

**BEELDKWALITEITPLAN
BLOEMENWEIDE NOORD**

**NOVEMBER 2014
DEFINITIEF**

Vereniging tot bevordering, ondersteuning en
instandhouding van landschappelijk en stedelijk schoon



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

1.1	Aanleiding	7
1.2	Beeldregieplan	7
1.3	Leeswijzer	7

2 Stedenbouwkundig plan

2.1	Gebiedsomschrijving	10
2.2	Hoofdpzet	10
2.3	Stedenbouwkundig plan	11
2.4	Nadere planuitwerking	12
2.5	Programma/zonering	13

3 Beeldkwaliteit

3.1	Algemene eisen en criteria	14
3.1.1	Gebouwen/Situering	14
3.1.2	Parkeren	14
3.1.3	Landschap	14
3.1.4	Perceelinrichting	15
3.1.5	Bebouwing algemeen	15

4 Referentiebeelden

4.1	Beeldkwaliteit WIJdezorg	18
4.2	Beeldkwaliteit Kindcentrum	19
4.3	Beeldkwaliteit groene centrale zone	20

INLEIDING

—



Afb.1 Huidige situatie Westeindseweg



Afb.2 Huidige situatie plangebied

INLEIDING

1.1 BLOEMENWEIDE NOORD

Ten zuiden van de Westeindseweg wordt het gebied tussen de Verlaatsweg en het Balkenpad geherstructureerd. Het vlekkenplan met daarin het toekomstige programma is in 2013 ontwikkeld door de gemeente Zoeterwoude. Daarop wordt nu voortgeborduurd.

1.2 BEELDKWALITEITPLAN

Dit beeldkwaliteitplan is een globaal en richtinggevend document omdat er op dit moment alleen een globaal vlekkenplan is vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan richt zich op verschillende vlakken. Ten eerste op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en ten tweede op de inrichting van de openbare ruimte. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en openbare ruimte bepalen immers de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Bloemenweide Noord. Dit beeldkwaliteitplan wordt door de raad van Zoeterwoude vastgesteld. Hierdoor wordt dit beeldkwaliteitplan een formeel toetsingskader.

Met dit beeldkwaliteitplan weten initiatiefnemers (opdrachtgevers en hun architecten) op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Deskundig toezicht in de vorm van advisering en beoordeling wordt ingezet om de afstemming tussen de bouw- en inrichtingsplannen en het beeldkwaliteitplan tot het beste resultaat te laten leiden.

Om te zorgen dat de panden aan de gewenste beeldkwaliteit voldoen, ziet de dorpsbouwmeester erop toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldkwaliteitplan en zorgt voor onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmings- en het beeldkwaliteitplan. De dorpsbouwmeester heeft de functie de eventuele speelruimte die er blijft bestaan tussen de ontwerp-oplossingen en de geformuleerde criteria te begeleiden.

Bij de start van het ontwerpproces door de architecten licht de dorpsbouwmeester indien gewenst het beeldkwaliteitplan toe. In het vervolgtraject leggen de architecten hun ontwerpen voor aan de dorpsbouwmeester. De schetsfase wordt afgerond met een formele toetsing aan het beleid. Na een positieve uitkomst van deze toetsing wordt de aanvraag voor vergunning ingediend bij de gemeente Zoeterwoude. De gemeente toetst het plan definitief aan het bestemmingsplan en kijkt of het plan conform het schetsplan is uitgewerkt. De formele toetsing is naar verwachting een formaliteit.

1.3 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om de initiatiefnemers vooraf richtlijnen te geven over de gewenste beeldkwaliteit en de wijze waarop de gemeente deze wil bereiken. De inhoud van het document is leidend in de ontwerpfase en is voor de dorpsbouwmeester het basisdocument waarmee hij de plannen beoordeelt.



Afb.3 Begrenzing Beeldkwaliteitsplan Bloemenweide Noord



STEDENBOUW- KUNDIG PLAN

—

2.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING



Afb.4 Gebied tussen de Kalmoeslaan en de Bennebroekweg

De herstructureringslocatie is gesitueerd in de gemeente Zoeterwoude en wordt begrensd door de Verlaatweg aan de oostzijde van het plangebied, de Pinksterbloemlaan aan de zuidzijde, de Westeindseweg aan de noordzijde en het Balkenpad in het westen van het plangebied. Het plangebied bestaat uit 3 verschillende functies: wonen, maatschappelijke functies en openbaar groen. Enkele gebouwen en maatschappelijke functies zijn verouderd en zullen worden gesloopt. Het gebied kenmerkt zich door het informele en vooral ook groene karakter.

