

## Beeldkwaliteitsplan Geestdorp 30D en 30E

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld op basis van de welstandsnota, gebied B1 en het rapport "Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven – Woerden". In het laatst genoemde document staan ook referentieplaatjes en achtergrond informatie. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de welstandsnota gekoppeld dient hiermee als vervanging van gebied B1 voor de 2 woningen van Geestdorp 30a op de plek van het Hoveniersbedrijf.

### *Ligging*

- variatie in kavelgrootte (onregelmatige blokverkaveling)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar (aan de straatzijde en terugliggend)
- kleinschalige bebouwing, maximaal 600m<sup>3</sup>, lengte breedte verhouding ca 1:1,5
- representatieve voorzijde aan weg
- woning niet te dicht bij water, aansluiting moet overwegend groen zijn
- achterkant vormgegeven als een tweede, meer informele, voorzijde ivm zicht vanaf het water en het jaagpad. Relatie van de hele kavel met de Oude Rijn vormgeven
- bij het toepassen van de 'ruimte voor ruimte' regeling is de situering van de nieuwe woning in relatie tot de verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang. Zie ook onder "inrichting"

### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm. Ze maken onderdeel uit van het ontwerp
- 1 laag met kap, nok maximaal 8,5m
- wisselende orientatie van de kap (tussenwoning, kap haaks op de weg)

### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend; de 2 woningen moeten duidelijk verschillen in massa-opbouw en in materialisering
- de meest noord-oostelijke woning kent 3 representatieve zijden/ gevels: De Geestdorp-zijde, de Oude Rijn-zijde, en de zijde die markeert dat de Geestdorp wijkt van de Oude Rijn. Deze 3 gevels moeten ontworpen worden als 'voorgevel', waarbij een overhoekse ontwerp-inzet van cruciaal belang is
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand in materiaal of vorm doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- afvalopslag en andere storende elementen zijn goed afgeschermd of mee-ontworpen.

### *Materiaal en kleur*

- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevel in baksteen, in contrast met de reeds gerealiseerde 3 woningen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa.

### *Inrichting*

- lommerrijk karakter met grote bomen
- grootschalige verharding van voor- en achtererven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen
- parkeren op eigen terrein, niet langs de ontsluitingsweg, achter de voorgevel
- kantsloot voorzijde minimaal 2m breedte (waterlijn). Water op meerdere plekken duidelijk zichtbaar vanaf de weg
- geen of lage beschoeiing, met natuurlijk talud met riet of gras. Een beperkte onderbreking van het talud is mogelijk (bijvoorbeeld tbv een terras)
- onderlinge afstand tussen de woningen waarborgen voor doorzicht naar de Oude Rijn vanaf de weg
- groene erfafscheidingen (haag), maximaal 1m hoog voor de voorgevelrooilijn. Geen schuttingen
- indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het ontwerp
- bestaande boom op het voorerf indien mogelijk behouden
- inrichtingsplan vereist