

Beeldkwaliteit Sjaloom locatie (17 april 2020)

Relatie Welstandsnota Zuidplas

Dit beeldkwaliteitdocument is een aanvulling op de Welstandsnota Zuidplas 2015. Voor dit deel van het grondgebied van Zuidplas, lees de locatie aan de Vierde Tochtweg 14, stelt het extra eisen voor wat betreft beeldkwaliteit bovenop die in de Welstandsnota zijn opgenomen.

Dit deel van de Vierde Tochtweg is te karakteriseren als een straat van ruime kavels met daarop vooral vrijstaande woningen. Woningen en ondergeschikte bijbehorende bouwwerken hebben een centrale plaats op het kavel en laten de randen onbebouwd. Dit karakter wordt op kleinere schaal doorgezet in de vier vrije kavels van de Sjaloom-locatie. Daarvoor zijn de volgende beeldkwaliteitsregels opgenomen.

Type

Er wordt uitgegaan van maximaal vier vrijstaande woningen.

Vorm

-1 laag met een kap waarbij het uitgangspunt een lage goot is en de kap twee bouwlagen mag bevatten;

-of 2 lagen met een plat dak met de mogelijkheid van een terug gelegen bescheiden opbouw, die twee meter vanaf de dakrand blijft waarop deze wordt gerealiseerd.

Plaats op het perceel

-rooilijn:

In de tekening is een voorgevelrooilijn, die loopt aan de voorzijde van het bouwvlak hoofdgebouw, aangegeven waarop of waarachter (maximaal 1 meter) gebouwd dient te worden;

-zijdelingse afstand:

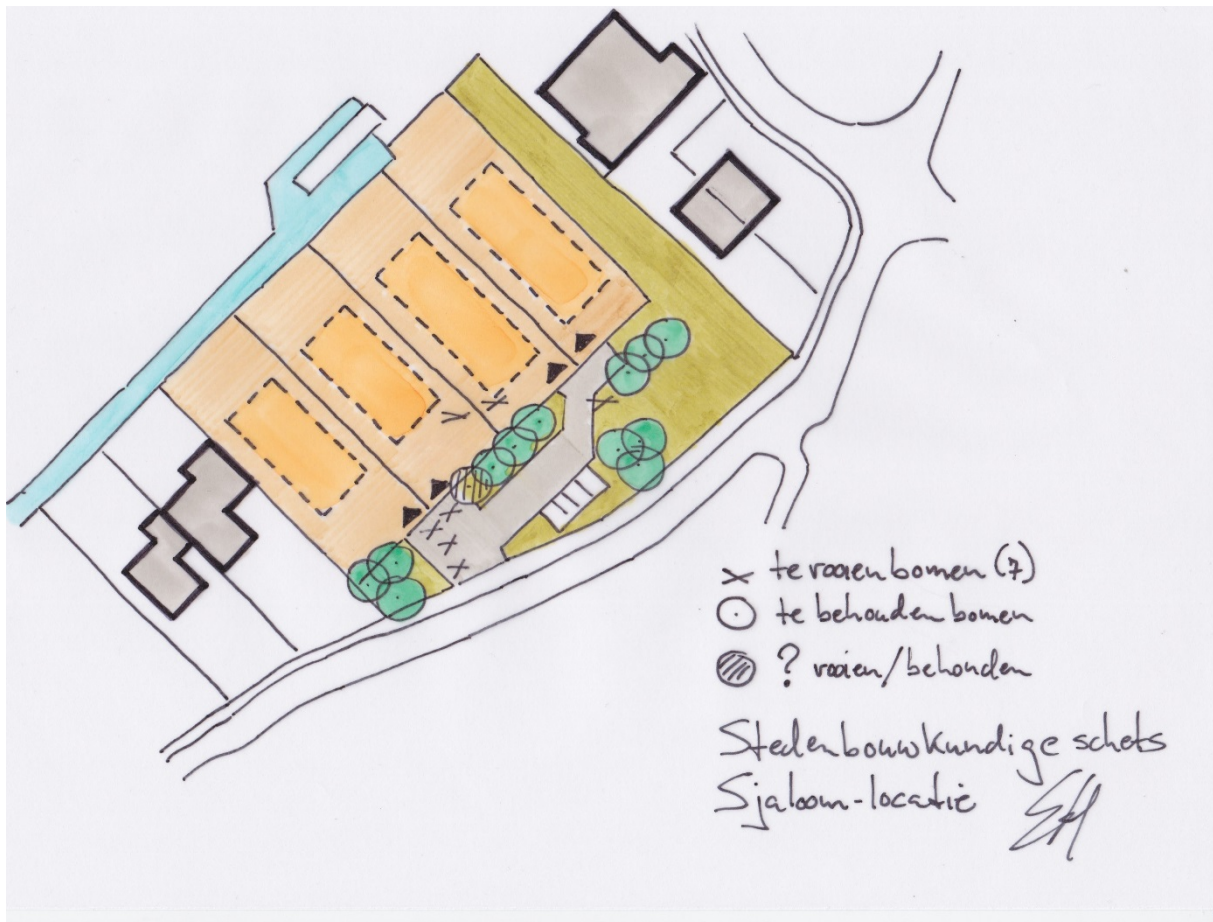
Er is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdbebouwing kan worden gerealiseerd. De ruimte tussen de bouwvlakken en de erfgrens bedraagt 2,5 meter. Hier is geen hoofdbebouwing mogelijk. Het is dus wel toegestaan hier ondergeschikte bijbehorende bouwwerken te realiseren. Omdat er geen achterom voor deze kavels is, zal naar verwachting één kant van elk perceel vrij blijven van bebouwing;

-bouwvlak:

Kavels zijn 15,50 meter breed. Op tekening zijn ook de bouwvlakken aangegeven. De breedte is beperkt tot 10,50 meter, de diepte varieert van 20 tot 28 meter. De kavels zijn smal en diep. Er is aanleiding anders dan gebruikelijk met de invulling van het kavel om te gaan.

-oriëntatie:

Woningen met een kap staan met die kap haaks op de weg.



Stedenbouwkundige schets

Maten

-bouwhoogte:

11 meter voor een woning met een kap. Mocht de woning een plat dak hebben dan is de maximum bouwhoogte 9 meter;

-bij toepassing van een kap ligt de goot op maximaal 3,50 meter;

-inhoud van de woningen (hoofdgebouw) is gemaximaliseerd op 750 m³, ondergeschikte bijbehorende bouwwerken van één bouwlaag zijn mogelijk met een plat dak of een kap.

Groen

-bomen:

Waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk behouden blijven. Voor de toegankelijkheid van de kavels is kappen echter noodzakelijk. Een 7-tal bomen zullen zeker moeten worden gekapt. Van een tweetal bomen is dat nog de vraag.

(zie Stedenbouwkundige schets)

-hagen, heesters:

De groenvoorziening in het openbaar gebied omzoomt de kavels aan de voorkant en deels zijkant. Dit beeld zal moeten worden gerespecteerd. Erfafscheidingen tussen privé en openbaar dienen een groen karakter te hebben.

Oever

-het realiseren van hoge damwanden (meer dan een eenvoudige beschoeiing) is niet gepast in het beeld van sloot en oever in Moordrecht;

- een eventueel verloop naar de watergang dient in het terrein opgelost te worden;
- een laag terras aan het water is toegestaan, de breedte wordt beperkt tot 4 meter;
- een terras boven het water is derhalve **niet** toegestaan.

Parkeren

-er geldt een parkeernorm zoals beschreven in de Nota Parkeren 2019 van de gemeente Zuidplas. Daarvan dienen minimaal 0.3 parkeerplaatsen (0.3x4= 1.2 in totaal) te worden toegerekend aan bezoekersparkeren in de openbare ruimte.

-op zich zijn de vier kavels groot genoeg om 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, waarmee eenvoudig kan worden voldaan aan de norm;

-inritten zullen zoals aangegeven op tekening per twee woningen gekoppeld worden. Daarmee blijft de impact op de openbare ruimte beperkt;

-bij de materialisatie van de buitenruimte wordt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Zuidplas gevolgd.

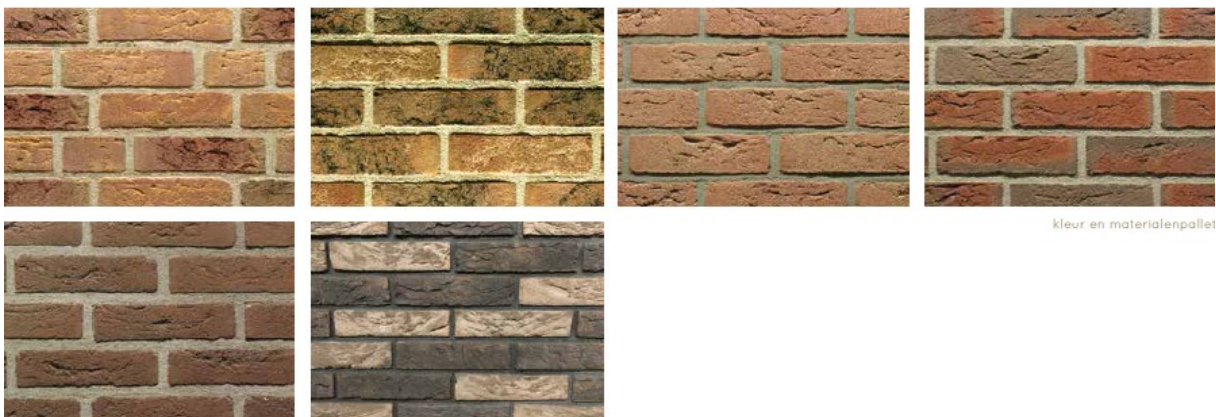
Materialisatie

Modeverschijnselen hebben vaak tot gevolg dat iedereen dezelfde kleur woning wil. Doel is om de vier woningen duidelijk onderscheidend van elkaar te laten zijn. Dat kan in hoofdvorm maar ook in onderscheidend materiaal –en kleurgebruik;

-materiaalgebruik voor de gevels gaat uit van natuurlijke en eerlijke keuzes als hout, metaal, beton en steen. Een wit gekeimde gevel is slechts één keer toegestaan. Het gebruik van trespa panelen en kunststof voor de kozijnen is niet toegestaan;

-het dak (ingeval van een kap) zal afgewerkt worden met niet geglaazuurde keramische pannen (beton is uitgesloten) in rood of antraciet, leien of riet (geen kunstriet of chinees);

-er zal een duidelijk verschil tussen de materialisatie en kleur van het hoofdgebouw en de ondergeschikte aan-en bijgebouwen moeten worden gerealiseerd.



Gevelsteen in warme aarden tinten en variatie in voegwerk

kleur en materialenpallet



Rieten kap, bijzonder metselwerk, groot overstek, houten gevel, wit gekeimd en beton

Duurzaamheid

Er zullen diverse maatregelen getroffen moeten worden om een duurzame woning te realiseren. Meest in het oog springend zijn nog altijd de PV-cellen die op het dak terecht komen. Bij een plaatsing op het schuine dak dienen ze in het dakvlak te liggen of het dak te vormen. In overleg kan met aantoonbare kwaliteit van een alternatief hiervan afgeweken worden.



PV-panelen vormen het dak



PV-panelen verzonken in het dak