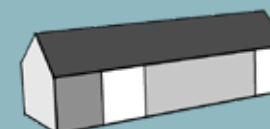
gootdoorbreking



doorgetrokken gevels



rooi lijnsprong



kleur- en materiaalgebruik



wisselende architectuur

◀ voorbeelden opdeling
bouwmassa



opdeling volume bij rijwoningen



opdeling volume bij rijwoningen



opdeling volume bij rijwoningen



toepassen kap bij appartementen en opdeling volume



toepassen kap bij appartementen en opdeling volume

kaar gelegen tweekappers en vrijstaande woningen variëren daarom minimaal op drie van de volgende aspecten: wisselende bouwhoogten, wisselende kapvormen en kapverdraaiingen, gootdoorbrekingen, doorgetrokken gevels, rooilijnsprongen tot maximaal 1 meter, wisselend kleur- en materiaalgebruik en wisselende architectuur. Bij het deelgebied Singel en Nieuwe Vliet worden al deze middelen afwisselend ingezet zodat een repetitief beeld wordt vermeden. Bij het deelgebied woonstraten wordt er per straat een aantal van deze middelen ingezet die herhaald mogen worden in het straatbeeld.

3.3 Architectonische richtlijnen

Gevelindeling

Het streven is om eigentijdse vertalingen van traditionele Hollandse architectuur af te wisselen met een modernere vormtaal. In het deelgebied Singel en Nieuwe Vliet blijven de traditionele woningen daarbij de overhand houden. In het deelgebied woonstraten is de mate waarin hier wordt afgewisseld vrij te bepalen. Over het algemeen kenmerkt de gevelindeling zich door een ritme van meerdere, staande gevelopeningen. De begane grond mag onderscheidend zijn. Van belang is wel dat er eenheid en samenhang blijft bestaan over alle lagen.

Entree

De entree tot de woning wordt als belangrijk element benadrukt in de compositie van de gevel. Dit kan met meerdere middelen zoals bijvoorbeeld luifels, omlijstingen, bordessen, daglichten en zijvensters.

Detaillering

Om een rijk bebouwingsbeeld te verkrijgen is er in ieder blok aandacht voor bijzondere elementen zoals erkers, hoekvensters, doorlopende gevelopeningen, luifels, uitkragingen of andere elementen. Deze elementen worden als optie meeontworpen en maken onderdeel uit van de welstandstoetsing. Aan de Singel en de Nieuwe Vliet wordt er per blok een aantal van deze middelen ingezet. Ook is er aandacht voor een zorgvuldige detaillering, waarbij plastic en ornamentiek gewenst zijn. Dit kan door variërend metselwerk, rollagen, diepe negen, omlijstingen, vensterindelingen of anderszins. In het deelgebied woonstraten wordt er bij ieder blok één bijzonder element, zoals een erker, hoekvenster, doorlopende gevelopening, luifel, uitkraging of een ander element ingezet om dat blok te verbijzonderen. Bij voorkeur geen herhaling van steeds hetzelfde element voor ieder blok. Toepassingen van meerdere elementen per blok mag hier ook, maar is in tegenstelling tot bij de Singel en Nieuwe Vliet niet verplicht.



▲ afwisseling traditioneel - modern



▲ benadrukken entree, rijke detailering



▲ afwisseling traditioneel - modern



▲ rijke detailering



▲ sobere - doelmatige architectuur specifieke accenten



▲ variatie metselwerk, benadrukken entree, diepe negge





▲ hoekvensters, diepe negge



▲ rustigere eenvoudiger detaillering aan woonstraten



▲ hoekvensters, erker



▲ rustigere eenvoudiger detaillering aan woonstraten



▲ variatie metselwerk,



▲ toepassing bijzondere gevelelementen

Accenten

Om het beeld verder te verrijken onderscheiden sommige bebouwingsaccenten zich in hun vormgeving. Dit kan bijvoorbeeld door te refereren aan een herkenbaar uniek volume (bollenschuur, kerk, werkplaats, fabriek,...). In die gevallen geldt een rustigere, soberdere, doelmatige architectuur.

Materiaal- en kleurgebruik

Het dorpse karakter komt tot uitdrukking door toepassing van traditionele gevelmaterialen, zoals baksteen en hout. Er komt een wisselend maar ingetogen kleurgebruik met merendeels aardse, materiaal-eigen kleuren of wit. Metselwerk voert de boventoon, beperkte toepassing van stucwerk als afwisseling is daarbij passend. Kunstvezel plaatmaterialen worden zo min mogelijk toegepast en nooit in het zicht van de openbare ruimte geplaatst. Kappen bestaan uit keramische pannen, antraciet of oranje. Kozijnen en lijsten zijn in witte of rustige donkere kleuren uitgevoerd. In het gebied nabij Rijnvaert sluit de vormgeving aan op het overige deel van de singel, maar wordt in materiaal- en kleurgebruik aangesloten op het beeld in Rijnvaert.

