

BEELDKWALITEITPLAN - BOUWVELD D - DE TORENSTEEPOLDER

“Wonen tussen water en groen”



22 April 2025

6.1 Algemene beeldkwaliteitsregels

Introductie

Als architectonisch kader voor de woningen uit de eerdere fases van De Torensteepolder is het "Beeldkwaliteitsplan Torensteepolder" van september 2015 leidend geweest.

De ontwikkeling van bouwveld D is echter dusdanig van omvang, en kent een combinatie van projectmatige ontwikkeling en een deel vrije kavels waarbij kopers hun eigen woningen realiseren, zodat een nieuw beeldkwaliteitsplan gewenst is.

Dit beeldkwaliteitsplan is voor een groot deel gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan uit 2015 maar kent een aantal uitwerkingen en verdiepingen welke aansluiten op de specifieke situatie van de ontwikkeling.

Dorpse Architectuur

Het beeld en de uitstraling van de toekomstige bebouwing zal worden gebaseerd op de bestaande bebouwingskenmerken van Numansdorp en de omgeving. Belangrijke elementen hierbij zijn een grote mate van diversiteit, verspringende rooilijnen, open verkaveling met lange zichtlijnen, en een informeel en kleinschalig karakter. Daarnaast kennen de woningen een fijne detaillering van dakranden, hoeken, raam/deuropeningen en gevels in metselwerk met ambachtelijke uitstraling.

Vanuit de overkoepelende "dorpse architectuurstijl" zijn hoofdregels opgesteld. Daarnaast zijn voor elke karakteristieke ruimte (woonsferen), aanvullende planessenties beschreven en aanvullende regels en uitgangspunten geformuleerd.

Massa en dakvorm:

- Rijwoningen bestaan uit één of twee lagen met een kap (incidenteel is drie lagen plat toegestaan)
- Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt. Bij de vrije kavels zijn enkele uitzonderingen, door een plat dak of een afwijkende dakvorm toegestaan (zie paragraaf 6.6 voor de locatie)
- Zowel een dwarskap als langskap is toegestaan;
- Opstallen, zoals garages en bergingen, dienen in samenhang met de hoofdmassa ontworpen te zijn.
- Geen monotone rijen en vlakke gevels.
- Er is geen symmetrie in aangrenzende of tegenoverliggende rijen.
- Dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn;
- De appartementen gebouwen hebben een maximale hoogte van 4 bouwlagen. De gebouwen krijgen een dorpse uitstraling en een duidelijke geleding. Bijzondere aandacht is er voor de bovenste bouwlaag. Deze wordt vormgegeven als een duidelijke beïndigding van het gebouw en mag niet volledig plat zijn.

Oriëntatie:

- Het hoofdvolume van de rijwoningen staat in de basis 2 meter uit de erfgrans aan de voorzijde. Bij een sprong naar voren is de minimale resterende maat 1,5m uit de erfgrans.
- Het hoofdvolume van de appartementen staat minimaal 1,5m uit de erfgrans.
- Het hoofdvolume van de 2^1 kapwoningen en vrijstaande rijwoningen staat minimaal 3 m uit de erfgrans aan de voorzijde.
- De voorgevel rooilijnen van vrijstaande en 2^1 kapwoningen (in een rij) liggen niet op één rooilijn;
- Zijgevels grenzend aan openbaar gebied (trottoir - straat - groenzone) worden als voorgevel ontworpen en hebben uitzicht op de openbare ruimte.
- Zijgevels grenzend aan de toegang tot een parkeerkoffer worden niet als blinde gevel ontworpen en zijn zorgvuldig ontworpen.

Kleur en materiaalgebruik

- Het basismateriaal van de gevel is baksteen;
- De uitzondering in materiaaltoepassing kan met andere natuurlijke materialen zijn: hout, leisteen, gekeimde steen, stukwerk;
- De kleur van de baksteen kan variëren met voorkeur voor rood-bruine tinten;
- De materialen dienen een ambachtelijke uitstraling te hebben met fijne en zorgvuldige detaillering;
- Hellende dakvlak wordt uitgevoerd in keramische dakpannen – kleur antraciet. Bij de vrije kavels zijn ook andere materialen denkbaar als deze het ontwerp ondersteunen (zie paragraaf 6.6)

- Een zorgvuldige afstemming en samenhang tussen de gevel en de dakkleur is vereist.
- Afvoergoten voor hemelwater mogen niet in PVC uitgevoerd worden.

