

Maarssen - Zwanenburg - Beeldkwaliteitsplan



auteur:
agNOVA architecten

Opdrachtgever:
Nijhuis apeldoorn / Explorius vastgoedontwikkeling

datum: 18.08.2014 / w. 17.02.2015
versie: DEFINITIEF

colofon

Beeldkwaliteitsplan
Maarssen Zwanenburg

is opgesteld in opdracht van:
Nijhuis apeldoorn / Explorius vastgoedontwikkeling

door:
agNOVA architecten bna
Paulus Borstraat 43
3812 TA Amersfoort
www.agnova.nl
033 - 455 4004

Fotografie:
agNOVA architecten

datum: 18.08.2014 / w. 17.02.2015
versie: DEFINITIEF

inleiding

inleiding

Met het vrijkomen van de voormalig fruitboomgaard met Huize Zwanenburg in het centrum van Maarssen ontstond de unieke gelegenheid om aan te sluiten bij de jarenoude comfortabele woonomgeving van de Klokjeslaan en Driehoekslaan. Het volgroeide statige groen en de karakteristieke bebouwing uit het begin van de vorige eeuw zijn de inspiratiebron geworden voor de dorpsvernieuwing die is vernoemd naar het bestaande woonhuis: „Nieuw Zwanenburg”.

Samen met opdrachtgever Explorius Vastgoed Ontwikkeling uit Rijssen en de gemeente Stichtse Vecht heeft ag NOVA architecten uitgangscriteria voor de duurzame herontwikkeling van deze prachtige locatie vastgelegd in een Beeld Kwaliteit Plan.

ambitie / doelstelling

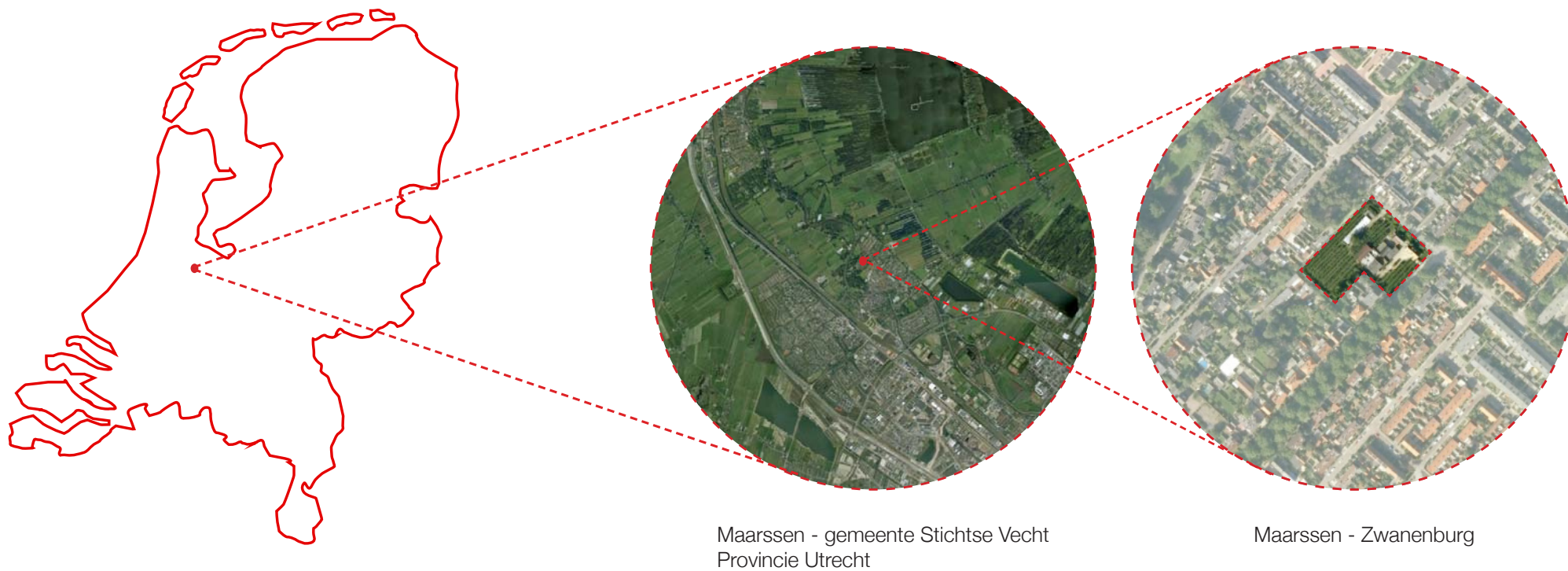
In het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt het karakter van de plek in Maarssen beschreven en worden er regels geformuleerd voor de nieuwe invulling. Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteit van de betreffende locatie en enkele specifieke keuzen met betrekking tot materiaal en kleurgebruik is het vooral van belang dat het plan zich naadloos voegt in Maarssen en recht doet aan de bijzondere plek.

leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuze voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het inspiratiebron en toetsingskader zijn voor de architectonische uitwerking van de bouwvraag. Alle regels worden samengevat in het hoofdstuk “spelregels”.

Amersfoort, februari 2015.

de lokatie in Nederland

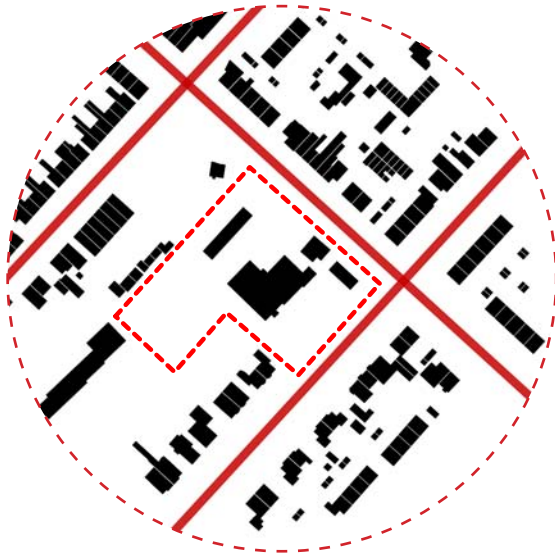


inhoudsopgave

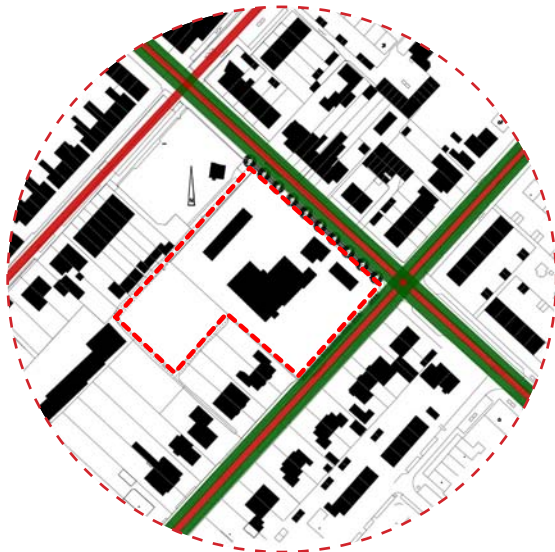


inleiding	3
inleiding	
ambitie / doelstelling	
leeswijzer	
analyse omgeving	6
morfologie	
beschrijving	
groenstructuur	
beelden	
het plan	11
plankaart	
toelichting	
profielen	
architectuur	21
openbare ruimte	20
spelregels	22

analyse omgeving



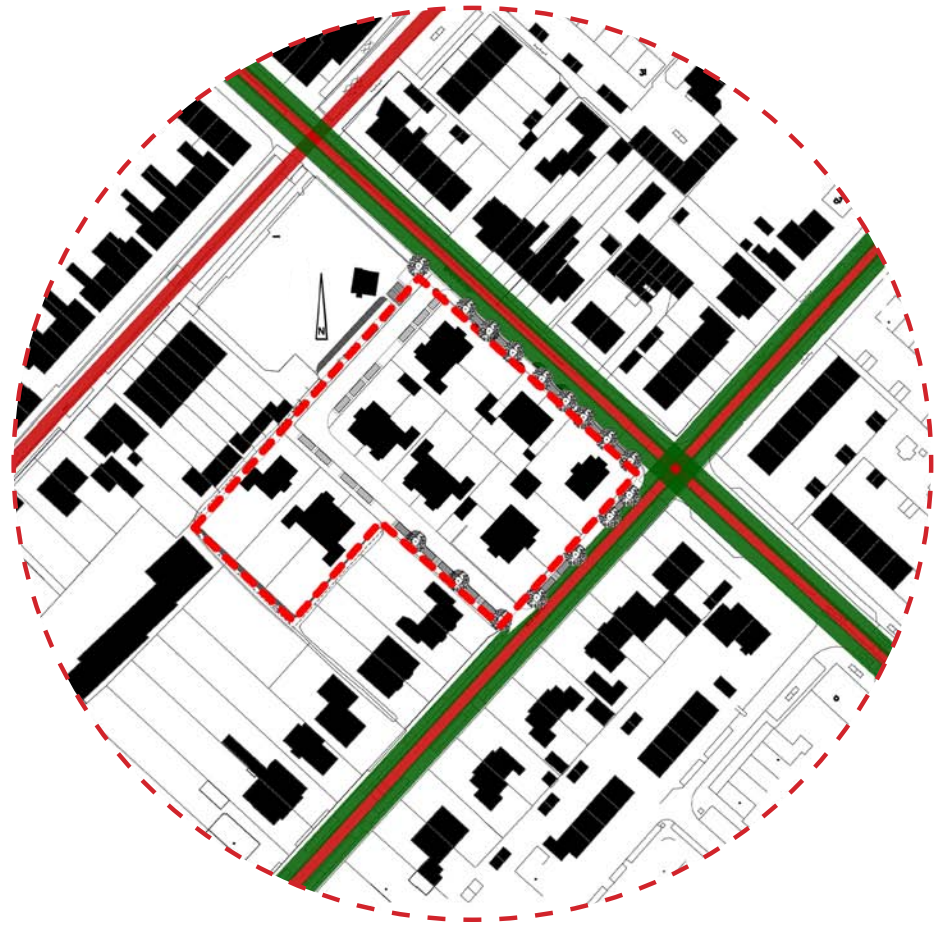
bestaande bebouwing



bestaande groenstructuur

morfologie

De morfologie van de directe omgeving kenmerkt zich door een diversiteit aan woningen, waarbij de meest voorkomende woningsoorten twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen betreffen. Kenmerkend is de ortogonale positie (evenwijdig aan de infrastructuur). De nieuwe invulling borduurt voort op dit uitgangspunt, en is zodoende passend binnen de structuur van de wijk.



nieuwe invulling passend binnen bestaande structuur

analyse omgeving



beschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Klokjeslaan en de Driehoekslaan in Maarssen. De lokatie is momenteel in gebruik als een fruitboomgaard. De groene plek vormt een groene onderbreking van de aangrenzende straten. Aan de noordwestzijde grenst de lokatie aan een natuurspeelplaats en aan de zuidwestzijde aan tuinen van woningen.

In overleg met de gemeente Stichtse Vecht is een verkavelingsplan en bebouwingsstudie vervaardigd, waarin het bijzondere karakter van de omgeving als aanleiding heeft gediend.

groenstructuur

De Klokjeslaan kenmerkt zich door een groene consistente inrichting, bestaande uit platanen en hagen. Alleen ter plaatse van de boomkwekerij is deze structuur onderbroken. De Driehoekslaan kent een minder dominante groenstructuur. De aanwezige bomen zijn kleiner van formaat. De natuurspeeltuin, grenzend aan de lokatie kenmerkt zich als introvert groengebied met veel hoge bomen en forse struiken. De lokatie zelf kenmerkt zich door laagstam fruitbomen in lijnen geplant, vanzelfsprekend vanuit de optimalisatie van het agrarisch proces.



beelden

Straten omgeven door groen

>



De bebouwing aan de Klokjeslaan bestaat deels uit jaren dertig woningen, en is deels uitgevoerd in een "cottagestijl"

>>



De aanwezige bebouwing op de locatie bestaat uit het huis Zwanenburg en enkele schuren. De bouwkundige staat is zeer slecht.

> >>



beelden



< De Driehoekslaan is een verzameling van bouwstijlen, bouwperioden, detailleringen en bewonersopties.

<< De Klokjeslaan kenmerkt zich door een groene consistente inrichting, bestaande uit platanen en hagen



< << De verschillende kapvormen en volumes binnen de bouwblokken zorgen voor een speels geheel

het plan



het plan & plankarta

plankarta

Het plan kent een ontspannen opzet die erop is gericht om de plek "af te maken", waarbij respectvol wordt omgesprongen met het bijzondere groene karakter.

Het plan kenmerkt zich door de zorgvuldig gekozen posities van woningen en bijgebouwen, waarbij zoveel mogelijk "achterkanten", blinde gevels, hoge erfafscheidingen en bijgebouwen niet naar het openbaar gebied zijn gekeerd.

De gekozen architectuurstijl sluit aan bij de oudere bebouwing aan de Klokjeslaan. Deze bebouwing kenmerkt zich door een grote mate van diversiteit, het toepassen van erkers en asymmetrische gevels.

De karakteristieke onderverdeling in de kozijnen en fraai gedetailleerde goten komen in dit nieuwe plan terug.

Binnen het plan bevinden zich 14 grondgebonden woningen. Met een variatie tussen vrijstaande woningen, en twee-onder-een kap woningen. In de hoeken van het plan bevinden zich 2 vrijstaande woningen, de overige woningen zijn twee-onder-een kap woningen. Varieerend in orientatie richting, grote en kapvorm.

Het materiaalgebruik is ook in overeenstemming met de omgeving. Zowel rood metselwerk als witte gevels komen in de huidige bebouwde omgeving en het nieuwe plan voor.

Verkavelingsplan

schaal 1:1000

plan-toelichting

vrijstaande woning

Aan de knik in de nieuwe straat ligt op de hoek een vrijstaande woning. De woningen heeft twee lagen en een kap. De kap is haaks gericht op de straat waarmee de hoekligging wordt benadrukt.

De woning maakt optimaal gebruik van zijn gunstige ligging op de zon en houdt een behoorlijke afstand tot de bestaande bebouwing. De woning heeft een eigen oprit en garage aan de noord-westzijde. Deze garage vormt de overgang naar de naastgelegen bergingen en achtertuinten.

twee-onder-één-kapwoning

De twee-onder-één-kapwoning grenzend aan de nieuwe straat is voorzien van een langskap en begeleid daarmee de richting van de straat.

De bebouwing is twee lagen met een kap. De meest noordelijke woning heeft een erker waardoor een a-symtrische gevel ontstaat. Aan de buitenzijde van de woningen grenst de garage met daarnaast een pad naar de achtertuin. De oprit is diep waardoor twee auto achter elkaar kunnen staan en deze voor een belangrijk deel aan het straatbeeld worden onttrokken.

twee-onder-één-kapwoning

Deze twee-onder-één-kapwoning grenzend aan de noordoostzijde van de nieuwe straat is voorzien van een langskap en begeleidt daarmee de richting van de straat. De bebouwing is twee lagen met een kap. Beide woningen hebben een erker aan de voorzijde waardoor een symmetrische en open gevel naar de straat ontstaat. Aan de buitenzijde van de woningen grenst de garage met daarnaast een pad naar de achtertuin. De oprit is diep waardoor twee auto achter elkaar kunnen staan en deze voor een belangrijk deel aan het straatbeeld worden onttrokken.

twee-onder-één-kapwoning

Grenzend aan de Klokjeslaan en nieuwe straat staat deze twee-onder-één-kapwoning. De langskap aan de Klokjeslaan benadrukt de richting van deze bestaande straat. De kopgevel aan de nieuwe straat geeft samen met de erker een zijgevel die mede gericht is op de nieuwe straat waardoor sprake is van twee "voor"gevels. Beide woningen hebben een vrijstaande garage in de achtertuin waardoor ook hier de auto's zoveel mogelijk aan het straatbeeld worden onttrokken. De serre aan de klokjeslaan en de verschillende entreeposities maken ook deze twee-onder-één-kapwoning bijzonder.



plan-toelichting

twee-onder-één-kapwoning

Deze twee-onder-één-kapwoning ligt op de hoek van de nieuwe straat en heeft daardoor een tweezijdige gerichtheid. Deze dubbele gerichtheid wordt door de kaprichting en entree's benadrukt. De woning op de hoek heeft aan de ene zijde een serre met langskap, aan de andere zijde de entree en een dwarskap. De naastgelegen woning heeft een langskap welke de straat begeleidt. De woningen bestaan ook weer uit twee lagen en een kap en hebben beide een garage met opstelplekken voor de auto's.

twee-onder-één-kapwoning

De twee-onder-één-kapwoning grenzend aan de Driehoekslaan en de nieuwe straat krijgt een tweezijdige oriëntatie. De woning aan de Driehoekslaan wordt georiënteerd op deze straat, voorzien van een langskap en serre. De naastgelegen woning heeft een langskap welke de straat begeleidt. De woningen bestaan ook weer uit twee lagen en een kap en hebben beide een garage met opstelplekken voor de auto's.

twee-onder-één-kapwoning

Direct grenzend aan de Driehoekslaan zijn twee woningen gesitueerd.

De woningen volgen met de kaprichting de driehoekslaan en hebben een symmetrische gevelindeling met de entree's naast elkaar midden in het bouwvolume. De woningen bestaan uit twee lagen met op de eerste verdieping een schuin dak aan de straatkant. De achterzijde is twee lagen plat. Deze woningen hebben geen garage maar een ruime berging met daarvoor 2 parkeerplaatsen voor de auto's welke naast de woning komen te staan en zo minder zichtbaar zijn vanaf de straat.

vrijstaande woning

Op de hoek van de Klokjeslaan en de Driehoekslaan zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze woning heeft de meest prominente ligging ten opzichte van de huidige bebouwing door zijn hoekligging aan doorgaande straten. De entree ligt aan de Klokjeslaan waardoor deze woning vooral gericht is op de Klokjeslaan. De erker en dwarskap aan de Driehoekslaan maakt dat de woning een dubbele gerichtheid heeft. De erker aan de tuinzijde en het gevelaccent aan de klokjeslaan maakt dat de woning een extra kwaliteit heeft.



profielen

Groen karakter

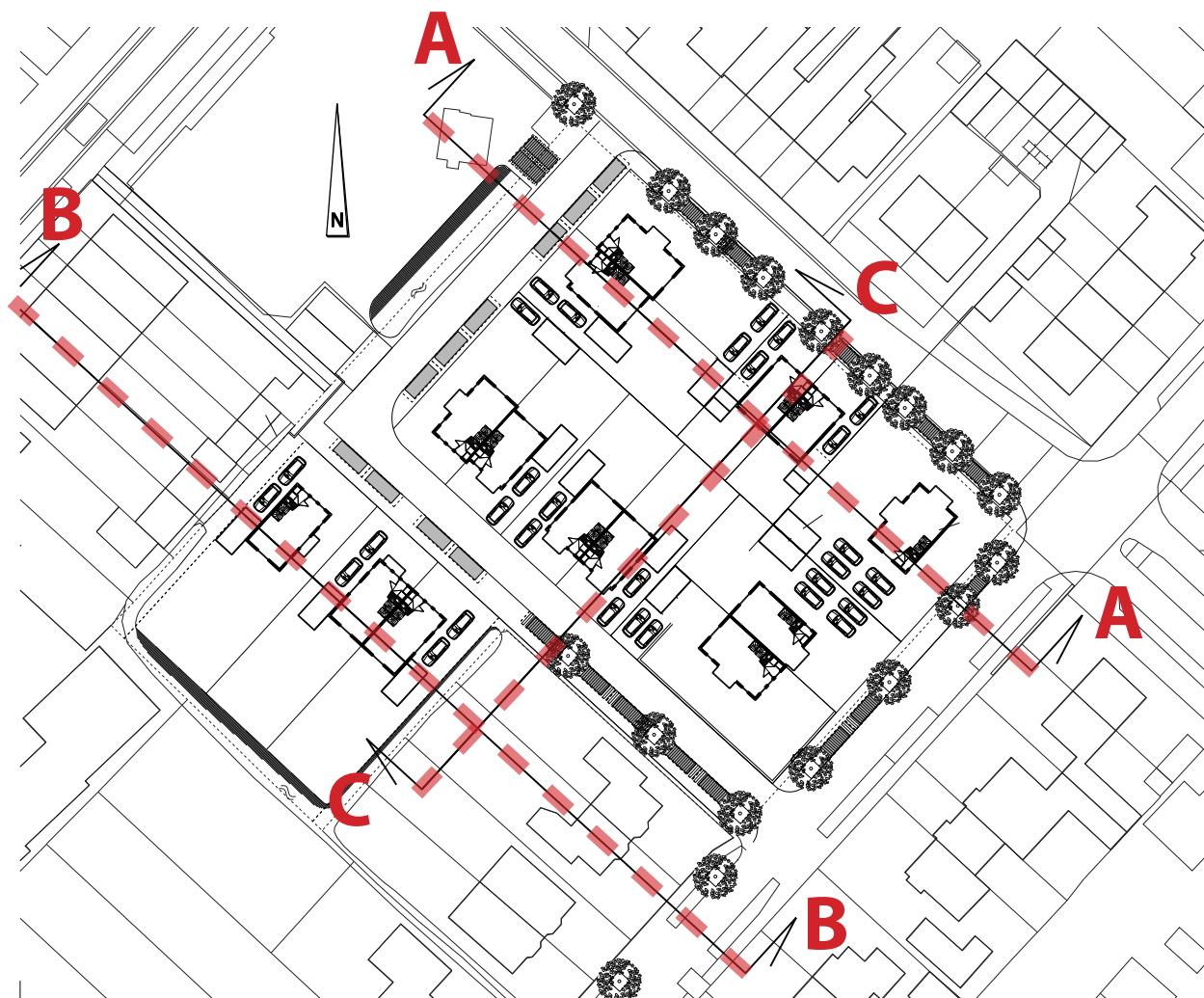
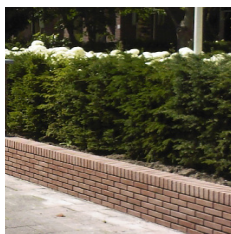
Het karakter van de omgeving van het plan Nieuw Zwanenburg wordt gekenmerkt door volwassen en stoer groen. Mooie statige bomen en heggen tussen de tuinen en de straat of het trottoir. Dit royale, welhaast landgoedachtige en uitnodigende landschap is de welkome referentie voor de overgangsprofielen van Plan Nieuw Zwanenburg. De overgang tussen openbaar- en prive terrein wordt op verschillende manieren opgelost, waarbij het groene karakter de continue factor is.

Erfafscheidingen

Voor de erfscheiding van de voortuin wordt er van uitgegaan dat deze in de vorm van lage beplanting wordt uitgevoerd (hagen). Op alle plekken in het plan waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte (zoals straten, voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen) is het plaatsen van schuttingen niet gewenst. Ten plaatsen van de hoek van de nieuwe weg en de Klokjeslaan zal de erfscheidingen bestaan uit een combinatie van laag metselwerk met een groen haag.

Parkeren

Het parkeren komt voor in een drietal varianten in Nieuw Zwanenburg: Op eigen terrein, gelegen naast de woningen. In de vorm van langsparkeren, tussen het trottoir en de weg en op het trottoir daar waar het breder is (de auto te gast). Het langsparkeren wordt opgeknipt door een regelmatige boom aanplant.

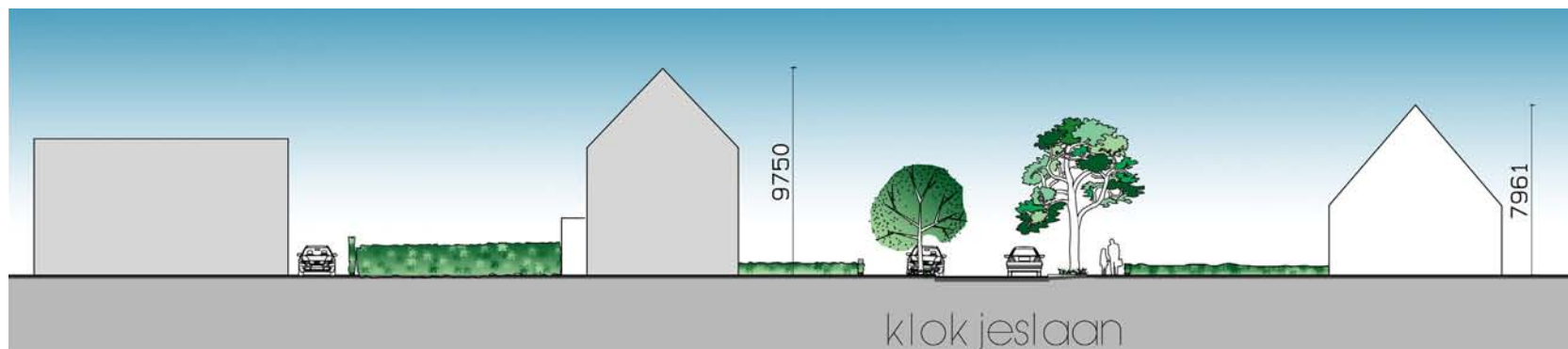


Profiel doorsnede

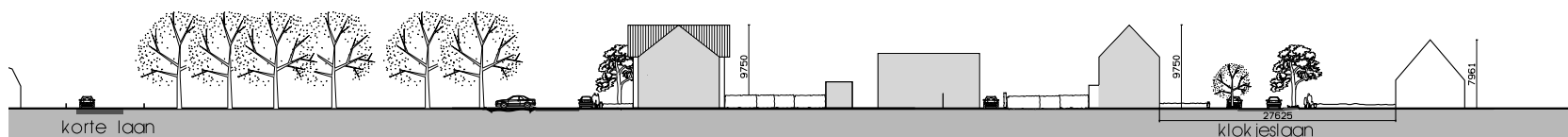
schaal 1:1000

profielen

Profiel doorsnede



A1



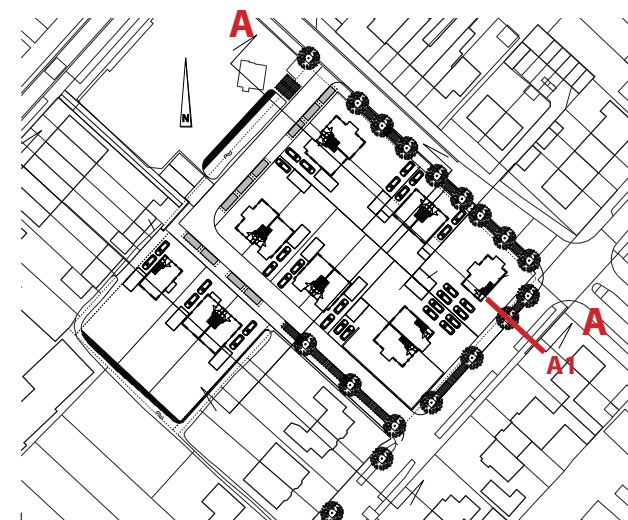
A-A



Aan de klokjeslaan plaatselijk parkeren op de stoep tegen de groen haag

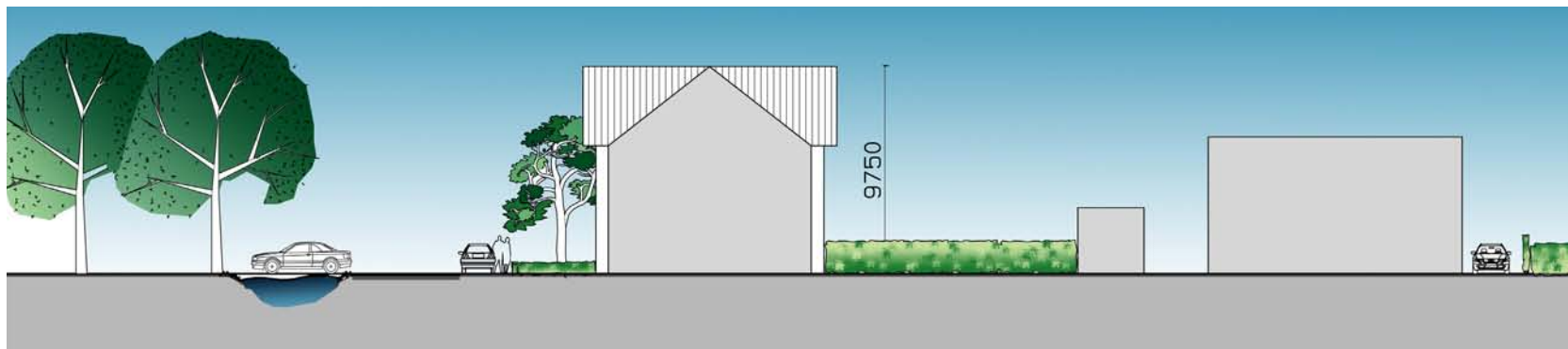


Gecombineerde erfafscheiding langs het zijerf.

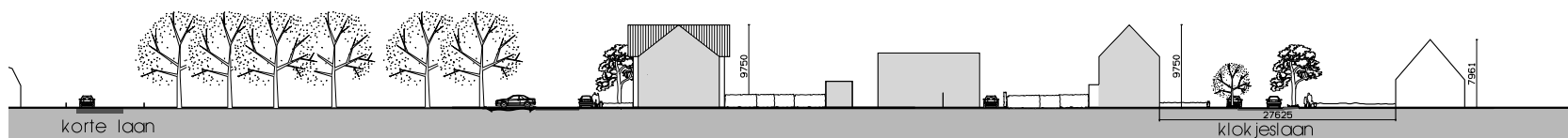


profielen

Profiel doorsnede



A2



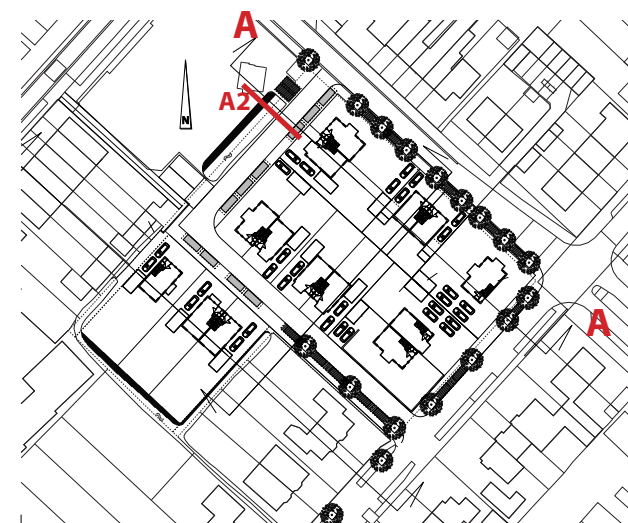
A-A



Betontegels voor het trottoir
Prive zone van de tuin voorzien van
hoge hagen

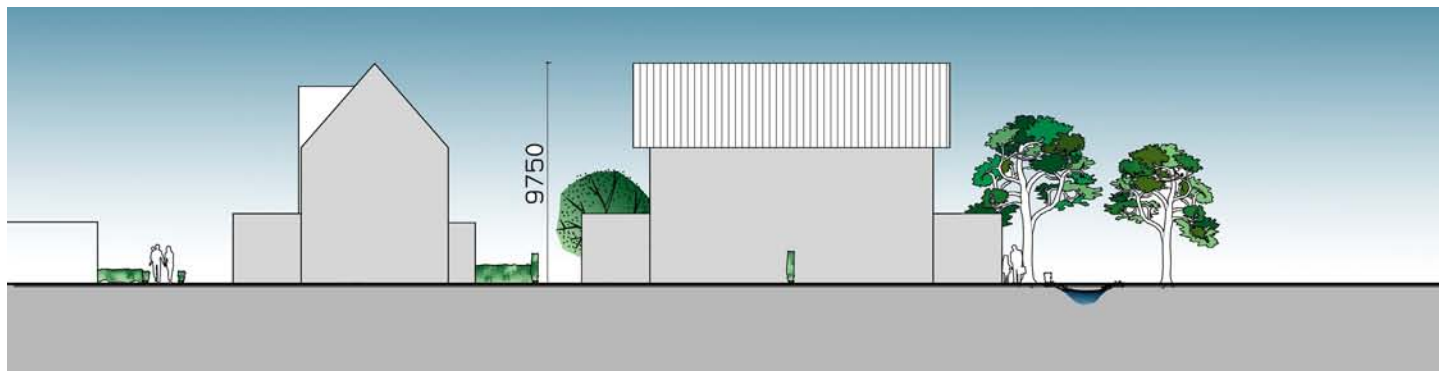


Entreezone van de tuin
met lage hagen

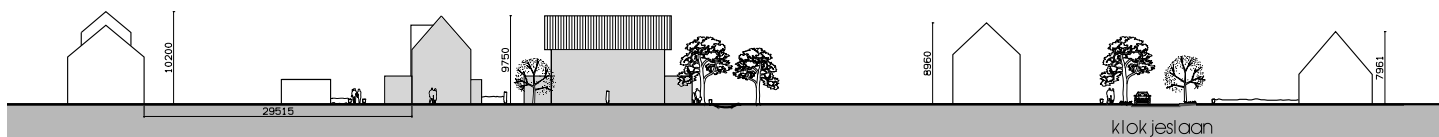


profielen

Profiel doorsnede



B1



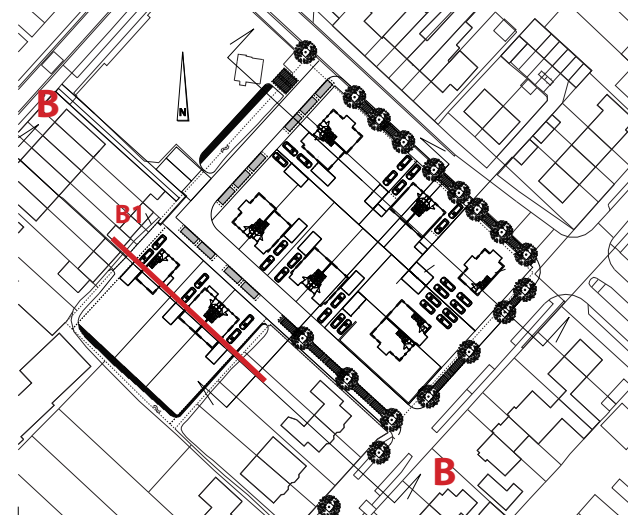
B-B



zachte kade van de sloot

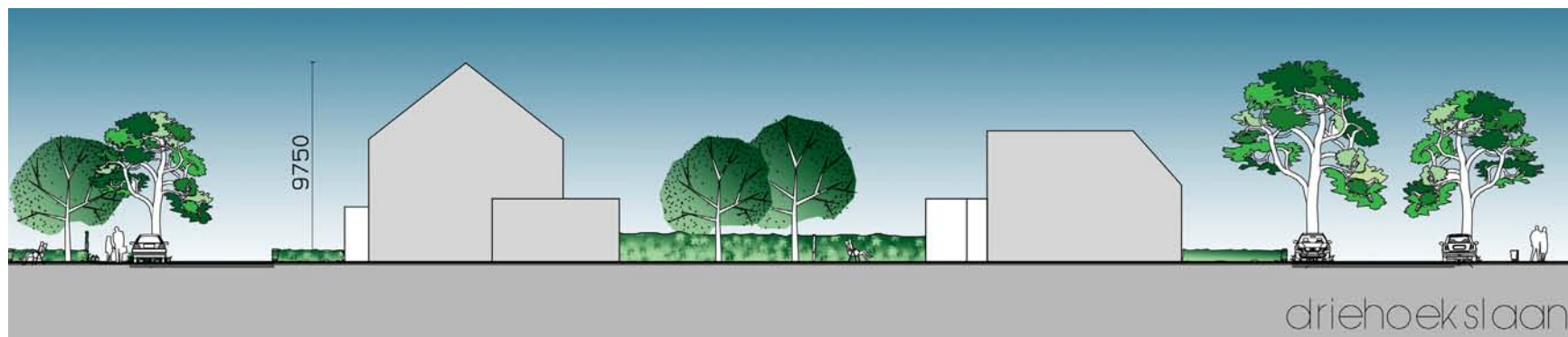


Het parkeren langs de nieuwe weg en de Driehoekslaen zal plaats vinden op het trottoir, informeel vormgegeven

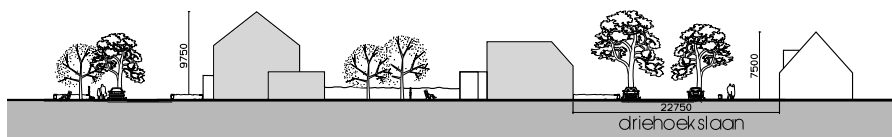


profielen

Profiel doorsnede



C1



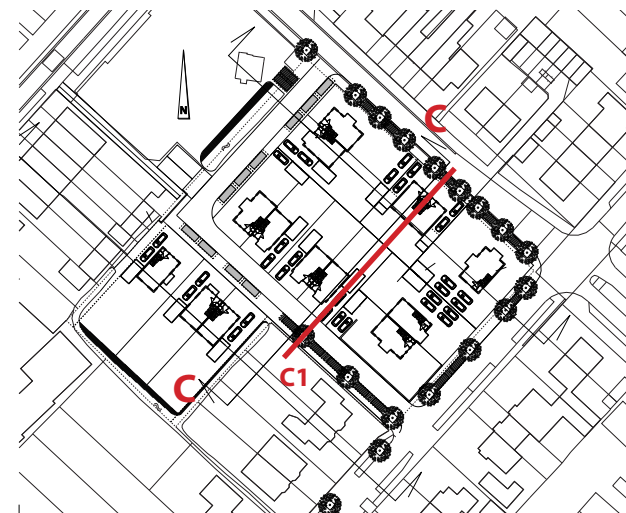
C-C



Achterzijde zijerf voorzien van gemetselde erfafscheiding voorzien van beplanting



Parkeren naast de woning op verhard/ semi verharde ondergrond



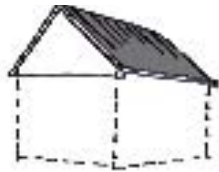
architectuur

goothoogte max. 6 m.
nokhoogte max. 10 m.



rooilijn circa 2 meter uit
voorgevelerfgrens

heldere massaopbouw

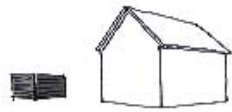


of



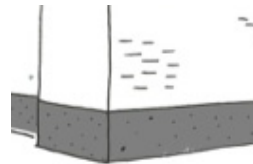
incidenteel samengestelde kap

eenduidige materialisatie



bijgebouwen ondergeschikt
aan het hoofdvolume

ondergeschikt secundair
materiaal

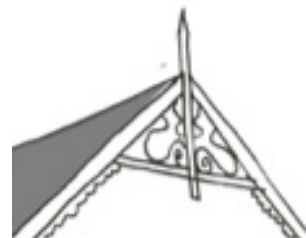


onder witte gevel, antraciet
plint (trasraam)

individuele accenten
ondergeschikt aan
hoofdvolume



details aansluitend op
historische plek



De architectuur van het plan dient passend te zijn in de omgeving. De huidige bebouwing heeft geen monumentale status en kent daarmee geen bescherming tegen afbraak. De nieuwe volumes bestaan uit heldere vormen, herkenbare materialen en karakteristieke details en krijgt daarmee een knipoog naar de huidige bebouwing op de plek. De nokrichting is evenwijdig aan de omliggende straten. Op hoeken is een samengestelde kap (langs- en dwarskap) mogelijk. De woningen staan in een rooilijn welke circa twee meter uit de erfgrens ligt, zodoende is er een voortuin van circa twee meter.

De verkaveling is passend binnen de morfologie van Maarssen en bevat diverse volumes en orientaties. Accenten zorgen voor een individualiteit. Erkers en voordeuren benadrukken de orientatie op de straat. Schoorstenen, dakgootdetails en bijzondere dakbeeindigingen zorgen voor een eigen karakter.

Qua kleur zal de hoekwoning aan de klokjeslaan en de driehoekslaen opvallen door de witte gevel, gelijk aan Huis Zwanenburg. Dit kan bijvoorbeeld wit keim of stucwerk zijn. De overige woningen zullen in een wisselende warme rood-tinten uitgevoerd worden. Dit sluit aan bij de omliggende bebouwing en zorgt voor een aangenaam gevoel van eenheid binnen het gebied.





Een zachte gevel voorzien van uitgetimmerd dakoverstek en erker gericht op de straat.



Gevelbeëindiging met schoorsteendetail



Begrensd door groen van laag naar hoog



Zachte overgang in kleur en materiaal



De Driehoekslaan



Dakkappel en openslaande deuren naar de tuin.



Heldere kapvorm, robuuste details



a-symmetrische gevelopbouw



Variatie in orientatie en kozijnindeling



De Klokjeslaan



Kruising Klokjeslaan en de Driehoekslaan

huis zwanenburg

hoofdgebouw; Huis Zwanenburg

Voor Huis Zwanenburg wordt een witte gevelafwerking voorgesteld met een antraciet plint (trasraam). Het materiaal kan bestaan uit geschilderd metselwerk (keimwerk) of gevelstuc. Voor de dakafwerking dienen antraciet keramische pannen te worden toegepast.

Lichtgrijze kozijnen in een variatie aan indelingen zorgen voor een rijk en divers uiterlijk. Dakranden voorzien van overstek met gootklossen en karakteristieke boeiborddetailering.

Het volume, met de gekozen kleurstelling en de rijke detailleringen sluiten aan bij het in de omgeving bekende gevoel van de agrarische geschiedenis. Een landhuis omringd door groen.

bijgebouwen; Huis Zwanenburg

Vrijstaande bijgebouwen kunnen worden opgetrokken in geschilderd metselwerk of in hout. Indien gekozen wordt voor metselwerk is de toe te passen steen gelijk aan het witte hoofdvolume. Indien gekozen wordt voor hout dient het een uitstraling te krijgen van horizontaal rabat in een donkere / antraciet kleur.

Huis Zwanenburg



karakteristieke vorm



antraciet trasraam - wit stucwerk



detail gootbeugels

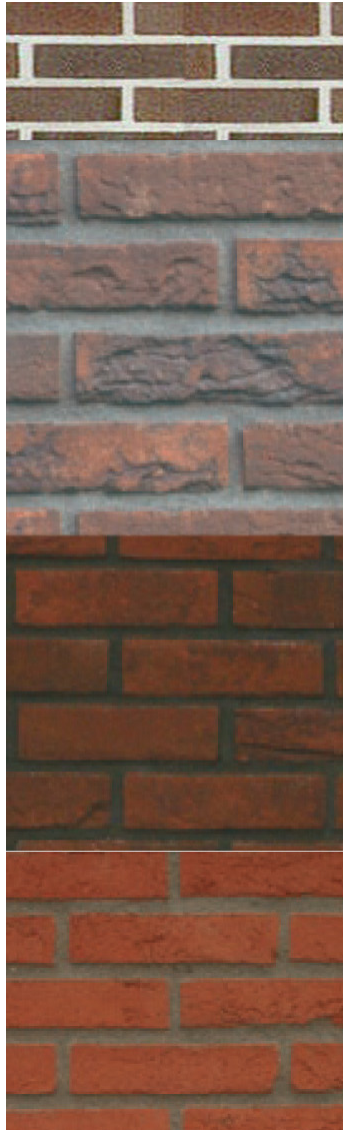


kleuren en materialen

hoofdgebouwen



bijgebouwen



hoofdgebouwen; overige gebouwen

De kleuren die worden voorgeschreven voor de hoofdgebouwen zijn afkomstig uit de sferen in de omgeving. Daarom wordt voor het gebied gekozen voor antraciet keramische pannen en rood-oranje metselwerk. Dit gebied is rustig en eenvoudig van kleur. In principe wordt er een mooie rood-oranje steen gebruikt. Eventueel kan een plint in een wat donkerder kleur rood worden opgetrokken. Het is een uitdaging om naast het normale opgaande metselwerk ook metselpatronen toe te passen die de architectuur subtiel versterken en rijker maken.

Het basismateriaal kan worden afgewisseld met een accentmateriaal (ondergeschikt aan het basismateriaal). Het accentmateriaal heeft een lichte / witte kleurstelling en kan bestaan uit houten delen of gekeimd metselwerk.

Witte kozijnen in een variatie aan indelingen zorgen voor een rijk en divers uiterlijk binnen het gebied. Dakranden voorzien van overstek met gootklossen en karakteristieke boeiborddetailering.

bijgebouwen; overige gebouwen

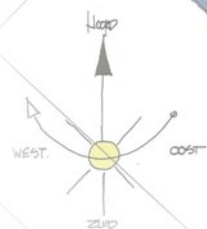
Vrijstaande bijgebouwen kunnen worden opgetrokken in steen of in hout. Indien gekozen wordt voor metselwerk is de toe te passen steen gelijk aan het hoofdvolume. Indien gekozen wordt voor hout dient het een uitstraling te krijgen van horizontaal rabat in een donkere / antraciete kleur.

openbare ruimte

inrichting

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de directe omgeving. Voor de nieuwe weg kan dit zijn in de vorm van asfalt of in de vorm van klinkers zoals deze nu bij de naast gelegen kruisingen toegepast worden. Het trottoir wordt uitgevoerd in betontegels en zal begrenst worden door het groen van de erfafscheidingen en de tuinen.

Parkeervakken maken deel uit van trottoirs en worden informeel aangeduid. Parkeren wordt afgewisseld met plantvakken voorzien van bomen.





Gemetselde erfafscheiding voorzien van beplanting



Betontegels voor het trottoir. Prive zone van de tuin voorzien van hoge hagen



Parkeren op de stoep, tussen de boomvakken, ter plaatse van de Driehoekslaan



Straatverlichting



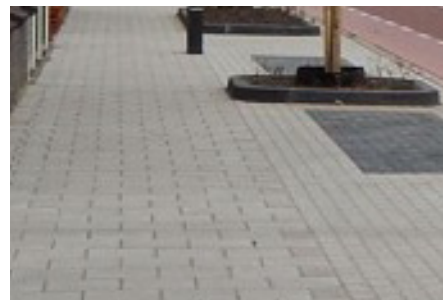
Gecombineerde erfafscheiding langs het zijerf.



zachte kade van de sloot



Combinatie van klinkers en asfalt (klokjeslaan)



Parkeren op trottoir informeel vormgeven



Groene erfafscheiding aan de straat

spelregels

Dak

- Heldere volumes
- Kaprichting evenwijdig aan straat
- Samengestelde kappen

Basisvolume

- een of twee verdiepingen onder de kap
- eenduidige materialisering per volume

Gevel

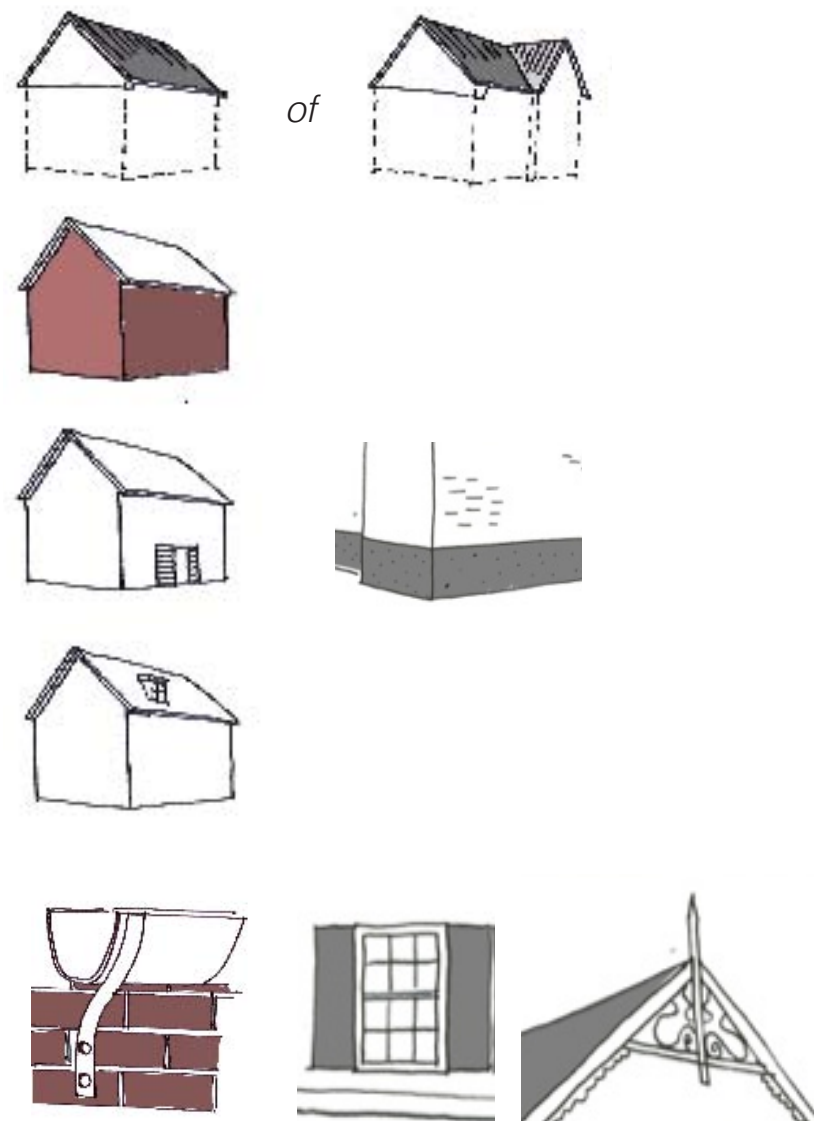
- rode baksteen, Huis Zwanenburg in witte kleur met antraciet trasraam (metselwerk keimen/stuc)
- accenten in gevelmateriaal ondergeschikt aan hoofdmateriaal

Annexen

- Terughoudend, niet beeld overheersend (dienstbaar aan hoofdvorm)
- inzetten voor gewenste geleding / individualisering
- Onderbrekingen in dakvlak (dakkapellen) visueel ondergeschikt

Accenten

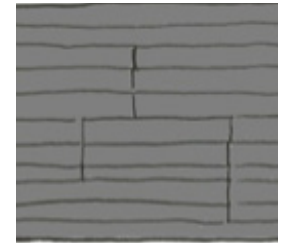
- Inzetten voor gewenste geleding
- gootoverstek, dakoverstek, speklagen, luifel, erker bloembakken etc.
- a. erkers en tochtportalen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, mits aansluitend aan een op het perceel gelegen hoofdgebouw;
- b. de oppervlakte van erkers en tochtportalen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m²;
- c. de bouwhoogte van erkers en tochtportalen mag niet meer bedragen dan 3 m.



Huis Zwanenburg

Bijgebouwen

- Visueel ondergeschikt
- Maakt onderdeel uit van de totale compositie
- Materiaal metselwerk of antraciet zwarte rabatdelen
- Berging/garage/tuinhuisje/prieeltje/tuinmuur
- Dakkapellen en carports mee-ontwerpen;



Rooilijnen

- Hoofdvolume binnen eenduidige bebouwingsgrens op enige afstand van de straat
- Alle woningen hebben een voortuin van minimaal 2,0 meter
- Annexen kunnen beperkt buiten de bebouwingsgrens
- Vrijstaande bijgebouwen buiten bebouwingsgrens toegestaan (niet aan voorzijde)



Bouwhoogte

- Maximaal twee bouwlagen met kap (exclusief kelder / souterrain)
- Nokhoogte maximaal 10 m
- Goothoogte maximaal 6 m
- Principe vloerpeil: circa 25 centimeter boven de nok van de openbare weg



Parkeren & erfafscheidingen

- Op eigen terrein (voorkant; zijkant)
- Verharding terughoudend (in lijn met parkachtige setting)
- In het openbaar gebied
- erfafscheidingen grenzend aan openbaar groen, maximale hoogte 180 cm.

