

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF BERNHARDSTRAAT - NOLLEWEG

3 november 2022 | versie 03.1

1. DOEL EN PROCES

Het te ontwikkelen plangebied aan de Nolleweg te Melissant voorziet in de realisatie van 12 vrijstaande woningen, 24 rijwoningen en 16 boven/beneden woningen, waarbij de huidige agrarische bestemming omgezet zal gaan worden naar wonen.

Dit beeldkwaliteitsparagraaf is onderdeel van het bestemmingsplan 'Nolleweg Melissant' en geeft de beoogde ruimtelijke- en architectonische kwaliteiten en uitgangspunten weer van de voorgenomen ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsparagraaf bestaat, naast deze inleiding, uit 5 onderdelen. Hierin worden de huidige situatie, de bestaande structuren binnen het landschap, het toekomstige verkavelingsplan, uitgangspunten openbare ruimte en de architectonische uitgangspunten, met betrekking tot het plangebied beschreven.

Tevens dient dit document, naast de nota ruimtelijke kwaliteit 2016, als leidraad voor de (individuele) planbeoordeling, bij een aanvraag omgevingsvergunning, door de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand).

Afbeelding 1; Planlocatie, gezien vanaf de Nolleweg



2. LOCATIE

- Ligging plangebied



Bron: PDOK

 Planlocatie

- • • Natuurlijke begrenzing dorpskern Melissant.
Molendijk, Nolledijk, Noorddijk, Hoofdwaterloop (H05595)



Bron: Topview Luchtfotografie, Eilandennieuws Melissant gezien vanuit het noorden.

De bebouwingkern van Melissant heeft zich vanaf de Nieuweweg richting de Nolleweg ontwikkeld. De planlocatie is gelegen aan de oostkant van het dorp, tegen de Nolleweg en is het enige resterende agrarische perceel binnen de bebouwingkern van Melissant.

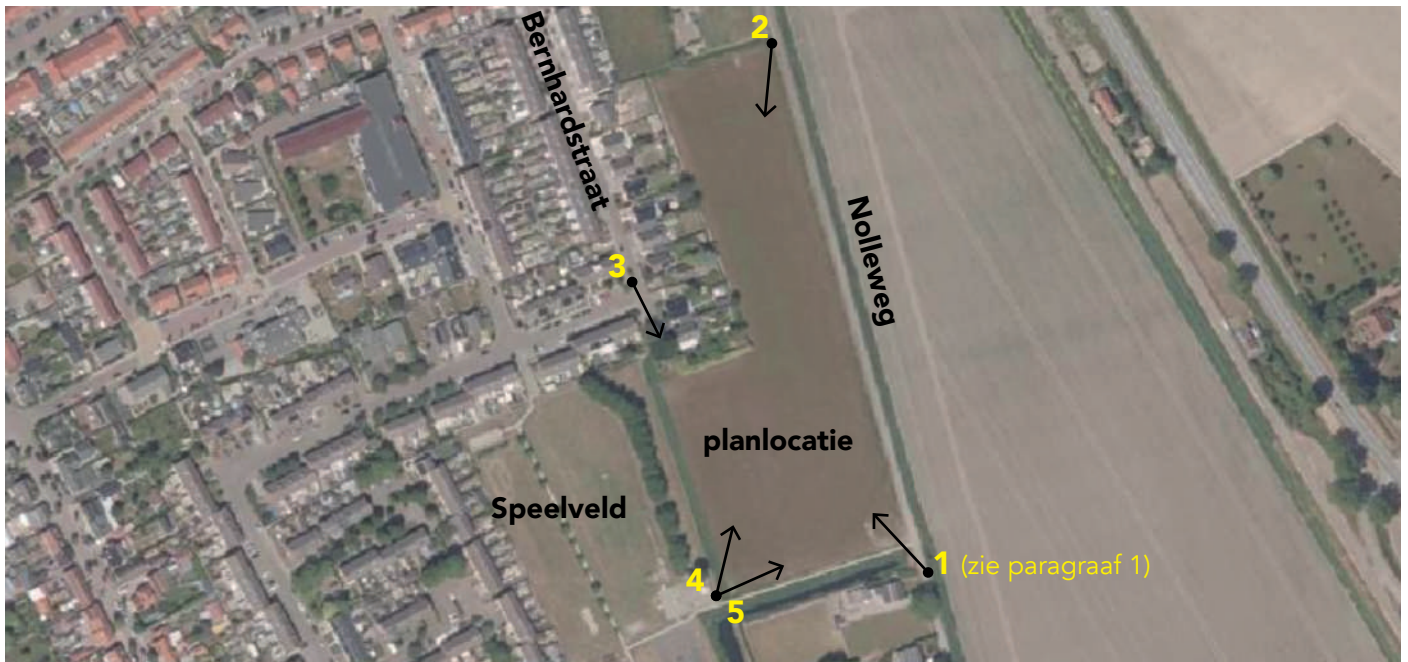
Met de realisatie van de Fabiusstraat en de Bernhardstraat in de periode 1973 t/m 1978 is, in het stratenpatroon, reeds rekening gehouden met een mogelijke stedenbouwkundige doorontwikkeling, van de bebouwingkern, op de betreffende planlocatie. Mede door de destijds gemaakte ruimtereserveringen kan de planlocatie nu, tussen de woonpercelen Fabiusstraat 1 en Bernhardstraat 47, in het verlengde van de Bernhardstraat ontsloten worden. Aan deze zijde, naast de planlocatie, ligt een grote open ruimte, die is ingericht als speelvoorziening voor het dorp. Een bomenrij met onderbegroeiing schermt dit speelveld momenteel af van de planlocatie.