Zonnepanelen en klimaatinstallaties:

- Voorkeurspositie van de zonnepanelen: in een rij, in de nok, uitgevuld over het hele blok, of gegroepeerd in rechte vlakken met de panelen in dezelfde richting
- De kleur van de panelen sluit aan bij de dakpannen (heeft een gelijke kleurtoon als het dakvlak)
- Buitenunit van de warmtepomp (indien toegepast) wordt voorzien van kwalitatieve omkasting/ behuizing.

Erfscheidingen

- De erfgransen (privé-openbaar gebied) worden uitgevoerd in groene hagen of een hekwerk met klimplant (toepassen van diverse (haag)soorten is gewenst.
- Kavelranden aan het water en in het zicht vanuit openbaar gebied dienen met zorg bekleed te worden: met groene taluds, vlonders, rietranden, en dergelijke.
- Hoge beschoeiingen zijn ongewenst

De hiervoor beschreven beeldkwaliteitregels gelden in de basis voor alle woningen en gebouwen. Per woonsfeer zijn aanvullende beeldkwaliteitsregels opgesteld. Deze worden in de volgende paragrafen toegelicht.



6.2 - Beeldkwaliteit - Woonfseren

Bouwweld D kent op basis van de ruimtelijke opzet een aantal plekken met karakteristieke en specifieke eigenschappen waardoor er een geheel eigen woonsfeer ontstaat. In het stedenbouwkundig plan zijn de volgende woonsferen te onderscheiden:

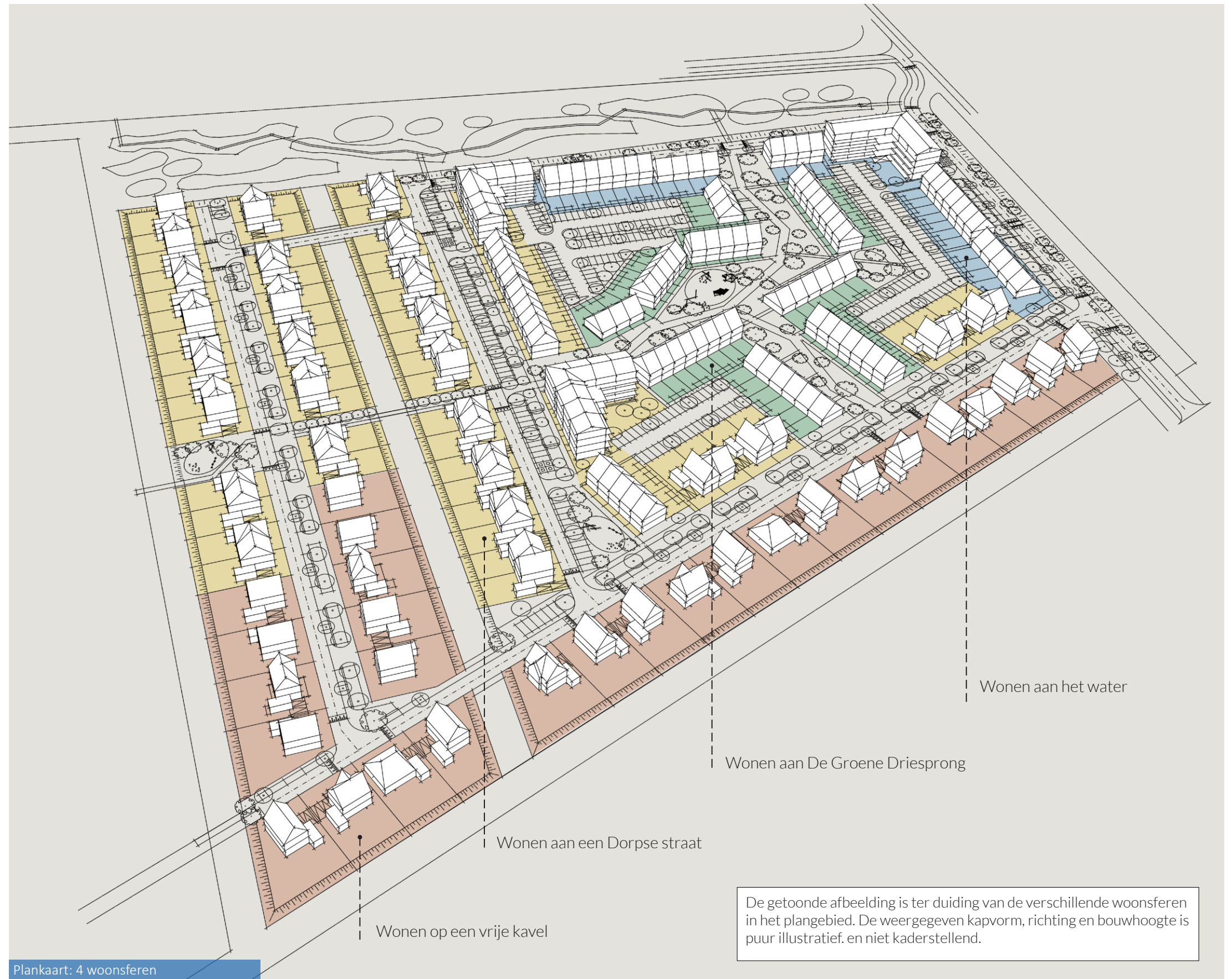
- Wonen aan het water
- Wonen aan de groene Driesprong
- Wonen aan een Lommerijke Dorpse straat
- Wonen op een vrije kavel