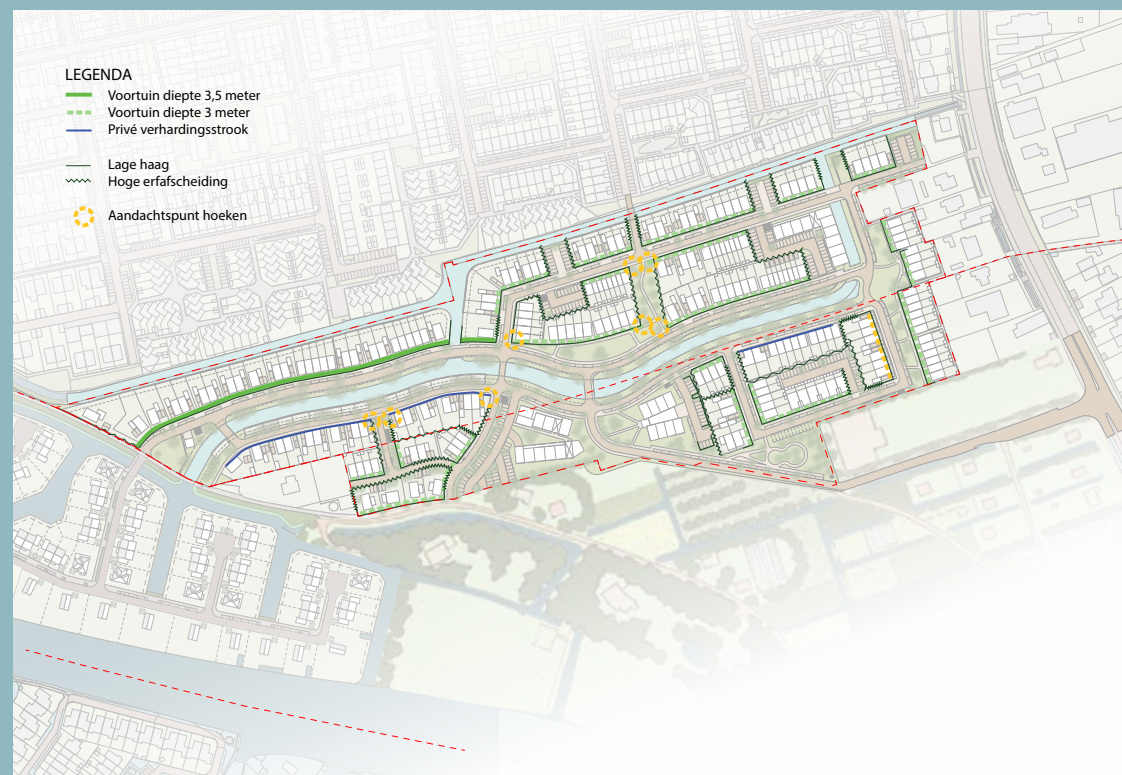
3.4 Richtlijnen voor de buitenruimte

Erfgrenzen & overgangen

Door de wisselende afstand van de woningen tot de voorste erfgrens is er afwisselend sprake van voortuinen en privé verhardingsstroken. Alle voortuinen, dus niet de privéstroken, krijgen als erfgrens een lage, groene haag (beukenhaag, liguster of taxus) van minimaal 0,6m tot 1,0m. In de hagen worden stevige hekken opgenomen. De hagen worden als volwassen haag meegeleverd bij de woning en eventueel gecombineerd met mee ontworpen robuuste elementen als een hekwerk of gemetselde poeren bij de entree.

Zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte krijgen na de achtergevel een hoge robuuste erfgrens van 1,8 tot 2,0 meter met groene uitstraling. Bijvoorbeeld door (combinaties van) begroeide hekwerken, gemetselde poeren, hekwerken, tuinmuren en hagen (beukenhaag, liguster, taxus). Dit is onderdeel van het ontwerp en de oplevering van de woning.

Bij hoeksituaties loopt de lage erfafscheiding de hoek om en gaat ver achter de voorgevelrooilijn over in de hoge erfafscheiding zodat de kopgevel een oriëntatie op de openbare ruimte krijgt. Bij hoeksituaties zijn lage



▲ overzichtsskaart tuinen, erfafscheidingen, groene hoeken



▲ voorbeelden privé verhardingsstroken



erfafscheidingen, robuust, mee ontworpen en aangelegd



erfafscheiding en hoge erfafscheiding in afstemming met elkaar mee ontworpen bij de woning.

De privé verhardingsstroken zijn ingericht met afwijkende verharding ten opzichte van het openbare trottoir. Bijvoorbeeld een klinker die in kleur licht afwijkt of juist met (hardstenen) tegels. Een fysieke erfafscheiding is niet noodzakelijk. Indien deze toch wordt toegepast is dit in de vorm van een rank, laag, zwart metalen hekwerk. De verhardingsstrook beperkt zich tot de voorzijde. Voor de zijkanten die aan de openbare ruimte grenzen worden dezelfde erfafscheidingen toegepast als bij de percelen met voortuinen.

Bomen

De groenkaart geeft globaal aan waar er bomen komen, maar gaat niet in op aantallen, soorten, grootte, functie en gewenst beeld. Voor een groene uitstraling zijn die zaken uiteraard wel van belang. De groenkaart bevat circa 200 bomen in de openbare ruimte en op de overtuinen. Dit getal geldt als streefbeeld waarvan niet substantieel (meer dan 10%) naar beneden mag worden afgeweken. Daarnaast gelden er voor de nadere uitwerking richtlijnen die onderscheid maken tussen 'tuinbomen', 'straatbomen' en 'oeverbomen'.



▲ overzichtskaart tuinbomen, straatbomen en oeverbomen

Algemeen

- Gezond uiterlijk;
- Seizoensbeleving;
- Ecologische waarde in verband met biodiversiteit;
- Geschikt voor de grondsoort.

Tuinbomen

Bij circa 1/3 van de woningen met een voortuin wordt een boom meeverkocht bij de woning. Dit wordt privaatrechtelijk in het kopcontract geborgd. Ook deze bomen dragen bij aan de biodiversiteit en hebben een natuurlijk karakter. De tuimbomen zijn van de 3e grootte of smal en zuilvormig. Voor deze bomen wordt een palet van drie tot vier soorten samengesteld die afwisselend over de wijk worden toegepast. Geschikte soorten zijn gele kornoelje, meidoorn, sierappel, sierkers, sierpeer, krentenboom, zuilvormige esdoorn, zuilvormige sierpeer of zuilvormige vogelkers of bomen met een vergelijkbare, uitstraling en kenmerken.

Straatbomen

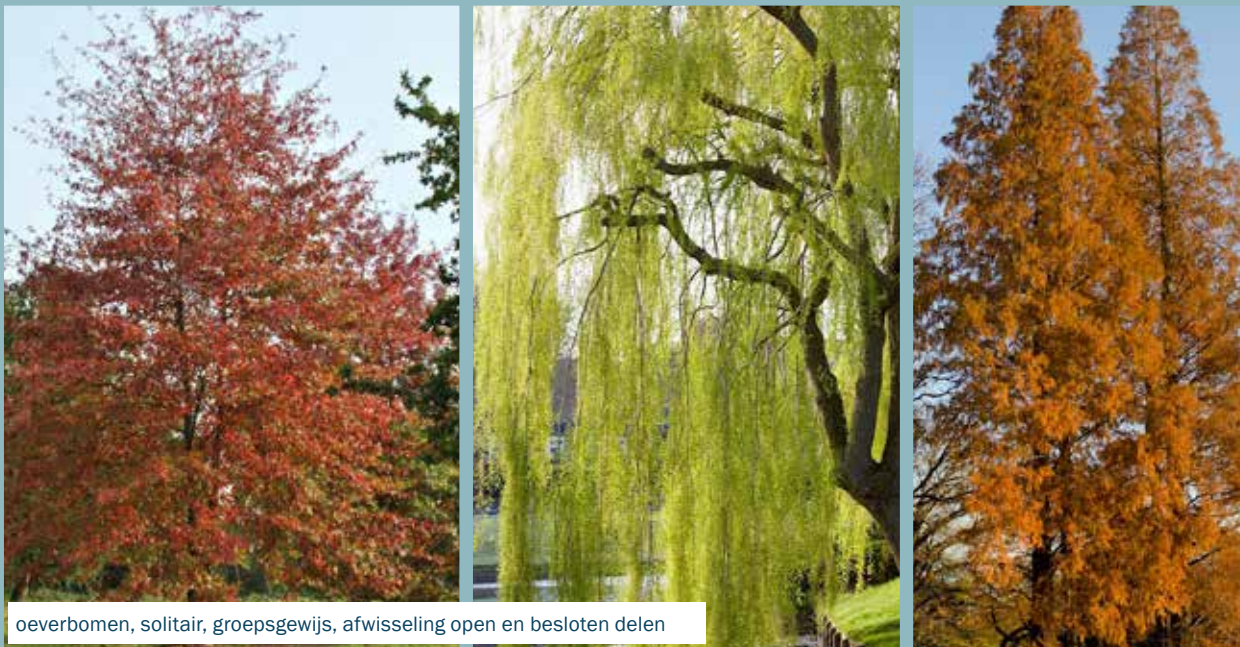
De bomen tussen de parkeervakken zijn van de tweede orde, geschikt voor verharding, niet te breed uitgroeiend en hebben geen luis of hinderlijke vruchten. Om een gevarieerd beeld te bereiken geldt een palet