Een bijzonder element in het plangebied is het gebied tussen de Kalmoeslaan en de Bennebroekweg. Dit door forse bomen gekenmerkte gebied heeft een unieke kwaliteit, wat van grote waarde kan zijn voor zowel het plangebied als voor de omliggende omgeving.

2.2 HOOFDOPZET

Structuur



Afb.5 Structuurkaart

In 2013 is een structuurkaart opgesteld die als basis voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan dient. Hierin zijn drie speerpunten van belang voor het plangebied, te weten: rust, overzichtelijkheid en oriëntatie. Deze punten worden bereikt door aan te sluiten op de bestaande orthogonale structuur van Bloemenweide en zorgt voor een logische afronding en aansluiting op het bestaande woongebied.

Ook is er gekozen voor het afmaken van bestaande 'lijnen'. Deze dienen als dragers die de oriëntatie in het gebied verbeteren. Nieuwbouw vormt begeleiding langs deze lijnen.

Groen



Afb.6 Groen

Het landschappelijke profiel van de Westeindseweg heeft een belangrijke betekenis in de huidige beleving. Door gebruik te maken van het bestaande groen en dit te combineren met nieuw groen ontstaat een aangenaam verblijfsgebied. Bij de inrichting van de openbare ruimte is het doel om eenheid in de publieke gebruiksruijme te creëren. Ook wordt er gestreefd naar multifunctioneel gebruik en geborgenheid.

Accenten



Afb.7 Accenten

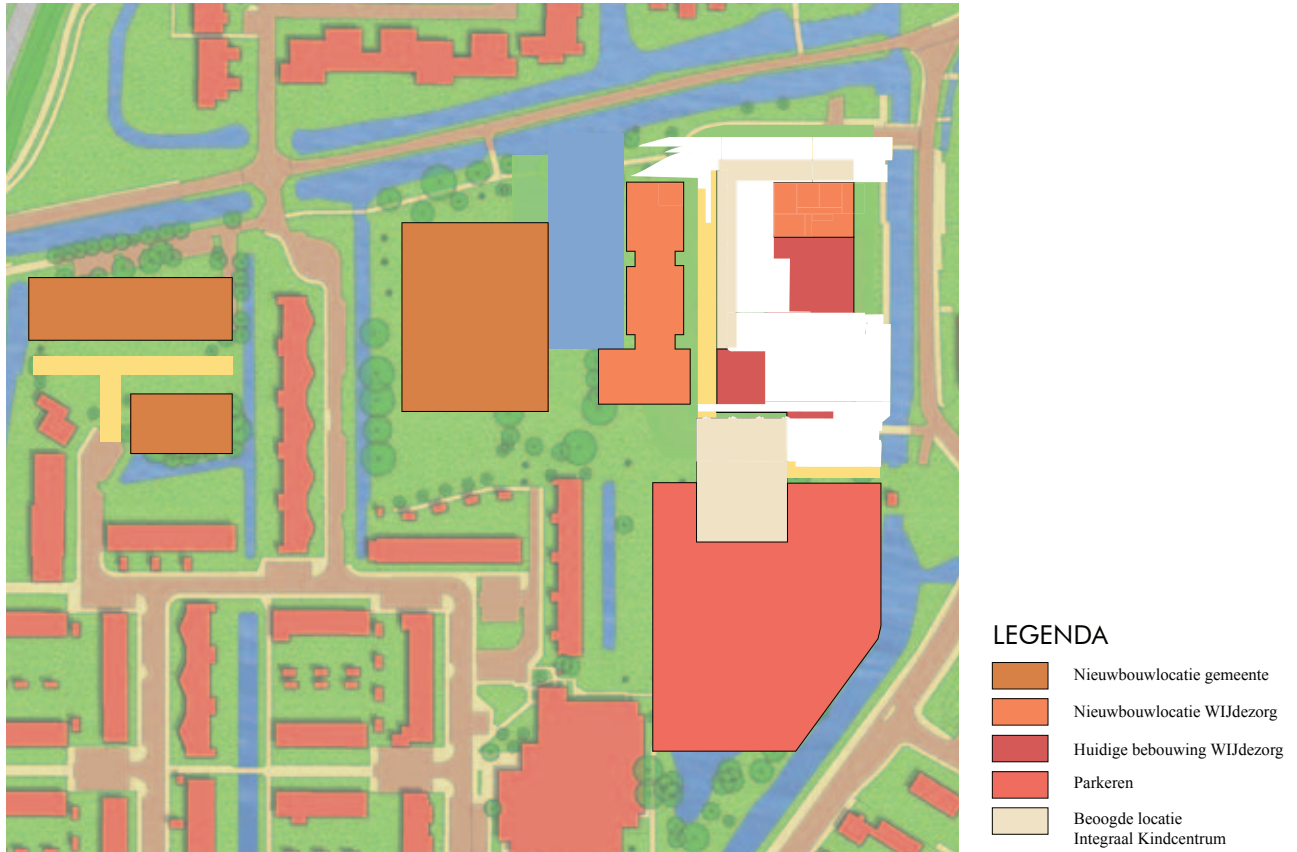
Een belangrijk aspect van de hoofdopzet zijn drie stedenbouwkundige accenten. De eerste is een belangrijke plek in de centrale groenzone waar bebouwing, functies en gebruik elkaar ontmoeten.

De tweede is een blikvanger die de overgang markeert van Bloemenweide naar de dorpskern. Hier is een herkenbare afronding van bestaande bebouwing belangrijk in combinatie met een functioneel bruikbare openbare ruimte.

Het laatste accent bevindt zich langs de Westeindseweg. Daar is behoefte aan herkenbaarheid door bebouwing in een groene setting te plaatsen met representatieve gevels gericht op de Westeindseweg.

2.3 STEDENBOUWKUNDIG VLEKKENPLAN

Aan de hand van de eerder genoemde hoofdopzet is een stedenbouwkundig vlekkenplan voor het plangebied ontworpen. Het plan illustreert hoe er omgegaan wordt met de structuur en het openbaar groen.



Afb.8 Plankaart

2.4 NADERE PLANUITWERKING

De primaire uitgangspunten zoals in de hoofdopzet beschreven, zijn in dit beeldkwaliteitplan overgenomen en uitgewerkt tot architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke richtlijnen. Een nader uitgewerkt landschapsplan voor het gehele plangebied dient overigens nog te worden opgesteld.

2.5 PROGRAMMA/ZONERING

Het plangebied is ingedeeld in vier zones. De zones zijn alle onderscheidend in een eenduidig ingerichte groene publieke ruimte, die fungeert als drager van het plangebied. Elke zone heeft een eigen uitstraling en samen zorgen ze voor een logische indeling van de ruimte. De vier zones zijn:

1. Locatie Emmaus e.o.
2. Verzorging en/of woningbouw
3. Brede school
4. Woningbouw



Afb.9 Zonering

BEELDKWALITEIT



De beeldkwaliteit wordt gedefinieerd aan de hand van een aantal algemene criteria en eisen en een aantal specifieke eisen voor de verschillende deelgebieden van Bloemenweide Noord. De algemene criteria zijn dus voor alle kavels van toepassing.

3.1 ALGEMENE EISEN EN CRITERIA

3.1.1 GEBOUWEN/SITUERING

Gebouwen

De gebouwen staan solitair in de groene ruimte en hebben een alzijdige kwaliteit. Er wordt bij de gebouwen minimaal 10 meter tot de oevers gerespecteerd.

Wegen

De wegenstructuur binnen Bloemenweide Noord sluit aan op het aanwezige profiel van de Kalmoeslaan, de Hondsdrafweg en de Verlaatweg. Dit betekent een smal wegprofiel. Voornemen is om de nieuwe wegenstructuur qua bestrating aan te laten sluiten bij de bestrating van de bestaande wegenstructuur.

Water

Vooralsnog blijven de bestaande waterlopen met lage beschoeiing gehandhaafd. Waar mogelijk worden ze versterkt en uitgebreid.

Nutsvoorzieningen

Eventuele nutsvoorzieningen moeten altijd ingepast zijn in de openbare ruimte en sluiten in architectuur aan op de overige gebouwen.

3.1.2 PARKEREN

Auto's

Parkeren vindt grotendeels plaats op de daarvoor bestemde parkeerplaats(en). De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk omzoomd met hagen en afgewisseld met bomen.

3.1.3 LANDSCHAP

Plangebied

Groen in het plangebied verwijst enerzijds naar het agrarische verleden van de locatie en zorgt anderzijds voor een betere leefbaarheid. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk uitgebreid/versterkt.

Het groen behoudt een landschappelijke setting en wordt gericht op gebruik voor de gehele wijk, voor zowel jongeren (scholen) als ouderen (WIJdezorg).

Gebruik

- Het groen wordt multifunctioneel door het aanbieden van gezamenlijk gebruik.
- Groenelementen worden meer als incidenten in een overzichtelijke ruimte geplaatst. Denk hierbij aan solitaire boomgroepen of parkvoorzieningen.
- Voorzieningen vormen een onderdeel van het groen. Bij voorkeur als natuurlijke elementen vormgeven.
- Mogelijkheden bestaan voor een glooiend verloop of verdiepingen ten behoeve van 'spanning' en diversiteit in gebruik.



Afb.10 Authentieke materialen ter inspiratie voor de gebouwen



Afb.11 Authentieke materialen ter inspiratie voor de gebouwen



Afb.12 Parkeren in het groen



Afb.13 Referentiebeeld dakpannen

3.1.4 PERCEELINRICHTING

Keuze voor een type erfscheiding zorgt voor een grotere samenhang binnen het plangebied. Daarom dienen alle erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte, uitgevoerd te worden in de vorm van groene hagen van maximaal 2 m hoog.

Indien in het tussengebied een verharding gewenst is, dient deze visueel aan het zicht onttrokken te zijn. Dit dient op een natuurlijke wijze vormgegeven te zijn.

3.1.5 BEBOUWING ALGEMEEN

Massa

- Grote programma's worden opgedeeld in kleine massa's.
- Wandvorming wordt beperkt door onregelmatige geleiding of parcellering.
- Tussenvolumes zijn ondergeschikt en terughoudend.
- Een massa is max. 4 lagen (incl. kap) met enkele zorgvuldig vormgegeven massa's of accenten van 4 lagen op stedenbouwkundig geëigende locaties.
- Massa's staan rondom in het groen. Vooral ook langs de Westeindseweg moet de bebouwing een 'gezicht' vormen.
- Op enkele plekken kan een verbijzondering in de vormgeving de nadruk leggen op een betekenisvolle plek als bevestiging van structuur en voor oriëntatie (accenten).

Architectuur

- Elk gebouw krijgt een heldere kapvorm. Daar kan op een eigentijdse wijze invulling aan gegeven worden.
- Metselwerk heeft rode en/of aardtinten.
- Wit gekeimde gevels zijn denkbaar als deze passend zijn in de omgeving en niet overheersen.
- Keramische dakpannen zijn gewenst, riet is incidenteel mogelijk.
- Kleuren zijn natuurlijk en terughoudend.

Uitstraling

- De bebouwing heeft een dorps uitstraling door karakteristieken die afgeleid zijn van streekeigen bebouwing.
- Geen galerijen en noodtrappen in het zicht.
- Serviceruimten, zonwering, installaties integreren in de architectuur
- Buitenruimten afschermen met muren of hagen.



Afb.14 Referentiebeeld bebouwing



Afb.15 Referentiebeeld kapvorm



Afb.16 Referentiebeeld afgeschermd buitenruimte



Afb.17 Referentiebeeld architectuur



Afb.18 Referentiebeeld zonnepanelen

REFERENTIEBEELDEN



4.1 BEELDKWALITEIT WIJDEZORG EN WONINGEN



4.2 BEELDKWALITEIT KINDCENTRUM



4.3 BEELDKWALITEIT GROENE CENTRALE ZONE





Opdrachtgever:
Gemeente Zoeterwoude



Dorp, Stad & Land
Stationsplein 45 (hoofdingang A)
Postbus 29129, 3001 GC ROTTERDAM

www.dorpstadenland.nl

Dorp, Stad en Land adviseert gemeenten op gebied van ruimtelijke kwaliteit, met als doel het bevorderen van de schoonheid van dorp, stad en land.