Aan de andere zijde ligt de planlocatie tegen de Nolleweg aan. Deze Nolleweg, is toegankelijk voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer tussen Melissant en Dirksland. Deze polderweg heeft, door de tijd heen, voor het grootste deel zijn oorspronkelijke karakter en functie als landbouwweg behouden. Alleen in het noordelijke deel is, als gevolg van nieuwbouw, rond 2002, het straatprofiel verbreed.

Verder wordt de planlocatie, zowel aan de zuid- als aan de noordzijde begrenst door een waterloop.

2. LOCATIE

- foto's



Afbeelding 2;
Planlocatie, gezien vanaf de Nolleweg

Afbeelding 3;
Mogelijke verlenging Bernhardstraat
stedenbouwkundig reeds voorbereid.



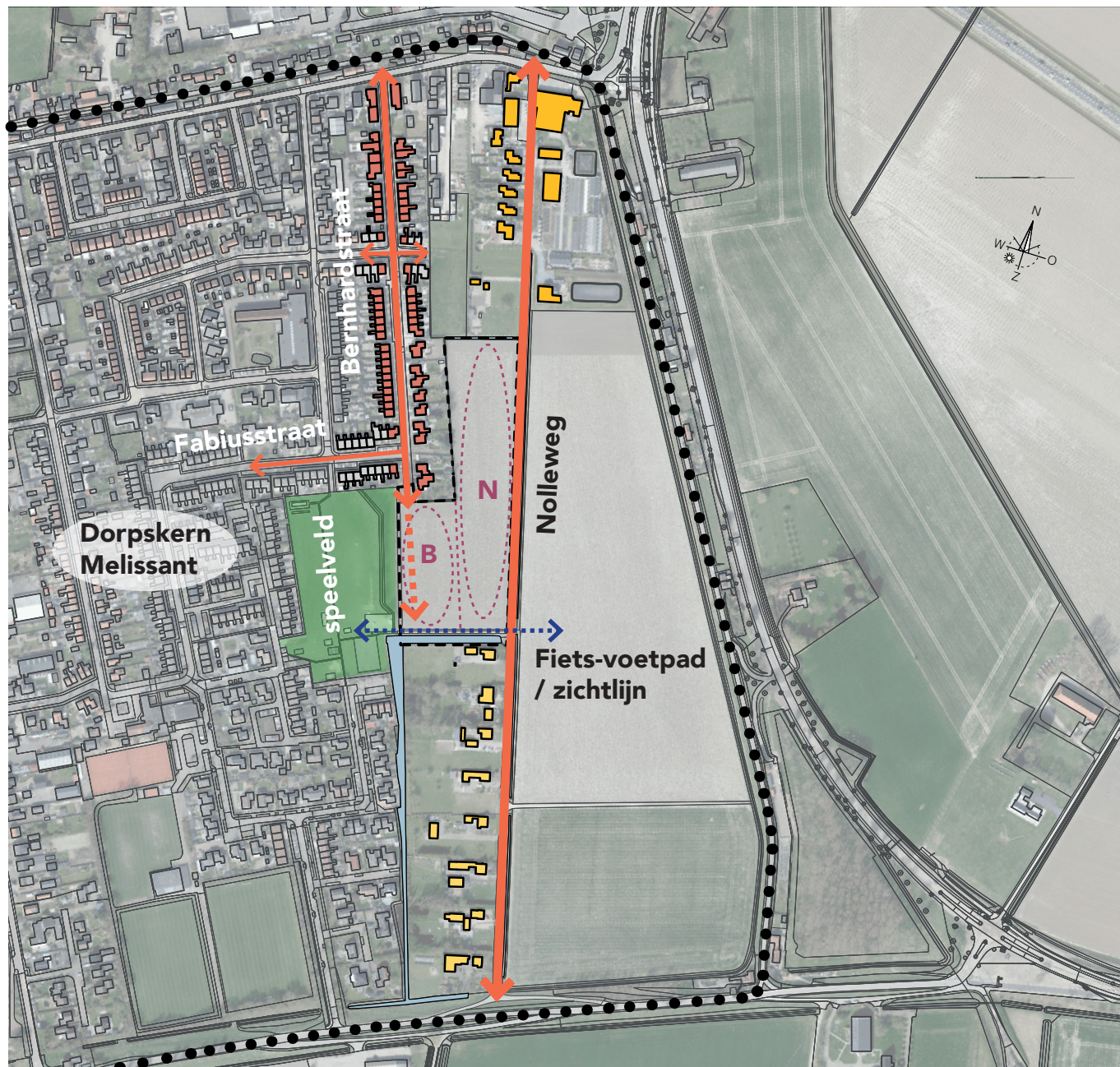
Afbeelding 5;
Betonnen looppad tussen speelveld
en Nolleweg maakt 'ommetjes' mogelijk.



Afbeelding 4;
Waterloop als scheiding tussen planlocatie en speelterrein. Groenzone met
bomenrij en onderbegroeiing, visuele afscherming speelterrein en planlocatie.
Huidig gebruik plangebied agrarisch bouwland.

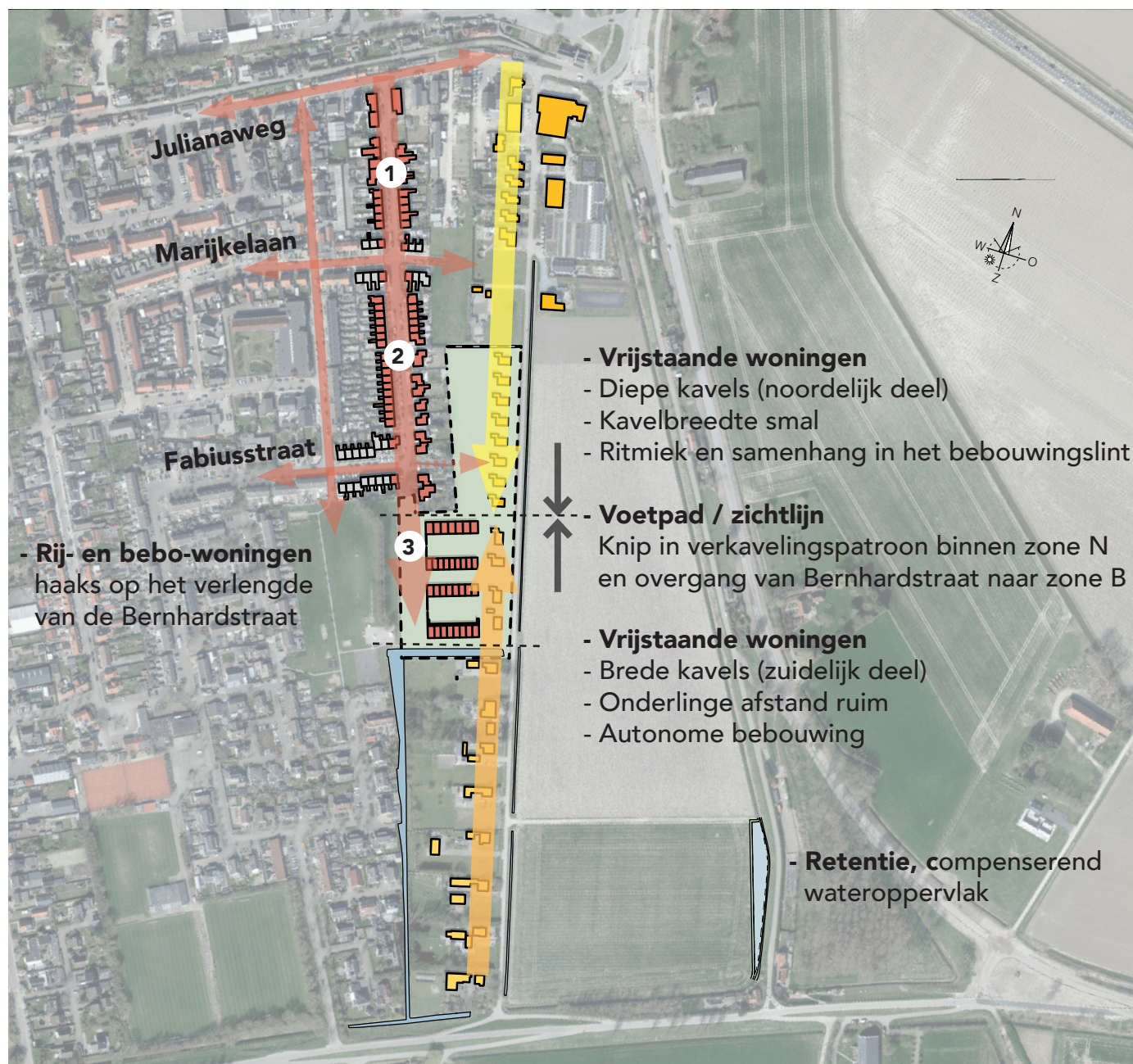
3. LANDSCHAP EN STEDENBOUW

- Landschappelijke- en stedenbouwkundige structuren



De planlocatie is in noord- zuid richting op te delen in 2 zones. Een zone **B**, in het verlengde van de Bernhardstraat en een zone **N**, gelegen aan en georiënteerd op de Nolleweg. De huidige Bernhardstraat, van Julianaweg tot Fabiusstraat, wordt halverwege door de Marijkelaan onderbroken. Het doorzetten van de Marijkelaan naar de Nolleweg is ondanks de aanwezige stedenbouwkundige reservering nooit volledig uitgevoerd. Ook ter hoogte van de Fabiusstraat zijn in het verleden stedenbouwkundige reserveringen gemaakt om de Fabiusstraat door te kunnen trekken naar de Nolleweg en de Bernhard-

straat te verlengen met een 3e deel. De bebouwingsdichtheid in de Bernhardstraat is relatief hoog. Deze bebouwing bestaat uit rijwoningen en met name in het 2e deel van de Bernhardstraat, enkele vrijstaande woningen en twee-kappers. Op die punten waar de Bernhardstraat wordt doorkruist is bebouwing haaks op de Bernhardstraat gerealiseerd. In het 3e deel van de Bernhardstraat zal dit stedenbouwkundige principi-



pe worden overgenomen, door langs de brede zichtlijnen (voet-fietspaden) van speelveld naar Nolleweg de bebouwingblokken haaks op de Bernhardstraat te plaatsen. In tegenstelling tot de Bernhardstraat, heeft de Nolleweg daarentegen een lage bebouwingsdichtheid. De bebouwing aan de Nolleweg bestaat uit vrijstaande woningen op grote- of royale kavels. Om het huidige karakter van de Nolleweg te behouden zullen in zone N, in de nieuwe situatie, uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd, waarbij het huidige verkavelingspatroon vanuit noordelijke- en zuidelijke richting wordt doorgezet.

3. LANDSCHAP EN STEDENBOUW

- stedenbouwkundige uitgangspunten verkavelingsplan

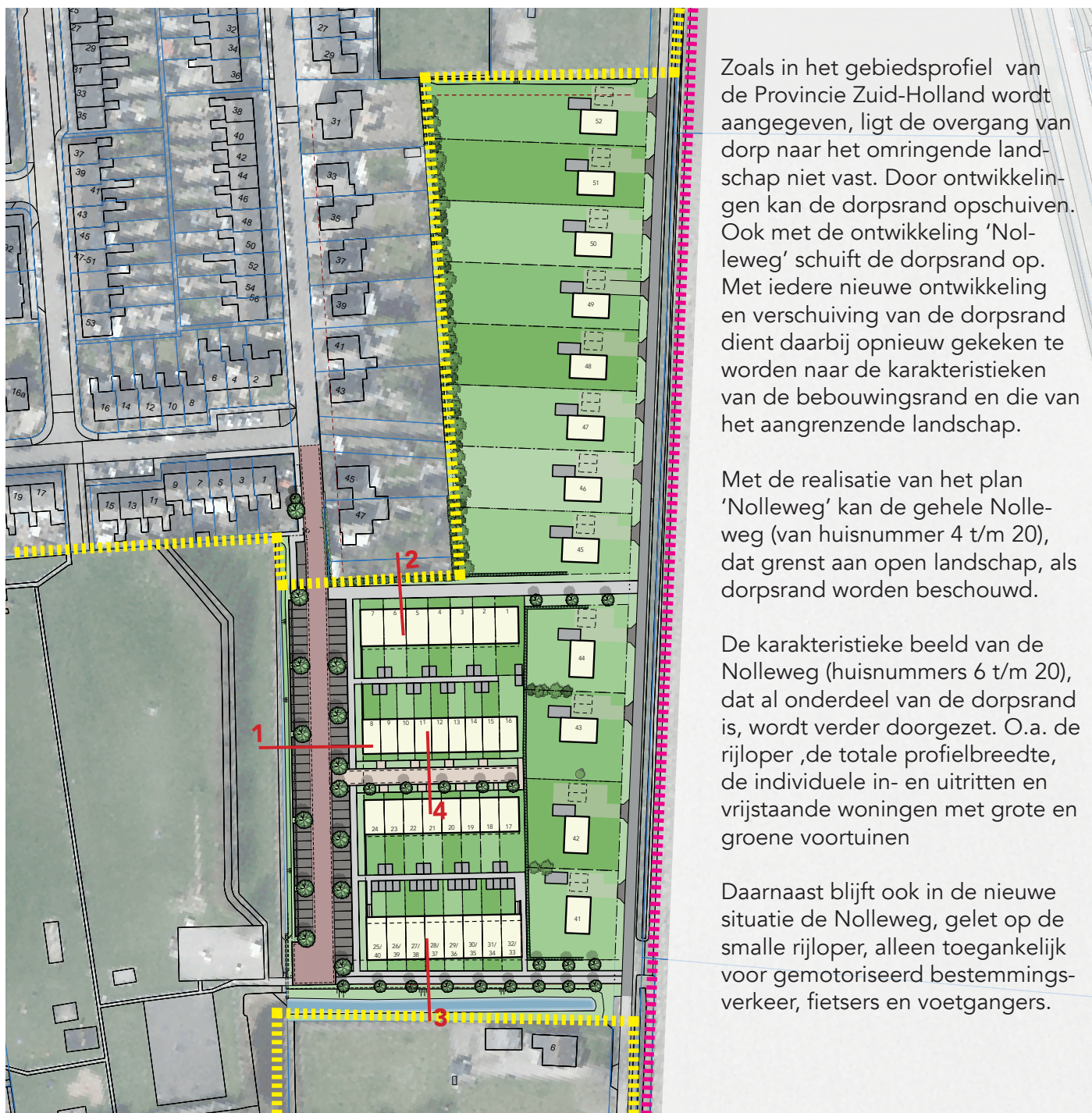


Het verkavelings- en inrichtingsplan is een nadere uitwerking van de hiervoor geschetste uitgangspunten. Puntsgewijs samengevat:

- Realisatie van twee (brede) zichtlijnen in oost-west richting:
 - Een nieuwe voetgangersverbinding t.h.v. Bernhardstraat 47, tevens kniplijn tussen het noordelijke- en zuidelijke deel van de Nolleweg.
 - Het bestaande looppad, aan de zuidkant van de planlocatie, verbreed tot fiets- en voetgangersverbinding.
- Doortrekken van de rijloper Bernhardstraat en realisatie van een gemeenschappelijke parkeervoorziening, twee zijden haaks parkeren.
- Bouwblokken haaks op de Bernhardstraat, parallel aan de brede zichtlijnen, waarbij :
 - Kopgevels gericht op het speelveld,
 - Voorgevels gericht op de langzaamverkeersverbinding(en) of het woonerf,
 - Efscheidingen t.p.v. de parkeervoorziening zijn onderdeel van de architectonische uitwerking.
- Per bouwblok variatie in beukmaat en/of typologie.
- Huidig verkavelingspatroon Nolleweg doorzetten op de planlocatie. Hogere dichtheid, smalle kavels, vanuit noordelijke richting en een lagere dichtheid, brede kavels, vanuit zuidelijke richting. Vrijstaande woningen.
- Bij vrijstaande woningen Nolleweg, individuele op- en afritten en parkeren op eigen terrein.
- Behoud karakter en profiel Nolleweg.
- Maximaal 52 woningen binnen het plangebied.
 - 12 vrijstaande woningen,
 - 24 rijwoningen
 - 16 boven- en beneden woningen

4. OPENBARE RUIMTE

- Dorpsrand en straatprofielen



Zoals in het gebiedsprofiel van de Provincie Zuid-Holland wordt aangegeven, ligt de overgang van dorp naar het omringende landschap niet vast. Door ontwikkelingen kan de dorpsrand opschuiven. Ook met de ontwikkeling 'Nolleweg' schuift de dorpsrand op. Met iedere nieuwe ontwikkeling en verschuiving van de dorpsrand dient daarbij opnieuw gekeken te worden naar de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.

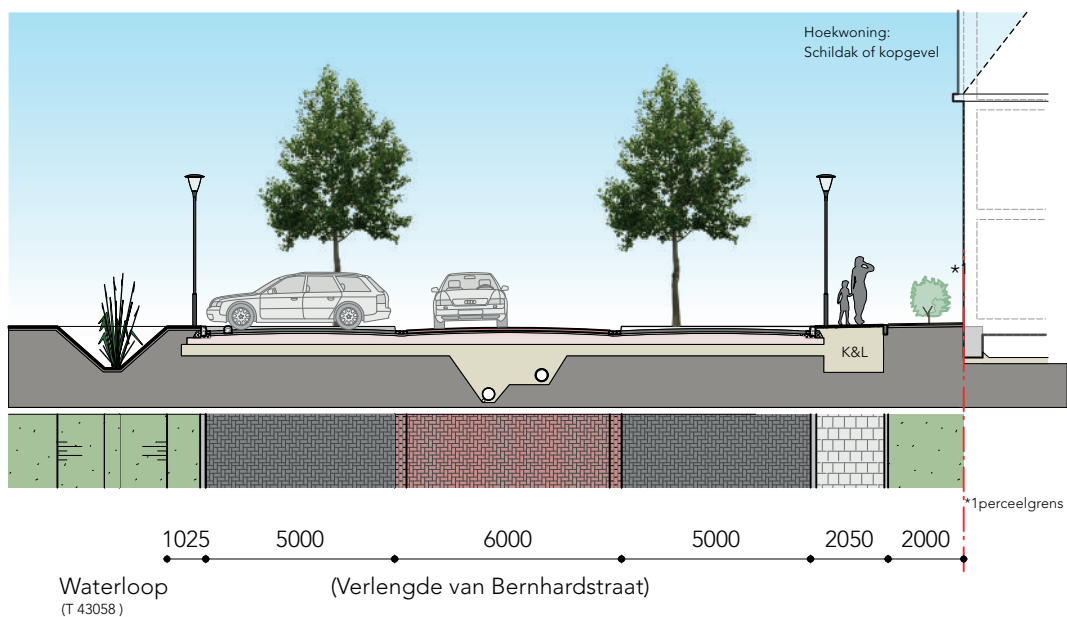
Met de realisatie van het plan 'Nolleweg' kan de gehele Nolleweg (van huisnummer 4 t/m 20), dat grenst aan open landschap, als dorpsrand worden beschouwd.

De karakteristieke beeld van de Nolleweg (huisnummers 6 t/m 20), dat al onderdeel van de dorpsrand is, wordt verder doorgezet. O.a. de rijloper, de totale profielbreedte, de individuele in- en uitritten en vrijstaande woningen met grote en groene voortuinen

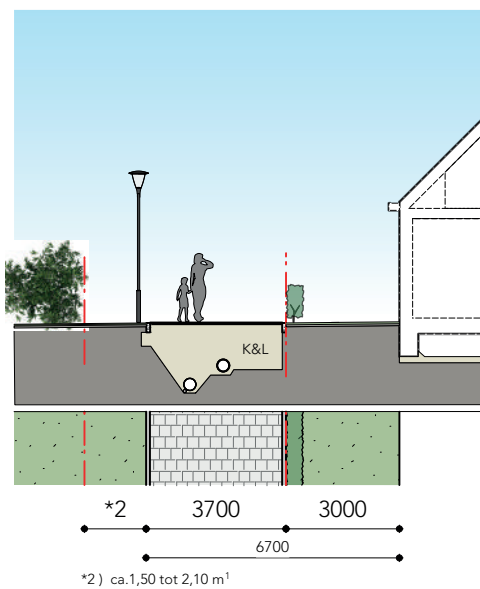
Daarnaast blijft ook in de nieuwe situatie de Nolleweg, gelet op de smalle rijloper, alleen toegankelijk voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer, fietsers en voetgangers.

- Huidige dorpsrand
- Toekomstige dorpsrand

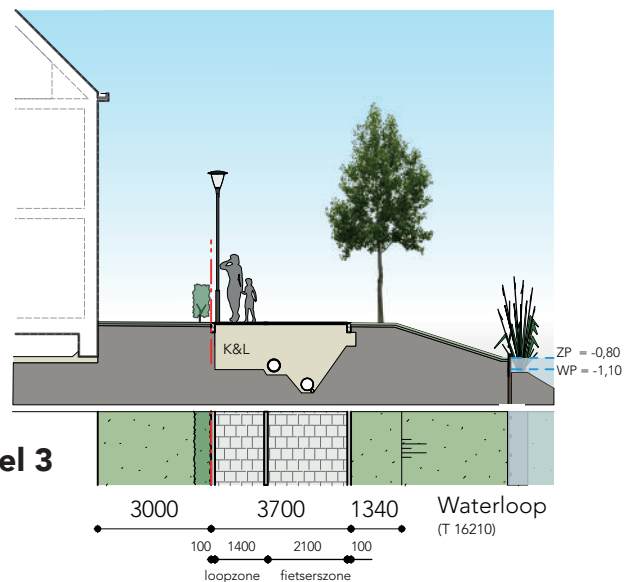
Profiel 1



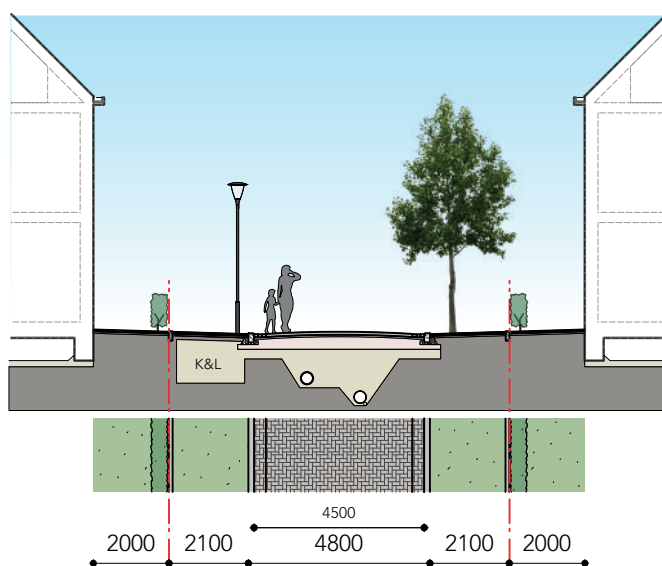
Profiel 2



Profiel 3



Profiel 4



Door behoud en verbreding van het bestaande looppad tussen speelveld en Nolleweg (Profiel 3) en de toevoeging van een 2e verbinding in het midden van het plangebied (profiel 2) wordt gezorgd voor brede doorzichten van en naar het aangrenzende landschap. Tevens zorgen deze voet- en fietsverbindingen er voor dat de toegankelijkheid van de dorpsrand wordt verbeterd en de dorpsrand met het achterliggende woongebied wordt verbonden.

4. OPENBARE RUIMTE

- Overgang van openbaar naar privé



Bernhardstraat:

Voor-erfgrens

- Op de erfscheiding, in de voortuinen van de rijwoningen, bij voorkeur groenblijvende hagen aanplanten. Hagen, hekwerken en of tuinmuren zijn maximaal 1 m¹ hoog.

Zij-erfgrens

- Erfscheidingen die grenzen aan de openbare parkeervoorziening in het verlengde van de Bernhardstraat dienen in het ontwerp van de woningen meegenomen te worden. Zie paragraaf 5 architectonische uitgangspunten.



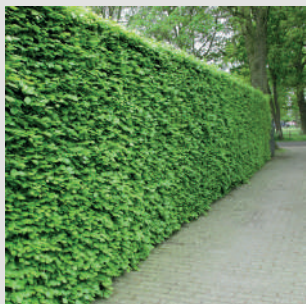
Nolleweg:

Voor-erfgrens

- Voor de aanleg van een op- en afrit, alsmede de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein, is voldoende ruimte gereserveerd naast de woning, zodat in de voortuin nauwelijks of geen bestrating aangebracht hoeft te worden en deze groen kan worden ingericht. Door de aanplant van voldoende groen in de voortuin wordt het landelijke karakter van de Nolleweg versterkt.



Hedera



Beukenhaag



Laurierhaag



beplanting (optioneel) in combinatie met een hekwerk

Algemeen:

Zij-erfgrens

- Op de zij-erfscheiding, van de kavels die grenzen aan de openbare fiets- en wandelpaden, dienen groene erfscheidingen geplaatst te worden. Het plaatsen van gemetselde tuinmuren en of houten schuttingen zijn niet toegestaan. Deze groene erfscheiding bestaat uit beplanting of een hekwerk als drager in combinatie met beplanting. De maximale hoogte bij erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is 2 m¹.



Nolleweg:

Voor-erfgrens

- Met het plaatsen van bomen, hekwerken en of andere bouwwerken, zoals poortpalen dient rekening gehouden te worden met de beschermingszone van de aan de voorzijde van het perceel gelegen rioolpersleiding. Deze beschermingszone is ca 6 m¹ breed, gemeten vanuit de zijkant van de Nolleweg (wegverharding, asfalt). ca. 3,5 m¹ op eigen perceel.

5. ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

- Bebouwing in directe omgeving van het plangebied.



Nolleweg (noord); Hogere dichtheid, smaller verkavelingspatroon. Vrijstaande bebouwing, twee lagen met kap. Hoofdgebouw herkenbaar, Aan- en uibouwen (erkers) accentueren. horizontale geleding.



Nolleweg (Zuid); Lagere dichtheid, royaal verkavelingspatroon. Vrijstaande bebouwing één tot twee lagen met kap. De individuele erfbebouwing bestaat uit een eenvoudige hoofdmassa met beperkt volume in combinatie met diverse, al dan niet gelijkwaardige, aan- uitbouwen en bijgebouwen.



Bernhardweg / Fabiusstraat; Hoge bebouwingsdichtheid, rijwoningen. Twee lagen met kap. Basale en sobere architectuur, repeterende elementen. Geen differentiatie in massa hoofdbouw, kleur en/of materialisering



Bernhardweg; Hoge bebouwingsdichtheid, rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen of, half vrijstaande woningen (d.m.v. garages geschakeld). Twee lagen met kap. Basale en sobere architectuur, repeterende elementen. differentiatie in kleur en/of materialisering.

5. ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

- Criteria



(Rij)woningen binnen een groen woonerf of gelegen aan een langzaamverkeersverbinding (woonpad), projectmatig met een dorps karakter.

In het verlengde van de Bernhardstraat, kan aan beide zijden van de rijloper worden geparkeerd. Hierdoor kunnen de twee woonpaden en het woonerf, hier haaks op uitkomend, autovrij blijven. De beide woonpaden aan de zuidzijde en in het midden van het plangebied zijn naast zichtlijnen vanuit het dorp naar de dorpsrand (en andersom) tevens langzaamverkeersverbindingen.

Alle woonpaden hebben voldoende breedte om de woningen bereikbaar te maken voor hulpdiensten. De groenstroken en voortuinen begeleiden deze paden en zorgen voor een groene uitstraling.

De architectonische uitwerking van de projectmatig te ontwerpen (rij)woningen en boven- en benedenwoningen heeft een dorps karakter. De architectuur kan per blok variëren, waardoor ieder woonpad en het tussenliggende woonerf zijn eigen identiteit verkrijgt.

De hoekwoningen zijn zowel op de woonpaden als op de Bernhardstraat gericht. De naar het openbaar gebied gerichte gevel(s) dienen als voorgevel te worden uitgewerkt. De erfscheidingen op de kop van ieder bouwblok, die grenzen aan de parkeervoorziening(en), in het verlengde van de Bernhardstraat, dienen in het ontwerp van de woningen meegenomen te worden.



Kopgevel en erfscheiding in samenhang ontworpen

(Zicht)relatie met het openbaar gebied.

Criteria Bernhardstraat.

- **Rooilijn**
 - De voor- en of kopgevel(s), gericht op het openbaar gebied is/ zijn de belangrijkste gevel(s).
 - De voor- en of kopgevel van het hoofdgebouw staat in de rooilijn.
- **Typologie**
 - Aaneengebouwd.
- **Bouwmassa**
 - 1-2 bouwlagen + kap.
 - Zadeldak, schilddak
 - Bouwblok evenwijdig aan de straat.
 - Projectmatige bebouwing
- **Gevelopbouw en geleding**
 - Bouwblokken hebben een horizontale geleding.
 - Gevelopeningen repeterend, gelijkmatig gevelpatroon
 - Incidentele kopgevels in de gevelwand mogelijk.
 - De voor- en of kopgevel wordt in relatie tot de openbare ruimte ontworpen.
- **Materiaalkeuze**
 - Gevels; voornamelijk metselwerk.
 - Daken; keramische dakpan of geheel of gedeeltelijk PV panelen.
 - Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
 - Goten; zink, hout, kunststof (o.g)
- **Kleurgebruik**
 - Gevels; Rood- en of bruintinten.
 - Daken; Natuurrood, blauw gesmoord, PV panelen (all-black)
 - Kozijnen; wit
 - Draaiende delen; Afgestemd op ontwerp
- **Detaillering**
 - In lijn met de gekozen architectuurstijl. gemiddeld detailniveau
- **Erfscheidingsen**
 - Onderdeel van het architectonische ontwerp van de bouwblokken
 - Minimaal 50% open/ groen.
 - Materiaalgebruik; (stalen) hekwerk(en), metselwerk, beplanting (groenblijvend)



Voorbeelden van in het ontwerp van de woning meegenomen erfscheidingsen.

5. ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

- Criteria



Vrijstaande woningen, particulier opdrachtgeverschap met een dorps/ landelijk karakter.

De bebouwing aan de Nolleweg bestaat uit een noordelijk- en een zuidelijk deel. Voor de positie van de voorgevel van het hoofdgebouw is op basis van de reeds aan de Nolleweg gerealiseerde woningen een zone van 2,5 m¹ gedefinieerd.

De woningen in het noordelijke deel staan haaks op de Nolleweg in een gelijkmatig ritme en met de voorgevel van het hoofdgebouw tegen de achterste lijn van de 2,5 m¹ zone.

De woningen in het zuidelijke deel kunnen zowel haaks, als parallel aan de Nolleweg, op de kavel worden gepositioneerd. De voorgevel van het hoofdgebouw hoeft niet in een vaste rooilijn te worden gebouwd, maar kan variëren. De voorgevel wordt binnen de zone van 2,5 m¹ gerealiseerd.

De voortuin t.p.v. de Nolleweg is minimaal 6,5 m¹ diep, gemeten vanaf de voorste perceelgrens.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Garages, vrijstaand of aangebouwd staan ver genoeg naar achter om naast de woning en achter de voorgevel van het hoofdgebouw twee auto's te parkeren.

Parkeren langs de Nolleweg is, gelet op de breedte van de rijloper, niet toegestaan.



Criteria Nolleweg

- **Rooilijn**

- De voorgevel, is de naar de Nolleweg gekeerde gevel.
- Noordelijk deel; De voorgevel staat tegen de achterste lijn van de 2,5 m¹ zone.
- Zuidelijk deel; De voorgevel staat binnen de 2,5 m¹ zone.

- **Typologie**

- Vrijstaand
- Individuele bebouwing

- **Bouwmassa**

- 1 tot 2 bouwlagen + kap.
- Het hoofdvolume is herkenbaar.
- De totale bouwmassa kan opgebouwd zijn uit meerdere volumes.
- Zadeldak

- **Gevelopbouw en geleding**

- Traditionele gevelopbouw.
- Gevelopeningen repeterend, afgestemd op de gevelopbouw.

- **Materiaalkeuze**

- Gevels hoofdvolume; voornamelijk metselwerk, Gevelaccent(en) en of delen van gevels uitvoeren in een afwijkende gevelmateriaal, zoals hout of stucwerk, is toegestaan.
- Daken; keramische dakpan.
- Gevelopeningen hout, kunststof (HVL).
- Goten; zink, hout, kunststof (o.g).
- Dakkapel; hout, kunststof, zink.

- **Kleurgebruik**

- Gevels; Natuurlijke tinten
- Daken; Natuurrood of blauw gesmoord.
- Kozijnen; wit
- Draaiende delen; afgestemd op ontwerp

- **Detailering**

- Landelijk, passend bij de stijl van de woning. Hoog detailniveau.

