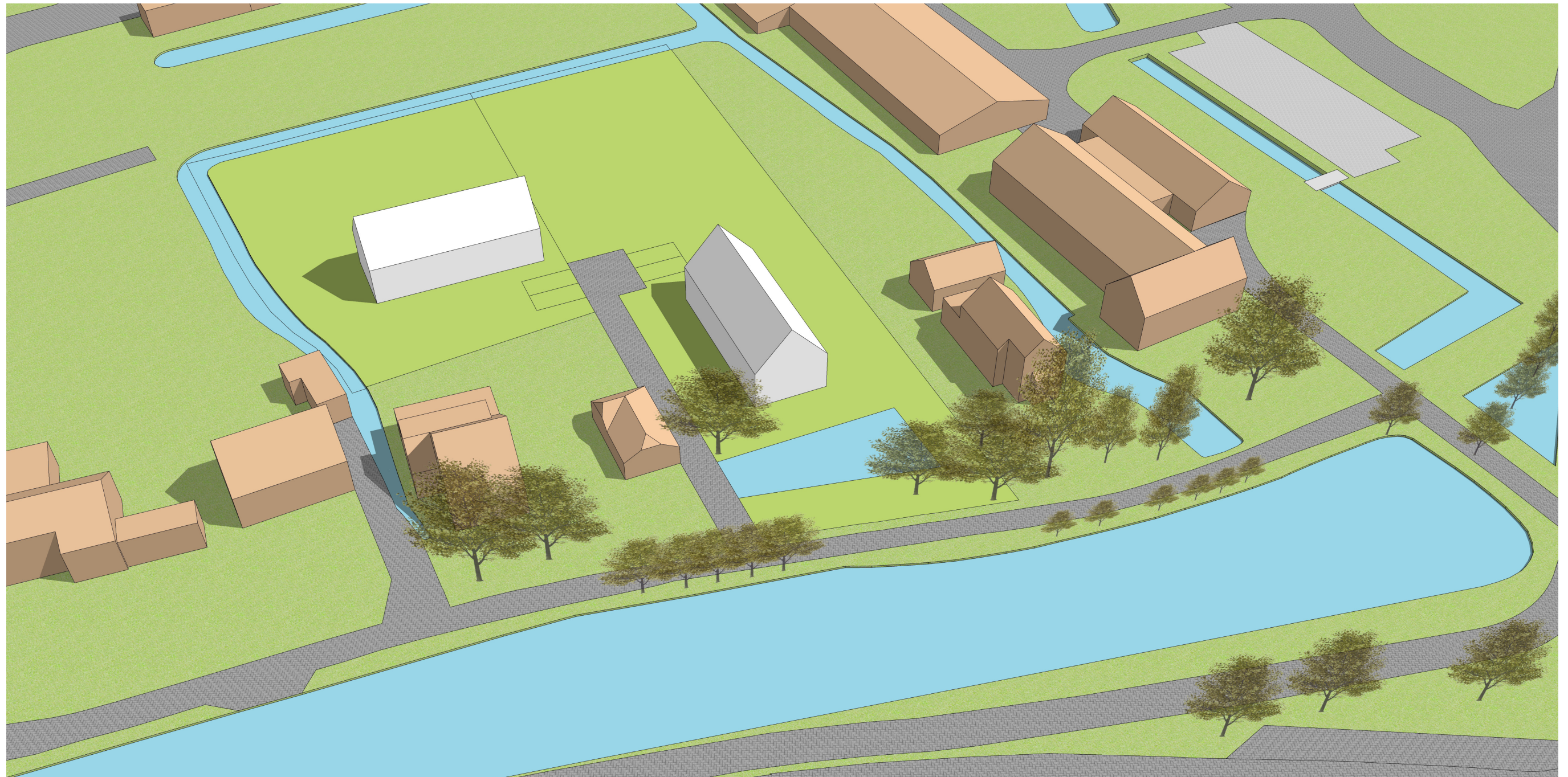
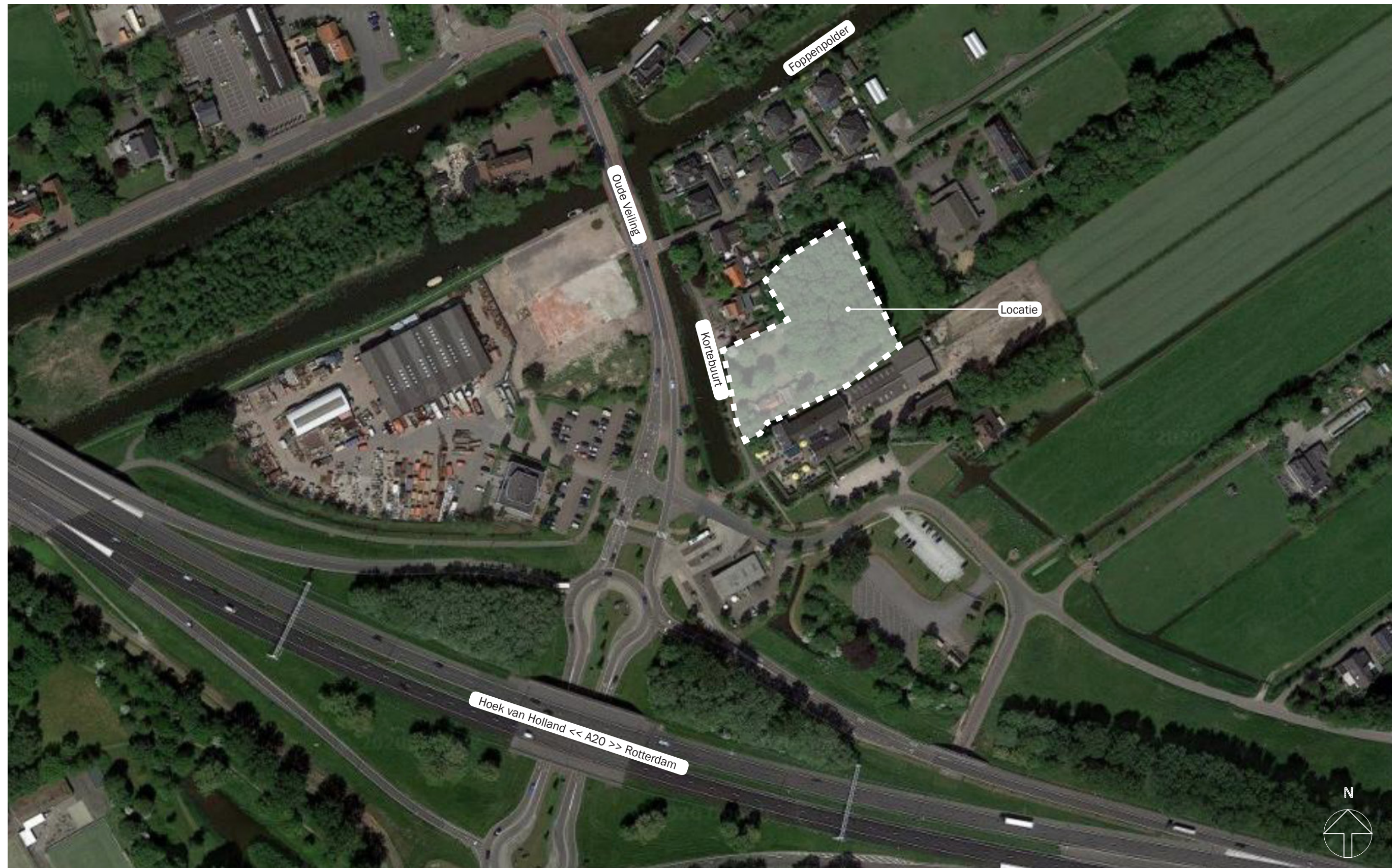




Beeldkwaliteit - Kortebuurt 14, Maasland

16 maart 2022



Inspiratie uit de omgeving

Dit document is een inspiratie voor de Beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van de Kortebuurt 14 in de gemeente Midden Delfland. Het document schetst een mogelijk beeld van de toekomstige bebouwing in samenhang met de reeds aanwezige lintbebouwing aan de Kortebuurt.

In het bestemmingsplan worden bestemmingsregels geformuleerd die een helder en transparant uitgangspunt vormen voor de toekomstige bewoners.

Deze tekst en referentiebeelden beogen een inspiratie-document te zijn, dat de mogelijkheden toont om hier in aansluiting met de unieke omgeving een mooie woning te bouwen.

Er is eerst uitvoerig naar de gebouwde omgeving gekeken om goede uitgangspunten voor de beeldkwaliteit op te stellen. De omgeving vormt de inspiratie voor de nieuw te bouwen woningen. De architectuur moet hier vanzelfsprekend ogen en passend zijn in de omgeving.

In het document Beeldkwaliteit -zowel tekst als afbeeldingen- zijn gewenste uitgangspunten opgenomen voor de inrichting van de overgang van privégebied naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen.

Inrichting van het terrein

De locatie kenmerkt zich door een lommerrijk karakter met grote bomen, direct langs de Kortebuurt en achter het terrein, gescheiden door een grasveld.

Door het groene karakter van de locatie is grootschalige verharding van voor- en achtererven voor bijvoorbeeld inritten en terrassen zeker niet wenselijk. Gestreefd kan worden naar "halfverharding", waardoor het mogelijk is dat (regen)water snel in de ondergrond wordt opgenomen.

Per woning zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein verplicht. De toegang tot de 2 nieuwe woningen gaat via een inrit naast het bijgebouw van Kortebuurt 13, de inrit naar de bestaande woning blijft bestaan. Parkeren niet langs de inrit of op de ontsluitingsweg (Kortebuurt).

Natuurlijke erfafscheidingen (hagen e.d.) worden bij voorkeur toegepast. Schuttingen passen niet in het beeld, indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het (tuin) ontwerp.

De zone langs de weg -tussen de twee inritten in- heeft de bestemming "Tuin met landschappelijke waarde", hetgeen inhoudt dat de bomen in dat gebied niet gekapt mogen worden (behoudens noodzakelijk onderhoud).

De vijver langs de weg blijft gehandhaafd; overige watergangen handhaven en plaatselijk aanpassen in verband met de watertoets.

Geen of lage (maximaal 0,3 m) beschoeiingen lijken vanzelfsprekend, met natuurlijk talud met riet of gras. Een beperkte onderbreking van het talud is mogelijk (bijvoorbeeld t.b.v. een terras, steiger) In overleg met het waterschap de eisen gesteld in de Watertoets inpassen.

Een inrichtingsplan voor het terrein is vereist bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

De woningen

De maximale breedte van de woning (7,20 mtr) waarborgt het doorzicht naar de bomen vanaf de weg (Kortebuurt), de vastgestelde maximale goot- en nokhoogte versterkt dit beeld.

De inspiratie voor het beeld van de woningen en bijgebouwen ligt besloten in de directe omgeving. Het architectuurbeeld kenmerkt zich door de toe te passen materialen, kleuren, detaillering en vorm van het volume.

Veel voorkomende materialen uit de omgeving zijn riet, donkere baksteen, hout. Voor het dak riet, antraciet keramische pannen, metaal, hout. Specifieke accenten (metaal) zijn zeker mogelijk.

Dit sluit een eigentijdse vormgeving zeker niet uit, maar duidt wel op een samenhang met de bestaande, gebouwde omgeving.

De referentiebeelden tonen zowel recente schuurwoningen als ook 'moderne' boerderijen.



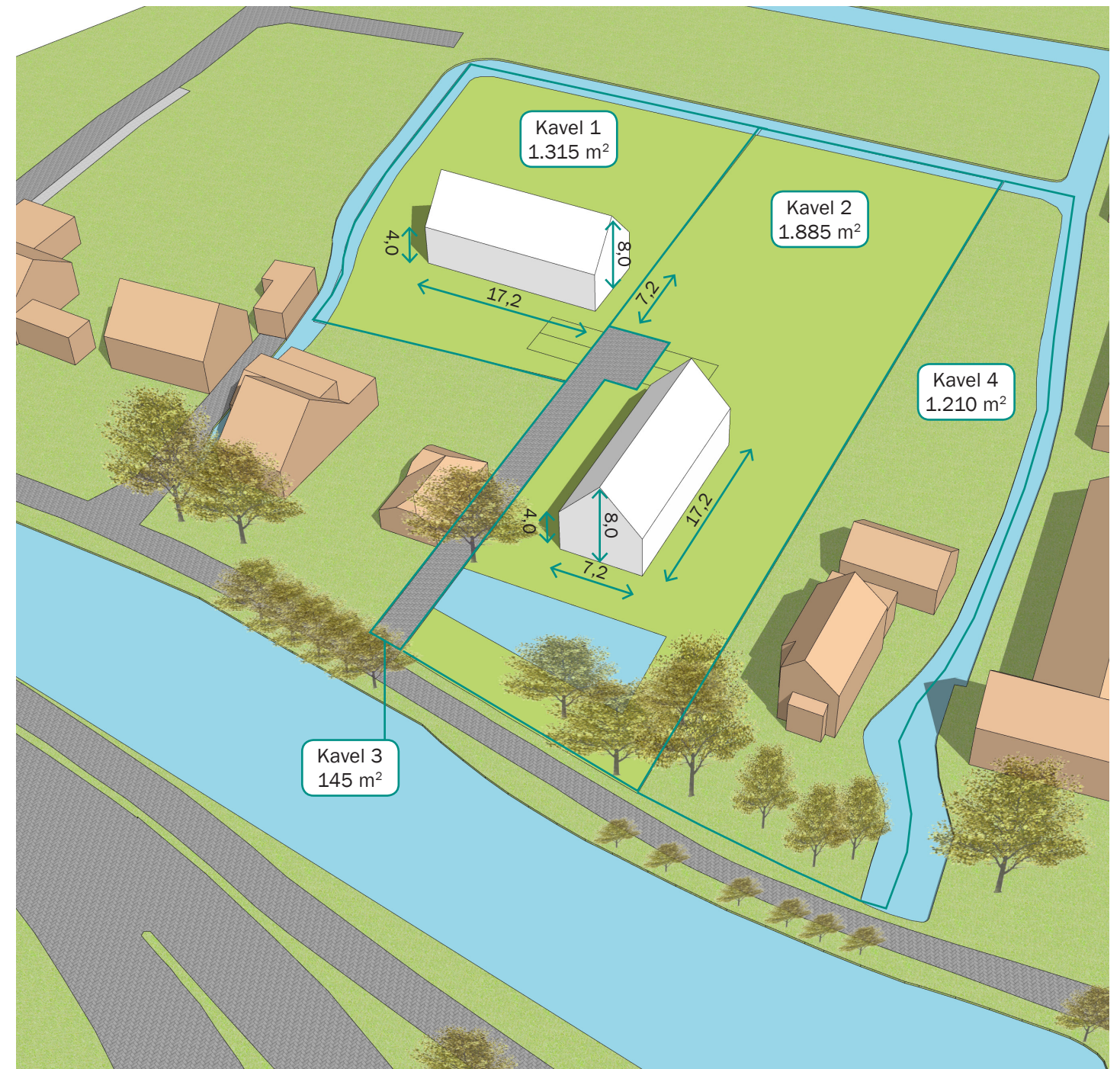
Situatie

1:1250



Situatie

1:500



Vogelvlucht vanuit het zuidwesten

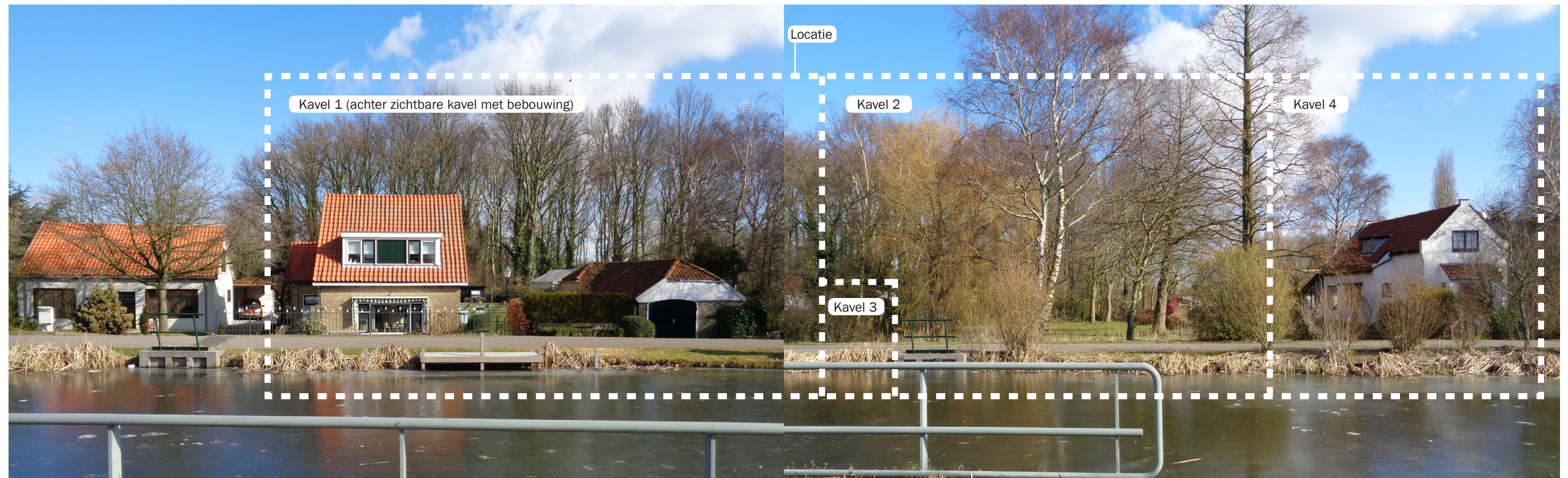
Woning oppervlak en inhoud

Grondoppervlak maximaal van 7,2 m x 17,2 m = 124 m²

Goothoogte 4 m & Nokhoogte 8 m (dakhelling 48°) geeft inhoud van 750 m³





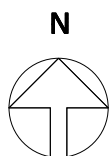


Ibelings
van Tilburg
ARCHITECTEN

Krooneendstraat 14
2492 NG Den Haag
T 010 202 19 00
info@ibelingsvantilburg.nl
www.ibelingsvantilburg.nl



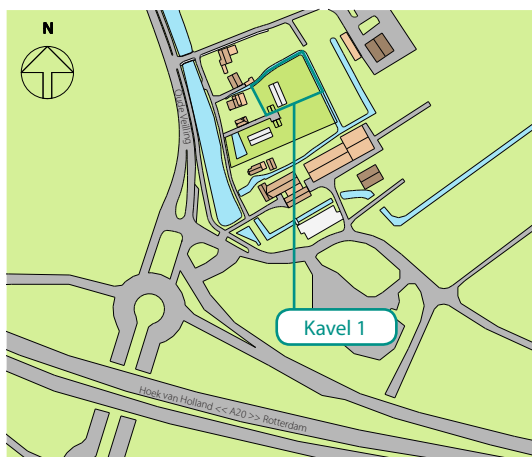
Kavelpaspoort nr 1 Kortebuurt Maasland



oppervlak: 1.315 m²

- bouwvlak hoofdvolume
- tuin
- tuin met landschappelijke waarde
- water
- Δ 4.00 maximale goothoogte
- entree kavel
- 4.00 alle maten in meters

Bestemmingsregels

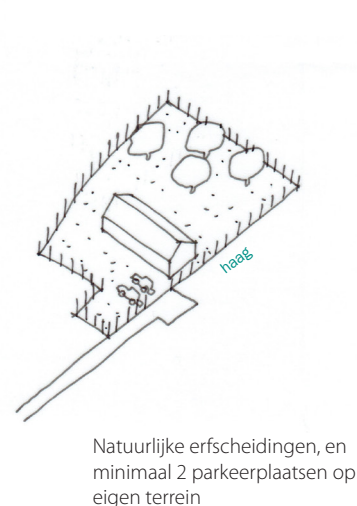
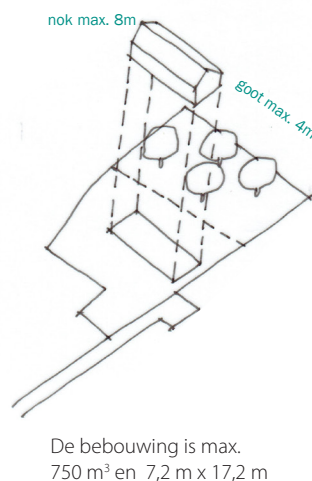
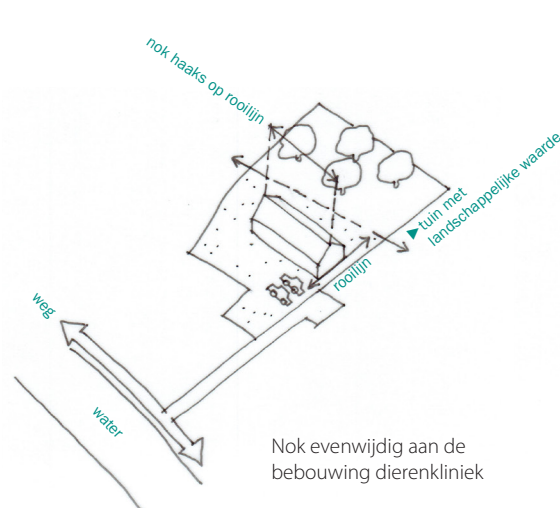


Maximaal te bouwen volume	750 m ³
Grondvlak woning (max.)	7,2 m x 17,2 m
Oriëntatie kavel (tuin)	noordoost-zuidwest
Goothoogte	4 meter
Nokhoogte	8 meter
Parkeren	2 P plaatsen op eigen terrein

aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend - augustus 2021



Inrichting kavel



Beeldkwaliteit

Algemeen

Tekst en afbeeldingen vormen samen een inspiratiebron voor de gewenste beeldkwaliteit. Om de samenhang met de bestemmingsregels aan te geven, zijn regels (R) geïntegreerd in de tekst.

De locatie

De locatie was tot in de 70-er jaren van de vorige eeuw een tuinderij, de bestaande woning dateert uit 1943. Een klein deel van de tuin is als een proef van Rijkswaterstaat in 1977 voorzien van bomen.

Aan de Kortebuurt heerst een rustieke, kleinschalige sfeer. Er lijkt sprake te zijn van een gezamenlijk consistent (architectuur) beeld. Zo oriënteert de bebouwing zich op de Kortebuurt. Bovendien neemt de bestaande bebouwing ongeveer even veel afstand tot het water. De bestaande bebouwing vormt een gezamenlijke rooilijn. De huidige bebouwing is bescheiden, overwegend één bouwlaag met een kap.

Plaatsing

De bebouwing is gesitueerd achter de bestaande bebouwing Kortebuurt 13. Op het kavel moet ruimte zijn voor minimaal 2 geparkeerde auto's (R) buiten een eventueel gebouwde garage. Parkeren gebeurt op eigen terrein (R), via de gemeenschappelijke inrit vanaf de weg (Kortebuurt). Om het erf zijn natuurlijke erfscheidingen, zoals hagen en wilgentenen, toegestaan.

Oriëntatie

De bebouwing ligt verscholen tegen de bosrand en is van de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

Hoofdvorm

De hoofdvorm betreft een eenvoudig volume met langskap. Zo behoudt het gebied de rustieke, bescheiden sfeer. De goothoogte betreft maximaal 4,00 meter (R).

Opmaak

Om de samenhang van het architectuurbeeld te bewaren, kunnen materialen worden toegepast, die aansluiten bij de bestaande woningen. Diverse kleuren gemêleerd metselwerk, samen met keramische dakpannen zijn typisch voor het gebied, het kleurenpatroon voegt zich naar het lint en de landelijke uitstraling. Een rieten kap is zeer wel denkbaar, specifieke accenten zijn zeker mogelijk. Wat betreft materialen is te denken aan: riet, donkere baksteen, metaal, hout. Voor het dak riet, antraciet keramische pannen, metaal, hout.

Watergangen

Kavels die grenzen aan een watergang kunnen deze overgang zo veel als mogelijk landelijk inrichten. Hoge beschoeiingen zijn niet altijd gewenst. Bovenkant beschoeiing ligt bij voorkeur max. 30cm boven wateroppervlak. Watertoets: gelet op de toename van het verharde oppervlak, met name door de woning, terrassen e.d. dient er voldoende watercompensatie te worden toegevoegd (R). In het kader van "klimaatadaptief bouwen", de hemelwaterafvoer niet aansluiten op de riolering, maar het regenwater afvoeren naar bijvoorbeeld oppervlaktewater.



Beeldkwaliteit

Tuin

De tuin zal door het grote kaveloppervlak herkenbaar aanwezig blijven.

Circa 50% van het aangeplante bos (noordwestelijk deel) krijgt de bestemming "Tuin met landschappelijke waarde"(R), hetgeen inhoudt dat in dat deel geen bomen mogen worden gekapt. (behoudens noodzakelijk onderhoud). Dit deel van de tuin ligt in de "geur-zone" van de dierenkliniek. Erfafscheidingen zo mogelijk inrichten als natuurlijke afscheidingen; naast diverse soorten hagen is te denken aan houtopstanden, borders, greppels, verhogingen.

Inrichting

Voor de gehele kavel kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- Lommerrijk karakter met grote bomen en begroeiing zo veel als mogelijk behouden.
- Grootschalige verharding van voor- en achtererven zijn niet wenselijk, uitgangspunt is circa 50 m² verharding per woning (bijvoorbeeld voor terrassen).
- Op eigen erf de inrit, parkeren, toegangen naar de woning zo mogelijk uitvoeren als "halfverharding" (denk aan gras-stenen, honinggraatmatten die gevuld worden met grond en gazon, grind,).
- Parkeren op eigen terrein (R), niet langs of aan de gezamenlijke inrit of ontsluitingsweg (Kortebuurt).
- Groene erfafscheidingen (haag), maximaal 1m hoog (R) voor de voorgevel rooilijn, Bij voorkeur geen schuttingen.
- Indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het ontwerp voor de inrichting van het terrein.
- Inrichtingsplan (R) vereist bij aanvraag omgevingsvergunning.

Overige regels en aandachtspunten

Het maximale te bouwen volume is maximaal 750 m³ (R), bij een bebouwd grondvlak van maximaal 7,2 x 17,2 mtr (R). Het maximaal te bouwen volume sluit aan bij de reeds aanwezige volumes op de aanpalende kavels, met dien verstande dat -met name vanwege de akoestische eisen- het volume zich als een geheel presenteert (dus niet als losse elementen). Naast het hoofdgebouw is 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen komen overeen in stijl en materiaal met het hoofdgebouw. Van belang is dat de omvang van de woning ten allen tijde in verhouding staat tot de omvang van het perceel en past binnen de karakteristiek van het landschap.

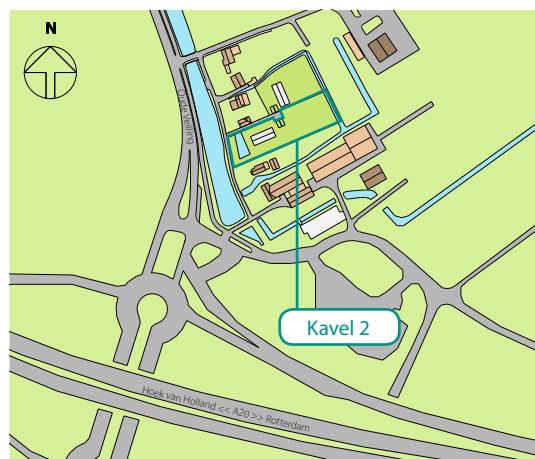


Kavelpaspoort nr 2

Kortebuurt Maasland



Bestemmingsregels

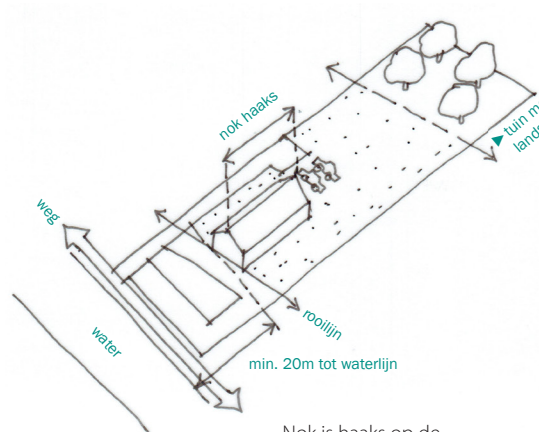


Maximaal te bouwen volume	750 m ³
Grondvlak woning (max.)	7,2 m x 17,2 m
Oriëntatie kavel (tuin)	noordoost-zuidwest
Goothoogte	4 meter
Nokhoogte	8 meter
Parkeren	2 P plaatsen op eigen terrein

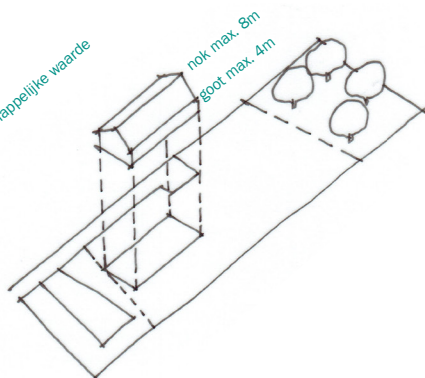
aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend - augustus 2021



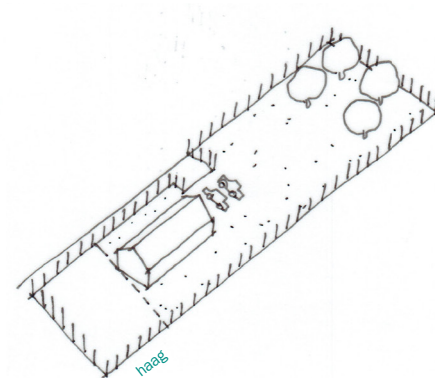
Inrichting kavel



Nok is haaks op de weg georiënteerd



De bebouwing is max. 750 m³ en 7,2 m x 17,2 m



Natuurlijke erfscheidingen, en minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Beeldkwaliteit

Algemeen

Tekst en afbeeldingen vormen samen een inspiratiebron voor de gewenste beeldkwaliteit. Om de samenhang met de bestemmingsregels aan te geven, zijn regels (R) geïntegreerd in de tekst.

De locatie

De locatie was tot in de 70-er jaren van de vorige eeuw een tuinderij, de bestaande woning dateert uit 1943. Een klein deel van de tuin is als een proef van Rijkswaterstaat in 1977 voorzien van bomen.

Aan de Kortebuurt heerst een rustieke, kleinschalige sfeer. Er lijkt sprake te zijn van een gezamenlijk consistent (architectuur) beeld. Zo oriënteert de bebouwing zich op de Kortebuurt. Bovendien neemt de bestaande bebouwing ongeveer even veel afstand tot het water. De bestaande bebouwing vormt een gezamenlijke rooilijn. De huidige bebouwing is bescheiden, overwegend één bouwlaag met een kap.

Plaatsing

De bebouwing is gesitueerd iets meer dan 20 mtr uit de waterlijn. De voorgevel heeft een iets grotere afstand tot de waterlijn dan de bestaande naastgelegen bebouwing, dit in verband met de aanwezige leidingen. Op het kavel moet ruimte zijn voor minimaal 2 geparkeerde auto's (R) buiten een eventueel gebouwde garage. Parkeren gebeurt op eigen terrein (R), via de gemeenschappelijke inrit vanaf de weg (Kortebuurt). Om het erf zijn natuurlijke erfscheidingen, zoals hagen en wilgentenen, toegestaan.

Oriëntatie

De bebouwing is georiënteerd op de Kortebuurt. Dat betekent dat de woning haaks op de weg en het water staat. Dit brengt eenheid in beeld, schept duidelijke voorkanten en is aanvullend op het bestaande beeld.

Hoofdvorm

De hoofdvorm betreft een eenvoudig volume met langskap. Zo behoudt het gebied de rustieke, bescheiden sfeer. De goothoogte betreft maximaal 4,00 meter (R).

Opmaak

Om de samenhang van het architectuurbeeld te bewaren, kunnen materialen worden toegepast, die aansluiten bij de bestaande woningen. Diverse kleuren gemêleerd metselwerk, samen met keramische dakpannen zijn typisch voor het gebied, het kleurenpatroon voegt zich naar het lint en de landelijke uitstraling. Een rieten kap is zeer wel denkbaar, specifieke accenten zijn zeker mogelijk. Wat betreft materialen is te denken aan: riet, donkere baksteen, metaal, hout. Voor het dak riet, antraciet keramische pannen, metaal, hout.

Watergangen

Kavels die grenzen aan een watergang kunnen deze overgang zo veel als mogelijk landelijk inrichten. Hoge beschoeiingen zijn niet altijd gewenst. Bovenkant beschoeiing ligt bij voorkeur max. 30cm boven wateroppervlak. Watertoets: gelet op de toename van het verharde oppervlak, met name door de woning, terrassen e.d. dient er voldoende watercompensatie te worden toegevoegd (R). In het kader van "klimaatadaptief bouwen", de hemelwaterafvoeren niet aansluiten op de riolering, maar het regenwater afvoeren naar bijvoorbeeld oppervlaktewater.



Beeldkwaliteit

Tuin

De tuin zal door het grote kaveloppervlak herkenbaar aanwezig blijven. Circa 50% van het aangeplante bos (noordwestelijk deel) krijgt de bestemming "Tuin met landschappelijke waarde" (R), hetgeen inhoudt dat in dat deel geen bomen mogen worden gekapt (behoudens noodzakelijk onderhoud). Dit deel van de tuin ligt in de "geur-zone" van de dierenkliniek. Bestaande beeldbepalende bomen in de zone langs de Kortebuurt worden behouden doordat deze eveneens de bestemming "Tuin met landschappelijke waarde" heeft. Erfafscheidingen zo mogelijk inrichten als natuurlijke afscheidingen; naast diverse soorten hagen is te denken aan houtopstanden, borders, greppels, verhogingen.

Inrichting

Voor de gehele kavel kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- Lommerrijk karakter met grote bomen en begroeiing zo veel als mogelijk behouden.
- Grootschalige verharding van voor- en achtererven zijn niet wenselijk, uitgangspunt is circa 50 m² verharding per woning (bijvoorbeeld voor terrassen).
- Op eigen erf de inrit, parkeren, toegangen naar de woning zo mogelijk uitvoeren als "halfverharding" (denk aan gras-stenen, honinggraatmatten die gevuld worden met grond en gazon, grind,).
- Parkeren op eigen terrein (R), niet langs of aan de gezamenlijke inrit of ontsluitingsweg (Kortebuurt).
- Groene erfafscheidingen (haag), maximaal 1m hoog (R) voor de voorgevel rooilijn, Bij voorkeur geen schuttingen.
- Indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het ontwerp voor de inrichting van het terrein.
- Inrichtingsplan (R) vereist bij aanvraag omgevingsvergunning.

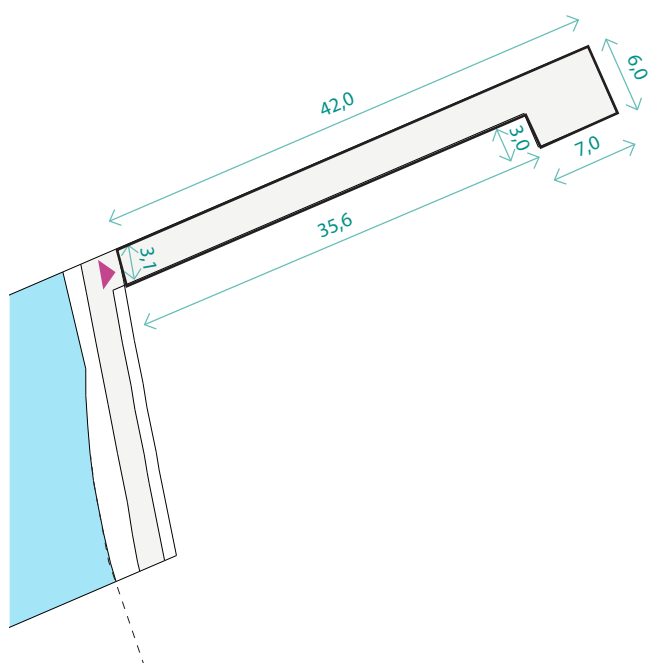
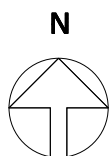
Overige regels en aandachtspunten

Het maximale te bouwen volume is maximaal 750 m³ (R), bij een bebouwd grondvlak van maximaal 7,2 x 17,2 mtr (R). Het maximaal te bouwen volume sluit aan bij de reeds aanwezige volumes op de aanpalende kavels, met dien verstande dat -met name vanwege de akoestische eisen- het volume zich als een geheel presenteert (dus niet als losse elementen). Naast het hoofdgebouw is 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen komen overeen in stijl en materiaal met het hoofdgebouw. Van belang is dat de omvang van de woning ten allen tijde in verhouding staat tot de omvang van het perceel en past binnen de karakteristiek van het landschap.



Kavelpaspoort nr 3

Kortebuurt Maasland



< 10 m >

oppervlak: 145 m²

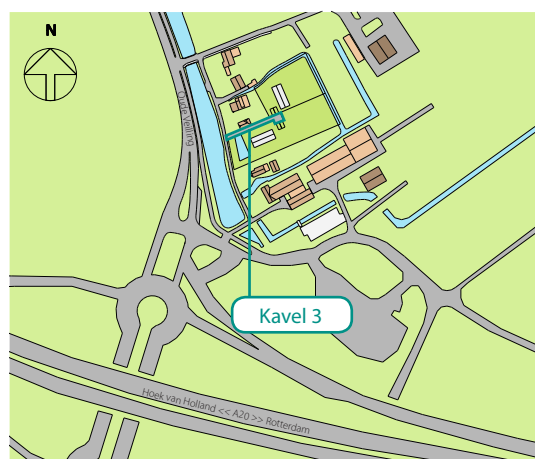
halfverharding

water

entree kavel

4.00 alle maten in meters

Bestemmingsregels



Wegen
Parkeren

Verkeer- en verblijfsgebied
2 P plaatsen op eigen terrein

aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend - augustus 2021



Inrichting kavel

Mandelige ontsluiting voor de twee nieuwe woningen.

Beeldkwaliteit

Algemeen

Tekst en afbeeldingen vormen samen een inspiratiebron voor de gewenste beeldkwaliteit. Om de samenhang met de bestemmingsregels aan te geven, zijn regels (R) geïntegreerd in de tekst.

De locatie

De locatie was tot in de 70-er jaren van de vorige eeuw een tuinderij, de bestaande woning dateert uit 1943. Een klein deel van de tuin is als een proef van Rijkswaterstaat in 1977 voorzien van bomen.

Aan de Korte buurt heerst een rustieke, kleinschalige sfeer. Er lijkt sprake te zijn van een gezamenlijk consistent (architectuur) beeld. Zo oriënteert de bebouwing zich op de Korte buurt

Inrichting

Voor de gehele kavel kunnen de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- Lommerrijk karakter met grote bomen en begroeiing zo veel als mogelijk behouden.
- Grootschalige verharding is niet wenselijk, uitgangspunt is circa 50 % verharding.
- De inrit, parkeren, toegangen naar de woning zo mogelijk uitvoeren als "halfverharding" (denk aan klinkerpaden, grasstenen, honinggraatmatten die gevuld worden met grond en gazon, grind,).

- Parkeren op de parkeerplaatsen (R), niet langs of aan de gezamenlijke inrit of ontsluitingsweg (Korte buurt).
- Groene erfafscheidingen (haag), maximaal 1m hoog (R), Bij voorkeur geen schuttingen.
- Indien hekken worden toegepast maken deze integraal onderdeel uit van het ontwerp voor de inrichting van het terrein.
- Inrichtingsplan (R) vereist bij aanvraag omgevingsvergunning.

Overige regels en aandachtspunten

Dit kavel biedt tevens de mogelijkheid de woningen aan te sluiten op de technische infrastructuur (riolering, water, elektra, kabel). Onderzocht kan worden of infiltratiekratten (watertoets) mogelijk zijn.