Als aanvulling op de algemene regels voor beeldkwaliteit zijn er per woonsfeer planessenties omschreven en aanvullende regels en uitgangspunten geformuleerd.

De ontwikkeling van bouwweld D kent circa 28 vrije kavels. Op deze kavels mogen de toekomstige kopers hun eigen woningen realiseren. In het beeldkwaliteit plan zijn de regels en voorwaarden omschreven waar de uitwerking van de woning qua uitstraling en massa aan moet voldoen. Specifiek per kavel zal een kavelpaspoort worden opgesteld.



Sfeerbeeld architectuur



6 - BEELDKWALITEIT

6.3 - Woonsfeer - Wonen aan het water

Algemeen

De bebouwing in deze zone bestaat uit een combinatie van rijwoningen en 2 appartementen gebouwen.

Massa en kapvorm:

- Een rijwoning is in de basis 2 bouwlagen met een kap indien levensloopbestendig: 1 laag met een (hoge)kap
- De appartementen gebouwen hebben een maximale hoogte van 4 bouwlagen. De gebouwen krijgen een dorpse uitstraling en een duidelijke geleding. Bijzondere aandacht is er voor de bovenste bouwlaag. Deze wordt vormgegeven als een duidelijke beëindiging van het gebouw en mag niet volledig plat zijn.
- Een levensloopbestendige woning grenst niet aan het appartementengebouw (ivm overgang bouwhoogte)
- De blokken bestaan uit maximaal 8 rijwoningen .
- Per blok rijwoningen wordt het doorgaande dakvlak en de voorgevel minimaal 1x onderbroken door een architectonische verbijzondering.

Oriëntatie:

- Bijzondere aandacht is er voor de positie en markering van de entree van het appartementengebouw. Dit komt tot uiting in de verbijzondering van de gevel.
- De plint van het appartementengebouw mag geen gesloten karakter krijgen als gevolg van de inpassing van bergingen. Dit kan worden voorkomen door gevelopeningen en verbijzonderingen in het metselwerk toe te passen.

Kleur en materialisatie

- Hekwerken en balkons worden mee ontworpen. Ze maken onlosmakelijk deel uit van het gebouw, dit komt terug in dorpse uitstraling, detaillering en/of materialisering.



