



RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT Woonvelden A, B, C1, C2 en D Langerak-Zuid

november 2016 | Gemeente Molenlanden

aangepaste versie januari 2021





► situering van woonvelden A, B, C1, C2 en D Langerak-Zuid



► indicatieve proefverkaveling Langerak-Zuid

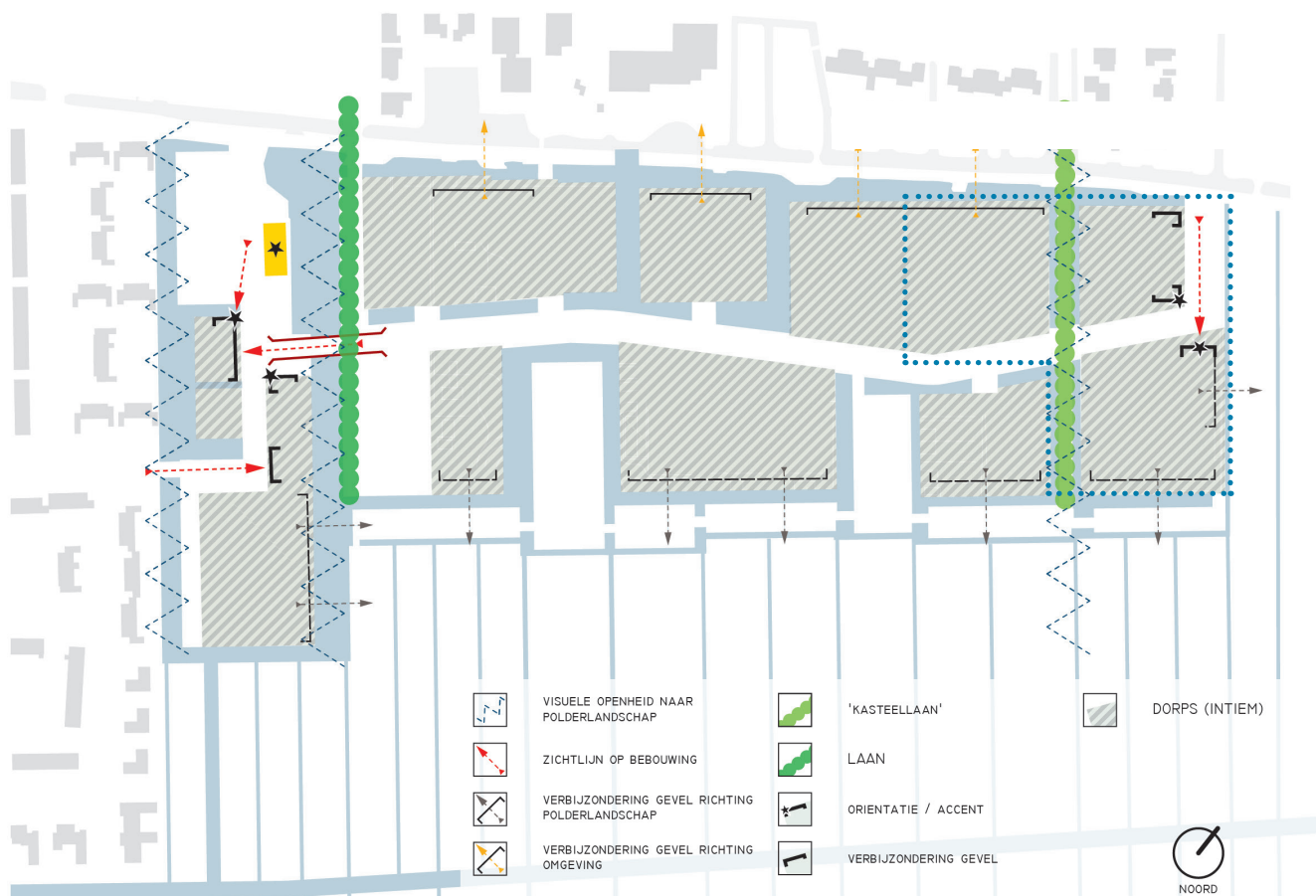
INLEIDING

Het voorliggende document met ontwerprichtlijnen vormt de basis voor de uitwerking van de woonvelden van Langerak-Zuid: woonveld A, B, C1, C2 en D. Woonvelden A, B en C1 bieden tezamen ruimte aan circa 35 tot 40 woningen, onderverdeeld in diverse woningtypen en financieringscategorieën. Woonvelden C2 en D bieden tezamen ruimte aan 25 woningen. Deze fasen geven invulling aan de ambitie om met Langerak-Zuid een nieuw woongebied toe te voegen aan de kernen Nieuwpoort en Langerak. Een nieuw woongebied dat gekenmerkt wordt door het dorpse karakter en een duurzame opzet door onder andere de nauwe verweving met het bestaande landschap en nieuwe groen- en waterstructuren.

Ten grondslag aan deze ontwerprichtlijnen ligt het Ontwikkelingskader Langerak-Zuid dat in oktober 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin zijn de programmatische en ruimtelijke kaders vastgelegd voor de nieuwe wijk die uiteindelijk ruimte zal bieden aan circa 150 woningen. Die woningen worden gesitueerd op woonvelden en met elkaar verbonden via een centrale route die tevens een nieuwe verbinding legt tussen de kernen Nieuwpoort en Langerak.