straatbomen, gemengd en afwisselend beeld



tuimbomen, 3e grootte of zuilvormig



van drie tot vier soorten die elkaar afwisselen in het straatbeeld. Geschikte soorten zijn Amerikaanse tulpenboom, sierpeer, linde, breedbladige meelbes of bomen met een vergelijkbare uitstraling en kenmerken. Er staat minimaal één straatboom na iedere vier parkeerplaatsen. De bomen worden geplaatst in plantvakken en er wordt rekening gehouden met voldoende ondergrondse ruimte.

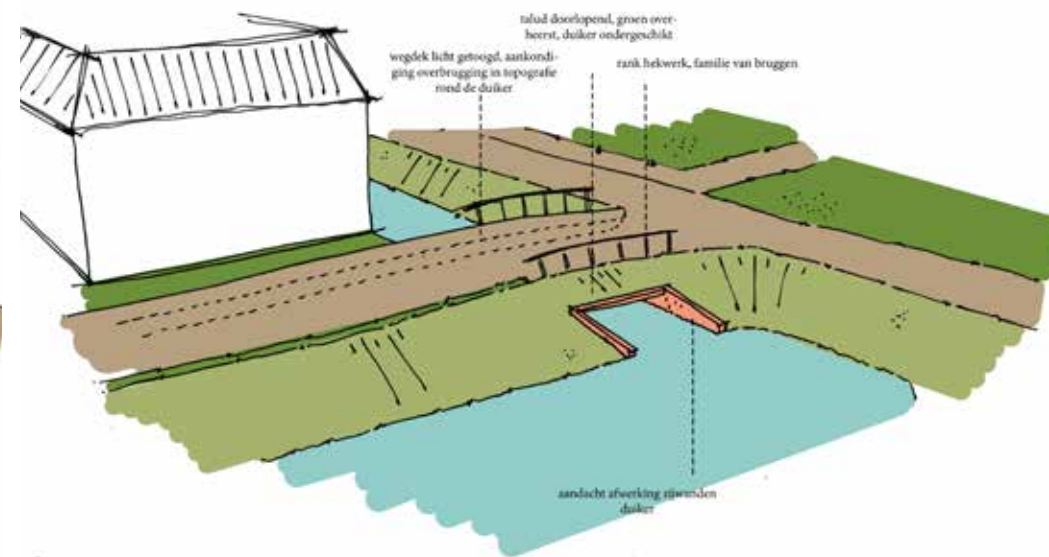
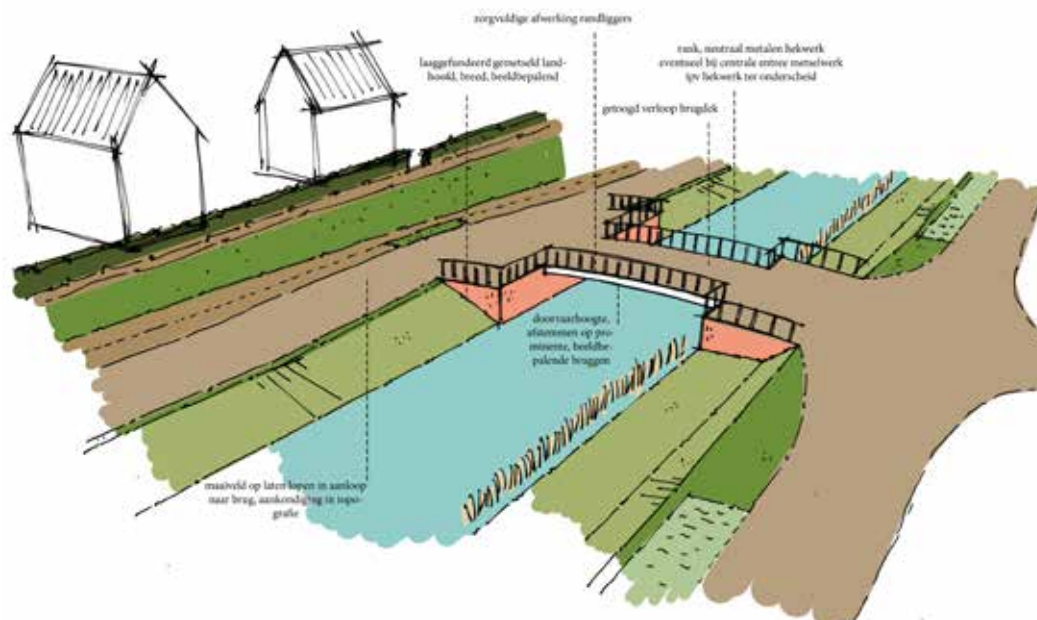
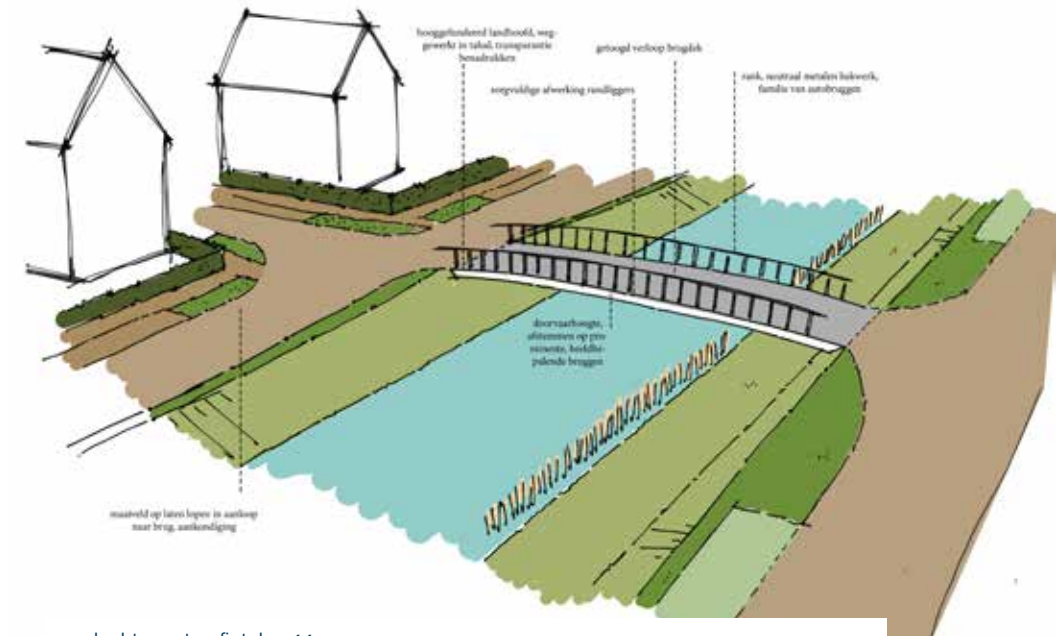
Oeverbomen

