



Beeldkwaliteitsplan

Park Polderstaete Waddinxveen

26 september 2023

ARCHITECTEN

HOU
WE
LING



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	4
HUIDIGE ONTWIKKELINGEN	5
WATER- EN GROENSTRUCTUUR	6
BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK	7
PROFIELFOTO'S PLASWEG	8
PLANBESCHRIJVING	9
GROEN- EN WATERSTRUCTUUR PLAN	10
BEELDKWALITEIT	11

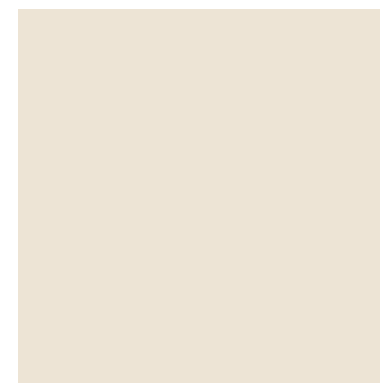


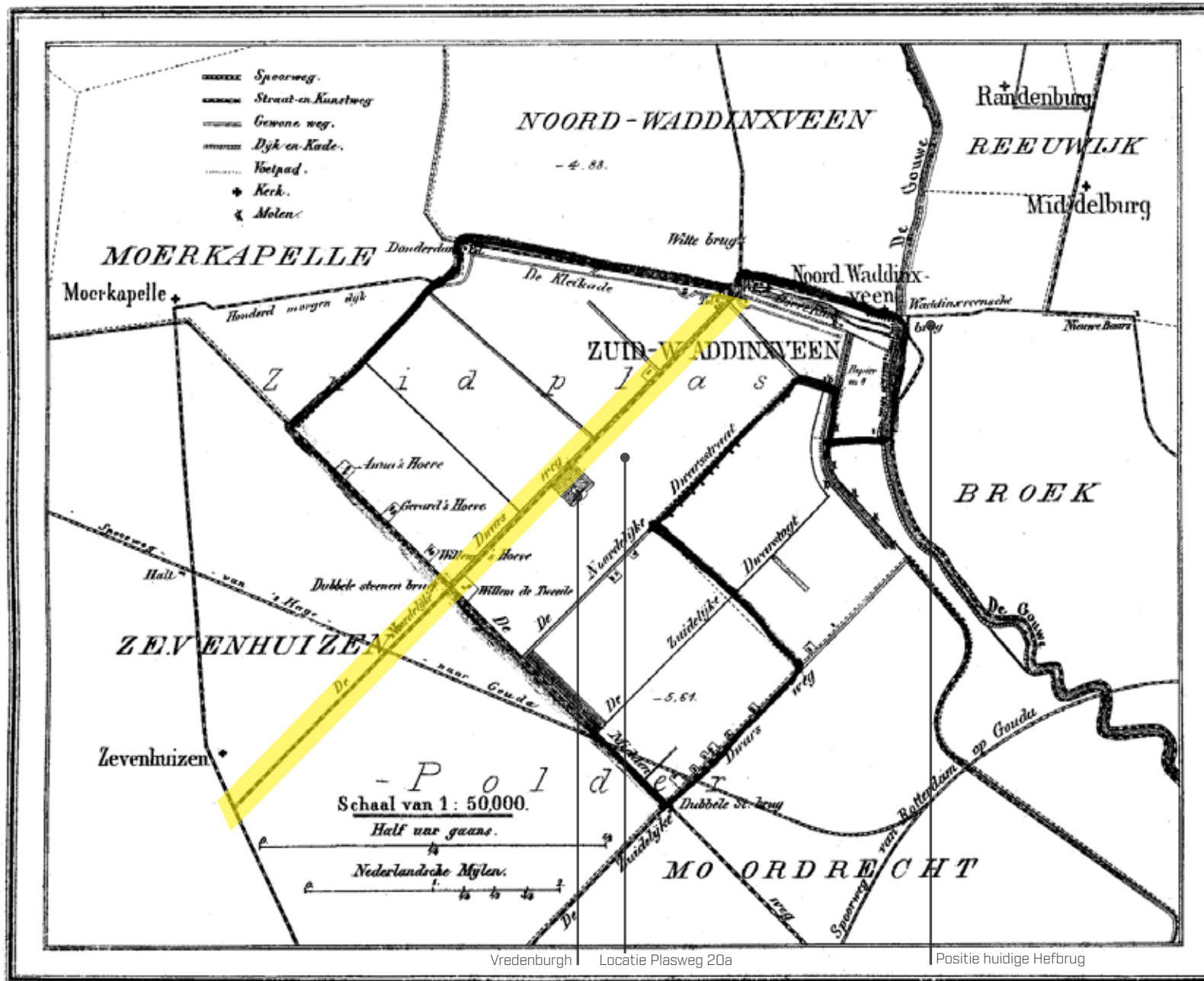


INLEIDING

De planlocatie is gelegen aan de Plasweg ter hoogte van huisnummer 20a. De kassen op dit perceel zullen deels plaatsmaken voor de uitgifte van 15 vrije kavels en deels onderdeel uit gaan maken van de toekomstige recreatieve natuurontwikkeling in de Vredenburgzone.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de welstandsnota en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling.





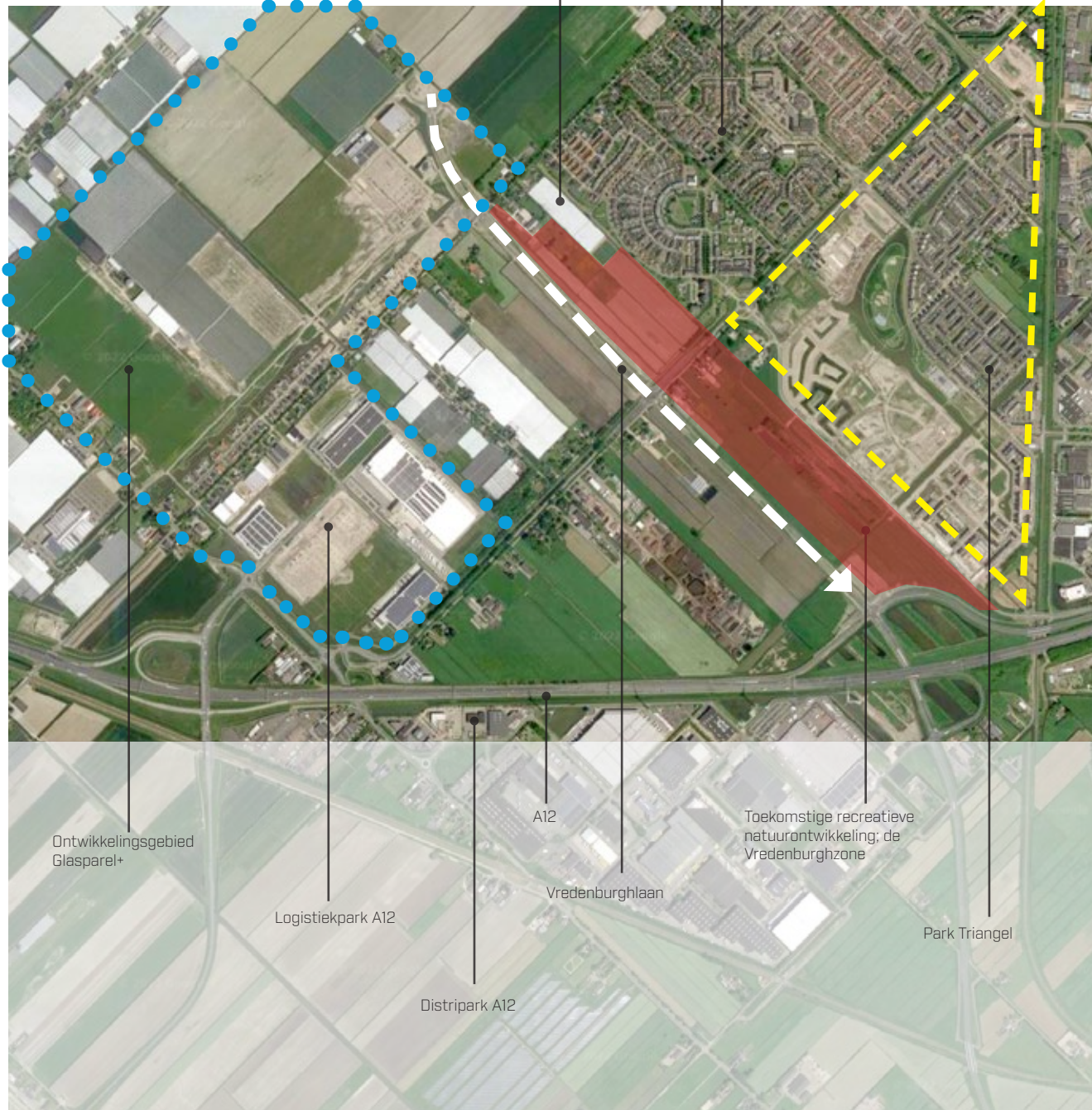
Geteekend door J. Kuiper.

1010 Bunders. 750 Inwoners.

Uitgave van Hugo Suringar te Leeuwarden.

Locatie

Uitbreidingswijk jaren 80 en 90



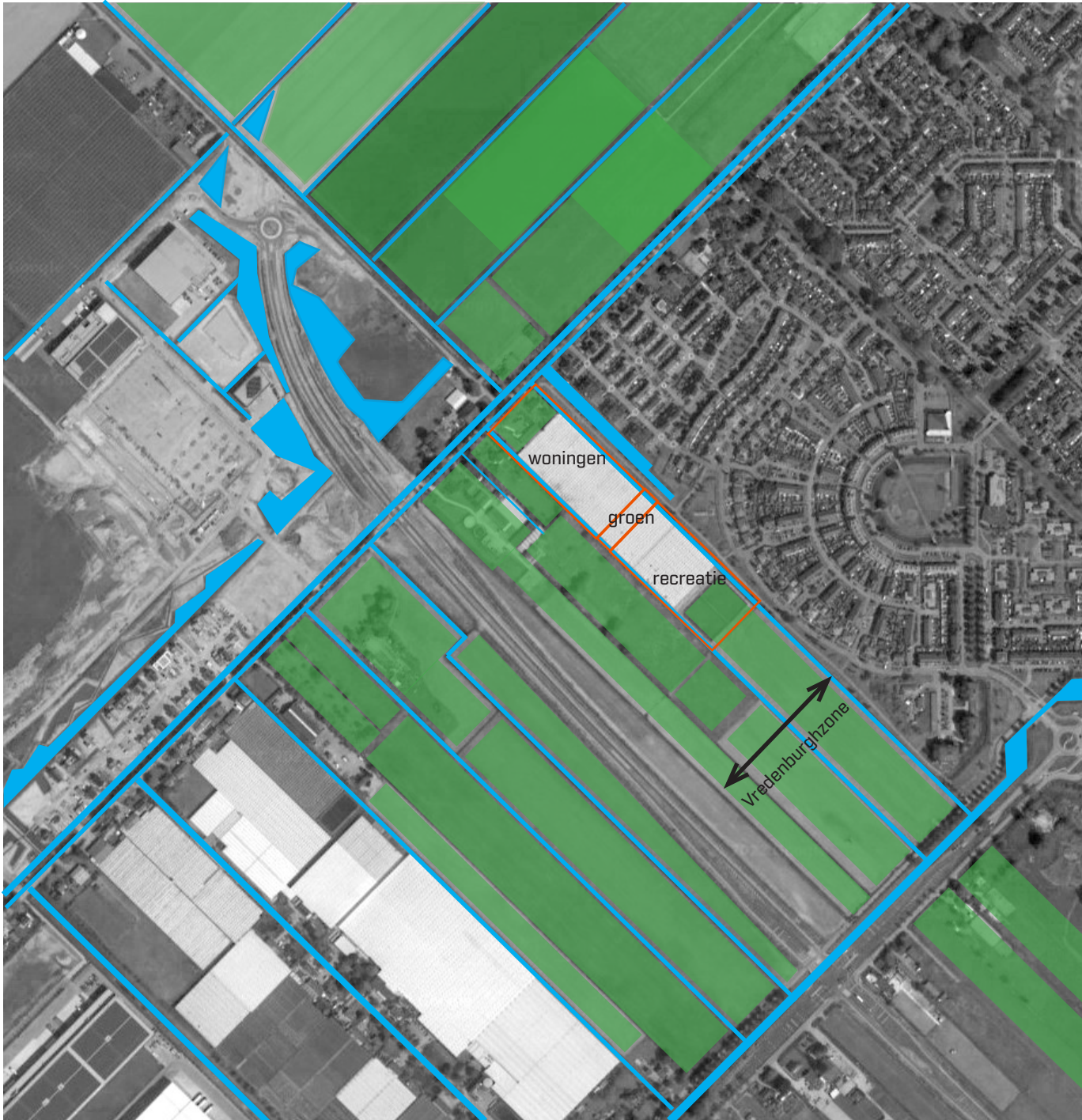
HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

De zuidrand van Waddinxveen is volop in ontwikkeling. Het open polderlandschap transformeert naar een gemengd gebied van wonen, glastuinbouw, bedrijvigheid, recreatie en natuurontwikkeling. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- De provincie heeft het eerste deel van de randweg aangelegd rond Waddinxveen, waarvan een deel parallel aan het plangebied loopt: de Vredenburglaan.
- De Glasparel+ is een ontwikkelingsgebied met een combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven.
- Ten noorden en zuiden van de A12 worden het Logistiekpark A12 en het Distripark A12 verder ontwikkeld.
- De ontwikkeling en bouw van een nieuwe woonwijk, Park Triangel tussen de bestaande woonwijk Zuidplas en de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn.
- De aanleg van een landschappelijke groene bufferzone: de Vredenburgzone. Dit wordt een recreatieve natuurontwikkeling in het gebied tussen de woonwijken Triangel en Zuidplas en de Vredenburglaan.

De locatie bevindt zich in de toekomstige Vredenburgzone.





WATER- EN GROENSTRUCTUUR

Ondanks de vele ontwikkelingen in de polder is het slagenlandschap nog goed zichtbaar. Vanaf de Plasweg zijn op diverse plekken doorzichten naar het open landschap mogelijk. Deze worden visueel begeleid door sloten.

VREDENBURGHZONE

De locatie bevindt zich in de Vredenburgzone: een toekomstige recreatieve natuurontwikkeling tussen de uitbreidingswijken en de Vredenburglaan. Op de locatie bevindt zich momenteel een kassencomplex dat gesloopt wordt waarna de grond beschikbaar komt voor natuurontwikkeling en de uitgifte van vrije kavels.





BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

Kenmerkend voor de Plasweg is de lintbebouwing welke van oorsprong bestond uit agrarische bedrijven met bijbehorende woonhuizen. Van deze boerderijen en schuren zijn er nog enkele te vinden langs het lint.

In de loop van de tijd zijn steeds meer vrijstaande woningen aan de Plasweg gerealiseerd. Kenmerkend is dat deze veel dichter op elkaar staan dan de oorspronkelijke bebouwing en op veel plekken een aaneengesloten lint zijn gaan vormen. Met de komst van deze vrijstaande woningen is de korrelgrootte afgenomen. Op veel plekken is tussen de bebouwing door het zicht op het open landschap behouden.

De oudere bebouwing (tot aan de jaren 80) bestaat veelal uit agrarische bebouwing in één laag met een kap, boerderijen, kassen en woonhuizen.

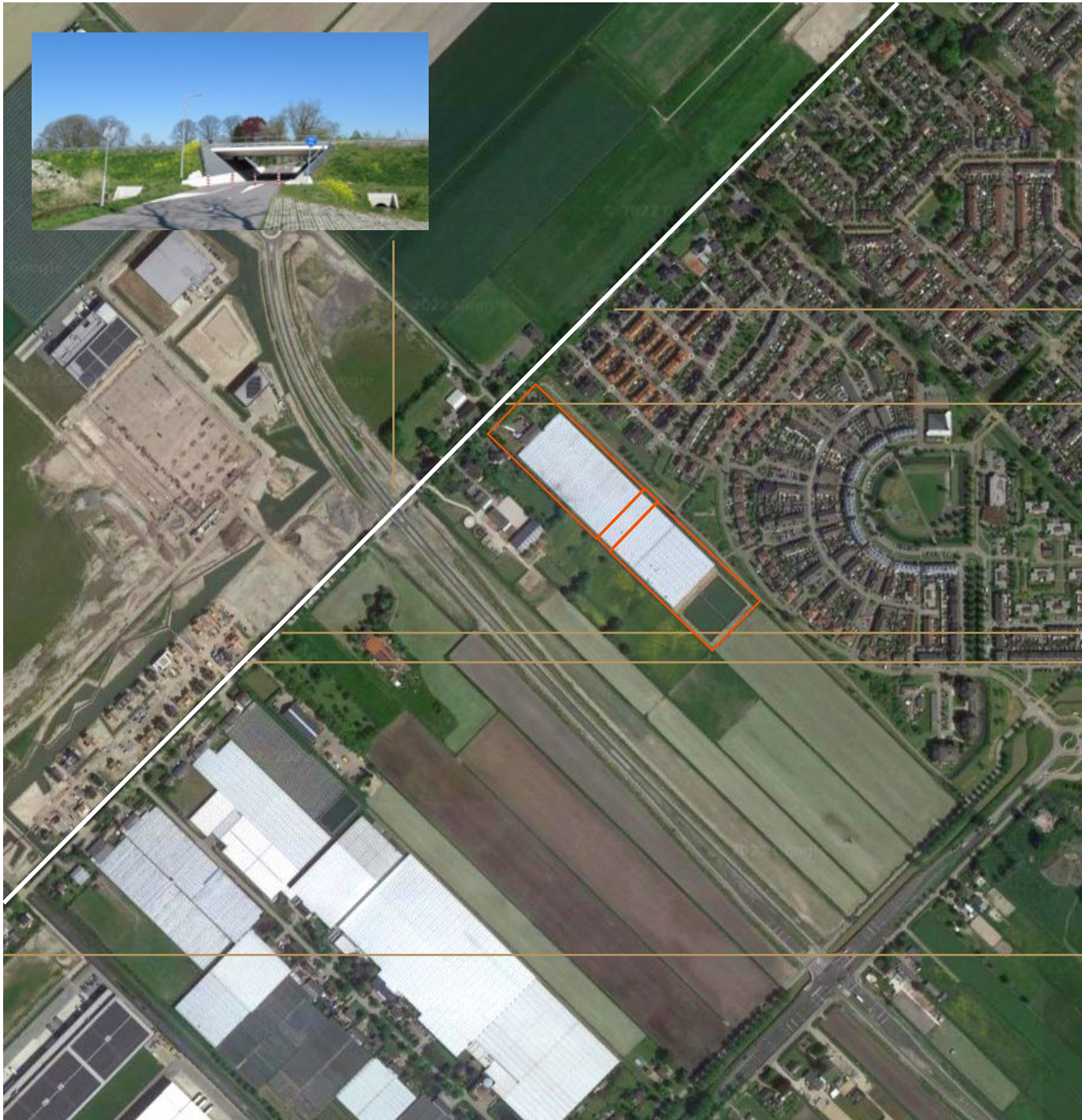
De meeste kappen liggen evenwijdig aan de weg. Enkele woningen vormen hierop een uitzondering.

Ook de woning aan de Plasweg 26 (Vredenburg) wijkt af doordat hij verder van de weg is gelegen, een kap loodrecht op de Plasweg heeft en twee lagen telt.

De nieuwe bebouwing (vanaf de jaren 80) bestaat overwegend uit vrijstaande woningen in één laag met een kap. De panden richten zich hoofdzakelijk op de Plasweg en de kap ligt vaak loodrecht op de weg.

De architectuur is traditioneel met overwegend verticale elementen. Platte daken komen in de eerstelijns bebouwing nauwelijks voor.





PROFIELFOTO'S PLASWEG





PLANBESCHRIJVING

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Plasweg. De ontsluiting vormt een voortzetting van de Polderweg (voorheen Zesde Tochtweg). Deze ontsluitingsweg is doodlopend wat rust in het plangebied garandeert. Voor voetgangers komt er een verbinding tussen de Polderweg en de toekomstige Vredenburgzone.

Vanaf de Plasweg gezien richten de bestaande woning en de eerste nieuwe woning zich op de Plasweg.

De overige woningen zijn gericht op de Polderweg.

Voor een optimale bezonning in de achtertuinen zijn de kavels ten noordoosten van de Polderweg diep en smal en de kavels ten zuidwesten van de weg breed en minder diep.

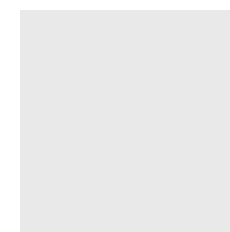
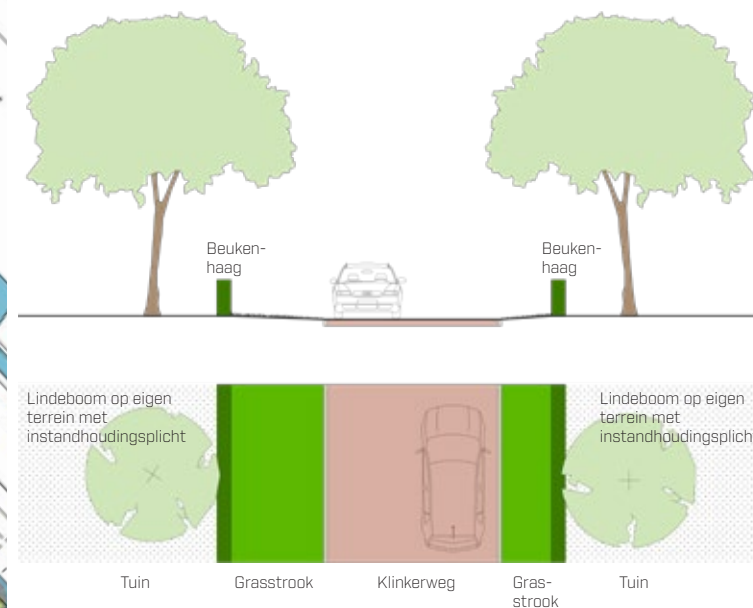




GROEN- EN WATERSTRUCTUUR PLAN

De groen- en waterstructuur volgen de bestaande orthogonale structuur van het polderlandschap.

De enige ontsluitingsweg van het plan gebied wordt gevormd door een groene ononderbroken lindelaan. Beukenhagen en grasstroken aan weerszijden van de weg versterken het groene karakter.





BEELDKWALITEIT

Om de kwaliteit en beoogde sfeer te kunnen waarborgen is een aantal basisregels opgesteld waaraan alle woningen dienen te voldoen. Daarnaast zijn ook spelregels opgesteld voor de openbare ruimte en het grensgebied tussen privé en openbaar.

LIGGING OP HET PERCEEL

Het plan staat niet los van zijn omgeving en versterkt het karakter van de Plasweg en de Polderweg. Dit geldt met name voor het direct aan de Plasweg gelegen deel. Het binnengebied heeft een meer eigen karakter en sfeer.

- De woningen dienen gesitueerd te worden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding in het bestemmingsplan.
- De woningen ten zuidwesten van de Polderweg liggen op minimaal 4 meter uit de voorerfgrens. De woningen ten noordoosten van de Polderweg liggen op minimaal 5 meter uit de voorerfgrens.
- De afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.
- Bijgebouwen en carports staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Met uitzondering van het eerste perceel dat aan de Plasweg grenst zijn alle voorgevels of representatieve zijden gericht op de Polderweg. Het eerste perceel direct aan de Plasweg heeft zijn voorgevel of representatieve zijde gericht op de Plasweg.



BEELDKWALITEIT

HOOFDVORM EN STIJL

- Voor een deel van de woning (60% van de gootlijn) is de maximale goothoogte vastgesteld op 3,3 m. Het overige deel (40% van de gootlijn) mag op 6 meter zitten. Dit biedt de mogelijkheid om een tweede verdieping toe te voegen aan een deel van de woning.
- Er is geen specifieke architectuurstijl voorgeschreven

DAKVORM

In de architectuur domineren de relatief grote dakvlakken het plangebied.

- De hellingshoek van het dak ligt tussen de 48 en de 60 graden.
- De daken zijn voorzien van overstekken.
- Toegestane dakvormen: zadeldak, wolfsdak, schilddak.
- Niet toegestaan: mansarde dak, afgeknot schilddak, lessenaarsdak en plat dak.
- Uitbouwen aan het hoofdvolume dienen minimaal 1 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. In geval een uitbouw voorzien wordt van een kap dienen de goot- en nokhoogte te verschillen van de goot- en nokhoogte van het hoofdvolume.



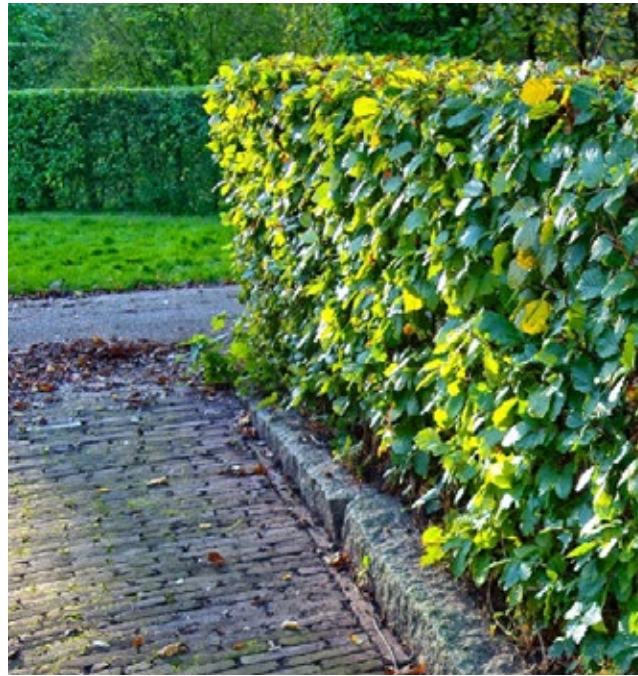
BEELDKWALITEIT

MATERIALISATIE

- Voor de gevels kunnen verschillende materialen gebruikt worden (metselwerk, keim, houten delen, stuc).
- Alle bakstenen zijn gemêleerd, de kleurstelling is rood/bruin.
- De kleurstelling van het stuc- en keimwerk is wit.
- Accenten dienen uitgevoerd te worden in donker of naturel hout.
- De daken bestaan uit riet of keramische platte pannen. Kleur pannen: grijs/antraciet.

PV-panelen dienen zodanig gesitueerd te worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Waar dit in verband met een optimale oriëntatie op de zon niet mogelijk is dienen de panelen in hetzelfde vlak te liggen als de dakafwerking zodat ze niet uitsteken. Voor alle panelen de geheel zwarte uitvoering kiezen. Buitenunits van WTW-installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het volstaat om hier een haag omheen te zetten die de installatie aan het zicht onttrekt.





Referentie straatprofiel



BEELDKWALITEIT

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de drager van het plan. De enige toegangsweg is doodlopend voor gemotoriseerd verkeer waarmee de rust in het gebied gewaarborgd wordt. Deze weg wordt aan beide zijden omringd door een aaneengesloten rij lindebomen. Voor wandelaars bestaat wel de mogelijkheid om aan het einde van de laan de Vredenburgzone in te lopen. In plaats van stoepen heeft het plan groenstroken aan beide zijden van de klinkerweg. Dit creëert een groen en aangenaam straatbeeld. Zowel de parkeervakken als de overgang tussen prive en openbaar zijn groen vormgegeven. Het groen onttrekt de woningen voor een groot deel aan het zicht. Hierdoor ontstaat een intieme besloten sfeer in de laan.

OVERGANG OPENBAAR/PRIVÉ

Om de groene sfeer in het plangebied te versterken dienen de erfscheiding te voldoen aan de volgende eisen:

- De parkeerplekken op eigen erf starten vanaf tenminste 1 meter vanaf de perceelsgrens.
- De erfscheiding aan de laanzijde bestaat uit beukenhagen van 1 meter hoog. De inwendige maat van de uitrit mag maximaal 3 meter bedragen.
- Gezien vanaf de Polderweg dient voor de woningen ten zuiden van de Polderweg de eerste 4 meter en voor de woningen ten noorden de eerste 5 meter voorzien te worden van een haag van 1 meter hoog.
- Ook de laatste 3 m tot aan de sloot dient voorzien te worden van een haag van 1 meter hoog.



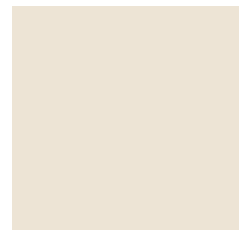
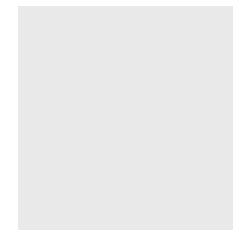
Voor de eenheid in het gebied wordt de toegang tot ieder perceel gemarkeerd door twee gemetselde kolommen



BEELDKWALITEIT

- Indien er een toegangspoort wordt toegepast dient de koper deze uit te voeren als twee gemetselde kolommen (analoog aan de toegangspoort ter plaatse van de Plasweg). Het metselwerk van deze kolommen komt overeen met het metselwerk dat in zijn woning wordt toegepast. De hoogte van de kolommen is 1,2 m.
- De buitenranden van het plan verdienen bijzondere aandacht. Hier wordt het plan vanaf het (open) landschap en het toekomstige recreatiegebied zichtbaar.
- De tuinkant die grenst aan één van de bestaande sloten dient aangeplant te worden met riet en/of wilde grassen. Op één plek mag deze groenstrook onderbroken worden door een vlonder/terras tot aan de waterkant met een breedte van maximaal 6 meter. De beschoeiing dient uitgevoerd te worden in hout en mag niet meer dan 25 centimeter boven het hoogste waterpeil uitsteken.

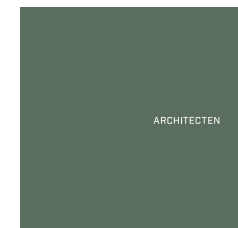
Bij de koop van de woning wordt de koper op de hoogte gesteld van de instandhoudingsplicht van de voorgeschreven onderdelen uit dit beeldkwaliteitsplan.





Wayland Real Estate

Weg en Bos 132 A
2661 GX Bergschenhoek
010 521 08 81
info@wayland.nl



HOU
WE
LING

LUISTEREN
VISUALISEREN
REALISEREN

Houweling Architecten
Hoekeindseweg 27,
2665 KA Bleiswijk
010-521 59 22
info@houweling-architecten.nl