



ZEVENHUIZEN ZUID - FASE 1B

BEELDKWALITEITPLAN

GEMEENTE ZUIDPLAS

16 juli 2021



Stijlgroep

landscape and urban design



INHOUD

VOORWOORD	4
PLANOPZET	5-7
- RUIMTELIJKE CONTEXT	5
- HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	6-7
ARCHITECTUUR	8-15
- DE BOUWVORM	8
- POSITIONERING	9
- GELEDING	10
- MATERIALEN EN KLEUREN	11
- STIJLKENMERKEN EN DETAILLERING	12
- DUURZAAMHEIDSMATREGELEN	13
- WONINGEN LANGS DE NOORDELIJKE DWARSWEG	14-15
ERFAFSCHIEDINGEN	16-17
- VOORTUIN/STOEP.....	16
- ZIJTUIN & ACHTERTUIN	17

Disclaimer: stedenbouwkundige verkaveling; stand van zaken per juli 2021; kan wijzigen in de loop der tijd.

VOORWOORD



Koningskwartier, Zevenhuizen

Zevenhuizen Zuid heeft een dorps karakter en streeft naar een optimale integratie van de woonwijk in de structuur van het dorp en het landschap. De nieuwe bebouwing vormt samen met de bestaande bebouwing één geheel.

Als onderdeel van het Koningskwartier in Zevenhuizen Zuid, wordt fase 1B gerealiseerd. Deze fase zal bestaan uit 106 grondgebonden woningen.

juli 2021, Stijlgroep



Koningskwartier, Zevenhuizen



Bestaande situatie fase 1B met sportveld en kassen

Stijlgroep

landscape and urban design

GEMEENTE ZUIDPLAS | 16 JULI 2021 | 51728

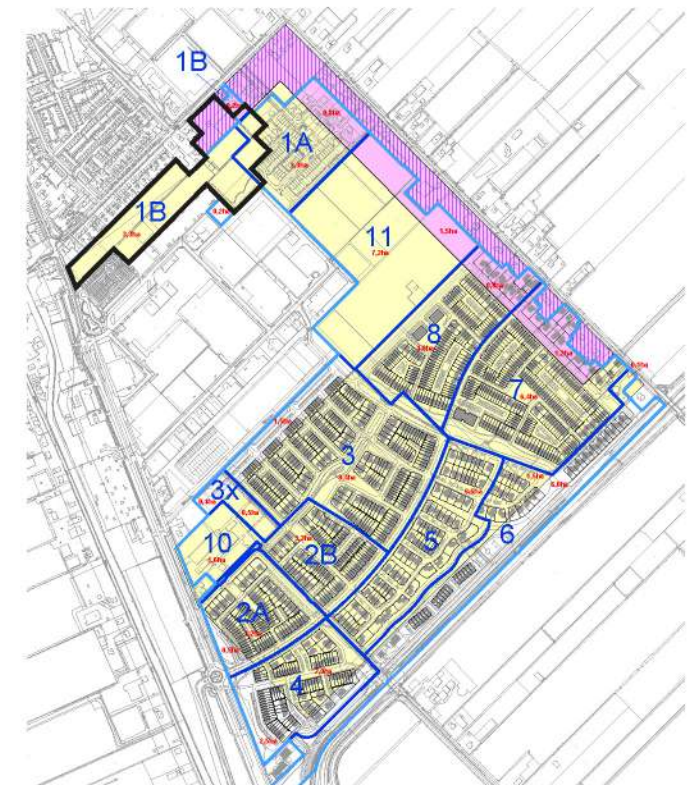


Luchtfoto Zevenhuizen

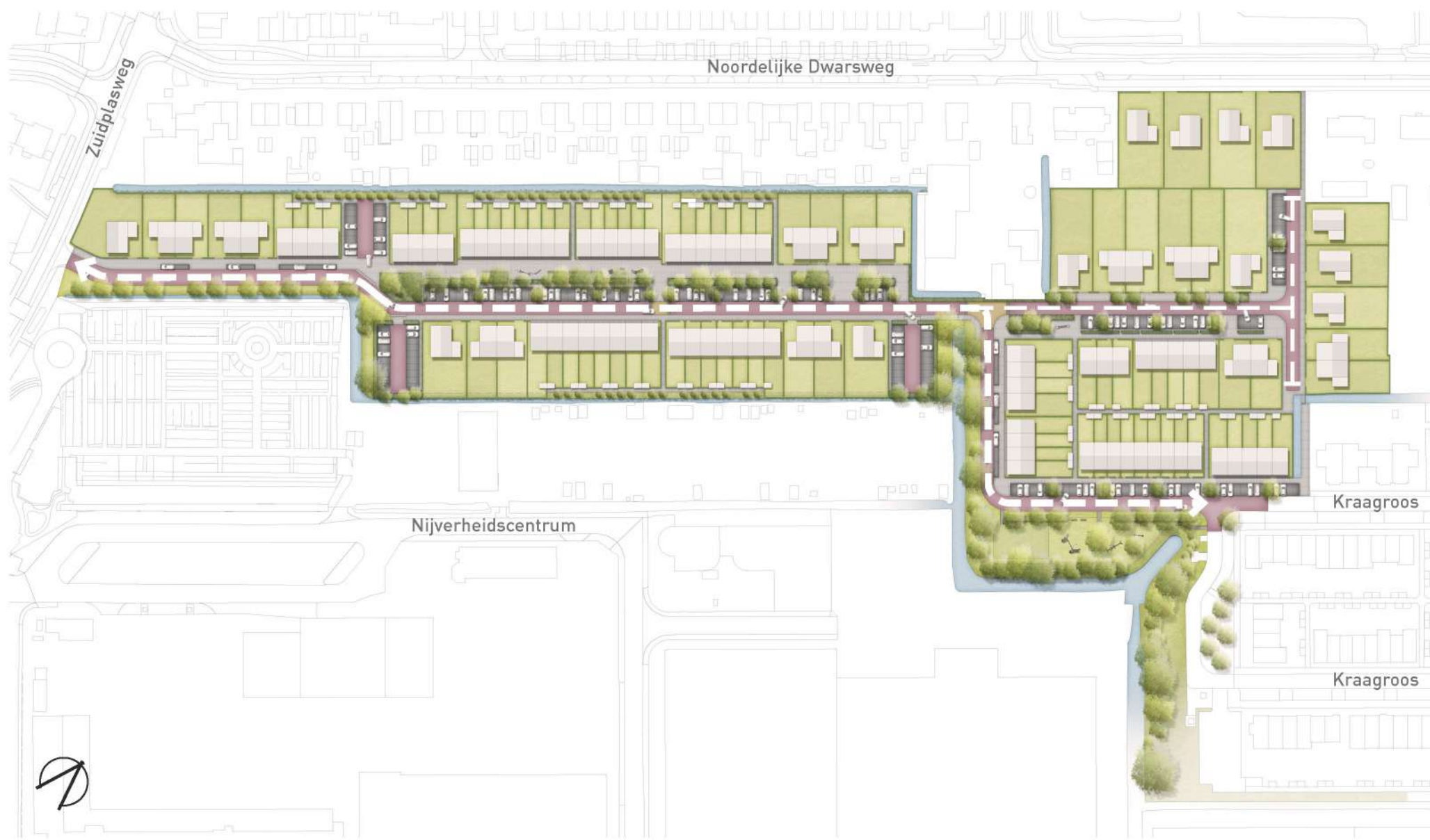
Binnen fase 1B wordt de overgang gemaakt van het meer compacte dorpsbeeld aan de kant van het bestaande dorp naar het landelijke beeld van het lint Knibbelweg. Deze fase kreeg in het masterplan dan ook de woonsfeer: dorpslint.

Het gebied wordt ontsloten door de Zuidplasweg en sluit aan op de Kraagroos.

Grenzend aan het plan bevindt zich een begraafplaats, volkstuinten, een bedrijventerrein en achtertuinen van de omliggende bebouwing.



Ontwikkelkaart Koningskwartier



Hoofdstructuur

Stijlgroep

landscape and urban design

GEMEENTE ZUIDPLAS | 16 JULI 2021 | 51728

Het stedenbouwkundig plan kent een karakteristieke lintstructuur, die aansluit op de aangrenzende stedenbouwkundige structuur.

Binnen het plan zijn verschillende woningtypes opgenomen. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen waarvan een deel in de sociale categorie. Bij de rijwoningen zijn er verschillende beukmaten. In totaal komen er 106 grondgebonden woningen in fase 1B.

De woningen kennen een dorpse stijl. De schaal van de bebouwing is daardoor klein.

De doorgaande structuren binnen het plan worden begeleid door groene lijnen. De lijnen refereren naar de onderliggende landschappelijke structuur van lange polderlijnen. Binnen deze structuren is ruimte voor diversiteit in plantsoorten. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en het beeld van de leefomgeving. De groenstructuur wordt ook gebruikt om het zicht op het bedrijventerrein, de begraafplaats en de volkstuinen te beperken.

De waterstructuur binnen het gebied wordt versterkt. Zo krijgen enkele bestaande sloten een plasberm met daarin water- en oeverplanten. Ter hoogte van de achterpaden worden deze watergangen versterkt door een rij knotbomen.

Parkeerkoffers worden zorgvuldig met groen omsloten.

Binnen het plan is ruimte voor spelen en ontmoeten.



De verdeling van de woningen

Legenda

- vrijstaande woning
- twee-onder-één-kapwoningen
- rijwoning (6,00m)
- rijwoning (5,70m)
- sociale woning (5,10m)



Rijwoningen met een dwarskap, accent in kleur metselwerk



Toepassing van erkers bij vrijstaande woning



Rijwoningen met een dwarskap, klein accent in kleur metselwerk



Twee-onder-één-kapwoningen met berging/garage

- Bouwvormen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap.
- De basis kap is een zadeldak, maar een schilddak kan sporadisch ook.
- Variatie in de richting van de kapvorm/noklijn. Er kan binnen een rijtje een afwisseling met een dwarskap zijn. Overwegend zijn het langskappen bij de rijwoningen. Vrijstaande woningen hebben overwegend een dwarskap.
- Zijgevels grenzend aan het openbaar gebied, dienen zorgvuldig mee ontworpen te worden. De kopgevels hebben een aantrekkelijke uitstraling door middel van raampartijen en/of erkers, verbijzondering in het metselwerk, een met groen begroeide gevel of kunst.



Zadeldak



Schilddak



Gevarieerde nokrichting



Doorsteken van de scheidingsmuur door het dak als accent in de rij



Onderbreking in een doorgaande lijn met een zijpad



Verdraaiing van de dakrichting en oriëntatie naar het plein

ALGEMEEN

Aandacht oriëntatie en identiteit van de woningen.

ROOILIJN

Er is geen vaste rooilijn, een afwisseling van de rooilijn wordt juist aangemoedigd. Er zijn nooit meer dan 10 woningen op 1 doorgaande lijn, tenzij er een zijpad of zijtuin tussen zit. Losse woningen en rijen verspringing onderling om het doorgaande te doorbreken. De verspringing tussen rooilijnen is minimaal 2m.

Als de rij langer is dan 6 aaneengesloten rijwoningen, dan is het wenselijk een verbijzondering toe te passen in de vorm van een dwarskap, dakkapel of een doorsteek van de scheidingsmuur door het dak.

AAN-, UIT- EN OPBOUWEN EN BERGINEN

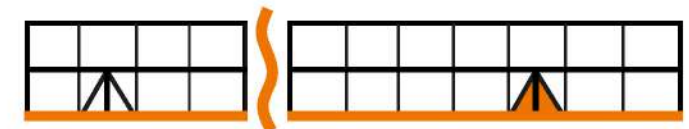
Aan-, uit- en opbouwen vormen een onderdeel van de woning. Deze maken deel uit van de kwaliteit van de gebouwen en moet zorgvuldig worden mee ontworpen. De uitwerking van de aan-, uit- en opbouwen wordt voorgelegd aan Welstand.

Bij rijwoningen worden de bergingen achterin de achtertuin geplaatst. De berging wordt of met levend, volgroeid groen omrand (onderdeel van de groene erfafscheiding) of geschilderd in een ondergeschikte donkere kleur. De uitwerking van de bergingen wordt voorgelegd aan Welstand.

Een goede toegankelijkheid van de achtertuin en bergingen wordt geëist.



Verspringingen in de rooilijn minimaal 2m



Openingen in de rooilijn bij meer dan 10 woningen
Accenten in het dak bij meer dan 6 aaneengesloten rijwoningen



Af en toe een andere kleur metselwerk



Verdraaiing van de dakrichting en accent in kleur metselwerk



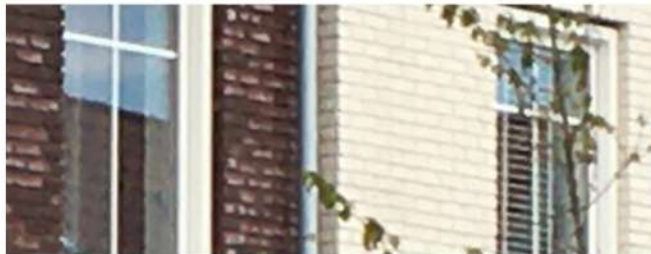
Doorsteken van de scheidingsmuur door het dak en kleuraccenten



Verdraaiing van de dakrichting



Af en toe een andere kleur metselwerk



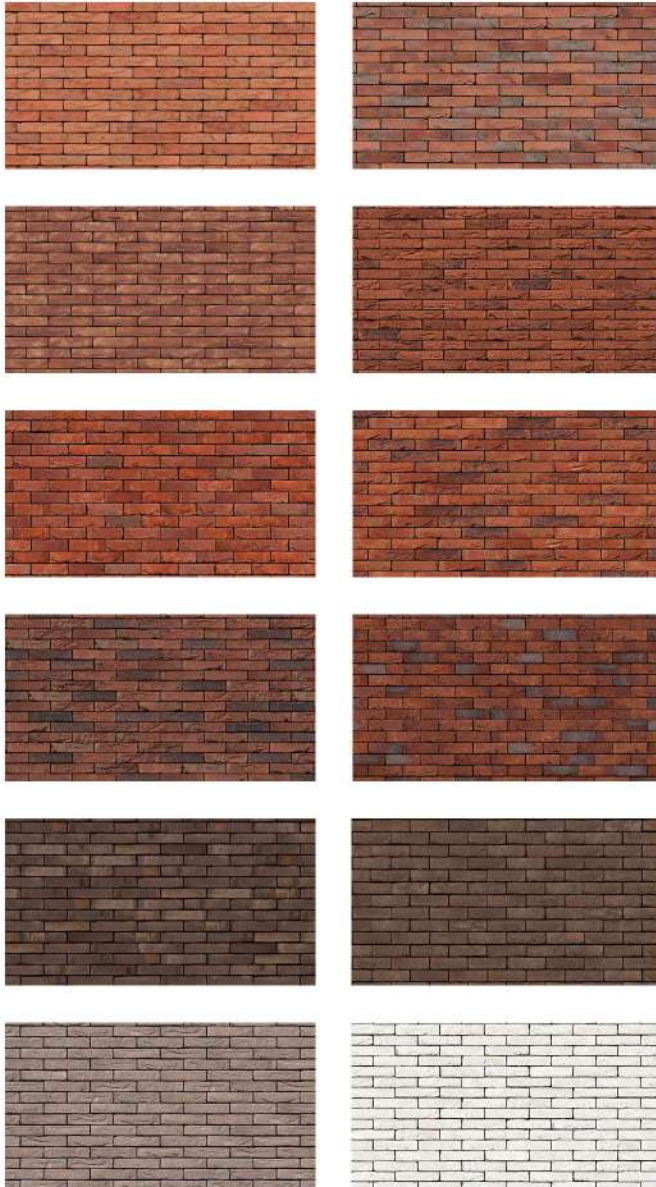
Voorzetgevel

- Bouwblok blijft een samenhangend geheel
- Variatie in beeld, zodat de woningen individueel herkenbaar zijn en er accenten worden gelegd
- Niet alle woningen hebben onderling een verschillende tint

ACCENTEN:

- Verspringing in de rooilijn
- Variaties in kleur metselwerk
- Verdraaiing van de noklijn
- Aan-, uit- en opbouwen zoals erkers, dakkapel etc.
- Voorzetgevel met kap
- Doorsteken van de scheidingsmuur door het dak

Voorstel van de ontwikkelaar met de positionering van de accenten wordt voorgelegd aan Welstand.



GEVELS:

Materiaal:

Metselwerk is de basis, accenten in hout en gevelgroen.

Kleuren:

Palet aan gemêleerde baksteen in natuurlijke tinten. Af en toe een accent in een lichte of donkere kleur.

Kleurgebruik:

Als er gekozen wordt voor verschillende tinten binnen een structuur, dan moet er voldoende zichtbaar kleurverschil zijn tussen de opeenvolgende woningen. Er kan ook gekozen worden voor één kleur metselwerk in een rijtje, maar dit moet dan wel aangevuld worden met een verbijzondering als dwarskap, voorzetgevel etc.

DAKEN:

Materiaal:

Keramische dakpannen hebben de voorkeur. Geen geglazuurde dakpannen.

Kleur:

Natuurlijke tinten: oranje, rood, bruin, antraciet, zwart. Antraciet of zwart bij de woningen waar zonnepanelen worden toegepast die gericht zijn naar het openbaar gebied.

Voorstel van de ontwikkelaar met de positionering van de accenten wordt voorgelegd aan Welstand.



Accent bij de uiteinden van de noklijn



Rollaag boven de ramen, indeling in de ramen, opvallend kozijn



Detailtering dakrand



Dakkapel en opvallende gootlijn



Klein afdakje boven de voordeur, opvallend kozijn



Erker aan de voorgevel, indeling in de ramen, afwijkende kleur onder

De detaillering moet ambachtelijkheid, verfijning en een dorps sfeer uitstralen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de stijlkenmerken uit de omgeving.

KENMERKEN

- Accent bij de uiteinden van de noklijn en gootlijn
- Opvallende gootlijn
- Detaillering metselwerk dakrand
- Belang van een goed detail van de goten en regenpijpen, technische uitwerking
- Opvallende witte kozijnen rond de ramen en deuren
- Rollaag boven de ramen
- Indeling in de ramen, vlakverdeling (op het glas en niet in het glas)
- Klein afdakje boven de voordeur
- De gevel geeft onderaan een band in een afwijkende kleur, deze kleur is donker t.o.v. de gevelkleur
- Erkers en dakkappen (indien gewenst)



Zonnepanelen in een donker dakvlak



Voorbeeld: installaties integreren in de architectuur



Geïntegreerde zonnepanelen in het dak, kleur op elkaar afstemmen



Vogel- en vleermuiskasten in de gevel

- Zonnepanelen/pv-panelen zichtbaar vanaf het openbaar gebied, worden in zwart/antraciet kleurige dakpannen verwerkt. Wanneer de panelen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied mogen de dakpannen ook in een andere kleur.
- De panelen moeten worden afgestemd op de architectuur en vormen 1 vlak en zijn niet versnipperd of rafelend. Bij rijwoningen wordt het gezien als een geheel en niet verschillende aantallen per woning, zodat er zo weinig mogelijk de aandacht naartoe gaat.
- Zonnepanelen/pv-panelen zitten altijd verwerkt in het dakvlak en niet op het dakvlak.
- Installaties (zonnepanelen, pijp warmte terugwin unit, ...) worden geïntegreerd in de architectuur en zijn hierdoor niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Pijpen mogen de toepassing van zonnepanelen niet belemmeren.
- Bergingen hebben bij voorkeur een groen dak en eventueel aanvullend zonnepanelen.
- Gebruik van duurzame materialen komen de beeldkwaliteit en de duurzaamheid ten goede.
- Eventuele toepassing van vogel- en/of vleermuiskasten in de gevel.
- De ontwikkelaar maakt een voorstel voor de integratie van de installaties richting Welstand.



Locatie vier woningen langs de Noordelijke Dwarsweg



Bestaande situatie Noordelijke Dwarsweg, verschillende richting dak



Bestaande situatie Noordelijke Dwarsweg, verschillende hoogtes



Bestaande situatie Noordelijke Dwarsweg, verschillende hoogtes

De locatie aan de Noordelijke Dwarsweg maakt onderdeel uit van de lintstructuur, zoals opgenomen in het overkoepelend beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart uit 2011.

Als dorps lint kent dit deel van de Noordelijke Dwars een compacte verkaveling van geschakelde woningen zonder sloot aan de zijde van het plangebied. Het beeld bestaat uit tweekappers en korte rijtjes met een smalle tussenruimte voor parkeren tussen de bebouwing, waarbij de parallelle kappen van de bebouwing zorgen voor een doorgaand gevelbeeld langs de weg. Nabij de nieuwbouwlocatie ontstaat iets meer afwisseling met vrijstaande woningen.

Het beeld van vrijstaande woningen op een compacte kavel wordt voortgezet in de vier kavels, door de woningen haaks op de weg te plaatsen. De maat en schaal van ruimte tussen de bebouwing wordt voortgezet, net zoals de groene voortuinen, conform het dorps karakter van de Noordelijke Dwarsweg.

ACCENTEN

- Variaties in kleur metselwerk
- Vaak een opvallende gootlijn
- Hoofdzakelijk opvallende witte kozijnen rond de ramen en deuren
- Rollaag boven de ramen
- Indeling in de ramen, vlakverdeling (op het glas en niet in het glas)
- De gevel geeft onderaan een band in een afwijkende kleur, deze kleur is donker t.o.v. de gevelkleur
- Erkers en dakkapellen indien gewenst



Verschillende richting noklijn mogelijk, indeling in de ramen



Opvallende gootlijn, garage/berging als onderdeel van de woning



Gevarieerd beeld langs het lint



Verschillende kleuren metselwerk



Opvallende witte kozijnen en gootlijn



Strakke haag of klimplanten als erfafscheiding van de voortuin



Groene voortuin met terrasje



Losse haag als erfafscheiding van de voortuin



Geen erfafscheiding in de voortuin



Delfts stoepje, uitgevoerd in hetzelfde materiaal

- Het gebruik van de voortuin als verblijfsplek wordt aangemoedigd.
- Overgang privé - openbaar is duidelijk te zien.
- Wanneer de ruimte voor de woning dieper is dan 1m, dan wordt deze groen ingericht.
- Wanneer de ruimte voor de woning 1m of smaller is, dan wordt deze ingericht als een delfts stoepje.
- De stoepjes worden uitgevoerd in hetzelfde type verharding (uniformiteit) en wijken af van het trottoir in het openbaar gebied.
- Er kan gekozen worden voor een lage erfafscheiding tot max 1m. Deze wordt altijd gemaakt uit levend, volgroeid groen. Geen hekjes, muurtjes, etc.
- Het aanleggen van een geveltuintje en/of klimplanten langs de gevel wordt aangemoedigd.



Groen rond terrasje in de voortuin



Klimplanten als erfafscheiding, zijtuin



Klimplanten als erfafscheiding, achterpad



Haag als erfafscheiding



Haag als erfafscheiding

- Om het groene beeld van de wijk en de dorps uitstraling te versterken, worden er met hoogwaardige, groene, levende, volgroeide erfafscheidingen gewerkt.
- Dit kan zijn: een haag bestaand uit één plantsoort, een gemengde haag, een wintergroene haag, een half-wintergroene haag en klimplanten langs een klimhulp.
- De erfafscheiding is bij aanplant reeds volgroeid en hiermee op de gewenste hoogte.
- De hoogte van de erfafscheiding is tot maximaal 2m.
- Wanneer een zijdelingse erfgrens voor de rooilijn van het gebouw komt, is de hoogte maximaal 1m.
- Het plaatsen van bomen in de tuin wordt aangemoedigd.
- Maximaal 40% van de achtertuin mag worden verhard. Dit in verband met droogteschade en onnodige belasting riool.
Droogteschade: door de afsluitende laag tegels of stenen kan regenwater nauwelijks in de grond zakken. Daardoor wordt het grondwater niet aangevuld.
- De ontwikkelaar levert de tuin op met de juiste grondslag voor succesvolle tuinen. Geen bouwgrond. De ontwikkelaar kan bijdragen in een vergroening van de tuinen door te voorzien in enkele tuinontwerpen voor de kopers waaruit indien gewenst gekozen kan worden.



WWW.STIJLGROEP.NL

