

Meerweg naast 30b, Berkel en Rodenrijs

bestaande situatie



aangrenzende straat (Brouwershavenstraat)



uitzicht



locatie



Meerweg



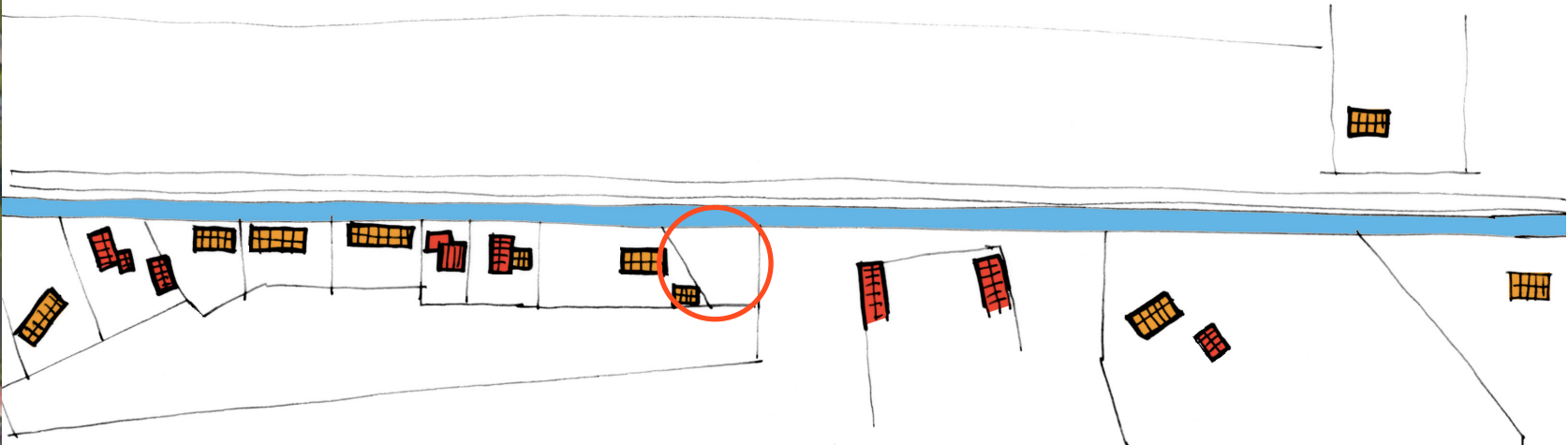
groen doorzicht vanaf zuidzijde richting Groenzoom/buitengebied



buurkavel aan de Meerweg



de kavel zelf, op de voorgrond: de Meertocht



kaprichtingen langs de Meerweg

kaders uit omgeving

Ontwikkelingsschets Meerweg te Berkel en Rodenrijs

De Meerweg, oorspronkelijk een agrarisch lint, vormt een smalle landelijke zone tussen de Vinexwijk Meerpolder en het natuur- en recreatiegebied De Groenzoom.

De Groenzoom is onderdeel van de Groenblauwe Slinger, een recreatieve en ecologische verbinding tussen Midden-Delfland en het Groene Hart. Deze verbinding voorkomt dat de verschillende gemeenten aan elkaar groeien door de tussengebieden open en groen te houden. De Groenzoom is een smalle trechter binnen de Groenblauwe Slinger.

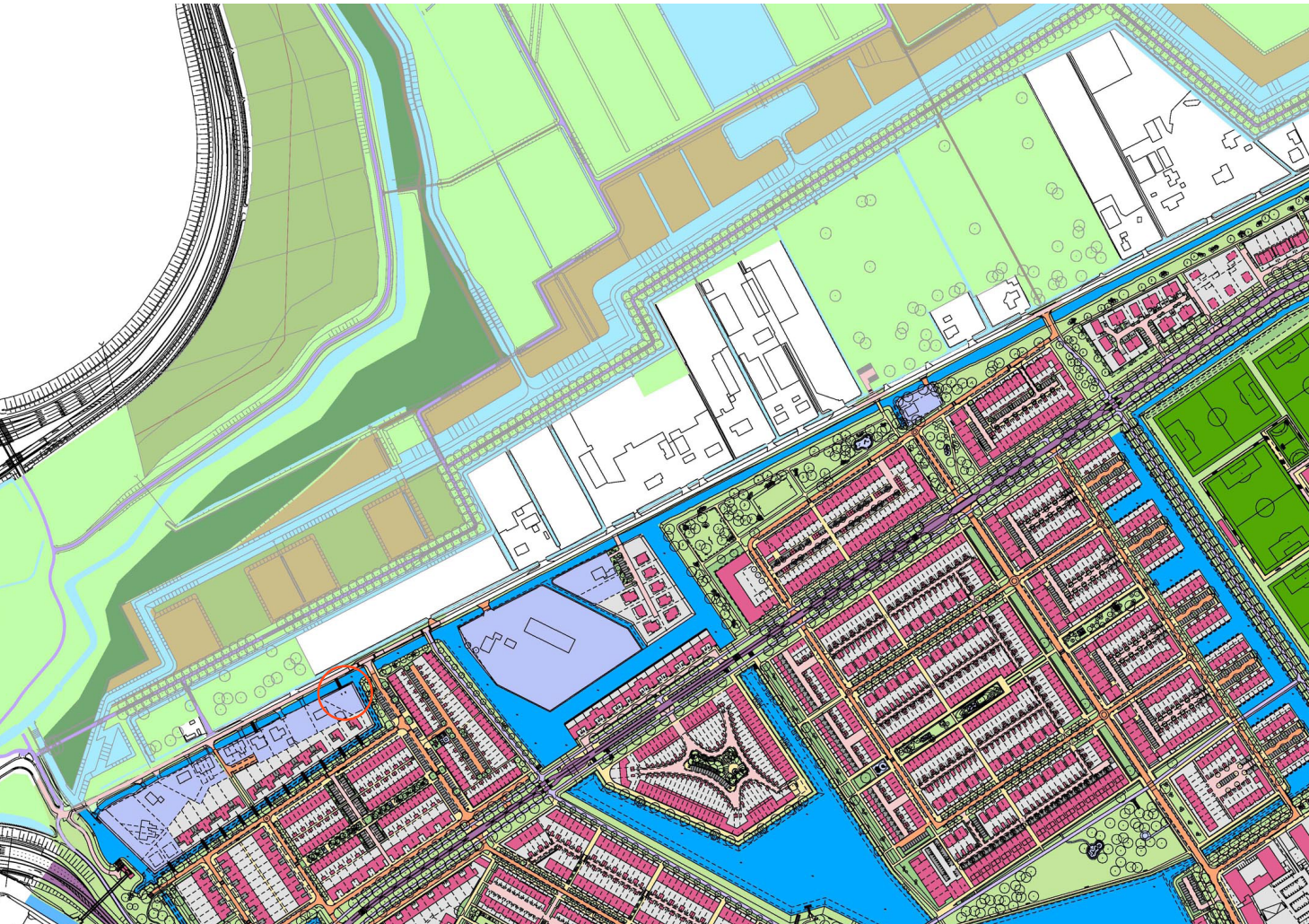
Bestaande situatie Meerweg

De Meerweg is een van oorsprong agrarisch lint in de polder de Nieuwe Droogmakerij aan de noordkant van Berkel en Rodenrijs. Het lint is in de loop der tijd getransformeerd van doorgaande verbinding tussen het echte polderlint van Berkel en de Oostmeerpolder. Het lint is vooral vanaf de jaren '60 van de twintigste eeuw tot ontwikkeling gekomen. Eerst met agrarische bedrijven en later is ook een aantal woningen toegevoegd. Nu vormt het nog steeds landschappelijke lint de grens tussen de Vinexwijk Meerpolder en de Groenblauwe Slinger die in het natuur- en recreatieproject de Groenzoom vorm krijgt.

Het eerste deel van de Meerweg vanaf de N471 kent een grote openheid richting de Groenzoom. Dit is ook het gebied waar de kavel in ligt. Deze grenst hier nadrukkelijk aan het lint. Aan de zijde van de Meerpolder is het lint vrij dichtbebouwd met een grote variëteit aan woningen. De woningen zijn overwegend een laag met kap. Er staan enkele rijtjes maar er zijn ook diverse vrijstaande woningen gesitueerd. Direct achter deze lint bebouwing liggen de woningen van de Meerpolder. Hier wordt ook het kenmerkende profiel van de Meerweg langzaam zichtbaar. Het water aan de zuidzijde verbreedt zich tot de maat van een vaart. Deze loopt in deze breedte door tot aan de Noordersingel. Aan de zijde van de Groenzoom ligt vrijwel over de gehele lengte een smalle sloot.

Kader Meerpolder

Meerpolder is een vinexwijk met een kenmerkende blokkenstructuur en lang doorlopende rechte lanen. Veel verbindingen worden gelegd met het groene buitengebied, dat ook zeker met de fiets goed bereikbaar is. Voorts is Meerpolder een groene wijk, met een grote samenhang in architectuur.



locatie Meerweg-kavel



Groene doorzichten en verbindingen vanuit Meerpolder naar het buitengebied. De kavel grenst zowel aan de Meerweg als aan een van de groene openbare doorzichten naar het buitengebied van de Groenzoom

Uitgangspunten voor de kavel ontwikkeling:

- De kavel sluit aan op de Meerweg en wordt daarom ook opgevat als onderdeel hiervan.
- De kavel kent echter wel een dubbele oriëntatie, omdat hij de beëindiging vormt van een reeks van kavels langs de Meerweg en er twee zijden goed te zien zijn vanuit het openbare gebied. Naast de zichtbaarheid vanaf de Meerweg speelt namelijk ook de zichtbaarheid vanaf het noordwesten een rol (vanuit de verbinding via de Briellestraat). Deze zal goed verzorgd moeten zijn. Op de kavel is ruimte voor 1 woning.

Vanwege de ligging aan de Meerweg gelden de volgende uitgangspunten voor de Meerwegzijde:

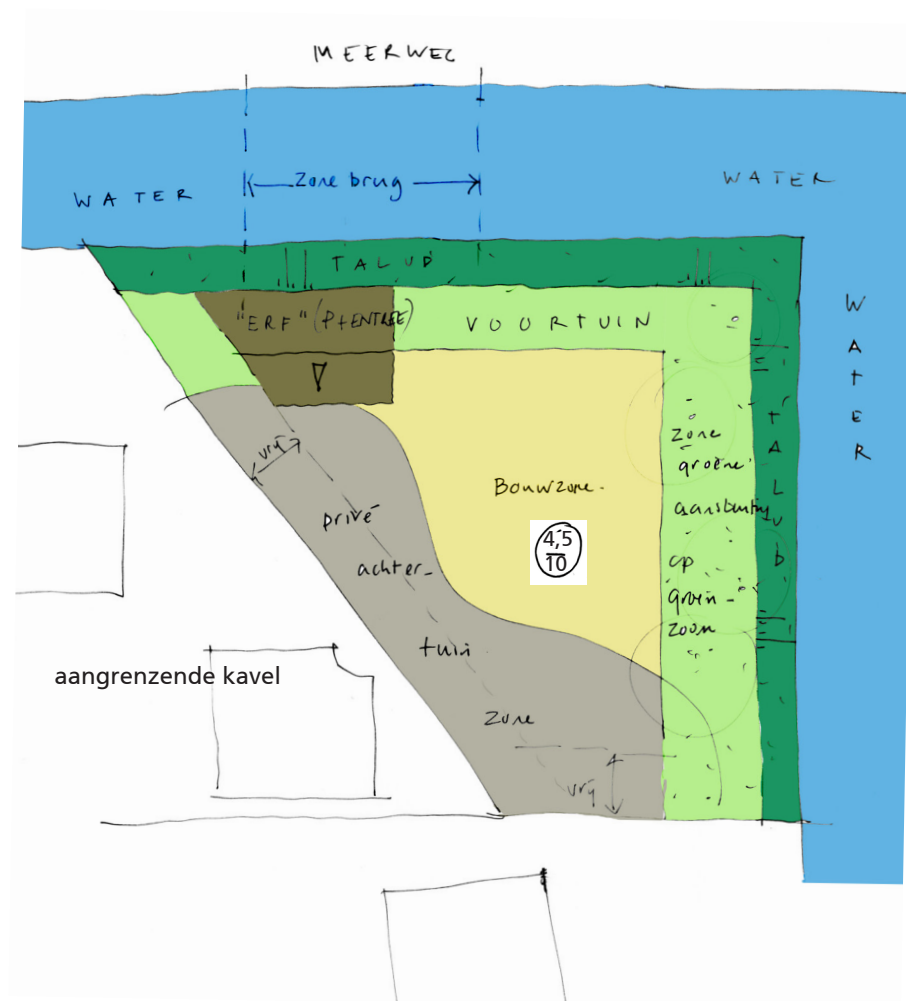
- Ontsluiting vindt plaats via een brug. De brug is smal en laag en heeft bij voorkeur geen hekken.
- Via de brug bereikt men een voorerf, op dit voorerf wordt geparkeerd (minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein*). Aan dit voorerf wordt de woning gepositioneerd. * zie opmerking op pagina 4 betreffende de parkeernorm.
- De woning heeft een entree die duidelijk zichtbaar/vindbaar is aan de Meerwegzijde.
- De Meerweg heeft een karakter met groene voortuinen, dit wordt voortgezet op de kavel door de aanleg van een groene voortuin, bij voorkeur met enkele kleine bomen.
- De woning heeft een rooilijn die verspingt ten opzichte van het buurpand. Zo past het het beste binnen de ritmiek van de overige bebouwing aan de Meerweg. Zie de aangegeven rooilijnmarge op de kaart, hier is ook rekening gehouden met de aan te houden afstand ten opzichte van de Meertoet.

Bouwwolume

- De woning heeft een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. De woning heeft, zoals ook elders aan de Meerweg, een bouwhoogte van 1 tot 1,5 laag met kap.
- Het hoofdgebouw ligt in het aangegeven bouwvlak.
- Het bouwvolume is eenvoudig, een eenduidige kap versterkt dit beeld.
- De kapvorm is eenduidig, geen mansardekappen, geen lessenaarsdaken. De nokrichting kan zowel dwars als haaks op de Meerweg zijn (zie bijgevoegde voorbeelden).
- De kavel is 800 m² groot, het bouwvlak is 196 m², binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage voor het hoofdgebouw van 73% aangehouden. Hierbinnen is een zonering aangebracht: in de bouwvlakzone is ruimte voor 1,5 laag met kap, in de groenzone aan de zijde van de Briellestraat is een 1-laagse uitbouw (max. hoogte 4 meter) van maximaal 20 m² mogelijk.

Tuinen en groen

- De kavel is omgeven door water. Op eigen erf zullen de groene taluds moeten worden gehandhaafd/aangelegd.
- De Kavel biedt de mogelijkheid een goed op de zon gerichte achtertuin te maken. De overgang naar de zijburen en achterburen met een haag vormgeven.
- Aan de Meerwegzijde een voortuin van minimaal 4 meter diep (excl. talud).
- Aan noordwestzijde bevindt zich de zijtuin, een bebouwingsvrije zone van 6 meter (exclusief talud). Deze zone sluit aan op de groene uitloper naar het buitengebied vanuit Meerpolder. In deze zone bij voorkeur 3 a 4 bomen planten.
- Indien in deze zone privacyafscherming voor de achtertuin nodig is deze middels een haag vormgeven.



groen talud



groene voortuin



erf/entreezone/verhard of halfverhard in de buurt van de brug 3 pp op eigen erf



bouwvlak, bouwhoogte 1,5 laag met kap, in aansluiting met overige bebouwing aan de Meerweg



maximale goot- en nokhoogte



haag



water

dakvorm: duidelijke kap, geen lessenaar of mansarde
architectuur: eenduidig, baksteen hoofdmateriaal, kap verplicht.

brug: maximaal 3 meter breed, laag en bij voorkeur zonder hekken (alleen een railing)

Uitgangspunten voor de kavel ontwikkeling: uiterlijk, architectuur, parkeren en duurzaamheid

uiterlijk gebouwen

Qua architectuur verbinding zoeken met de Meerweg, de kavel hoort duidelijk meer bij het Lint van de Meerweg dan bij de Vinexlocatie Meerpolder. De uitstraling mag dan ook traditioneler zijn dan in Meerpolder gebruikelijk is. Het gebouw/de gebouwen heeft/hebben een duidelijke hoofdvorm. Materiaalgebruik: hoofdmateriaal gevels: baksteen en het dak heeft: donkere keramische pan. Eventuele zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en zijn antraciet van kleur.

Ondergeschikte materialen zijn natuurlijke materialen zoals hout.

architectuur

- Sluit aan op het rustige en landelijke karakter van de Meerweg.
- Ruimte voor variatie in bouwstijlen met terughoudende detaillering binnen het Lint.
- Simpele en traditionele hoofdvorm.
- Aardse tinten voor de gevels.
- Dak: pannen of in overleg riet (zonnepanelen geïntegreerd).
- Gevarieerd straatbeeld langs de Meerweg.

Toetsing door supervisor. Na goedkeuring door supervisor volgt Welstand.



Noordeindseweg



Berkel en Rodenrijs



dak



voorbeeld van een groene hoekzijde met aan twee kanten water



groen talud, voortuin met bomen aan Meerweg



groene voortuin, lage brug en beperkt verharden, parkeren bij voorkeur wat teruggelegd op de kavel ten gunste van een groene voortuin



referentie lage brug met reling



Heuvel



Diever



hagen



hagen, groen blijvend in de winter



voorbeeld van een gemeenschappelijke zijtuin met daarachter een middels een haag afgegrenst privé gedeelte

parkeren

De parkeernorm op deze plek is volgens de Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland als volgt:

- Parkeernorm vrijstaande woning: 2,2 parkeerplaats per woning
- Binnen deze norm valt een reservering van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.
Op deze plek aan de Meerweg is weinig ruimte in het openbaar gebied, het parkeren dient daarom dan ook op eigen terrein opgelost te worden. De toekomstige bewoners dienen zich ook te realiseren dat als er een feetsje o.i.d. bij hun thuis georganiseerd wordt, er aan de Meerweg zelf in het openbare gebied vrijwel geen parkeerruimte aanwezig is.
- In deze notitie is uitgegaan van een woning. Dit leidt tot een theoretische parkeernorm van 2,2 Vrijstaand (afgerond 3 parkeerplaatsen) te realiseren op het eigen erf.

uiterlijk erf

atmosfeer van de voor- en zijtuin: groen, met groene oevers en groene erfafscheidingen

duurzaamheid

De gemeente gaat in haar duurzaamheidsbeleid uit van:

1. De woning dient een ‘nul-op-de-meter woningen’ (NOM-woning) te zijn conform de definitie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
2. Voor het thema Milieu Prestatie Gebouw geldt dat het huidige minimale niveau in het vigerende bouwbesluit 10% scherper wordt gesteld.
3. Voor wat betreft de ‘milieubelasting van materialen’ is de norm voor de toepassing van schadelijke materialen (conform NIBE classificatie (1) minder dan 2%. Het verbeterde niveau gaat uit van 0%.
4. Alle hemelwater, zowel van daken als van overige delen van de kavel, dient rechtstreeks te worden geloosd op het omringende oppervlaktewater.

(1) Zie o.a.: <http://www.nibe.info/nl>

voorbeelden van ontwikkelingsmogelijkheden



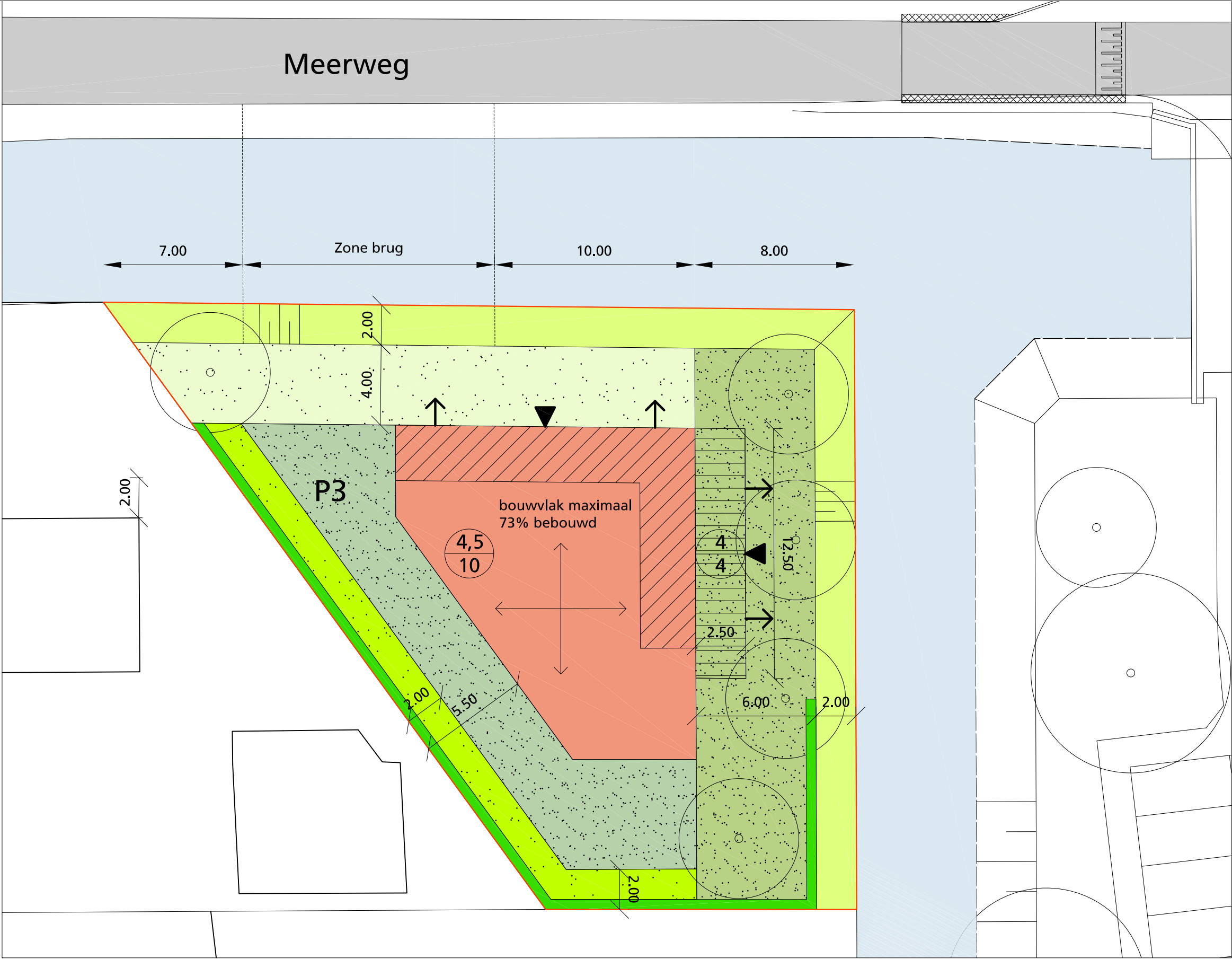
model 1, kap parallel aan Meerweg, garage vrijstaand



model 2, kap haaks op Meerweg, garage met plat dak



model 3, kap parallel aan Meerweg, garage onderdeel van hoofdvolume



- LEGENDA
- Kavelgrens
 - Bouwvlak
 - Maximale goothoogte
Maximale nokhoogte
 - ↑ ↑ Gevel oriëntatie. De woning richt zich op de omliggende openbare ruimte, de pijl geeft aan welke openbare ruimte en welke gevel het betreft. Oriëntatie is uit te werken als: een woonruimte of voordeur maken en een groot venster. Geen dichte/gesloten gevels, achterkanten of zijkanten van garages die zicht op de openbare ruimte ontnemen.
 - Entreezijde woning. In deze gevel bevindt de entree van de woning zich, binnen de gevel kan de entree verschoven worden.
 - Rooilijnmarge, minimaal 70% van de voorgevel (representatieve gevel) bevindt zich in deze zone.
 - P3 Drie parkeerplaatsen op eigen erf (afhankelijk van woningtypologie), parkeren achter voorgevelrooilijn
 - Zone groene zijkant: 3 à 4 bomen. Indien privacy afscherming nodig is dit realiseren middels een haag (hoog of laag). In deze zone zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan
 - Uitzondering hierbinnen is deze zone waarin een uitbouw mogelijk is van maximaal 20m²
 - Groene voortuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan
 - Achter- of zijtuin, hierin zijn géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan
 - Achter- of zijtuin, hierin zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan
 - Groen talud
 - Zone brug, brug maximaal 3 meter breed. Laag en bij voorkeur zonder hekken (alleen railing). Géén duiker
 - Haag
 - Nokrichting óf haaks óf dwars, eenduidige, niet samengestelde kap
 - Garage of berging achter de voorgevelrooilijn
 - De woning wordt afgedekt met een kap

Lansingerland Meerpolder

Meerweg 30
Randvoorwaarden

D O
C O
B O
A O
datum : 07-11-2019 ES
09-11-2015

werknummer : 449-01
fase :
bladnummer : 1/1

schaal : 1 :200
onderdeel :
getekend : AM