Sfeerbeeld: Wonen aan het water



Sfeerbeeld: Appartementen gebouw



Sfeerbeeld: Wonen aan het water



Woonsfeer: Wonen aan het water



Sfeerbeeld: Wonen aan het water



Sfeerbeeld: Wonen aan het water



Sfeerbeeld: Wonen aan het water

6 - BEELDKWALITEIT

6.4 - Woonsfeer - De Groene Driesprong

Algemeen

De bebouwing in deze zone bestaat uit rijwoningen en een appartementengebouw.

Massa en kapvorm:

- Een rijwoning is in de basis 2 bouwlagen met een kap (indien levensloopbestendig 1 laag met een kap)
- De appartementen gebouwen hebben een maximale hoogte van 4 bouwlagen. De gebouwen krijgen een dorpse uitstraling en een duidelijke geleding. Bijzondere aandacht is er voor de bovenste bouwlaag. Deze wordt vormgegeven als een duidelijke beïndiging van het gebouw en mag niet volledig plat zijn.
- Een levensloopbestendige woning grenst niet aan het appartementengebouw ivm de te grote overgang in bouwhoogte
- De blokken bestaan uit maximaal 8 rijwoningen
- Per blok rijwoningen wordt het doorgaande dakvlak en de voorgevel minimaal 1x onderbroken door een architectonische verbijzondering.
- De rijen hebben een informele en dorpse uitstraling.
- Erkers, veranda's, pergola's en/of openslaande deuren aan de voorzijde van de woningen zorgen voor een verbinding van de woning met de groene buitenruimtes. Minimaal een van deze elementen moet in elke rij woningen toegepast worden.
- Indien veranda's of pergola's worden toegepast moeten deze minimaal 1 keer per rij onderbroken worden.



Sfeerbeeld: Wonen aan "De Groene Driesprong"



Sfeerbeeld: Wonen aan "De Groene Driesprong"



Sfeerbeeld: Wonen aan "De Groene Driesprong"



Woonsfeer: Wonen aan "De Groene Driesprong"



Sfeerbeeld: Wonen aan "De Groene Driesprong"



Sfeerbeeld: Wonen aan "De Groene Driesprong"



Sfeerbeeld: Wonen aan "De Groene Driesprong"

6 - BEELDKWALITEIT

6.4 - Woonsfeer - De Groene Driesprong (vervolg)

Oriëntatie:

- Zijgevels grenzend aan het openbare gebied worden extra verbijzonderd door middel van gevelopeningen en klimplanten.
- Bijzondere aandacht is er voor de positie en de markering van de entree van het appartementen gebouw. Dit komt tot uiting in een verbijzondering van de gevel.
- De plint van het appartementengebouw mag geen gesloten karakter krijgen als gevolg van de inpassing van bergingen. Dit kan worden voorkomen door gevelopeningen en verbijzonderingen in het metselwerk toe te passen.

Kleur en materialisatie

- Hekwerken en balkons van het appartementen gebouw worden nadrukkelijk mee ontworpen en maken onlosmakelijk deel uit van het gebouw, dit komt terug in een dorpse uitstraling, detaillering en/of materialisering.



 Bijzondere aandacht voor zijgevel

6.5 Woonsfeer - Wonen aan een dorpse straat

Algemeen

De bebouwing in deze zone bestaat uit een combinatie van 2^1-kapwoningen, rijwoningen en appartementen gebouwen en vrije kavels.

Beeldkwaliteitsregels rijwoningen en appartementen

Massa en kapvorm:

- Een rijwoning is in de basis 2 bouwlagen met een kap (indien levensloopbestendig: 1 laag met een kap)
- De appartementen gebouwen hebben een maximale hoogte van 4 bouwlagen. De gebouwen krijgen een dorpse uitstraling en een duidelijke geleding. Bijzondere aandacht is er voor de bovenste bouwlaag. Deze wordt vormgegeven als een duidelijke beëindiging van het gebouw en mag niet volledig plat zijn.
- Een levensloopbestendige woning grenst niet aan het appartementengebouw (ivm overgang bouwhoogte)
- De blokken bestaan uit maximaal 8 rijwoningen
- Per blok rijwoningen wordt het doorgaande dakvlak en de voorgevel minimaal 1x onderbroken door een architectonische verbijzondering.
- De rijen hebben een informele en dorpse uitstraling.

Oriëntatie:

- Bijzondere aandacht is er voor de positie en markering van de entree van het appartementengebouw. Dit komt tot uiting in de verbijzondering van de gevel.
- De plint van het appartementengebouw mag geen gesloten karakter krijgen als gevolg van de inpassing van bergingen. Dit kan worden voorkomen door gevelopeningen en verbijzonderingen in het metselwerk toe te passen.



Sfeerbeeld: Wonen aan een dorpse straat



Woonsfeer: Wonen aan een dorpse straat



Sfeerbeeld: Wonen aan een dorpse straat



Sfeerbeeld: Wonen aan een dorpse straat



Sfeerbeeld: Wonen aan een dorpse straat

6 - BEELDKWALITEIT

6.5-Woonsfeer - Wonen aan een dorpse straat (vervolg)

Kleur en materialisatie

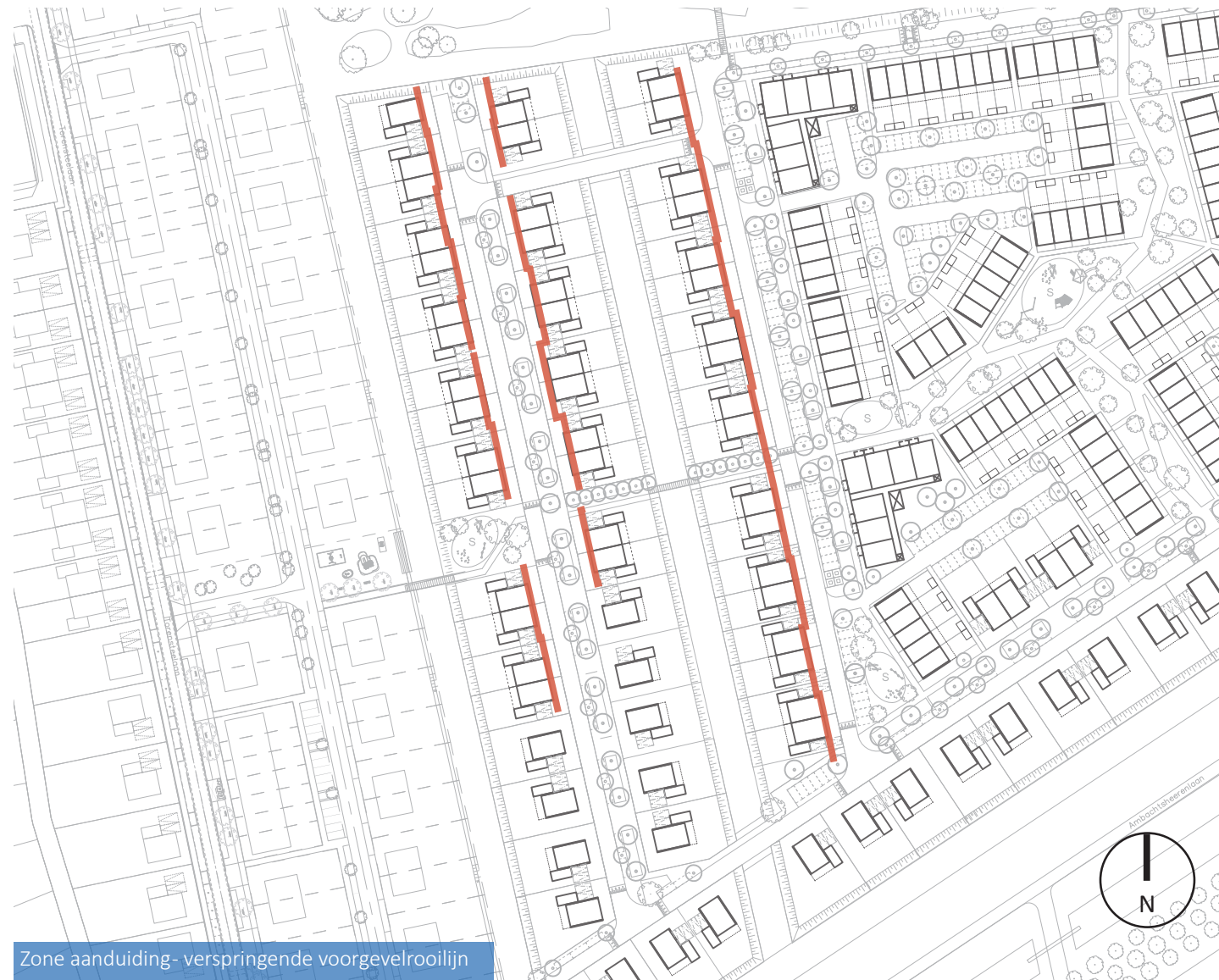
- Hekwerken en balkons van het appartementen gebouw worden nadrukkelijk mee ontworpen en maken onlosmakelijk deel uit van het gebouw, dit komt terug in een dorpse uitstraling, detaillering en/of materialisering.

Beeldkwaliteitsregels 2^1-kap woningen

Massa en kapvorm:

- 2^1-kap woningen zijn in de basis 2 bouwlagen met een kap
- Er wordt een afwisselend beeld gerealiseerd, met verschillende twee-onder-een kap woningen
- Niet meer dan 2 ensembles van geschakelde woningen zonder topgevel naast elkaar
- De voorgevels van de hoofdvolumes meanderen tussen 3 en 5 meter uit de erfgrans
- De voorgevel rooilijn van het ensemble springt naar voren (of achteren) ten opzichte van de naastgelegen bebouwing;

 Verspringende gevelrooilijn 2^1-kap-woning



DE TORENSTEEPOLDER



6.6- Woonsfeer - Wonen op een vrije kavel

Beeldkwaliteitsregels vrije kavels

Massa en kapvorm:

- Woningen zijn in de basis 1 of 2 bouwlagen met een kap. Enkele uitzonderingen, door een plat dak of een afwijkende dakvorm, zijn toegestaan (zie aanduiding op de kaart);
- Het hoofdgebouw kan zowel in de langsrichting als dwarsrichting op de kavel gepositioneerd worden;
- De voorgevels van de hoofdvolumes meanderen tussen 3 en 5 meter uit erfgrans. Per kavel is in het kavelpaspoort aangegeven op welke lijn de voorgevel moet worden geplaatst.
- De voorgevel rooilijn van de woning springt naar voren (of achteren) ten opzichte van de naastgelegen bebouwing;
- Er moet voldoende ruimte zijn om 2 auto's naast elkaar op het perceel te parkeren naast de zijgevel.
- Per kavel 1 inrit van maximaal 6 meter breed (aaneengesloten)

Oriëntatie:

- Bebouwing op de kavels die aan twee zijden grenzen aan openbaar gebied hebben naar beide zijden een representatieve gevel.
- Transparantie en doorzicht tussen de woningen is gewenst;

Kleur en materialisatie

- Voor het dak kunnen diverse natuurlijke materialen gebruikt worden, zoals gebakken pannen, rietdaken, leidaken- Een zorgvuldige afstemming en samenhang tussen de gevel en de dakkleur wordt vereist.

Kavelpaspoort

Specifiek per kavel gelden er nog aanvullende randvoorwaarden. Deze worden in een individueel kavelpaspoort omschreven.

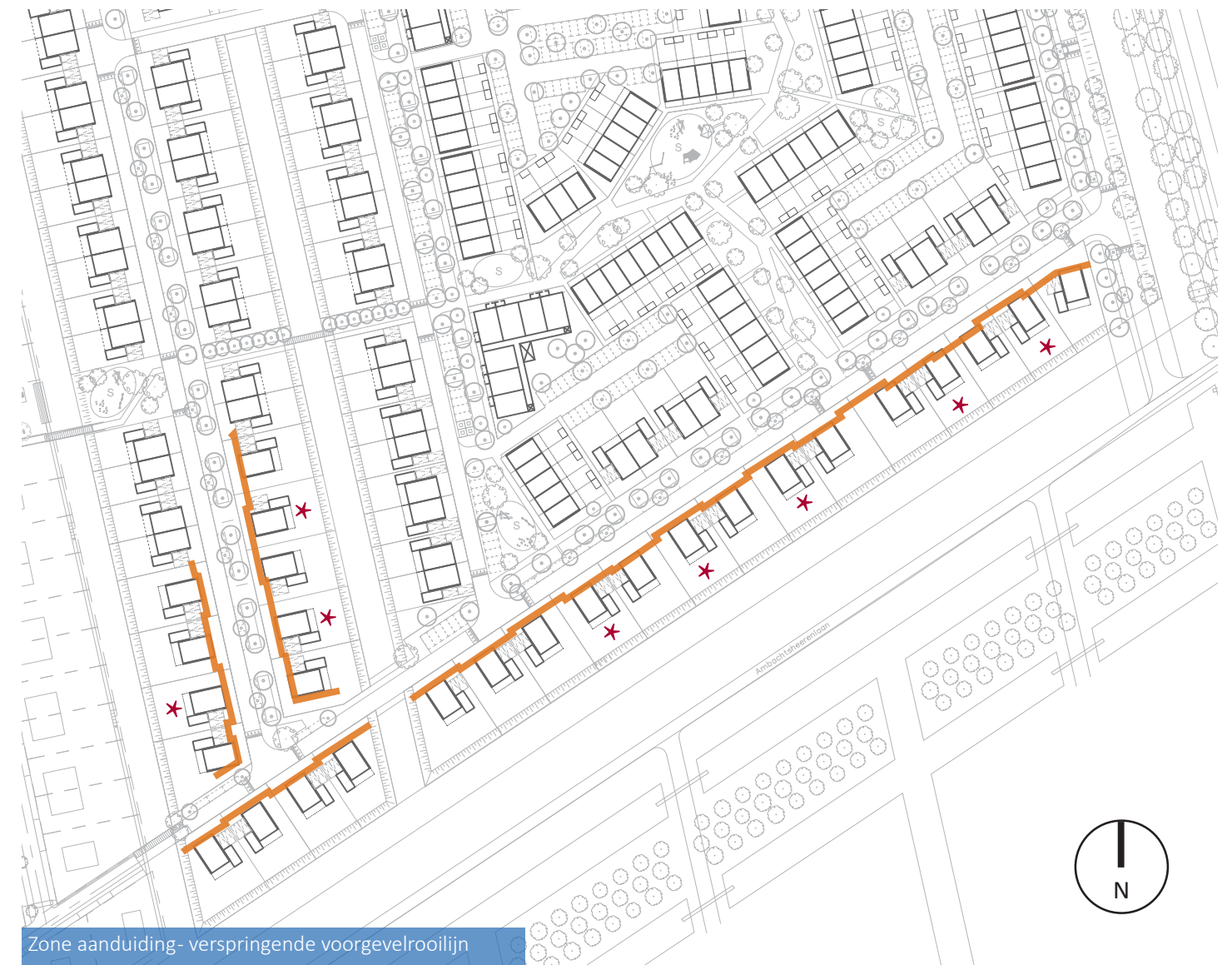
In het kavelpaspoort staan onder andere de randvoorwaarden voor:

- Bouwvlak
- Zone voor uitbouwen en bijgebouwen
- Positie en oriëntatie van de voorgevel
- Voorwaarden voor de erfscheiding
- Specifieke maatvoering per perceel
- Suggesties voor positionering parkeren en entree tot de kavel

Per kavel zal een kavelpaspoort worden opgesteld.

— Verspringende voorgevelrooilijn vrije kavels

✱ Afwijkende dakvorm toegestaan



Woonsfeer: Wonen op een vrije kavel



Sfeerbeeld: Wonen op een vrije kavel



Sfeerbeeld: Wonen op een vrije kavel



Sfeerbeeld: Wonen op een vrije kavel

6.7-Erfscheiding voorzijde en zijkant

Het beeld van de erfgrenzen (privé-openbaar gebied) vormt een belangrijk element in de beleving van de samenhang van de wijk. In de Torensteepolder worden groene erfafscheidingen bij voorkeur in de vorm van hagen toegepast.

Overal waar dat mogelijk is zal op de erfgrans aan de voorzijde een haag worden aangeplant. Deze haag zal het groene karakter van de straat versterken. Diversiteit in hoogte en soort is gewenst.

Ook de zijkanten van de erven worden zorgvuldig begrensd met groene en/of met bouwkundige voorzieningen zoals een ijzeren hekwerk in combinatie met groen.



Sfeerbeeld: Groen in openbare icm hekwerk met klimplant



Sfeerbeeld: Lage haag op de erfgrans aan de voorzijde



Sfeerbeeld: Lage en hoge haag zijdelingse erfgrans

-  Lage haag aan voorzijde
-  Hoge haag of hekwerk met groene klimplanten
-  Hoge haag of hekwerk met groen in combinatie met groen in openbare ruimte



Plankaart- Erfscheiding voorzijde en zijkant

6.8 - Erfscheiding achterzijde - parkeercoffer

De woonvelden met rijwoningen in het oostelijke deel van de locatie hebben een parkeercoffer aan de achterzijde van de woningen. Naast de beschutting die de erfafscheiding geeft ten behoeve van privacy in de tuin, ondersteunen erfafscheidingen als een haag of een hekwerk met klimop het groene karakter van de plek. Binnen de verkaveling is ook in de parkeercoffers ruimte gereserveerd voor groen om te voorkomen dat dit een te steenachtige ruimte wordt.

De entree van de parkeercoffer wordt gemarkeerd aan weerszijden met een groenvak. Op de erfgrans is ten behoeve van privacy en ten behoeve van het groene karakter een hoge haag of hoog hekwerk met klimop opgenomen. Bergingen liggen achter de erfscheiding.

Bomen bepalen voor een grote deel de uitstralingen ruimtelijke beleving van de parkeercoffer. Ze verdelen de ruimte en geven schaduw. De bomen staan aangeplant in een groenvak.

De parkeervakken zelf worden uitgevoerd in een half open verharding (gras beton tegels). Gezamenlijk met erfscheiding, hagen en bomen ontstaat hier een klimaat adaptieve buitenruimte.



-  Groenvak rond parkeren
-  Haag langs toegang tot parkeercoffer
-  Hekwerk met groene klimplant



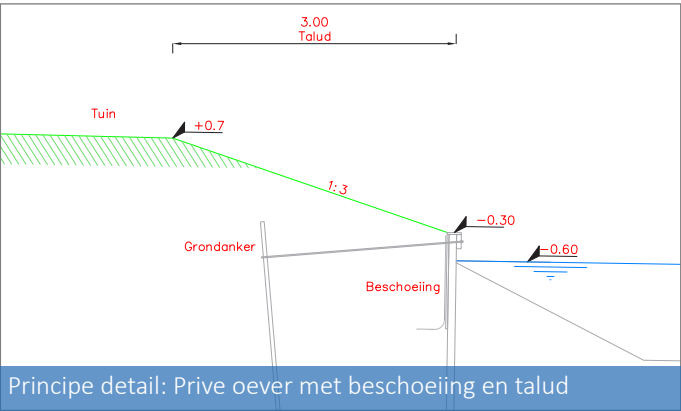
6.9- Prive Oevers

Een groot deel van de woningen grenst met hun achtertuin (soms ook met de zijtuin) aan het water. Per kavel zullen individuele oplossingen van deze waterranden ontstaan. Verticale beschoeiing met als doel tuinverlenging is ongewenst. Een groen talud met water begroeiing is het uitgangspunt.

Toevoegen van houten terrassen en vlonders past bij het landelijke beeld van de wijk. Privacy op de kavels kan naast groene erfranden ook met (water)begroeiing worden vorm gegeven.

Uitgangspunt is dat de kavelranden aan het water en in het zicht vanuit openbaar gebied met zorg bekleed dienen te worden: met vlonders, groene taluds, rietranden, en dergelijke.

Standaard wordt de kavel en oever voorzien van een duurzame oeverbeschoeiing en een talud met een helling van 1 op 3. Maximale lengte van de vlonder betreft 1/3 van de kavelbreedte. Waar woningen aan twee zijden grenzen aan het water geldt dit per waterzijde.



— Prive oever - Beschoeiing en 1:3 talud