De bomen op de oevers zijn afwisselend van de eerste en tweede orde. Ook hier wisselen drie tot vier soorten elkaar speels af. Een regelmatig laankarakter is niet wenselijk. De oeverbomen staan daarom onregelmatig solitair en in clusters van drie tot vijf bomen gesitueerd zodat een prettige afwisseling in open en besloten delen ontstaat. Er geldt een palet van drie tot vier soorten die afwisselen in bloei- en herfstkleuren. Geschikte soorten zijn moerasedik, treurwilg, watercypres, gewone lijsterbes of soorten van vergelijkbare uitstraling.



Bruggen en duikers

Het water neemt in het plan een prominente plaats in. Ook de bruggen en duikers zijn daardoor erg bepalend voor de kwaliteit. Daarom gelden er voor de





Groene overtuinen (boven) en straatprofiel uit één materiaal van gebakken klinkers (onder)

uitwerking nadere richtlijnen. De bruggen in het deelgebied Singel en Nieuwe Vliet zijn familie van elkaar en in afstemming met elkaar ontworpen. Hierbij krijgt de centrale brug extra kwaliteit. Al deze bruggen krijgen een prominente doorvaarhoogte en worden aangekondigd in de topografie rond de brug door een licht oplopend maaiveld. Daarnaast hebben al deze bruggen een getoogd verloop, zijn ze voorzien van zorgvuldig afgewerkte randliggers en een rank, neutraal metalen hekwerk. De autobruggen zijn voorzien van zorgvuldig afgewerkte, laaggefundeerde landhoofden of van hooggefundeerde landhoofden, weggewerkt in het talud. De centrale brug is in ieder geval laag gefundeerd met prominente, gemetselde landhoofden. Fietsbruggen zijn hooggefundeerd met in het talud weggewerkte landhoofden zodat maximale transparantie ontstaat. Er mogen extra palen toegepast worden als ondersteuning van de brug indien dit de bevaarbaarheid niet hindert. De fietsbrug aan de noordzijde ligt aan de achterzijde van woningen en zijn daardoor niet direct beeldbepalend voor de openbare ruimte. Een eenvoudige, rustige uitstraling is daarom het uitgangspunt, Ranke metalen balustraden of massiever met hout.

Duikers

De duikers zijn eenvoudiger dan de bruggen en nemen juist een ondergeschikte rol in het beeld, zodat het groen overheerst. Bij deze duikers lopen de groene taluds door tot en over de duiker zodat het water op een groene manier beëindigd wordt. Zijwanden van de duikers zijn zorgvuldig afgewerkt. Duikers zijn vierkante duikers en gemaakt van hoogwaardig beton, ronde of metalen duikers zijn niet toegestaan. Eventuele hekwerken op de duikers zijn familie van de leuningen op bruggen.

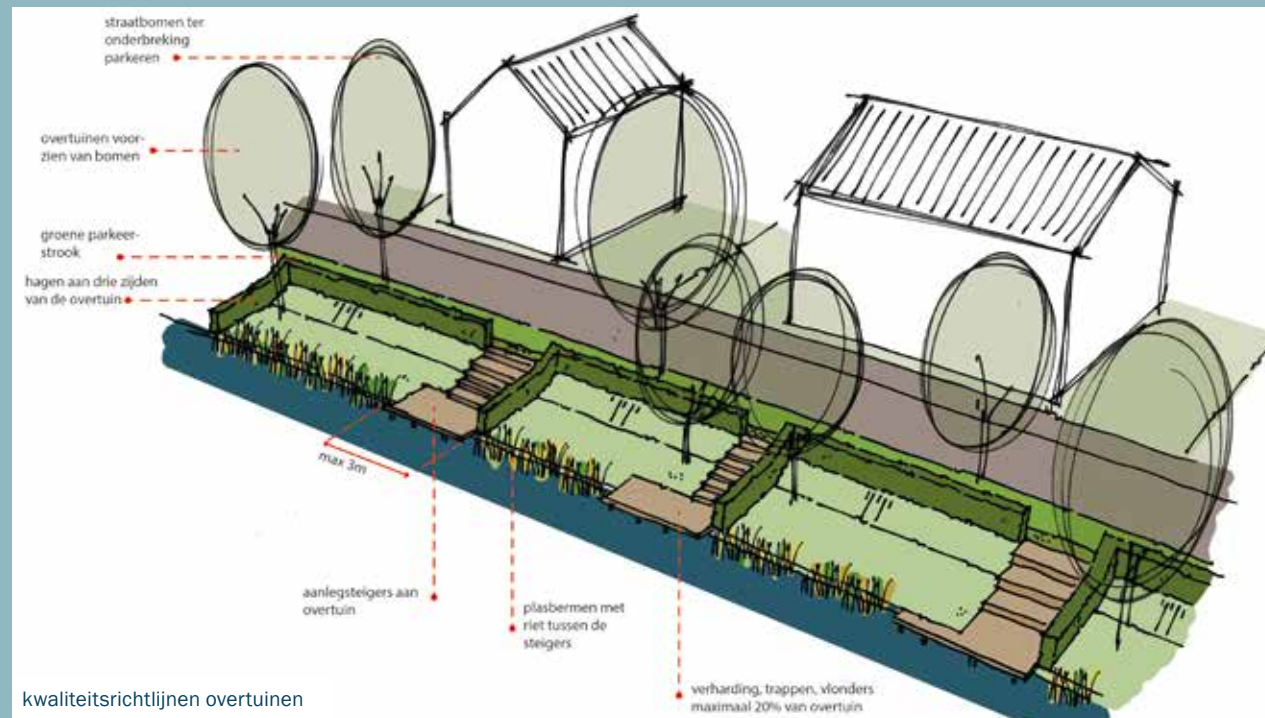
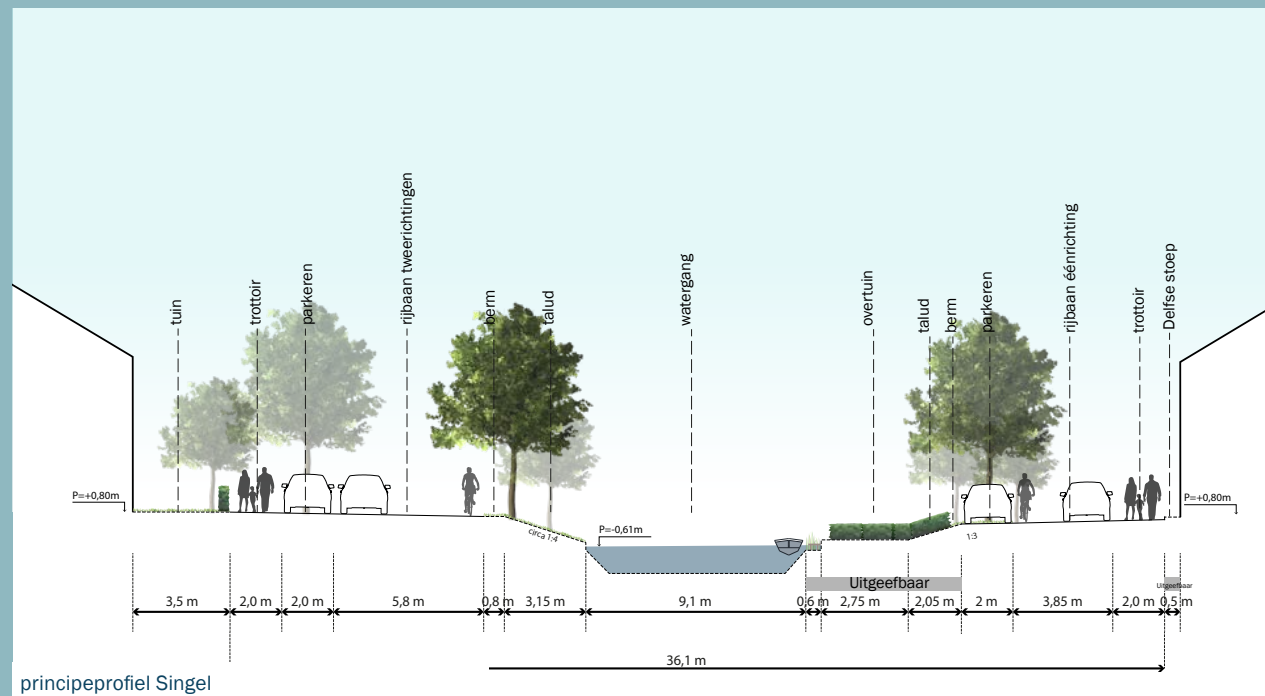
Profiel, oevers, materiaalgebruik Singel

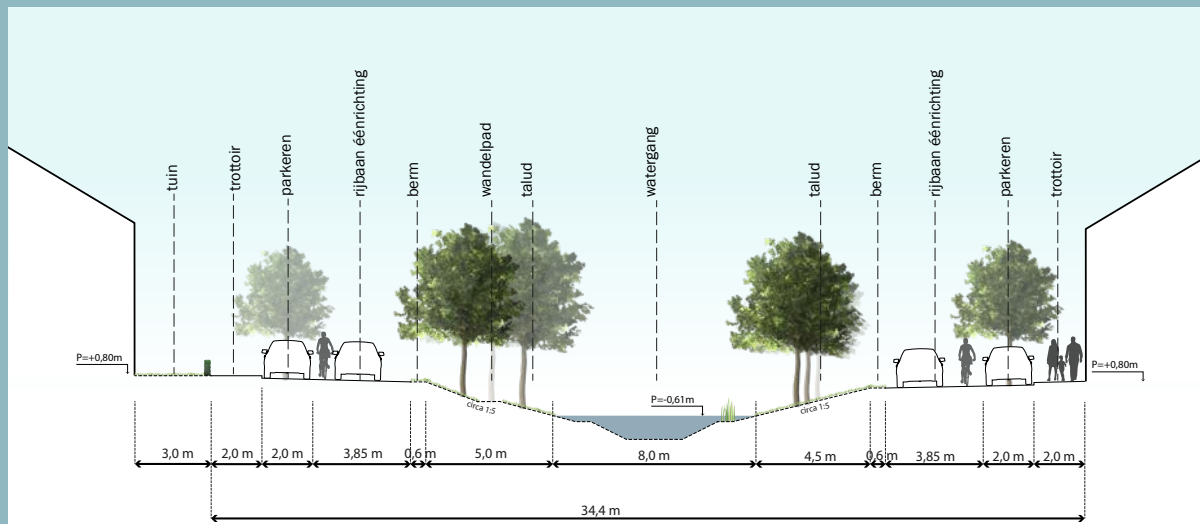
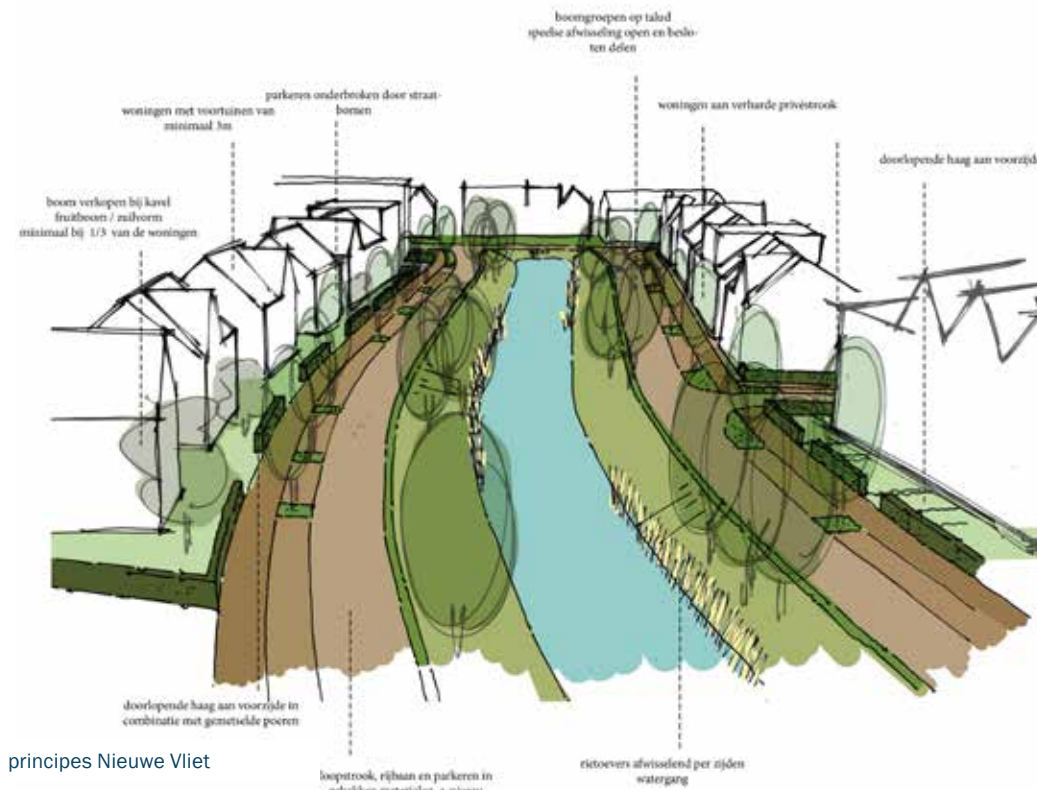
De Singel heeft een ander karakter dan de Nieuwe Vliet, is bevaarbaar en voorzien van overtuinen. Er is sprake van een brede waterlijn van circa 10 meter. De noordoever heeft een breed en flauw talud van circa 1:4 en is voorzien van boomgroepen (oeverbomen).