De woonvelden zijn gesitueerd in het oostelijk deel van Langerak-Zuid. Woonveld A wordt begrensd door de nieuwe verbindingsroute, de bestaande Tiendweg en de te verlengen Kasteellaan. Woonveld B ligt ten zuiden van de verbindingsroute en grenst aan de oostzijde en zuidzijde aan het bestaande weidelandschap. Woonvelden C1 en C2 liggen tussen de verbindingsroute en de bestaande Tiendweg en ten westen van de te verlengen Kasteellaan. Woonveld D ligt naast woonveld B, tevens ten zuiden van de verbindingsroute en grenst aan de zuidzijde aan het bestaande weidelandschap.

Deze ontwerprichtlijnen bieden inspiratie en richting voor het ontwerp van de woningbouwplannen in Langerak-Zuid. Samen met het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingskader dient dit document tevens als toetsingskader voor de woningbouwplannen.

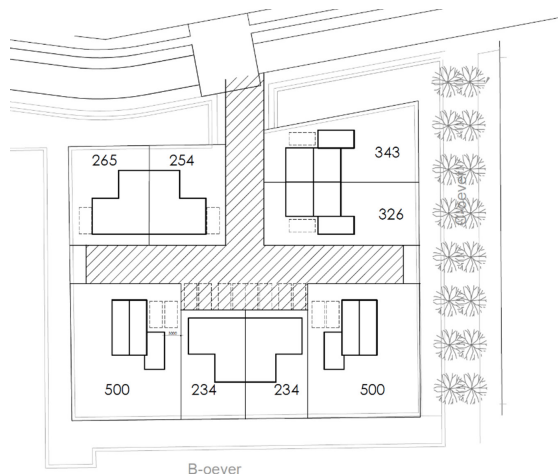


► stedenbouwkundige hoofdstructuur Langerak Zuid d.d. april 2016



LEGENDA:

- uitgeefbaar (tuin)
- uitgeefbaar (openbare ruimte)
- openbare ruimte
- openbare ruimte (wegvlak)
- groen
- bebouwing
- parkeren



► nadere uitwerking van bouwvelden > exemplarisch voor het inrichten en vormgeven van de bouwenvelopen in dorps sfeer

► nadere uitwerking woonveld D

‘DORPS BOUWEN’ IN LANGERAK-ZUID

Langerak-Zuid is een waterrijke locatie aan de zuidrand van het dorp. De orthogonale structuren, de vergezichten, de nabij gelegen vesting, sloten en watergangen. Het DNA van Langerak-Zuid is groen, traditioneel en landschappelijk. Deze kernwaarden vormen samen met de ruimtelijke- en landschappelijke structuren het raamwerk waarbinnen de toekomstige dorpsuitbreiding zal plaatsvinden.

Dit raamwerk is vertaald naar een stedenbouwkundige hoofdstructuur voor Langerak-Zuid (zie afbeelding linksboven op pagina 3). Deze hoofdstructuur tekent het streefbeeld van wooneilanden die worden omzoomd door het landschap en die worden ontsloten door een centraal gelegen verbindingsweg. De wooneilanden oriënteren zich naar de omgeving en het landschap toe. Daar waar mogelijk, wordt een accent of verbijzondering in de bebouwing toegestaan mits het totaalbeeld er een ruimtelijke kwaliteitsimpuls mee krijgt. De unieke gebiedseigen karakteristieken zoals het Kasteellaantje, de polderstructuren, de diverse oevertypologieën, de zichtlijnen en de bestaande aansluitingen met het kernwoongebied van Langerak, worden geïntegreerd binnen het uitbreidingsplan. Het grillige en veranderlijke karakter van het landschap vertaalt zich door naar de vormgeving van de randen en de inrichting van de woonvelden.

Binnen de woonvelden wordt gestreefd naar een dorpse invulling. Deze dorpse invulling komt tot uitdrukking in zowel de openbare ruimte als de architectonische uitwerking van de woningen. Per woonveld wordt er gestreefd naar een ontspannen en gevarieerde invulling. In de hierop volgende hoofdstukken wordt per onderwerp ingegaan op de wijze waarop deze dorpse invulling tot stand zal moeten komen.



verschillende woongebouwen aan het hof



fijnkorrelige afwisseling van woningen



gevel pal aan de openbare ruimte



divers gevelbeeld met verspringende rooilijn



losse, ontspannen sfeer in een divers straatbeeld

SITUERING

In algemene zin worden de hoofd- en bijgebouwen parallel aan of haaks op de straat gepositioneerd. Hierbij geldt voor vrijstaande woningen en voor 2^e kappers dat er voor het hoofdbouwvolume een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen. Er wordt een verspringende voorgevelrooilijn toegepast om zo een ontspannen en dorpse sfeer te bewerkstelligen. De rooilijn is recht, begeleidt de openbare ruimte en dient per woning te worden bepaald. Deze rooilijn bepaling draagt bij aan het individuele karakter van de woning. Zo ontstaat er een fijnkorrelige afwisseling van woningen die onderling verspringen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de openbare ruimte.

Een woning kan pal aan de openbare ruimte staan of juist een (*groene*) voortuin hebben. Bij rijwoningen langer dan vijf aaneengeschakelde woningen, wordt er minimaal één verspringing van circa 1,0 meter toegepast in de voorgevelrooilijn van het totale bouwvolume. De keuze in richting (*terug liggend, of naar erfgrans*) van deze verspringing is vrij te bepalen.

Hoekwoningen die gepositioneerd zijn aan de verbindingsweg en/of die een beeldbepalende positie innemen binnen het bouwcluster (*aan een groene ruimte, hofje etc...*), dienen bij voorkeur de garage niet aan deze zijde gebouwd te hebben. In algemene zin geldt dat het wenselijk is om de garage achter de voorgevelrooilijn te positioneren. Alle hoofdgebouwen oriënteren zich op de openbare ruimte en hebben representatieve kop- en zijgevels.

Het is wenselijk om enige tussenruimte te hanteren tussen de bebouwing, waardoor het open landelijke karakter wordt versterkt en ervaarbaar wordt. De schoonheid van het omliggende slagenlandschap, de vergezichten en vooral het open karakter van de watergangen dient in alle gevallen als uitgangspunt te worden genomen. Zo is het niet toegestaan om bijgebouwen te positioneren aan de waterkant. Bijgebouwen - in de vorm van garages, schuren en bergingen - dienen tenminste 5 meter uit de waterkant van A-watergangen en 1 meter uit de waterkant van overige watergangen te blijven.

Woningen aan de zuidrand van Langerak-Zuid oriënteren en presenteren zich richting het landschap. Het grillige, veranderlijke karakter van het landschap dient als uitgangspunt te worden beschouwd. Dit wil zeggen dat de landschappelijke rand niet als strakke rand van oevers, beschoeiing en gevels dient te worden uitgevoerd maar juist als rafelige, argeloze rand waar variatie wordt gezocht in de positie en massa van bouwvolumes in combinatie met een divers ingerichte randzone en oevertypologie.



HOOFDVORM

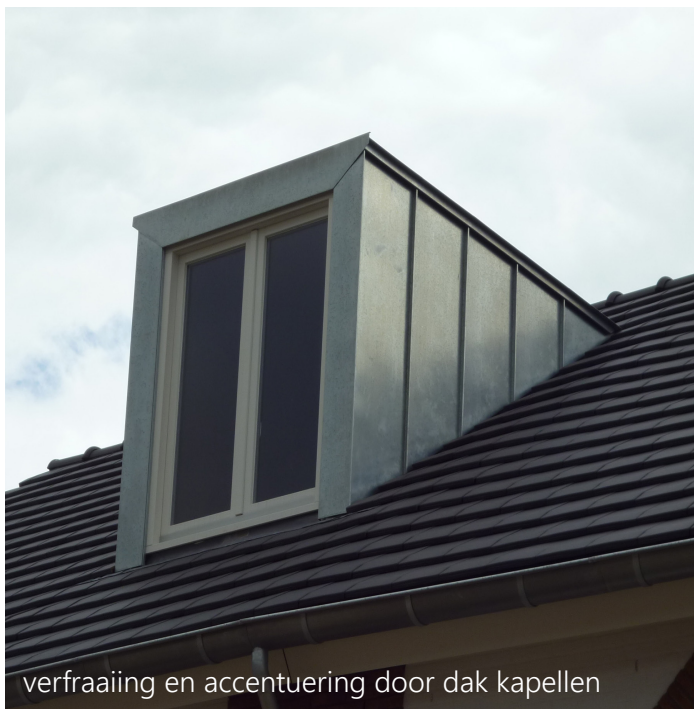
De hoofdbebouwing vertaalt zich in een eenvoudige bouwmassa van maximaal 3 bouwlagen. Op prominente posities (*zoals aan de verbindingsweg en/of als markant punt in of aan een hofje*) is het wenselijk om het hoofdbouwvolume in 3 lagen uit te voeren. In hoogte mag het hoofdgebouw variëren: 1 tot 2 lagen met kap.

Op elk woonveld wordt er gevarieerd in goothoogte om daarmee het dorpse karakter te versterken. Een architectonische uitwerking waarin alle (*of nagenoeg alle*) woningen een opbouw hebben *uitgaande van twee volledige lagen en een kap* dient te worden voorkomen.

Alle woningen hebben een zadeldak of een mansardekap eventueel in combinatie met een kruiskap. Daarbij moet worden opgemerkt dat de kaprichting dient te variëren. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld van langs- en dwarskappen afgewisseld met een kruiskap in een speels spel van verschillende hoogte en uitvoering. Bij vrijstaande woningen en voor twee-onder-één-kap woningen oriënteert de kap zich op de openbare ruimte. Bij woningen aan de zuidrand van Langerak-Zuid, oriënteert de kap zich richting het landschap. De kappen mogen een overstek hebben.

Voor rijwoningen geldt dat het hoofdvolume niet langer mag zijn dan 45 meter. Bij rijwoningen dient om de vijf aaneengeschakelde woningen een hoogteverschil en/of een andere kapvorm te worden toegepast.

Bijgebouwen dienen een duidelijk ondergeschikt volume te zijn aan het hoofdgebouw.



verfraaiing en accentuering door dak kapellen



diversiteit in geleding



verspringende gevels, familie doch verschillend



pandsgewijze benadering levert diversiteit op



erkers als verbijzondering



variatie in gevel bij geschakelde woningen



het uitzicht op de polder als belangrijke ontwerp aanleiding

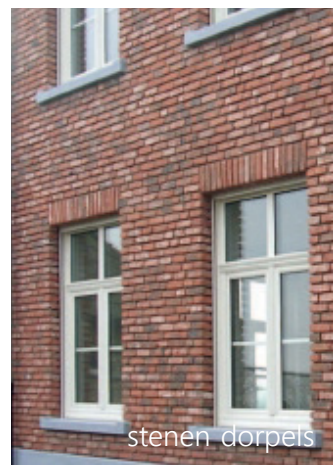
GEVELAANZICHT

Het straatbeeld wordt bepaald door een wisselend gevelbeeld waarbij de woningen wel familie van elkaar kunnen zijn, maar waar woningen en/of bouwblokken (*twee-onder-één-kap* of *rijwoningen*) nooit exact gelijk zijn aan de naastgelegen woning. Geen massabouw, maar een individuele en pandsgewijze benadering. Bij hoekwoningen dienen zowel de kop- als zijgevel aandacht te krijgen in het verbijzonderen en detailleren van het gevelbeeld.

Het gevelbeeld dient dorps, divers, individueel en kleinschalig te zijn. Het is daarom denkbaar om in de gevel verspringingen toe te staan die de diversiteit in het gevelbeeld vergroten.

De gevels hebben voornamelijk een verticale geleding die past binnen het landschappelijke karakter van het gebied. Op prominente plekken en bij hoekwoningen, wordt de gevel verbijzonderd door een erker, uitbouw en/of de mogelijkheid van een entree. Het toevoegen van dakkapellen moet mogelijk zijn, met in acht neming dat de dakkapel ondergeschikt is aan het dakvlak en is afgestemd op de hoofdmassa / architectuur van de woning.

De woningen die grenzen aan de zuidrand van Langerak Zuid, hebben een prachtig vrij uitzicht over het polderlandschap. In de architectuur van deze woningen dient dit expliciet en uitbundig tot uitdrukking te worden gebracht waarbij de balans tussen woning en landschap in acht dient te worden genomen. Niet parasitair bouwen door kwaliteit aan de omgeving te onttrekken (*opvallende, onnatuurlijke kleurstelling en afwijkende hoofdvorm*), maar aanvullend op en met respect voor de landschappelijke en agrarische elementen in het gebied. Dit vraagt om maatwerk per kavel / locatie.



MATERIALIZATIE EN DETAILLERING

De hoofdbebouwing wordt voornamelijk opgetrokken uit baksteen in verschillende tinten rood, rood/bruin met incidenteel een wit gekeimde gevel (*woning*). Het is denkbaar dat - vanuit de wens om het straatbeeld divers en gevarieerd te krijgen - een gevel in gepotdekseld zwart hout uitgevoerd kan worden. Bijgebouwen in het zicht van de openbare ruimte, dienen in gepotdekseld zwart hout te worden uitgevoerd en mogen enige uniformiteit uitstralen waardoor de nadruk vooral op de hoofdmassa komt te liggen.

Het dak wordt uitgevoerd in keramische pannen en/of riet. Vanuit de wens om het gebied een dorpse uitstraling te geven dienen de keramische pannen uitgevoerd te worden in de kleuren antraciet en oranje. De kleur van de keramische pannen dient per woonveld te variëren en te worden bepaald. Binnen het dakvlak worden de PV-panelen geïntegreerd en bij voorkeur in de kleur van het dak te worden uitgevoerd.

In algemene zin dient de detaillering aan te sluiten op de stijl en typologie van de woning; de gehele woning dient ontworpen te worden met oog voor detail. Wat dat betreft moet gedacht worden aan het uitvoeren van de HWA's in zink, de onderdorpels in steen en dienen de kozijnen in hout uitgevoerd te worden. Detaillering draagt bij aan de kwaliteit en de beleving van de plek. Het is daarom van belang dat de detaillering en de 'liefde' waarmee de architectuur wordt benaderd zich doorvertaalt in het totaalbeeld van de woning, bijvoorbeeld in bergingen, garages, garagedeuren en overkappingen.



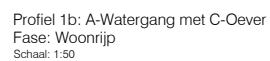
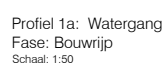
ERFAFSCHEIDING EN WATERKANTEN

Water en groen domineren de omgeving en geven het gebied een karakteristieke, landschappelijke uitstraling. Dit vormt het vertrekpunt en betekent dat ook erfafscheidingen aandacht verdienen. Bijzondere aandacht gaat naar de overgang tussen de kavel en het water, waarbij een groene oeverzone het beeld bepaalt en kan worden afgewisseld met (*eventueel*) mee-ontworpen vlonders en steigers zonder dat deze het beeld te sterk domineren. Afhankelijk van de uitvoering, is er een melding- of vergunningsplicht.

De groene omzooming van de bouwvelden wordt verder doorvertaald in de groene erfafscheidingen tussen de woningen. Geen schuttingen haaks op de waterkant, maar groene hagen. Schuttingen en andere gebouwde erfafscheidingen zijn toegestaan, maar dienen 3,0 meter buiten de voor- en achter erfgrens te blijven. De woningen die grenzen aan de verbindingsweg, krijgen een groene erfscheidingen in de vorm van een haag. Deze hagen variëren in hoogte (*voortuin, zijtuin en achtertuin*).

In hoofdzaak dient er een groene haag als erfafscheiding te worden aangelegd. Maar het is goed denkbaar dat ook uitzonderingen als Delftse stoepjes, hekwerkjes en gemetselde tuinmuurtjes kunnen worden aangelegd. Zo ontstaat er nog meer diversiteit in het straatbeeld. Het straatbeeld van woonstraatjes, groene hagen met incidenteel een uitzondering, heeft een informeel karakter en dient te worden ingericht als hof conform het 'shared space' principe (*verkeer is te gast*).

Binnen het straatbeeld dient het parkeren ondergeschikt te zijn aan het straatbeeld. Om deze reden zijn parkeeroplossingen met dubbelhaaks parkeren alleen toegestaan in afzonderlijke parkeerkeffers, tussen de kavels en niet als onderdeel van het straatprofiel.

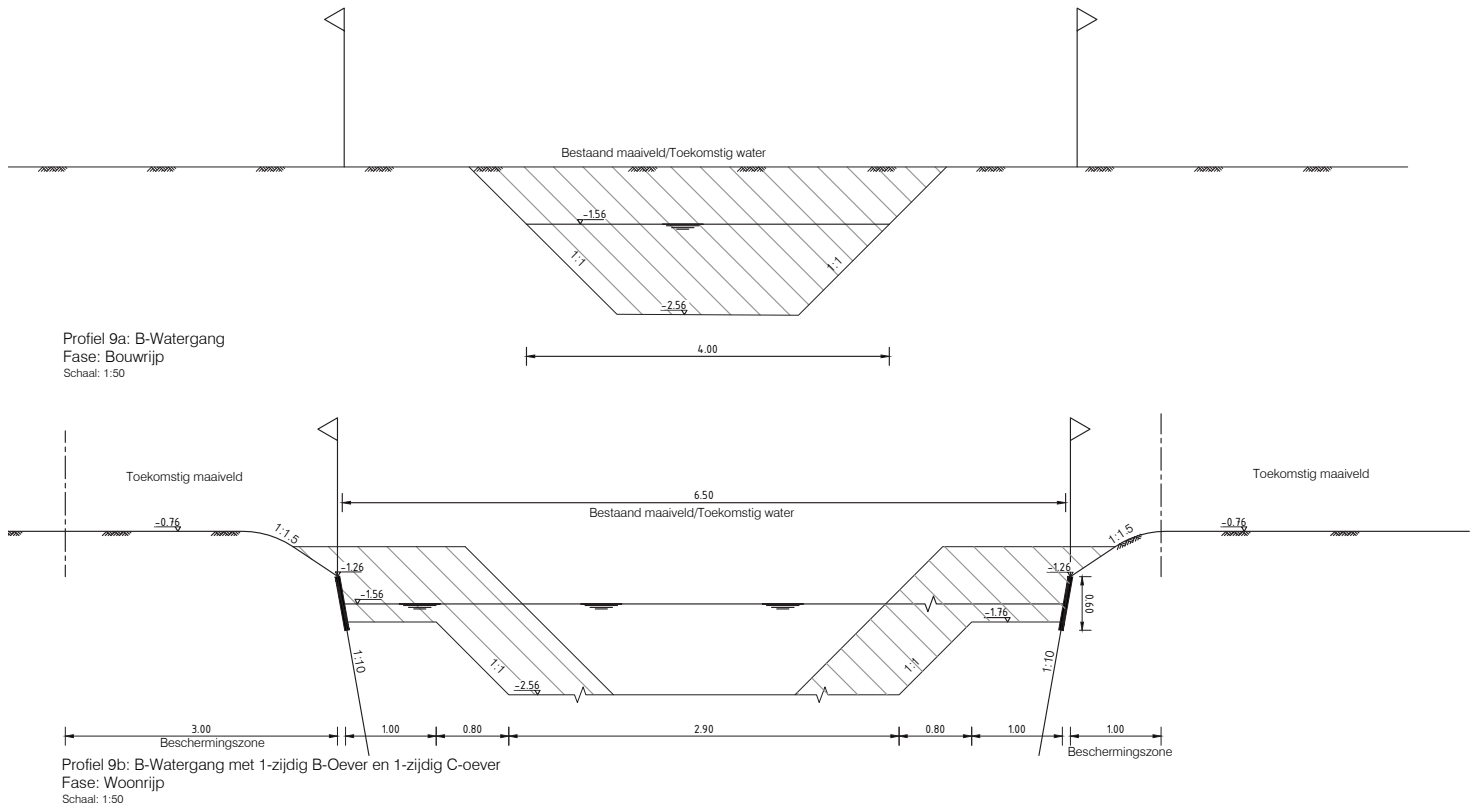


Tiel 1b: A-Watergang met C-Oever

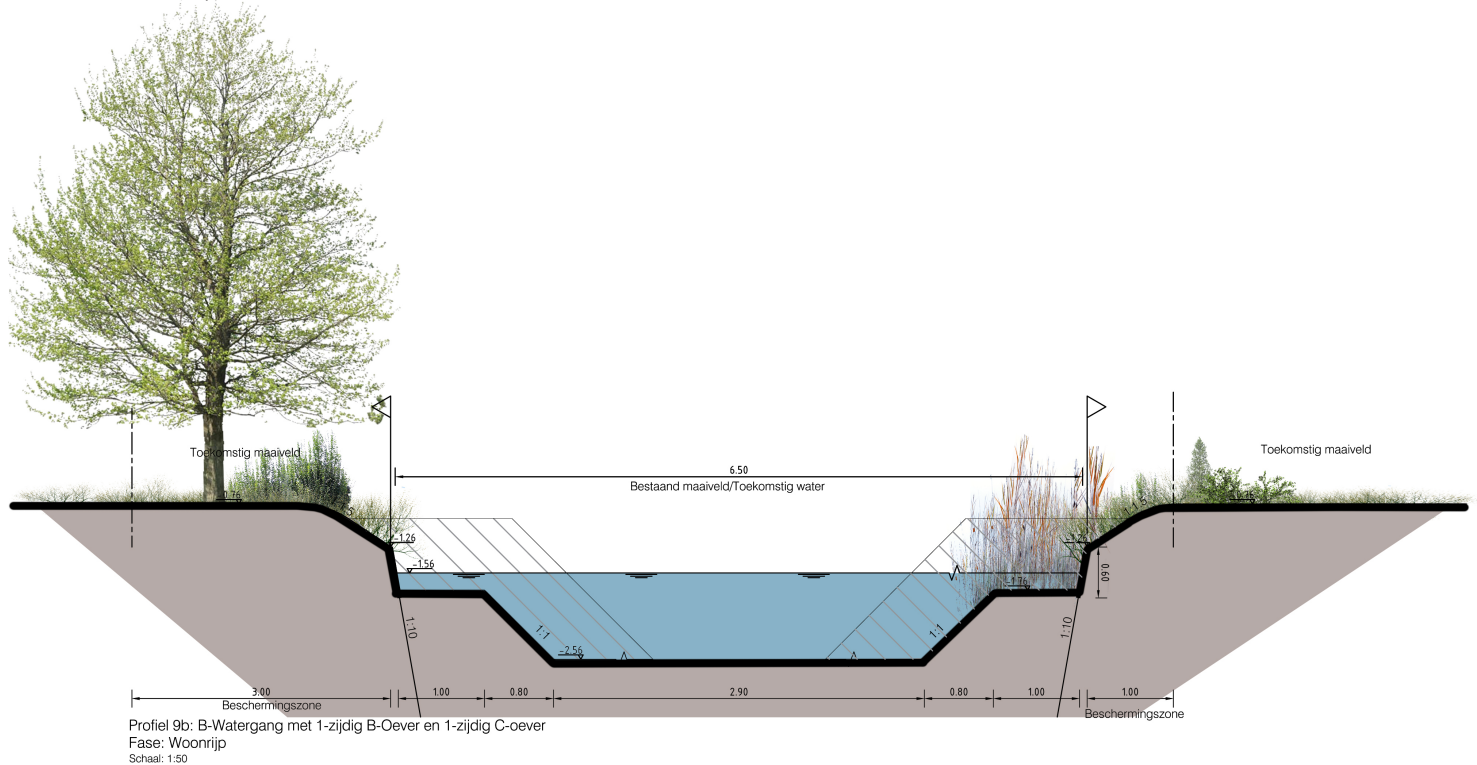
Schaal: 1:50

ERFAFSCHIEDING EN WATERKANTEN

Principe profielen (*eerste fase*): overgang tuin / water.



► *indicatief profiel*





PARKEERNORM

De parkeernorm voor Langerak-Zuid is gebaseerd op de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020, die is opgesteld met behulp van de CROW-publicatie 381 (2018). Daarbij wordt uitgegaan van de categorie '(rest) bebouwde kom' (niet stedelijk), gezien de toekomstige situatie van het gebied. Hier gelden de volgende parkeernormen:

- Koop vrijstaand: 2,3;
- Koop twee-onder-een-kap: 2,2;
- Koop tussen/hoek: 2,0.

De parkeeroplossingen dienen zo veel mogelijk uit het hoofdprofiel (*beeld en zichtlijn*) gepositioneerd te worden. Ook moet de situering zodanig zijn dat het veilig in- en uitrijden is gewaarborgd. Parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd, mogen volgens onderstaande tabel worden meegerekend bij de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen dat nog op openbaar gebied moet worden gerealiseerd.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 m lang / 2,5 m breed
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 m lang / 2,5 m breed
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 m breed
garage zonder oprit (bij woning)*	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)*	1	0,5	
garage met enkele oprit*	2	1,0	oprit min. 5,0 m lang / 2,5 m breed
garage met lange oprit*	3	1,3	oprit min. 10,0 m lang / 2,5 m breed
garage met dubbele oprit*	3	1,8	oprit min. 4,5 m breed

*) een garage is minimaal 5 m lang en 2,5 m breed (binnenwerks). Een dubbele garage is minimaal 5 m lang en 4,5 m breed (binnenwerks).

voorbeeld 1: vrijstaande woning met garage en dubbele oprit van 4,5 meter breed:
benodigd: 2,3 parkeerplaats; op eigen terrein 1,8 aanwezig; nog op openbaar gebied 0,5 realiseren

voorbeeld 2: tweekapper met garage en enkele oprit:
benodigd 2,2 parkeerplaats; op eigen terrein 1,0 aanwezig nog op openbaar gebied 1,2 realiseren

voorbeeld 3: tussenwoning zonder garage of oprit:
2,0 op openbaar gebied realiseren