

# BEELDKWALITEITNOTITIE CLOOSTERHOF

---

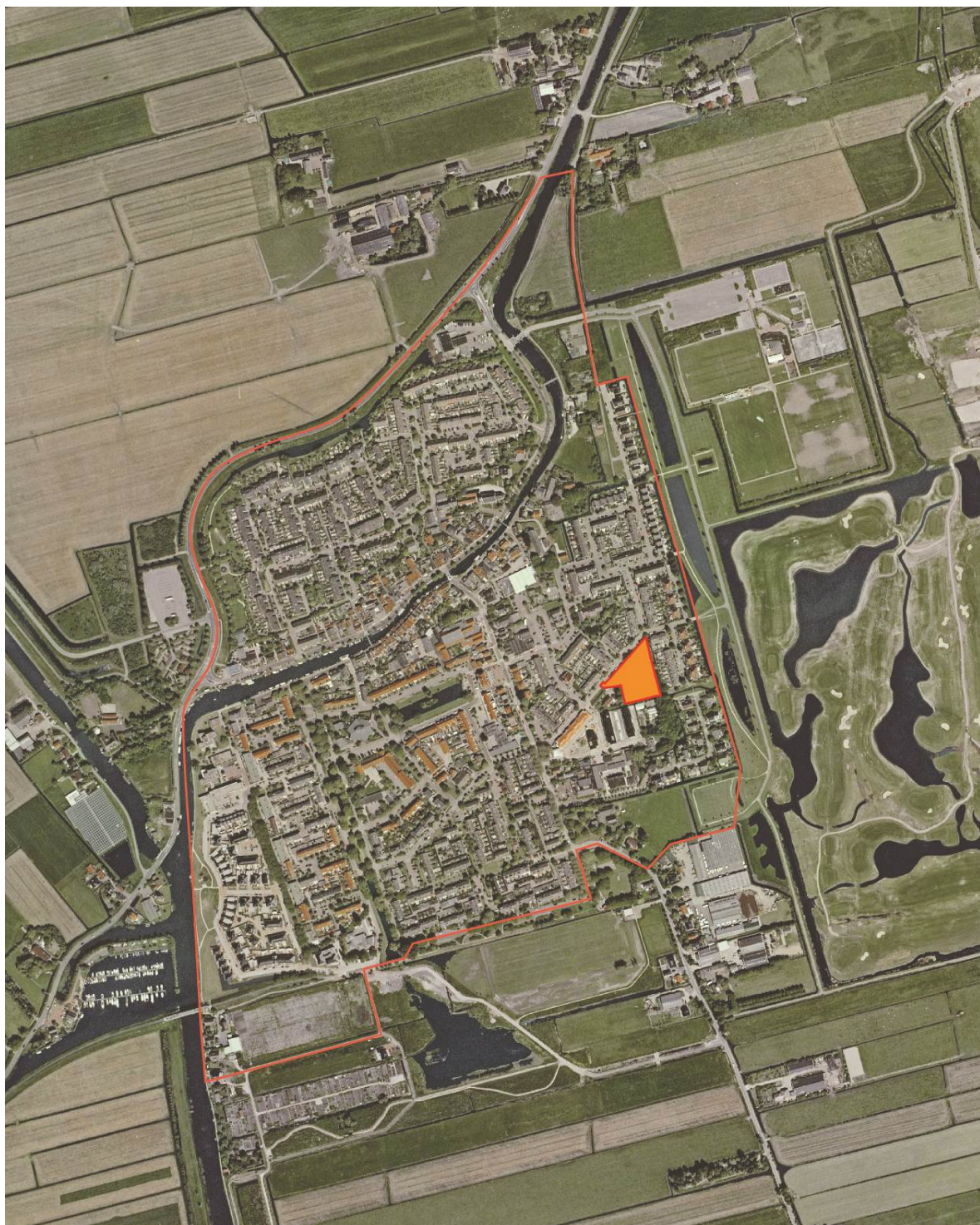


KuiperCompagnons  
Gemeente Midden-Delfland  
**21 augustus 2013**



## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Ruimtelijke opzet
3. Algemene beschrijving beeldkwaliteit
4. Beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten



*Ligging ten opzichte van de kern Schipluiden*

# 1 Inleiding

## Aanleiding

De gemeente Midden-Delfland en Weboma Vastgoed gaan een samenwerking aan voor de ontwikkeling van een locatie in Schipluiden. Het gaat om een nieuwbouwproject aan de Agnes Croesinklaan 24. Op het terrein van de heer Cloosterman worden vijf woningen gerealiseerd. Het worden zogenaamde 'GAM Gemakswoningen' met veel eigen grond en privacy. Gemakswoningen zijn grote huizen, waarbij de klant zelf kan kiezen welk typewoning het beste bij de hem past.

### *Beeldkwaliteitsnotitie*

De beeldkwaliteitsnotitie bevat regels waaraan de woningen moeten voldoen. Deze beperken zich tot ruimtelijk relevante begrippen als situering, hoogte en massa. Middels onderhavig beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit gegeven. Bij beeldkwaliteit gaat het naast zaken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen om bouwkundige en architectonische aspecten als vormgeving en uiterlijk van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan biedt een toetsingskader waaraan de welstandscommissie het bouwplan kan toetsen op redelijke eisen van welstand.

### *Bestemmingsplan*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader dat de gebruiksmogelijkheden en bouwregels bevat. Het bestemmingsplan regelt de ontsluiting van de kavels en geeft de bebouwingsmogelijkheden voor de vijf kavels aan. Iedere kavel heeft een ruim bouwvlak, waarbinnen een woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Maximaal 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd met een hoofdgebouw. Dit komt neer op ongeveer 150 m<sup>2</sup> per kavel. Daarnaast mogen per kavel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum van 50m<sup>2</sup>. De woningen mogen een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter hebben. Overige randvoorwaarden, die aanvullend op het bestemmingsplan gelden, zijn opgenomen in deze notitie over beeldkwaliteit.

## **Het doel van deze notitie**

Het bestemmingsplan kent een flexibele opzet, waarbij het mogelijk is om binnen bouwvlakken woningen te realiseren. Het betreft zogenaamde vrije kavels waarbij de (toekomstige) bewoners kunnen kiezen uit verschillende, door de ontwikkelaar aangeboden woningen. Om toekomstige bewoners veel vrijheid te geven in het type, de vorm en de situering van de woning, is het wenselijk om veel flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn vertaald naar bouwregels, maar aanvullende randvoorwaarden zijn niet als harde planregel opgenomen. Deze regels zouden te beperkend kunnen werken. Om toch te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit zijn deze randvoorwaarden in deze beeldkwaliteitsnotitie beschreven. De randvoorwaarden hebben niet een directe binding zoals bestemmingsplanregels, maar dienen als toetsingskader voor welstand. De randvoorwaarden sturen daarmee op ruimtelijke kwaliteit, maar zijn in bredere zin toe te passen. De welstandscommissie kan daarbij binnen de gestelde kaders sturen op de kwaliteit van de woningen.

De beeldkwaliteitsnotitie wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee krijgen de aanvullende randvoorwaarden echter geen bindende werking. Slechts de in de bouwregels opgenomen regels zijn bindend. De beeldkwaliteitsnotitie heeft slechts een toelichtende en inspirerende functie.