De zuidoever is juist voorzien van brede overtuinen waarvan het grootste deel laag aan het water ligt. Aan die overtuinen mogen aanlegsteigers komen van maximaal 3 meter breed. Aanlegsteigers en plasbermen met riet wisselen elkaar af. De overtuinen hebben een groen karakter. Verharding, vlonders, trappen

etc. bedragen daarom maximaal 20% van de overtuin en groen bedraagt minimaal 80% van de overtuin. Ook zijn de overtuinen aan drie zijden omgeven door lage hagen (0,6 - 1,0 m) en wordt bij iedere overtuin een boom meeverkocht (soort zoals genoemd bij 'oeverbomen')

Het straatprofiel ligt aan weerszijde van de singel op één oor (schuin aflopend), A-niveau en de rijbaan is volledig in gebakken materialen in rustige roodbruine kleurstelling uitgevoerd. De trottoirs sluiten in materialisering aan op de rijbaan en bestaan eveneens uit gebakken klinkers. Parkeervakken bestaan uit gebakken waterpasserende klinkers of zijn uitgevoerd als groene parkeerplaatsen d.m.v. ecoroosters of grasklinkers. Met subtiele kleurverschillen wordt het onderscheid tussen rijbaan, trottoir en eventueel parkeervakken aangeduid. Maximaal twee kleuren worden daarbij in totaal toegepast. Overig verschil komt tot uiting door legverband of scheiding met streklagen, goten, rollagen en eventueel geleidebanden. Aan de zuidzijde vindt het langsparkeren aan de zijde van de overtuin plaats in een losse setting met om de twee parkeerplaatsen een boom. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd als groene parkeerplaatsen d.m.v. ecoroosters of grasklinkers.





Profiel, oevers, materiaalgebruik Nieuwe Vliet

Aangezien hier geen aanlegsteigers komen is de waterspiegel hier teruggebracht naar 8 meter, wat ten goede is gekomen aan bredere en flauwere oevers. Beide oevers zijn dan ook voorzien van taluds van circa 1:5 met boomgroepen. Aan de noordelijke oever wordt een struipad (gras) aangelegd dat beide groenplekken met elkaar verbindt. Eén, steeds afwisselende zijde, is voorzien van een plasberm met een rietkraag.

Het straatprofiel ligt (net als bij de Singel) aan weerszijde van de singel op één oor (schuin aflopend) en A-niveau. Wat betreft materialisering gelden dezelfde richtlijnen als bij de Singel. Op de kop van de watergang komt een parkeervrije, groene ruimte voor de woningen die hier de openbare ruimte beëindigt.

Profiel en materialisering woonstraten

Het straatprofiel kent een rustige opbouw met bij voorkeur geen hoogteverschillen tussen rijbaan, parkeren en trottoir. Indien er wel verhoogde banden worden toegepast zijn dit geleidebanden. Rijbanen en parkeervakken kennen eenzelfde materialisering en nuanceering als bij de Singel en Nieuwe Vliet. Trottoirs mogen in dit deelgebied uitgevoerd worden met trottoirtegels voorzien van een kwalitatieve toplaag.

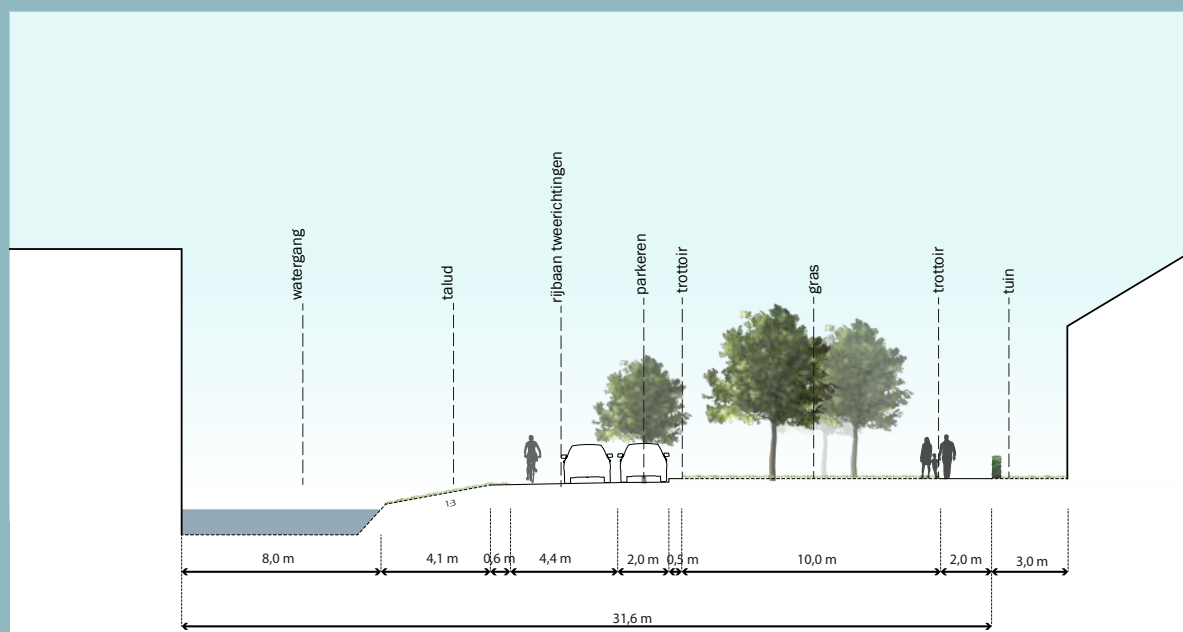
Het profiel van de oostelijke woonstraat wijkt af door dat er hier een watergang en een groenzone aanwezig is. Ter hoogte van de watergang geldt voor de oostelijke oever een inrichting die overeenkomt met de oevers aan de Nieuwe Vliet. Aan de westelijke oever ligt het appartementengebouw met de voet in het water en vormt de gevel van het gebouw de kade. De westelijke oever wordt voorzien van een plasberm met rietkragen zodat een afwisselend beeld van balkons en rietkragen ontstaat.

Parkeerhoven en parkeerkofters

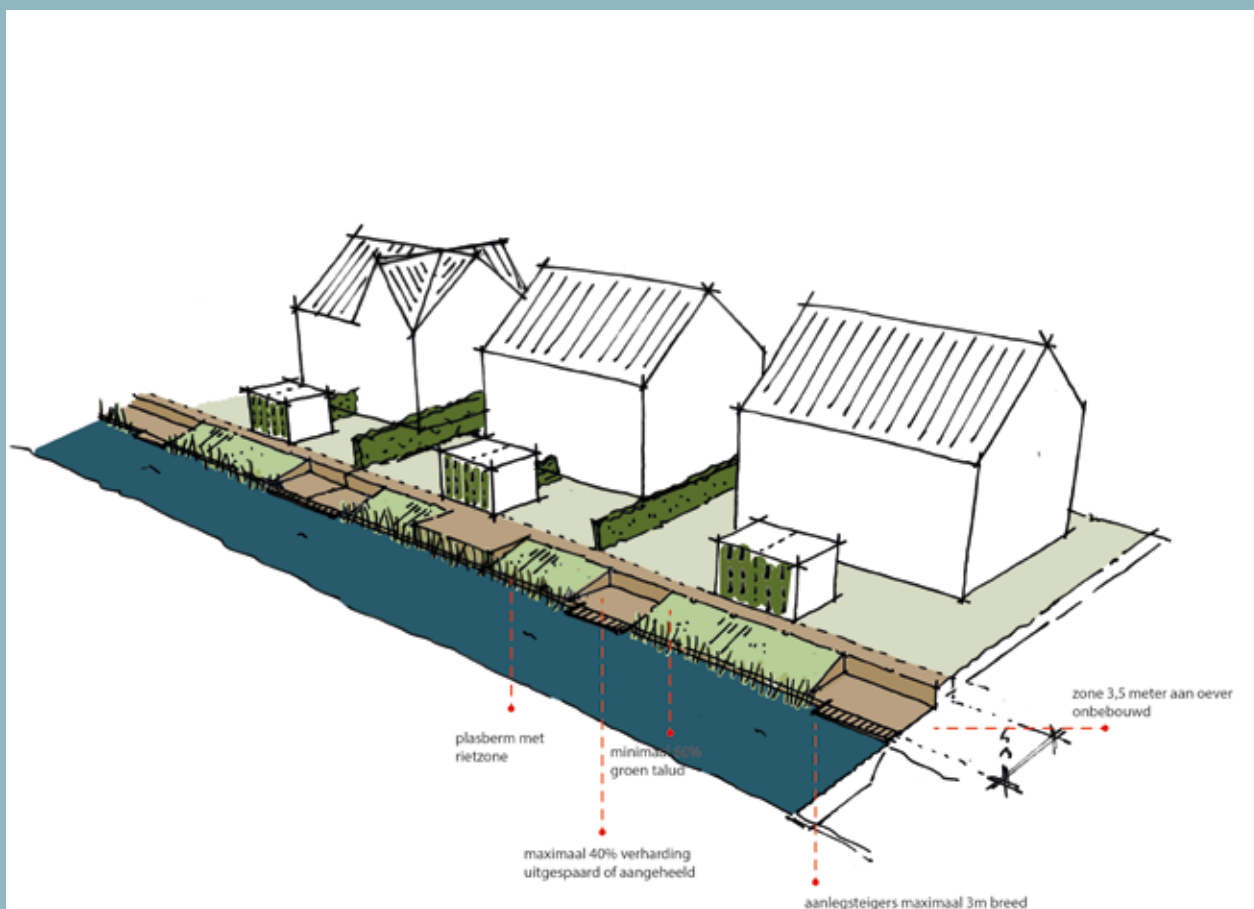
Bepalend voor het beeld van de parkeerhoven en de parkeerkofters zijn de erfafscheidingen, het groen en de materialisering. De erfafscheidingen die aan deze (semi) openbare ruimten grenzen krijgen een eenduidige groene uitstraling door middel van begroeide hekwerken of hagen van minimaal 1,80 meter hoog. Daarnaast zijn de parkeerhoven en -kofters dermate ruim opgezet dat er op de koppen ruimte is voor enkele bomen. De parkeerhoven en -kofters liggen achter en tussen de bebouwing en vervullen een minder prominente rol in het beeld van de openbare ruimte.



parkeerhoven en -koffers groen afschermen



principeprofiel oostelijke woonstraat



spelregels oevers aan achtertuinen

De parkeerhoven en -koffers hoeven daarom niet met gebakken klinkers uitgevoerd te worden. Hoogwaardige, kleurvast betonstraatstenen volstaan hier. Indien de parkeerhoven afgesloten worden van de openbare ruimte is het uitgangspunt dat de afsluiting terugsprongen ligt ten opzichte van de voorgevels en dat deze vorm krijgt als metalen hekwerk of poort.

Oevers noordzijde

De overige oevers in dit deelgebied grenzen vrijwel volledig aan achtertuinen van woningen. De oevers aan de achtertuinen kennen meer vrijheid en de bewoners krijgen de ruimte hun eigen plek aan het water in te richten. De oevers bestaan in beginsel uit een groen talud met plasberm en worden zo opgeleverd. Om een open en groen beeld te behouden is de oeverzone van circa 3,5 m breed onbebouwd. Eventuele zijdelingse perceelsgrenzen in die zone zijn groen. Daarnaast zijn de optionele aanlegsteigers maximaal 3 meter breed, zodat er tussen de steigers plasbermen met riet blijven bestaan. Wanneer de bewoners hun oeverzone inrichten blijft minimaal 60% van de kavelbreedte bestaan uit groen talud er mag maximaal 40% van de kavelbreedte worden verhard. Tegen de achtergevel van bergingen komt een hekwerk begroeid met klimplanten.

Groen en spelen

De speelplekken krijgen een groene invulling. Het uitgangspunt daarbij is ruimte bieden aan avontuurlijk spelen met speeltoestellen van hout in materiaaleigen kleuren. Ter plaatse van de Singel en de Nieuwe Vliet loopt groene karakter door over de speelplekken; ook hier worden dus bomen voorzien.

Straatmeubilair en voorzieningen

De kracht van de openbare ruimte komt tot uitdrukking door het groen en het water, in samenhang met aantrekkelijke gevelwanden. Straatmeubilair, verlichtingsarmaturen zijn ondergeschikt en kennen daarom een neutrale, eenduidige en rustige vormgeving. Opvallende kleuren en worden vermeden.

Voorzieningen zoals ondergrondse afvalcontainers, nutsgebouwen zijn eveneens ondergeschikt. Deze worden zoveel mogelijk groen ingepast en op onopvallende locaties gesitueerd.



▲ avontuurlijk en natuurlijk spelen



▲ avontuurlijk en natuurlijk spelen



▲ groen speelplekken



▲ rustige, eenduidige verlichting



▲ avontuurlijk en natuurlijk spelen



▲ afvalvoorzieningen groen inpassen

4. Deelgebied Valkenburgerweg

4.1 Ambitie en beoogde sfeer

In tegenstelling tot de andere deelgebieden hangen de woningen in dit deelgebied niet alleen samen met de nieuwe woonwijk maar ook van de Valkenburgerweg en het tegenoverliggende Rijnvaart. De Valkenburgerweg is een structuur op hoger schaalniveau en deze is leidend. Hierlangs is sprake van vrijstaande woningen in wisselende landelijke stijl. In Rijnvaart is passend gereageerd op dat beeld door hier klassieke, traditionele woningen in jaren dertig stijl te realiseren. De ambitie voor dit deelgebied is om daarop en op de typologie van vrijstaande bebouwing op grote, groen omzoomde kavels aan de Valkenburgerweg aan te sluiten.



▲ deelgebied Valkenburgerweg

4.2 Stedenbouwkundige richtlijnen

Situering hoofdgebouwen

Om aan te sluiten op het lint is er sprake van vrijstaande woningen die op ruime afstand van elkaar staan. De hoofdvolumes staan op minimaal 8 meter van elkaar. De hoekwoning die aan de fietsdoorsteek grenst mag aan die zijde dicht op de erfgrans staan. De woningen volgen daarnaast het verloop van de weg. De rooilijn mag daarbij verspringen en de woningen worden afwisselend haaks op en evenwijdig aan de Valkenburgerweg gesitueerd.

Oriëntatie

Hoewel de woningen via Nieuw Rijnvaart worden ontsloten is de primaire oriëntatie op de Valkenburgerweg. Hier bevindt zich de voorzijde van de woning. Aan deze zijde komen gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma (woonkamers, werk-kamers, woonkeuken). Voor de hoekwoning aan de fietsdoorsteek geldt dit voor beide gevels die aan de openbare ruimte grenzen.

Bijgebouwen

Aan de zijde van de Valkenburgerweg is het van belang dat de hoofdgebouwen het beeld bepalen en dat er voldoende openheid tussen de bebouwing bestaat. Bijgebouwen staan daarom zoveel mogelijk uit het zicht en op meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn.

Verhouding kavel - bebouwing

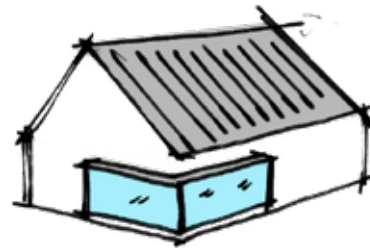
Om passend aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van ruime, groene kavels is het zaak dat de footprint van de bebouwing in goede verhouding staat tot de kavelomvang. Het hoofdvolume bedraagt daarom maximaal 35% van het perceel.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is twee lagen met kap. Aan de zijde van de Valkenburgerweg is er sprake van een lage goot van maximaal 4 meter hoog. Voor ondergeschikte gebouwonderdelen mag de maximale goothoogte aan deze zijde worden overschreden tot maximaal 6 meter. Er is sprake van ondergeschikte gebouwonderdelen indien deze niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte beslaan. Aan de achterzijde mag de goothoogte in zijn geheel 6 meter bedragen.



▲ *basis*



▲ *uitskraging*



▲ *gevelsprong*



▲ *uitsparing*



▲ *gootverlaging*



▲ *aanbouw*



▲ *kapverdraaiing*



▲ *gootdoorbreking*

schema's middelen opdeling volume

Bouwmassa en korrelgrootte

Alle hoofdmassa's worden voorzien van een kap. Passende kapvormen zijn schilddaken, mansardedaken en zadeldaken. Parcellering zoals in de rest van Nieuw Rijnvaart is hier niet aan de orde. Wel is er sprake van één samenhangend, samengesteld volume dat is opgedeeld in verschillende afzonderlijke delen. Middelen waarmee die opdeling van het hoofdvolume plaatsvindt zijn (een combinatie van) Gevelverspringingen, gootverlagingen, nokverdraaiingen, goot- en nokverspringingen, prominente uitkragingen, diepe uitsparingen en beeldbepalende aanbouwen. Er worden per volume minimaal twee van deze of andere middelen ingezet om de bouwmassa op te delen.

4.3 Architectonische richtlijnen

Gevelindeling

Aan de zijde van de Valkenburgerweg is een representatief gevelbeeld het streven. Robuust geveldelen en transparante geveldelen wisselen elkaar af. Er is sprake van een variatie aan asymmetrische gevelopeningen. Begane grond en verdieping zijn als één samenhangend geheel uitgevoerd.

Entree

De entree tot de woning wordt als belangrijk element benadrukt in de compositie van de gevel. Dit kan met meerdere middelen zoals bijvoorbeeld luifels, omlijstingen, bordessen, daglichten en zijvensters.

Detaillering

De detaillering is rijk en afgestemd op klassieke jaren dertig woningen. Een combinatie van forse overstekken, daklijsten, luifels, hoekvensters, erkers, serres, vensterverdelingen, variaties in metselwerk draagt hier aan bij. Deze elementen worden meeontworpen en maken onderdeel uit van de welstandstoetsing.

Materiaal- en kleurgebruik

Het hoofdmateriaal is baksteen in warmrode, bruine tinten of gebroken wit stucwerk/ gebroken wit gevelrd. Bakstenen gevels worden gecombineerd met witte lijsten witte gevels met neutrale donkerkleurige lijsten. Kappen bestaan uit keramische pannen, antraciet of oranje.



▲ opdeling volume, witte gevel, prominente daklijsten



▲ opdeling volume, witte gevel, prominente daklijsten



▲ benadrukken entree, erker, robuust / transparant



▲ benadrukken entree, erker, robuuste gevel



▲ afwisseling robuust / transparant, hoekvensters



▲ robuuste gevel, transparante erker en hoekvenster



▲ benadrukken entree, daklijsten, witte gevel



▲ benadrukken entree, vensterverdeling

4.4 Richtlijnen voor de buitenruimte

Erfgrenzen & overgangen

Een forse groene omkadering van de percelen is het streven. Met uitzondering van de zijdelingse erfgronden tussen twee woningen zijn alle erfgronden daarom met groen omgeven. Aan de zijde van de Valkenburgerweg is er sprake lage hagen van 0,6 tot 1,0 meter hoog (beukenhaag, liguster, taxus). Aan de achterzijde is er sprake van een afschermende bomenrij in combinatie met heesters of hagen. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op het achterste deel van de kavels en uit het zicht van de Valkenburgerweg.

De woningen in dit deelgebied grenzen aan bestaande openbare ruimte. Nadere inrichtingseisen zijn hier daarom verder niet van toepassing.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement