



Reinhartstaete, wonen op de brink

Beeldkwaliteitsplan 2B44 | iov fam Hofstra / v.d. Brink / Eggermont | 11 mei 2023

BJKORV | *Urban Opportunities* - architecten, urban designers & urban planners



colofon

opdrachtgever:

Fam. Hofstra / v.d. Brink

Tweede Bloksweg 42d
2742 KK Waddinxveen

Theo Hofstra - initiatiefnemer/projectleider

Jacqueline Hofstra - van den Brink - mede initiatiefnemer

Ed van den Brink - mede initiatiefnemer

Jacqueline Eggermont - mede initiatiefnemer

Wim Kaandorp - adviseur

ontwerper

BJKORV | *Urban Opportunities*

Noorderweg 96c

1221 AB Hilversum

070-3645339

remko@bjkorv.nl

www.urbanopp.nl / bjkorv.nl

Remko Veenstra - stedenbouwdig architect/directeur

Hilversum, mei 2023

VOORAF

Projecten voor ouderen, waarbij zo lang mogelijk zelfstandig wonen gecombineerd wordt met 'omzien naar elkaar' zijn populair. Er zijn vele concepten van zelfrealisatie waarbij een aantal actieve bewoners de handen ineenslaan of waar een ideële projectontwikkelaar, zorginstantie of woningbouwvereniging die een vorm van groepswonen voor ouderen realiseert. Altijd is er sprake van gedeelde ruimtes (binnen en/of buiten).

We staan duurzaamheid in de bouw voor en moedigen bouwers in hun afwegingen aan duurzaamheid een centrale plaats te geven bij de ontwikkeling van het kavel. Het respect voor mens en milieu dient voorop te staan.

Bij duurzaam bouwen gaat het niet alleen over een laag energieverbruik. Bij het ontwerp dient voorkomen te worden dat grondstoffen voor bouwmaterialen die al spaarzaam zijn, verder op raken. Het gaat over het gebruik van duurzame materialen die



huidige aanzicht Tweede Bloksweg 44 (bron: Tweede Bloksweg Park Triangel dd 19jan22)

rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers.

In het gebouw is al tijdens het ontwerp aandacht voor een gezond binnenmilieu, bijvoorbeeld door goede ventilatie. Dit voorkomt vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen.

We streven naar vier prettige en leefbare huizen, als integraal onderdeel van een leefbare, gezonde wijk en dorp.

Op basis van deze uitgangspunten willen wij het kavel indelen in vier percelen die ten goede komen aan oudere bewoners, meestal zonder thuiswonende kinderen. Zij hebben behoefte aan een levensloop bestendige woning met een ruime living en een beperkt aantal slaapkamers.

Er is een groot tekort aan zelfstandige woningen voor deze doelgroep. Vaak komen ouderen, die de eengezinswoning willen verlaten uit op een appartement. Niet iedereen vindt dat aantrekkelijk. De combinatie van een relatief kleine woning met de ligging 'aan het rand van het dorp' met prettige en riante buitenruimte zou uniek zijn in Waddinxveen.

De initiatiefnemers/eigenaren,
familie Hofstra - Van den Brink - Eggermont



Beeldkwaliteitsplan Tweede Bloksweg 44 (kort 2B44)

In het addendum op welstandnota & kavelpaspoorten Tweede Bloksweg – Park Triangel is uitgebreid en specifiek ingegaan op de eisen waaraan een bouwwerk zou moeten voldoen. In dit document zullen we hiernaar verwijzen en waar nodig gericht beschrijven of limiteren.

Beeldkwaliteitsplan 2B44 is integraal onderdeel van de Ontwikkeling Tweede Bloksweg 44 Waddinxveen. Dit Beeldkwaliteitsplan is in deze hoedanigheid een belangrijke bouwsteen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

INHOUDSOPGAVE

1. inleiding

1.0	locatie	7
1.1	inleiding	8
1.2	relatie met achterliggende bebouwing	9

2. beeldkwaliteit

2.0	introductie beeldkwaliteit	11
2.1	verkavelingsplan / stedenbouwkundige kaders	11
2.2	kenmerken hoofdvolume	12
2.3	materialisering	13
2.4	ramen en deuren	14
2.5	stijlelementen	15

3. kavelpaspoorten

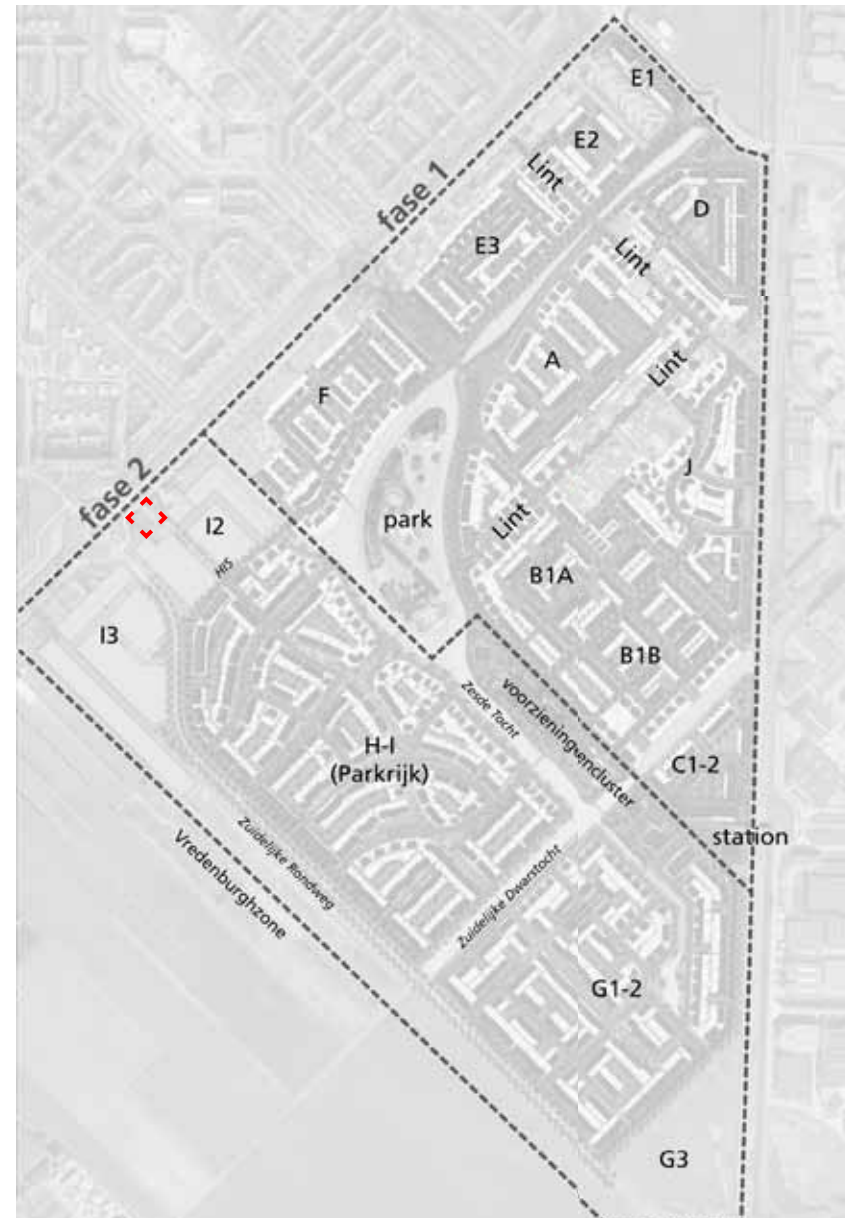
3.0	introductie	16
3.1	algemeen	17
3.2	parkeren	19

4. kavel reinhartstaete

4.0	maatvoering	20
4.1	kaveloppervlak/bepalingen	21

bijlagen

01	drone perspectief verbeeldingen	22
02	opgewerkte plankaart indicatieve verkaveling	24



situering Tweede Bloksweg 44 tov Park Triangel

1. INLEIDING

1.0 locatie

De bestaande bebouwing aan de Tweede Bloksweg 44 is gelegen op een circa 2.000 m² grote kavel. De bouwfysische kwaliteit van de bebouwing is, gemeten naar de huidige standaard, matig tot slecht. Daarnaast vormt de grootte van de kavel aanleiding voor een eigen-tijdse herbezinning van de verkaveling.

Met het voornemen deze locatie te transformeren naar een project voor ouderen, in het kader van 'samen sterk' nemen de eigenaren het initiatief hiervoor, waarbij nadrukkelijk aansluiting gezocht wordt met het bestaande landschappelijke kader.



Tweede Bloksweg 44



1. INLEIDING

1.1 inleiding

Zoals blijkt uit het beeldkwaliteitsplan "Tweede Bloksweg - Park Triangel | Addendum op welstandsnota & kavelpaspoorten van 19 januari 2022" is de insteek voor Park Triangel anders dan die voor de Tweede Bloksweg, waar nieuwe bouwwerken in reeds bestaande bebouwing visueel ingepast moeten worden.

Met dit beeldkwaliteitsplan 2B44 willen we, voor wat betreft de Tweede Bloksweg 44, die schijnbare verschillen gelijk strijken met beeldkenmerken die daartoe bijdragen en toch tegemoet komen aan de wens van zowel Park Triangel, als gemeente Waddinxveen en marktpartijen om iets neer te zetten, dat bijdraagt aan de uitstraling en karakter van de wijk.



bestaande huizen, kassen en schuren aan de Tweede Bloksweg (foto's Van den Brink)

1. INLEIDING

1.2 inpassing plan in bebouwingslint

Dit plan toont 'een verbondenheid met landschappelijke elementen, zoals hier de watergangen (...) en de historische linten van tuinderswoningen.'

'De verdichting van het lint is gericht op de instandhouding van het informele, groene karakter. De verkaveling is ontworpen met de tuin als beeldbepalende kwaliteit.'*

Deze twee uitgangspunten bepalen de insteek voor dit kavel. Het kavel als geheel is relatief groot, in vergelijking met nabijgelegen kavels. De relatie tussen de relatief grote tuin en het tuindersverleden vertaalt zich daarmee in de ontwerpen.

Zo bieden de percelen grotere tuinen en bebouwing, die verwijzen naar de vroegere achterliggende boomgaarden met schuren en kassen. Door de gekozen insteek om vier percelen te creëren, wordt dit passend gemaakt bij het achterliggend gebied in Park Triangel. De percelen krijgen een gemeenschappelijke ruimte in het midden van de vier percelen, die gelijkenis vertoont met de vroegere brink, een open ruimte in een nederzetting. We handhaven daarbij zoveel mogelijk de grote, karakteristieke bomen op het perceel.

* addendum op welstandsnota & kavelpaspoorten
Tweede Bloksweg – Park Triangel, 19 januari 2022



bestaande huizen, kassen en schuren aan de Tweede Bloksweg (foto's Van den Brink)



Tweede Bloksweg

uit: addendum (bron: Tweede Bloksweg Park Triangel dd 19jan22)

2. BEELDKWALITEIT

2.0 introductie beeldkwaliteit

Door het formaat van de huizen in het plangebied ligt het minder voor de hand om karakteristieke beeldelementen uit de cottage-style van Park Triangel over te nemen.

De goede Engelse traditie van 'barnconversions' in relatie tot het tuindersverleden van de Tweede Bloksweg biedt echter een mooie kans om deze elementen bij elkaar te brengen. We zien in die sfeer dan ook een gevarieerd beeld van kenmerken uit de huidige bebouwing aan de Tweede Bloksweg: eenvoudige tuindershuizen, van baksteen, achterliggende schuren met veel houtelementen en kleine kassen met veel glasoppervlakte. Dat zijn de kenmerken, die de beeldkwaliteit in de samenhang in materiaalgebruik, samenhang van de vier bebouwingsvormen, de samenhang met de huidige lintbebouwing en de samenhang met de achterliggende bebouwing vormgeven.



geleidelijke overgang binnen - buiten (bron pinterest)

2.1 verkavelingsplan

Het plangebied van de Tweede Bloksweg 44 wordt opgedeeld in vier percelen. Belangrijk is dat de vier woningen in samenhang neergezet worden, gericht op het centrale deel.

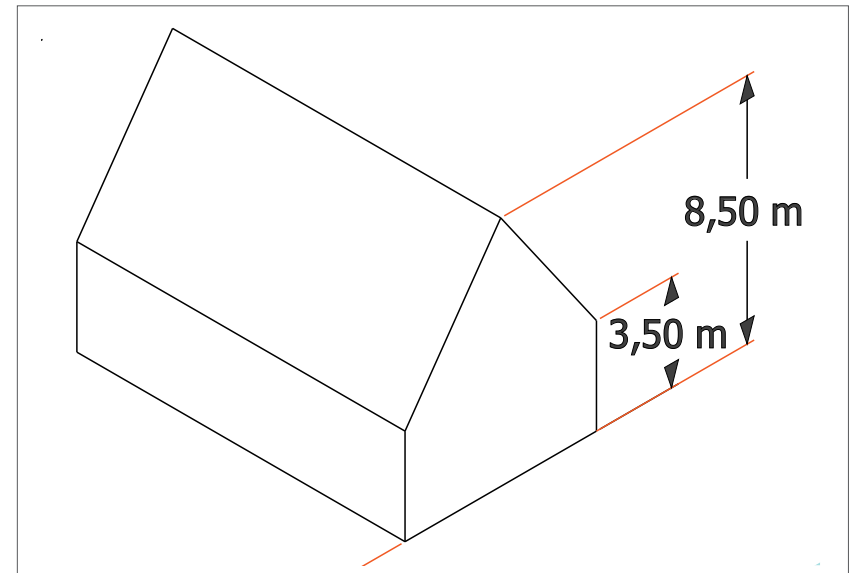
Met de gerichtheid op het centrale deel tussen de woningen ontstaat het gevoel met een kleine gemeenschappelijke brink te maken te krijgen. die de gerichtheid van de huizen op elkaar (en daarmee die van hun bewoners, in lijn met de bedoeling voor de doelgroep) zichtbaar maakt.

De brink is van oorsprong een functioneel gebied met een agrarisch doel. In ons concept biedt de brink een optisch rustpunt met veel groen. Het is een begrensde plek van de bewoners om elkaar te ontmoeten.

2. BEELDKWALITEIT

2.2 kenmerken hoofdvolume

- Vrijstaande woningen 1-laag met kap; gootlijn niet hoger dan 3,5 meter, nokhoogte is maximaal 8,5 meter; uitzondering hierop vormt de 'hooimijt': 2-laags met kap, nokhoogte max. 8,5 meter.
- Gevels aan de brink worden geplaatst op de gemarkeerde rooilijn rond de brink
- Woningen hebben een zadeldak, zonder wolfseinden.
- Kappen wisselen in vorm en richting.
- Bijgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag, bij voorkeur met een kap. Lessenaardaken zijn niet landelijk, dus uitgesloten.



gootlijn maximaal 3,5 m en nokhoogte maximaal 8,5 m (bron: Tweede Bloksweg Park Triangel dd 19jan22)



transparante kopgevel met glas (bron: pinterest)



gedifferentieerd binnen - buiten (bron: pinterest)



schaduwwerking door kleine overstekken



pv-panelen geïntegreerd in dakvlak

2. BEELDKWALITEIT

2.3 materialisering

- Materialen en kleuren moeten aansluiten bij de terughoudendheid van de bestaande bebouwing.
- Materialen zijn duurzaam en geselecteerd op hun milieubelasting.
- Kleurgebruik kent geen grote contrasten, bij voorkeur ton-sur-ton.
- Op het dak donkerbruine of antracietkleurige gebakken pannen (niet geglaazuurd) of leien; een rietenkap is ook mogelijk.
- Metselwerk heeft een sprekende voeg, die het metselwerk verlevendigt.
- Houten geveldelen, die ambachtelijk en met aandacht gedetailleerd en uitgevoerd zijn, verdienen voorkeur.
- Een woning mag niet met lichte, contrasterende kleuren worden gekeimd.
- Regenpijpen en goten van duurzame materialen, bijv. metaal (ook niet uitloogbaar zink of lood) en donker van kleur, mastgoten of omtimmerde dakgoten hebben de voorkeur.
- Zonnepanelen in het dakvlak van de voorgevel zijn geïntegreerd met de dakpannen, de kleur van de panelen en randen en bevestigingsmaterialen is afgestemd op kleur van de pannen. Op de panelen geen lichte, glimmende strips en randen.



2. BEELDKWALITEIT

2.4 ramen en deuren

- Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout.
- In geval van ramen met roeden: deze hebben een staande verdeling; de roeden liggen op het glas en nooit ertussen.
- Afhankelijk van de architectuur en de kleur van het metselwerk zijn de kozijnen wit, donkergroen, of donkergrijs.
- Raamdorpels zijn uit een stuk.



Tweede Bloksweg 42d - achterzijde (foto Hofstra)

Tweede Bloksweg 42d - voorgevel (foto Hofstra)



twist van glas en hout (bron: pinterest)



interactie binnen - buiten (bron: pinterest)



inspirerend gevel van hout en glas (bron: pinterest)



semi open - semi dicht (bron: pinterest)

2. BEELDKWALITEIT

2.5 stilelementen

'De architectuur van de Tweede Bloksweg is landelijk...'*

Dit plan poogt een brug te slaan tussen de architectuur van het naastgelegen pand met de kenmerkende voorgevel op nr. 42d, zie foto's, de architectuur van eenvoudige tuinderswoningen, schuren en kassen en de achterliggende wijk.

- Een stenen schoorsteen wordt functioneel toegepast en wordt in dat geval een karakteristieke toevoeging op het gebouw. Deze geeft een huiselijke expressie aan de woning en zal door de variatie aan toepassingen de verschillen van de individuele bouwwijze op een samenhangende wijze tot uitdrukking brengen. Dit is ook een thema dat zorgt voor een link met de omliggende wijk.
- Eventuele dakkapellen, serres, erkers, veranda's, uitbouwen en bijgebouwen vormen een integraal geheel met de architectuur van de woningen.
- Dakkapellen aan de voorzijde vormen een compositie met de gevel door de dakkapel ermee in lijn te plaats.

* addendum op welstandsnota & kavelpaspoorten
Tweede Bloksweg – Park Triangel, 19 januari 2022

3. KAVELPASPOORTEN

3.0 introductie

In alle vier gevallen zullen de percelen met dit kavelpaspoort zich conformeren aan de geformuleerde inrichtingseisen zoals genoemd in hoofdstuk 2 en aanvullend in het addendum.* 'De context (...) waarborgt een divers beeld door de wisseling in de afstand tussen woningen. De afwisseling tussen kapvormen en kaprichtingen speelt daarin ook een rol. Dit betekent tevens een grote mate van vrijheid voor individuele woonwensen, die op hoofdlijnen dienen aan te sluiten bij de oude bebouwing van de Tweede Bloksweg en de nieuwe woningen van Park Triangel.'*

* addendum op welstandsnota & kavelpaspoorten
Tweede Bloksweg – Park Triangel, 19 januari 2022



verkaveling in relatie tot belendende kavels (deelgebied 12 - proefverkaveling dd 16-05-22)



verkaveling met bouwvlakken en brink in de kadastrale kaart verwerkt/gesitueerd

3. KAVELPASPOORTEN

3.1 algemeen

- Afstand voorgevel tot erfgrans is minimaal 7,5 meter van voor-gevel tot eigendomsgrens, wordt per perceel in het kavelpaspoort aangegeven. De verspringing met het belendende kavel (42d) is van belang voor het informele, landelijke beeld.
- De aan de brink gelegen gevels volgen de rooilijnen van de brink. De brink ligt centraal op de kavel. Zij wordt ontsloten door een centraal pad met ruimte om te parkeren.
- Afstand zijgevel tot bovenkant talud sloot is minimaal 2,0 meter, om ruimte rondom de woning te waarborgen.
- Achtergevel van de achterste percelen ligt minimaal 8,2 meter vanaf de walbeschoeiing.
- De sloot met talud vormt aan de voorzijde (en hier en daar aan de zijkant) de erfafscheiding. Deze dient, inclusief de hoogte van de beschoeiing, in stand te worden gehouden en vrij te blijven van constructies.
- Een erfafscheiding tussen de percelen in de tuin dient groen (plantaardig) te zijn, zoals een haag (in overleg met bewoners van aangrenzende percelen op het kavel).

noot: zie paragraaf 4.0 maatvoering op bladzijde 20 voor meer afmetingen

3. KAVELPASPOORTEN

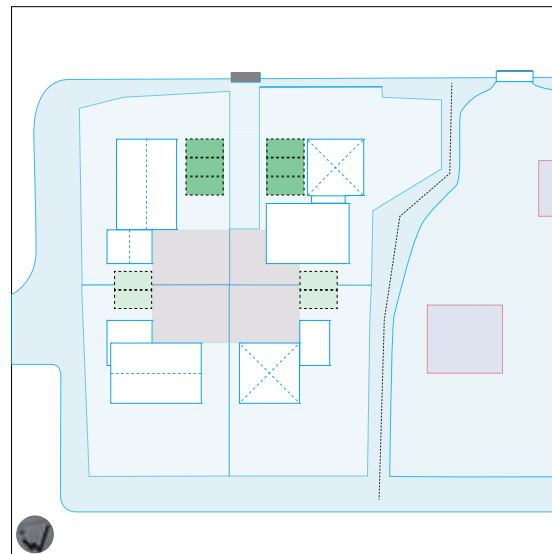
3.2 parkeren

Het principe van parkeren op eigen terrein wordt gevolgd. Wel is de vraag van belang hoeveel parkeerruimte hiervoor gerealiseerd moet worden. Dit mede gezien vanuit het voorgestane woonconcept, waarbij zelfstandig wonen gecombineerd wordt met het warmhartig omzien naar elkaar.

Dit omzien naar elkaar zal dan ook een belangrijke pijler zijn voor de bewoners van de Reinhartstaete, met de brink als verbindend erf, centraal gesitueerd. De voorgestelde indeling gaat uit van een min of meer gelijke verdeling van het beschikbare terrein inclusief een gezamenlijke erf cq. ontsluiting welke aansluit, via de bestaande toegangsdam, op de openbare weg.



voorbeeld pomp op de brink (Hofje van Bakenes, Haarlem - foto Veenstra)



zes parkeerplaatsen, uit te breiden naar maximaal tien parkeerplaatsen op eigen terrein

Deze eenzijdige ontsluiting van de vier percelen maakt deze situatie mede uniek. Slechts de vier postbussen in de directe nabijheid van het te handhaven hek, geven aan dat hier meer woningen zijn.

Onderdeel van het gezamenlijke erf is de centraal gelegen brink, waar omheen de vier woningen staan. Door bewust te kiezen voor deze verkaveling (en de rond de brink gesitueerde vier bouwvlakken) wordt gekozen voor meer gegroepeerd parkeren en afgezien van het parkeren van de auto voor eigen deur. Ten einde onnodige verharding te voorkomen, wordt deze ruimte dichtbij de toegang gesitueerd. Hiermee wordt ook aan andere beleidsdoelen voldaan.

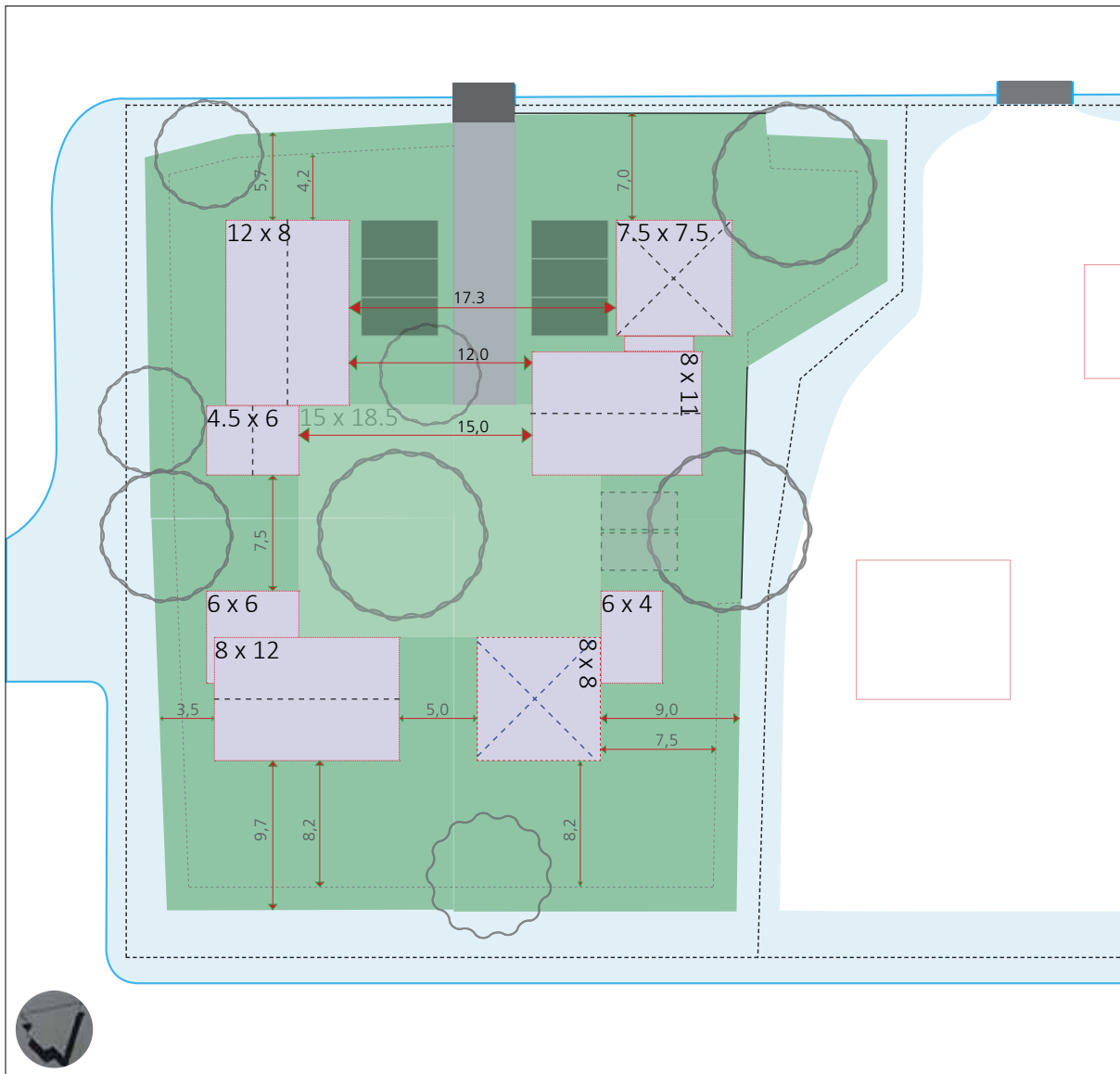
De mobiliteitsbehoefte van de doelgroep ouderen (in relatie tot het voorgestane woonconcept, kleinschalig groepswonen) is op voorhand niet te duiden. In het concept gaan we ervan uit dat de bewoner of alleenstaand of (nog) samenwonend is en in een behoorlijke mate deelneemt aan het actieve leven. Hierbij past eigen autonoom vervoer. Hieronder verstaan we een (elektrische) fiets, een scooter, een (elektrische) auto. We denken dat het realistisch is wanneer we ervan uitgaan dat het niet een kwestie is van of het een of het ander, maar van én het een én het ander. Ofwel, er zal voldoende bergruimte voor een fiets en een scooter nabij het woonverblijf moeten zijn en er zal een parkeerplaats voor elke woning moeten zijn.

De verkaveling biedt ruimte aan maximaal tien parkeerplaatsen, allen op eigen terrein. De parkeernorm verlangt acht parkeerplaatsen, die daarmee goed te realiseren zijn. Wij denken dat zes parkeerplaatsen in de praktijk volstaan (vier, voor elke woning één, en twee plekken voor de bezoekers). Mocht onverhoopt de behoefte groter zijn, dan is de benodigde ruimte daarvoor aanwezig.

4. KAVEL REINHARTSTAETE

4.0 maatvoering

afmetingen in meters



- bomen (bestaande te behouden)
- bouwvlak met nokrichting
- gemeenschappelijk
- perceel
- water
- dam / toegang

opmerkingen bij deze tekening:

- helling 1,5 m van waterlijn (hoogte maaiveld tov water 50 cm)
- woningen staan minimaal 3,0 meter van het water, daarmee minimaal 1,5 m horizontaal vlak (1 op 3, tenzij beschoeiing (zwarte lijn plus zie foto's)
- rond omloop van elke woning is mogelijk

4. KAVEL REINHARTSTAETE

4.1 kaveloppervlak / bepalingen

kaveloppervlak:

totaal : 2.460 m² waarvan
 percelen : 1.739 m²
 water : 405 m²
 gedeeld : 316 m²

voorstel verkaveling:

perceel R1 : 540 m² incl. / 422 m² excl. water en gedeeld
 perceel R2 : 540 m² incl. / 435 m² excl. water en gedeeld
 perceel R3 : 524 m² incl. / 422 m² excl. water en gedeeld
 perceel R4 : 540 m² incl. / 488 m² excl. water en gedeeld
 brink : 266 m²
 overig erf : 50 m²

maximale bouwvlak:

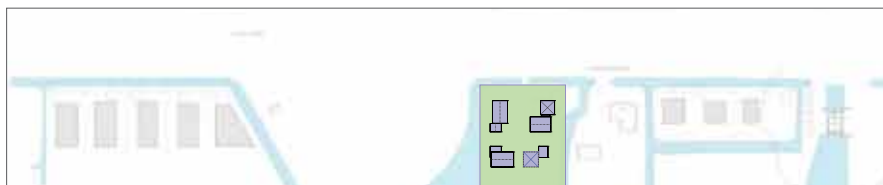
perceel R1 : 123 m²
 perceel R2 : 116 m²
 perceel R3 : 88 m²
 perceel R4 : 149 m²

overige aspecten:

bomen : bestaande handhaven en nieuw (brink) zoals aangegeven
 toegang : bestaande dam handhaven
 talud : bestaande beschoeiing handhaven
 hooimijt : grondplan 8 x 8 m, hoekpalen 7,0 m hoog, met katrol 7,2 mm, goot 6,5 m, puntnok: 8,5 m
 parkeren : bij entree: 6 pp, uitbreidbaar naar 8 pp, max 10 pp
 opnemen : aansluiting op verzamelriool

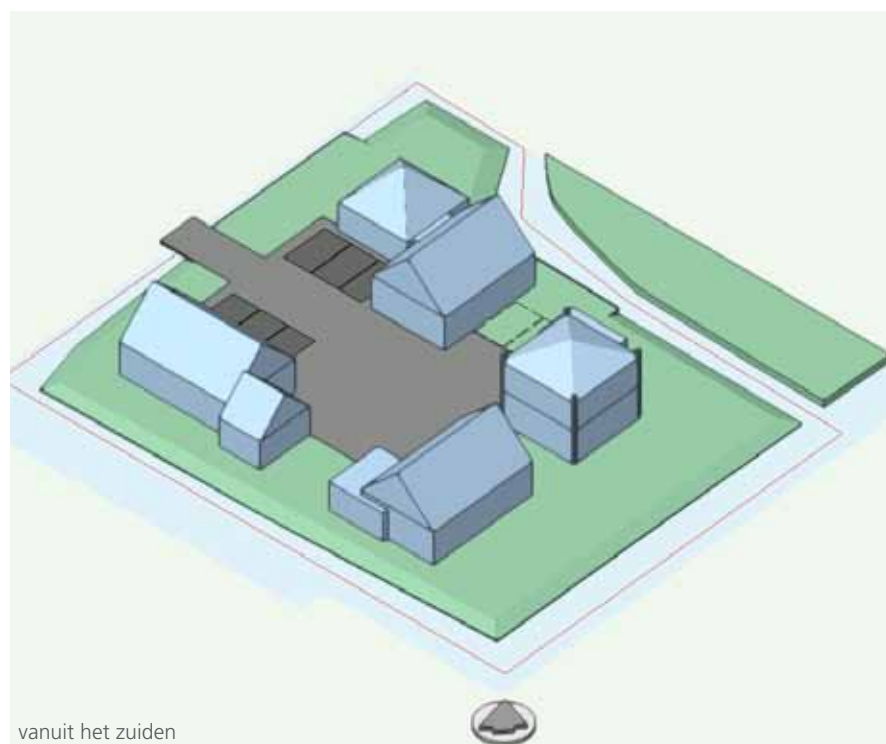
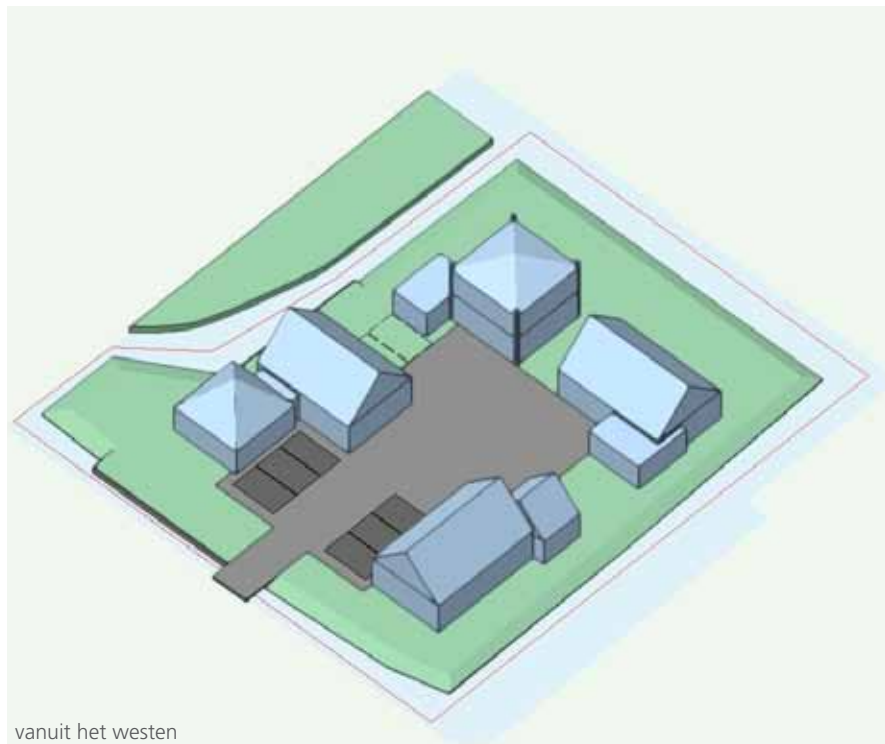


voorstel verkaveling Reinhartstaete in vier percelen rond de brink

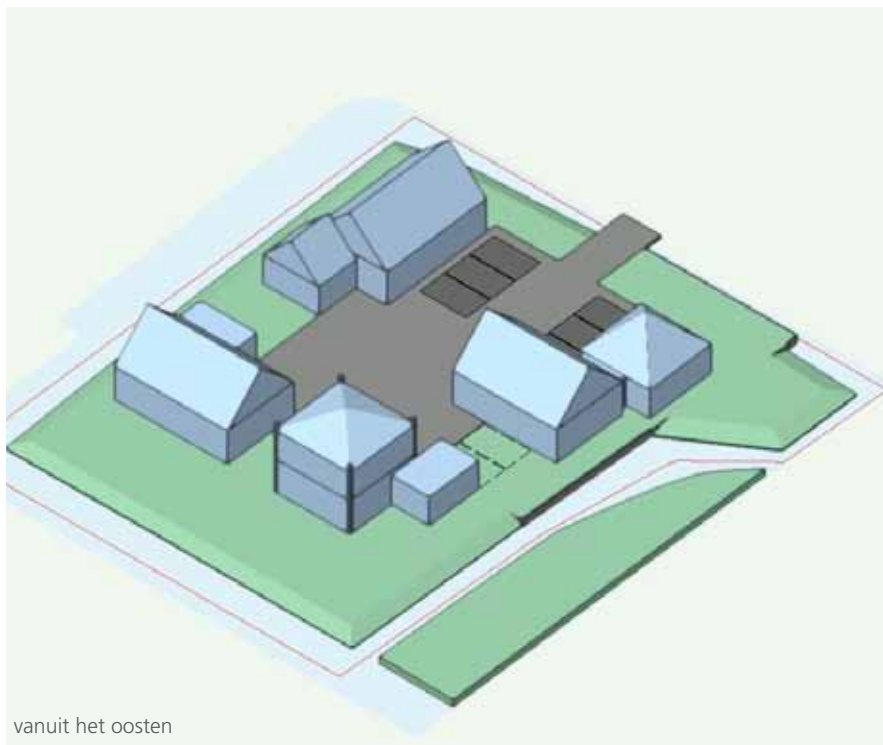


BIJLAGEN

01 drone perspectief voorgestelde verkaveling

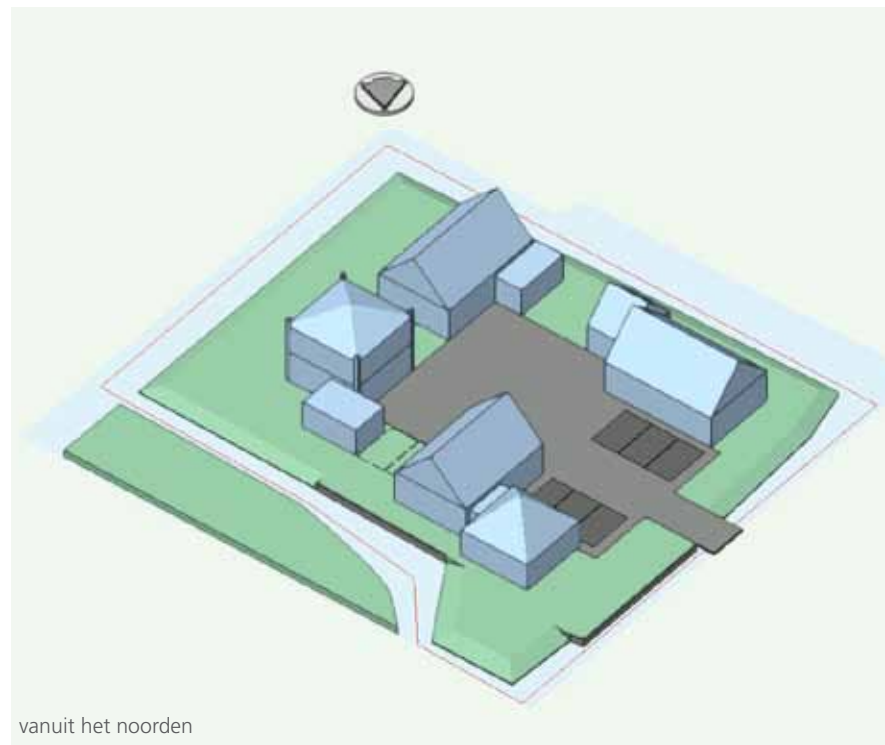


drone perspectief verbeeld



vanuit het oosten

drone perspectief verbeeld



vanuit het noorden

BIJLAGEN

02 opgewerkte plankaart indicatieve verkaveling





BJKORV | *Urban Opportunities*
architecten,
urban designers & urban planners