## **Leeswijzer**

In dit beeldkwaliteitsplan wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- de ruimtelijke opzet van Cloosterhof
- de ruimtelijke randvoorwaarden voor de kavels en bebouwing
- het toetsingskader: beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten



## 2 Ruimtelijke opzet

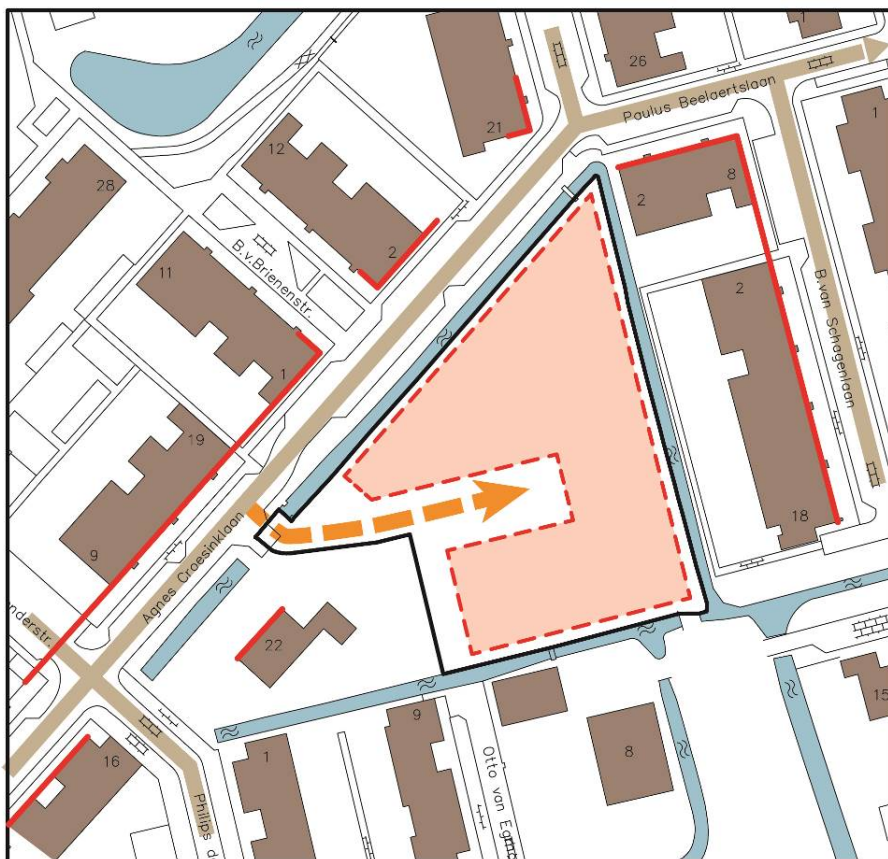
### Bestaande situatie

De locatie Cloosterhof ligt in de kern van Schipluiden. Het betreft een voormalige boerderij met agrarische opstallen. In het bestemmingsplan Kern Schipluiden uit 2008 heeft de locatie al een woonbestemming.

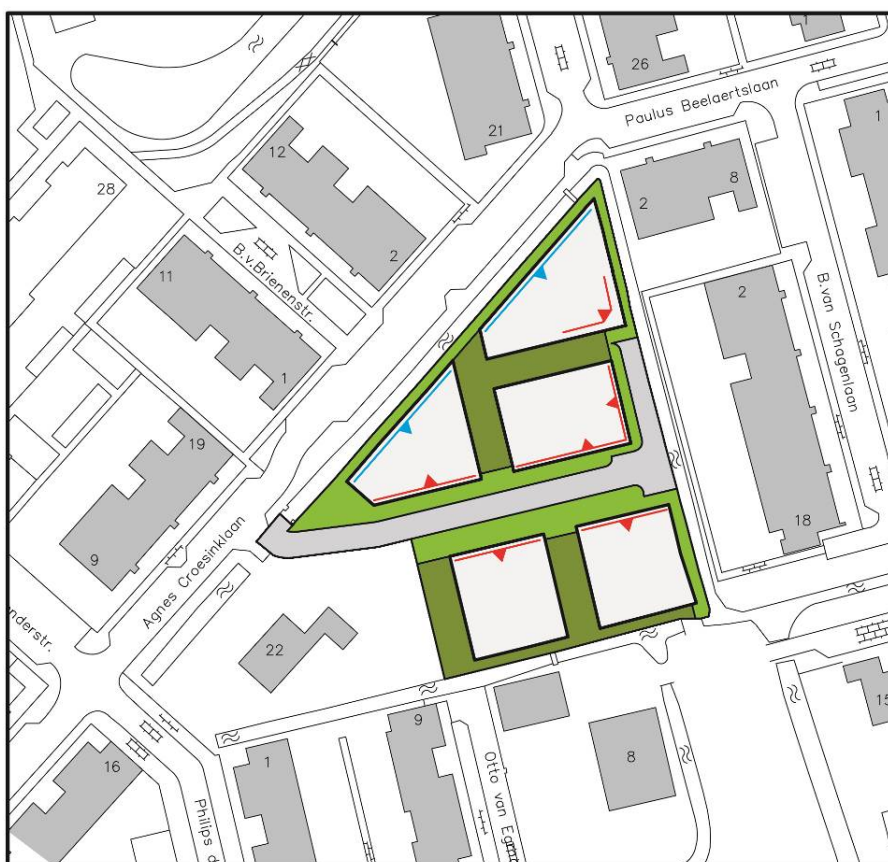
De locatie wordt omsloten door een kleine watergang waarlangs beplanting en bomen staan. Deze rand geeft het gebied een groen karakter. De locatie en de naastgelegen woning worden ontsloten vanaf de Agnes Croesinklaan, door middel van een gemeenschappelijke entree over het water.



Bestaande  
situatie



Ontsluiting,  
rooilijn en  
bouwenvelope



Oriëntatie en  
bouwvlak

### 3 Algemene beschrijving beeldkwaliteit

Om het groene karakter van het plangebied te respecteren is gekozen voor een invulling met ruime, vrije kavels. De bebouwingsdichtheid blijft hierdoor laag en door grote tuinen blijft het beeld groen. De ontwikkeling sluit daardoor aan op het dorps- en kleinschalige karakter van het dorp Schipluiden met haar intieme, afwisselende en groene identiteit.

Een ander aspect van de beeldkwaliteit van Cloosterhof wordt bepaald door de architectuur van de nieuwe woningen. Voor de locaties zijn 5 woningtypen voorzien. Deze woningen zijn divers van aard, maar sluiten alle aan op het dorps- bebouwingsbeeld dat kenmerkend is voor Schipluiden. Uitgangspunt is een mix van verschillende woningtypen, waardoor een divers beeld ontstaat. De richtlijnen in deze notitie sluiten aan op deze 5 woningtypen. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit zijn ook andere woningen mogelijk, mits deze passen binnen de randvoorwaarden.

Voor Cloosterhof zijn drie belangrijke algemene randvoorwaarden te benoemen:

1. De nieuwe bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan bij de kleinschalige dorps- schaal van Schipluiden. Dat betekent geen projectmatige invulling met identieke woningen, maar een beeld van verschillende typen vrijstaande woningen. Hoewel in principe sprake is van vijf mogelijke woningtypen, kunnen de woningen variëren in vorm en (gevel)indeling door een breed scala aan opties. Hierdoor ontstaat een sterke afwisseling in het straatbeeld, die kenmerkend is voor het dorps- Schipluiden. Het dorps- karakter kan worden versterkt door een straatbeeld met groene erfafscheidingen en voortuinen. De woningen hebben een kenmerkende hoogte van 1 tot 2 bouwlagen met kap.
2. Het groene beeld dient met name vanaf de Agnes Croesinklaan behouden te blijven. Doordat de woningen worden ontsloten vanaf de binnenzijde van de locatie, grenzen twee woningen met de achterzijde aan de Agnes Croesinklaan. Hierbij moet worden voorkomen dat sprake is van een achterkantsituatie (zie blauwe lijnen in de afbeelding 'Oriëntatie en bouwvlak'). Enkele voorwaarden voor de twee kavels langs de Agnes Croesinklaan zijn:
  - De achtergevels staan evenwijdig aan de weg;
  - De achtergevel heeft de kwaliteit (in uitstraling, detaillering en vormgeving) van een voorgevel met aandacht voor de uitstraling op het openbaar gebied;
  - De rand langs de sloot en de hoek nabij de ontsluiting blijven vrij van bebouwing en krijgt een groene uitstraling;
3. De woningen langs de met name de Agnes Croesinklaan zoeken in materiaal- en kleurgebruik aansluiting bij de karakteristieke bebouwing van de (meer individuele) oudere dorps- bebouwing, zodat het beeld van een projectmatig met 5 identieke woningen wordt voorkomen. Diversiteit van de woningen is van belang voor het bereiken van een dorps- en informeel karakter. Dit betekent gebruik van verschillende kleuren, van zandkleurige tot bruine en rode bakstenen en een afwisseling aan kappen met bij voorkeur rode en donkere pannen. Een gevel in witte steen, gestuct of gekeimd is als accent mogelijk. De kozijnen zijn voornamelijk van hout. Uiteraard kunnen als ondergeschikt accent ook andere materialen worden toegepast.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de belangrijkste uitgangspunten bij de architectonische uitwerking van de woningen en garanderen de dorpse diversiteit en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

#### *Openbare ruimte*

De centrale ontsluitingsweg blijft in de toekomst privéterrein. Deze weg kan een kleinschalig en informeel karakter krijgen. De materialisering van de openbare ruimte sluit aan op de dorpse uitstraling van het gebied en bestaat uit (gebakken) klinkers of halfverharding.

Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen erf. Waar nodig wordt geparkeerd langs de kant van de interne ontsluitingsweg.



## 4 Beeldkwaliteitseisen en welstandsaspecten

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situering van het bouwwerk       | <b>Rooilijn:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>De achtergevels van de kavels aan de Agnes Croesinklaan staan evenwijdig aan de weg</li> <li>Rooilijn aan de voorzijde (binnenzijde) verspringend of gedraaid (afhankelijk van positionering woning).</li> </ul>               |
|                                  | <b>Bouwblok en zijdelingse afstand:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vrijstaande woningen met minimaal 3 meter tot de erfgrans en 6 meter tussen aangrenzende woningen (hoofdmassa)</li> </ul>                                                                               |
|                                  | <b>Oriëntatie:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de interne ontsluitingweg</li> <li>Hoofdbebouwing vooraan op de kavel, (kleine) voortuinen</li> <li>Aandacht voor representatieve zijgevels (niet geheel blind)</li> </ul> |
| Hoofdvormen van het bouwwerk     | <b>Bouwmassa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vrijstaande woning in 1 of twee lagen met kap</li> <li>Grotere begane grond hoogte mogelijk</li> <li>Afwisseling in woningtypen</li> <li>Verscheidenheid aan aan- en uitbouwen wenselijk</li> </ul>                            |
|                                  | <b>Bouwhoogte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 of 2 lagen met kap</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
|                                  | <b>Kapvorm en richting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zadeldak, eventueel met een enkele dwarsrichting</li> <li>Schilddak (met nok, of afgetopt)</li> </ul>                                                                                                                |
| Gevelaanzichten van het bouwwerk | <b>Gevelopbouw en geleding:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aandacht voor zijgevels in het zicht van de openbare ruimte (bij voorbeeld een erker, uitbouw of entree)</li> <li>Mogelijkheid dakkapellen</li> </ul>                                                           |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Materialisatie en<br>detailering van het<br>bouwwerk | <b>Materiaalkeuze en kleurgebruik</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Breed palet aan baksteen, van lichte zandtinten, tot rood en donkerbruin</li> <li>• Rode, antracietkleurige of andere donkere dakpannen</li> <li>• Kozijnen hout of gelijkende andere materialen</li> <li>• Woning met lichte steen, stucwerk of gekeimd als accent mogelijk</li> </ul> |
|                                                      | <b>Detailering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |