

6 september 2018



gemeente
Zoeterwoude



Beeldkwaliteitsplan

Zwethof

BEELDKWALITEITSPLAN ZWETHOF ZOETERWOUDE

BKP
FARO projectnummer ZOE 628
Opdrachtgever Gemeente Zoeterwoude en AM bv
Datum 31-05-2018

Inleiding	2
Beoordeling van plannen op basis van dit Beeldkwaliteitsplan	3
Stedenbouwkundige hoofdopzet	4
Erf-eilanden	5
Hoofdhuis en schuren	7
Hoofdhuis	8
Schuurhuis	9
Bijgebouwen	10
Toevoegingen aan de woning	11
Kleur en materiaal	12
Materiaal en duurzaamheid	13
Architectuur en demarcatie	14
Ruimtelijke uitgangspunten en karakteristieken	15
Ruimtelijke uitgangspunten woningen noordelijke erf-eilanden	16
Ruimtelijke uitgangspunten woningen zuidelijke erf-eilanden	18



Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking van het visieboek voor het project Zwethof dat AM en de gemeente Zoeterwoude gezamenlijk op hebben gesteld voor het plan Zwethof. Het Beeldkwaliteitsplan dient naast het Inrichtingsplan dd... gelezen te worden. In dat document worden de landschappelijke uitgangspunten beschreven die medebepalend zijn voor een goede beeldkwaliteit van dit gebied.

Het project Zwethof ligt in het open en waterrijke slagenlandschap van de Zwet- en Grote Blankaartpolder aan de zuidzijde van Zoeterwoude-Dorp in de gemeente Zoeterwoude. De locatie wordt gekenmerkt door het landschap met oer-Hollandse karakteristieken; lange kavels, boerensloten, molens, dijken en weidse uitzichten.

De nieuwe ontwikkeling, bestaande uit maximaal 44 woningen, is zoveel mogelijk gericht op het behouden van deze karakteristieken. Centraal staat het behouden van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder. Het water vormt daarmee de drager van de planstructuur.





Beoordelingsprocedure architectonische plannen

Wanneer een architect is geselecteerd heeft deze een eerste oriënterend gesprek met de supervisor. De supervisor geeft een toelichting bij het beeldkwaliteitsplan, de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp en de richtlijnen voor de architectuur.

De architect werkt zijn eerste ideeën uit tot een schetsontwerp en legt deze voor aan de supervisor. Eventuele opmerkingen kunnen worden verwerkt in een voorlopig ontwerp dat in een derde fase kan worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Wanneer de supervisor akkoord kan gaan met dit definitief ontwerp schrijft deze een toelichting aan de welstandscommissie en kan het ontwerp ingediend worden bij de gemeente.

De welstandscommissie toetst het ingediende ontwerp op redelijke eisen van welstand, op de algemene beoordelingscriteria uit de welstandsnota en op gebiedsgerichte beoordelingscriteria die voortkomen uit het beeldkwaliteitsplan.





referentie Zuidbuurt - Zuidbuurtseweg



referentie Zoeterwoude - het Watertje

Stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan is een eilandenstructuur gebaseerd op het aanwezige slagenlandschap. Deze eilanden worden als erven ingericht, waardoor er verschillende kleinschalige erf-eilanden ontstaan. De eilanden vormen gezamenlijk een klein buurtschap.

Soortgelijke woonmilieus zijn terug te vinden in de directe omgeving. De Zuidbuurt en het Watertje in Zoeterwoude-Dorp zijn een directe inspiratiebron.

De erf-eilanden zijn gelegen aan de nieuwe kade die het bestaande verkavelingspatroon volgt en welke aansluit op de Dr. Kortmannstraat. Door de nieuw kade toe te voegen wordt de huidige dorpsrand „verzacht“ en gaat deze op een vanzelfsprekende over in het karakteristieke landschap. Daarmee ontstaat een nieuwe afsluiting van Zoeterwoude-Dorp aan de zuidzijde.

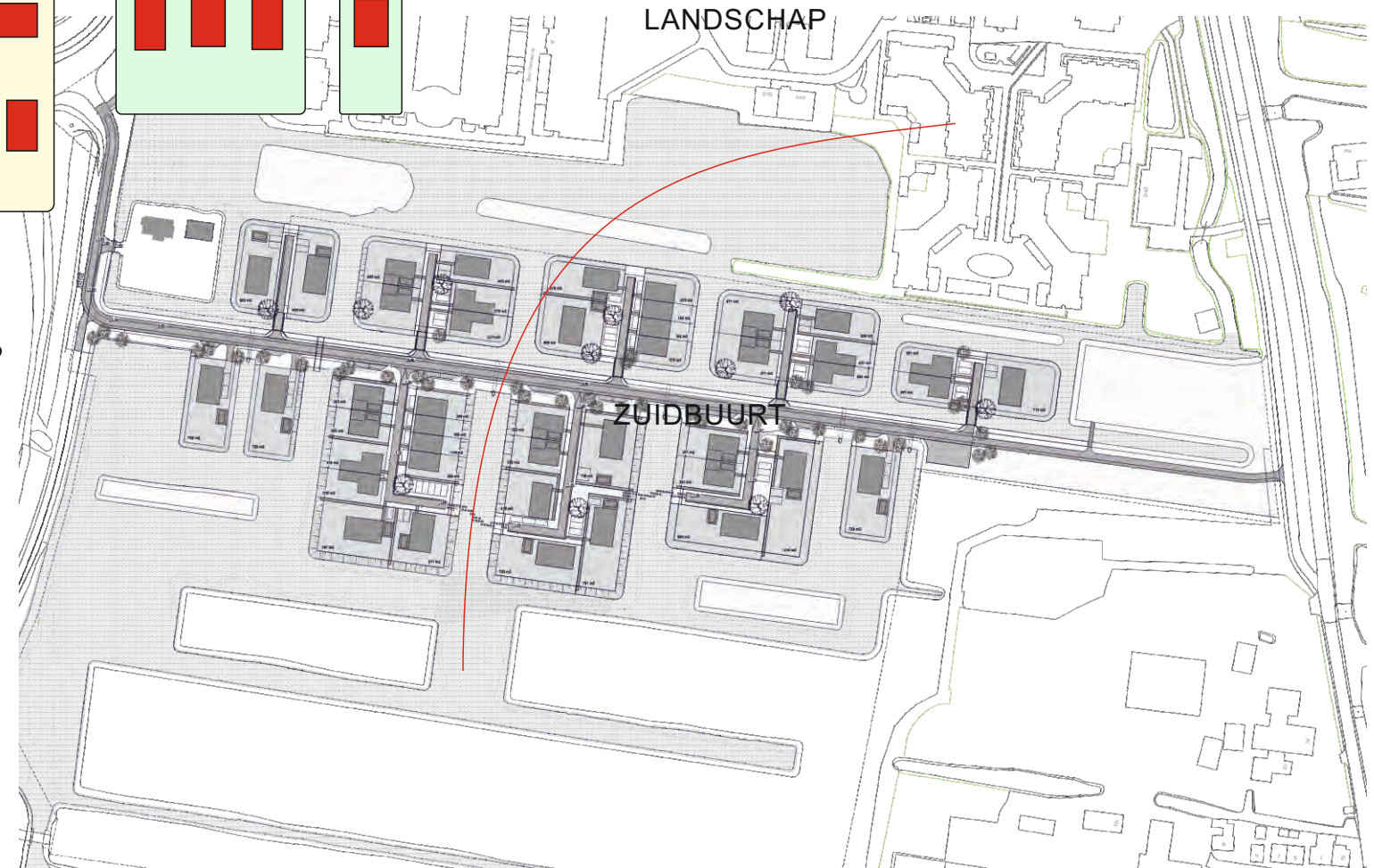
DORP



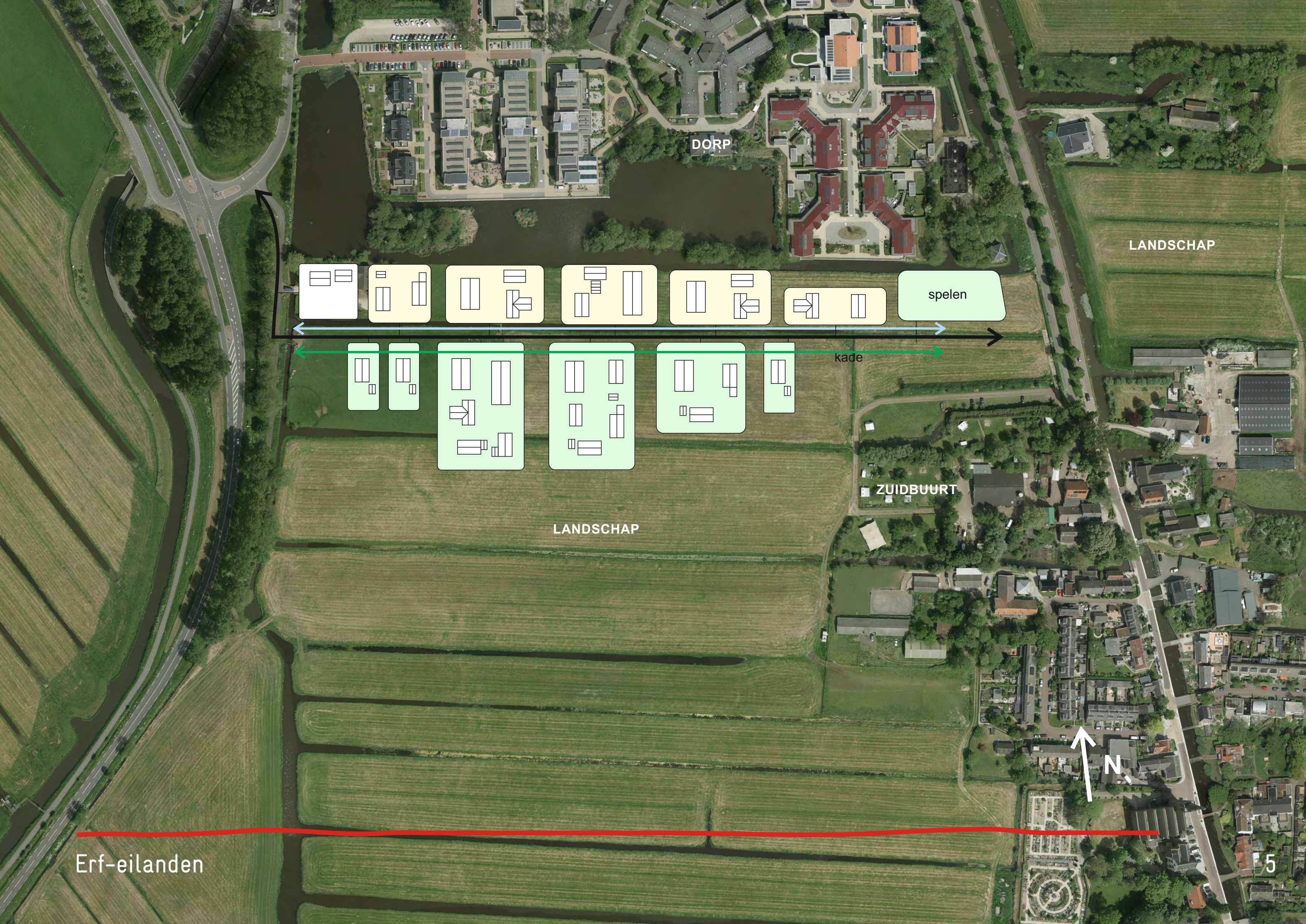
LANDSCHAP

LANDSCHAP

ZUIDBUURT



inrichtingsplan najaar 2017 - definitief inrichtingsplan volgt en is richtinggevend



DORP

LANDSCHAP

spelen

kade

ZUIDBUURT

LANDSCHAP

Erf-eilanden

N



noordelijke dorpse erf-eilanden



zuidelijke landelijke erf-eilanden

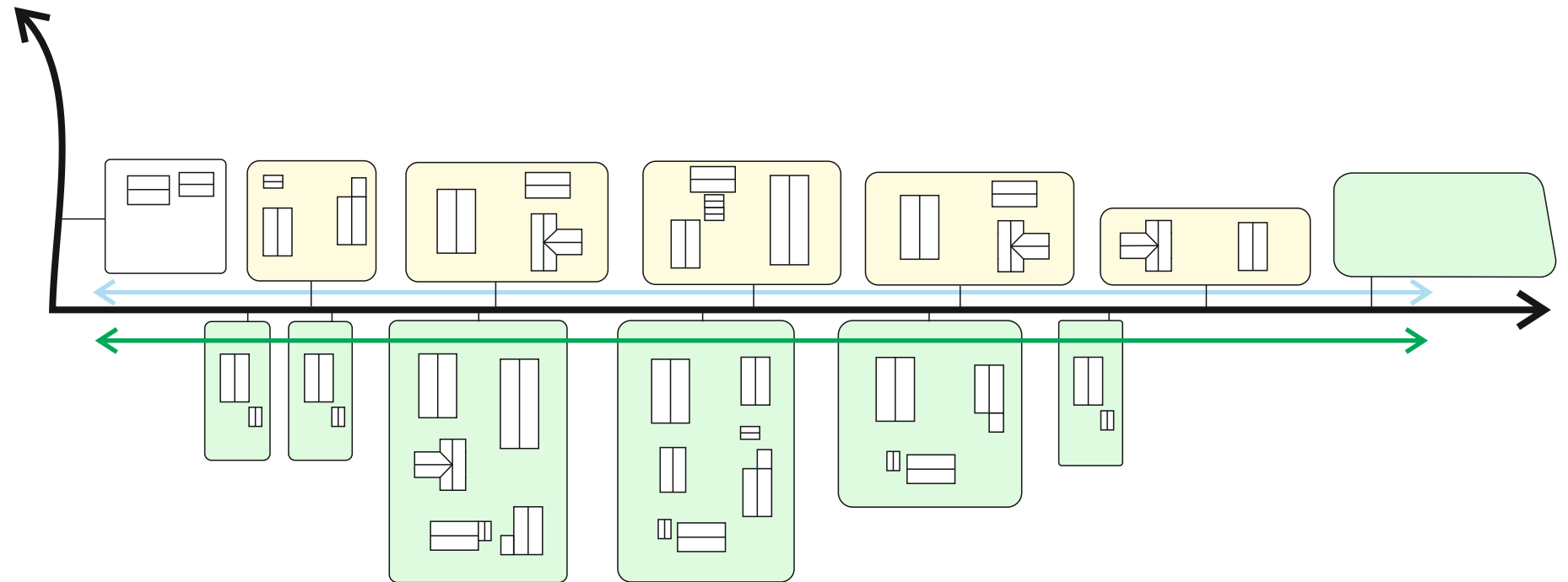
Erf-eilanden

In het plan zijn twee type erf-eilanden te onderscheiden. Namelijk het noordelijke dorpse erf-eiland en het zuidelijke landschappelijke erf-eiland. De erf-eilanden worden als eenheid en ensemble ontworpen.

Het landschappelijke erf kenmerkt zich door eenheid en rust. Vanuit het landschap gezien is het aangezicht terughoudend. De schuren met lage goot grenzen aan deze zijde. Het hoofdhuis kan groter zijn maar bevindt zich aan het doorgaande lint en is niet direct zichtbaar vanuit het zuidelijk gelegen landschap.

Het dorpse erf vormt eveneens een ensemble maar heeft wat meer variatie in uitstraling. Ook hier hebben de schuren een lage goot. Het hoofdhuis kan groter zijn en bevindt zich aan de kade.

In de inrichting van het landschap wordt er ook een onderscheid gemaakt tussen de noordelijke en de zuidelijke erf-eilanden. De noordelijke eilanden hebben een minimale duurzame beschoeiing die aansluit bij soortgelijke kavels aan het water in het dorp Zoeterwoude. De zuidelijke eilanden krijgen rondom brede rietkragen die het landschappelijk en natuurlijk aangezicht van de nieuwe dorpsrand versterken.



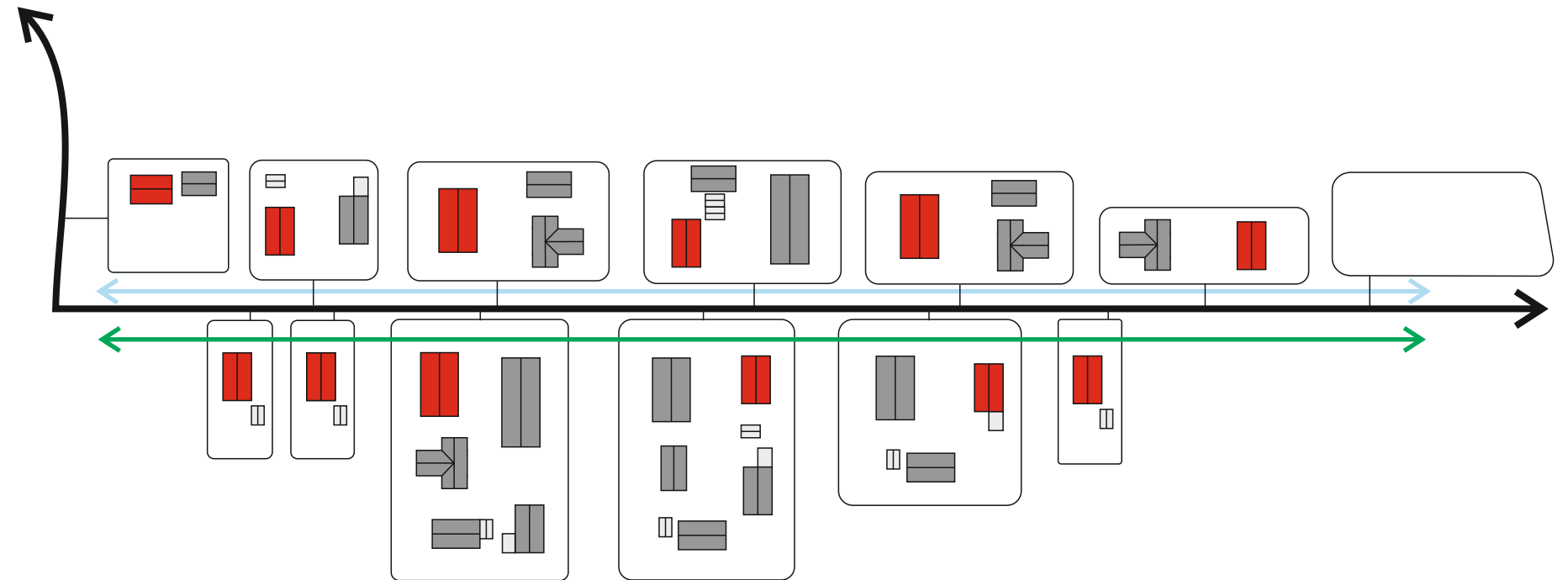
- dorpse erf- eilanden
- landelijke erf-eilanden



Hoofdhuis en schuren

Elk erf-eiland bestaat uit een hoofdhuis en een of enkele schuren (schuurwoningen en bijgebouwen). Ze vormen samen met de landschappelijke inrichting een ruimtelijk ensemble dat goed op elkaar af is gestemd. Groene hagen, beeldbepalende bomen, rietkragen en beschoeiingen maken eveneens het karakter van het erf.

Het hoofdhuis is dominant in beeld, wat zich uit in een rijke detaillering, mogelijk met meer hoogte en een ligging van de woning aan de kade of met direct zicht op de kade. Een beeldbepalende solitaire boom in de voortuin van het hoofdhuis op de noordelijke eilanden versterkt dit beeld.

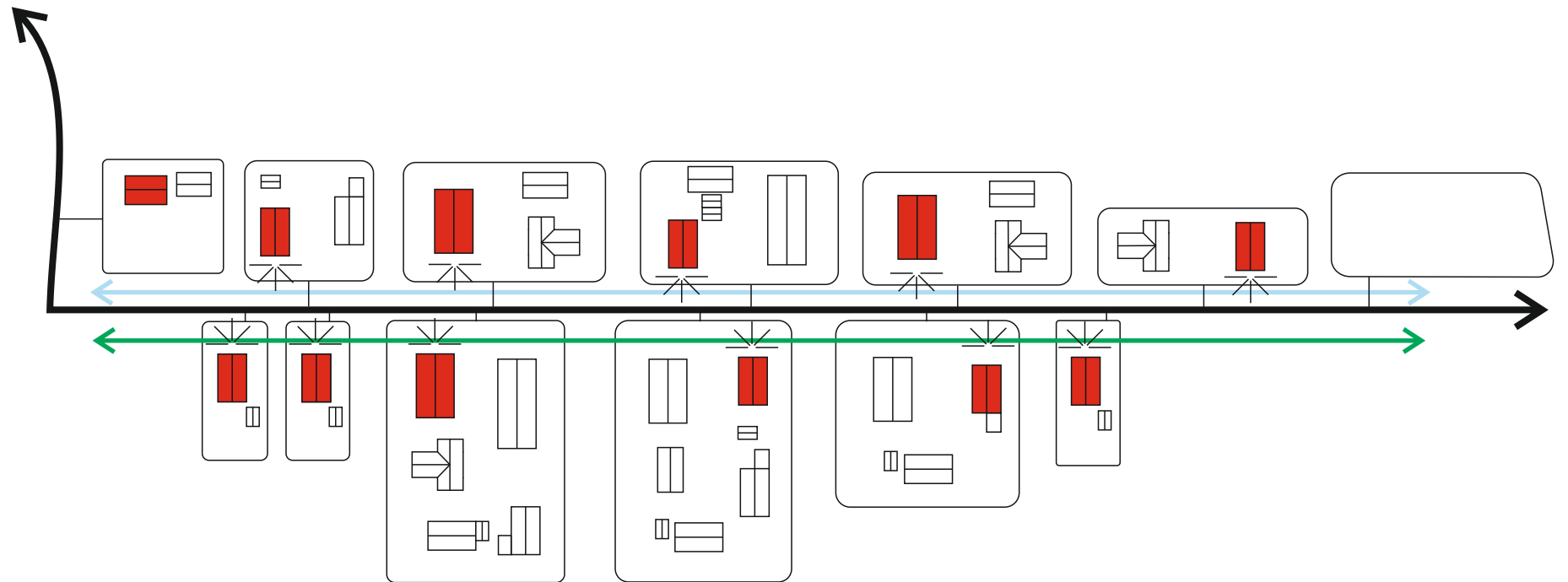


- hoofdhuis, 1 - 1,5 lg + kap
- schuurwoning, 1 lg + kap
- bijgebouwen, 1 lg + kap



Het Hoofdhuis

Het hoofdhuis (1,5 lg + kap) van het erf vormt het gezicht van het erf en heeft een duidelijke kopgevel gericht op het lint. De kap staat haaks op het lint.
 Het hoofdhuis heeft een rijk materiaalgebruik en een rijke detaillering. De kopgevel heeft een duidelijke karakteristiek aan het lint die gebaseerd is op eigenschappen van bestaande kopgevels in de omgeving.



■ hoofdhuis, 1 - 1,5 lg + kap

kopgevel pronkstuk



Schuurhuis

Het schuurhuis van het erf is een laag volume (1 lg + kap) met een lange kap. De kappen staan parallel of haaks op de verkaveling. De volumes zijn helder van vorm en duidelijk leesbaar. Op de noordelijke eilanden is er ruimte om enkele schuren meer hoogte te geven. De uitgangspunten voor kap en volume zijn gelijk.

Het schuurhuis heeft een monotoon materiaalgebruik met een sobere detaillering. De schuren op 1 erf vormen een duidelijk ensemble.





Bijgebouwen; garages en bergingen

Het bijgebouw wordt bij een geschakelde of rij-woning als onderdeel van hoofdvolume ontworpen. Vrijstaande woningen kunnen een vrijstaande berging realiseren. Uiteraard kan deze ook als onderdeel van het hoofdvolume worden ontworpen. Deze bergingen hebben een kap en zijn familie van het hoofdgebouw.





Toevoegingen aan de woning; dakkapellen, uitbouwen, etc

Toevoegingen aan het hoofdvolume zijn mogelijk indien ze duidelijk mee ontworpen zijn. Ze mogen het hoofdvolume van de woning niet aantasten.

Uitbouwen worden als duidelijk onderdeel van het hoofdvolume ontworpen. Ze worden bijvoorbeeld meegenomen in een doorlopend dakvlak.

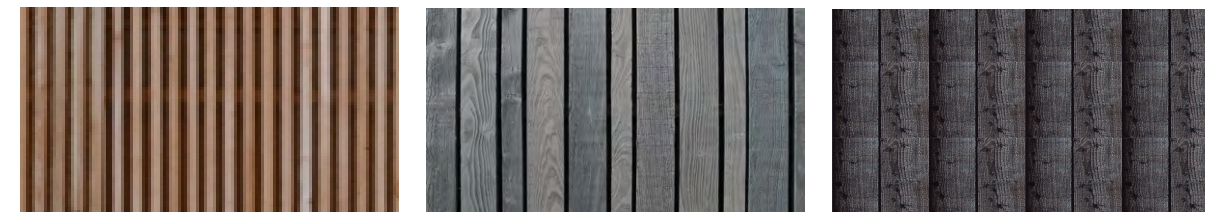
Dakkapellen zijn mogelijk op de eerste laag, mits ze het dakvlak niet teveel aantasten. Het dakvlak blijft beeldbepalend.





Kleur en materiaal

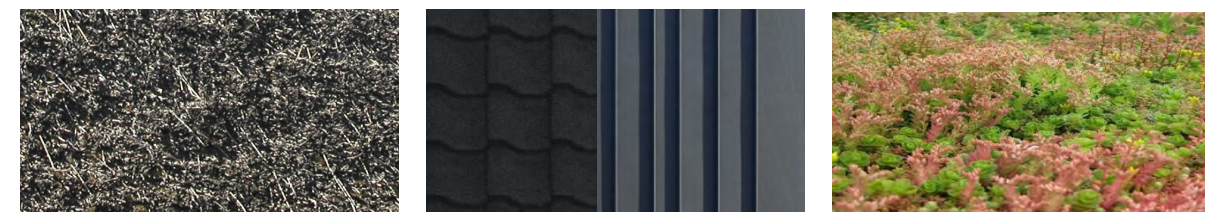
Voor de materialisatie en kleurstelling wordt uitgegaan van natuurlijke en duurzame materialen die mooi verouderen en passen in de landelijke omgeving. Het materiaal- en kleurgebruik van de erf-ensembles moet met elkaar in harmonie zijn, waarbij de schuren op 1 erf in 1 kleur- en materiaalpallet uitgewerkt moeten worden. Kleur- en materiaalaccenten, in de vorm van kaders, lijsten, kozijnen zijn toegestaan. Witte kaders, lijsten en kozijnen zijn bijvoorbeeld karakteristiek en passend in een landelijke omgeving.



onbehandeld hout en grijs/zwart hout



roodbruine en grijs/zwarte baksteen tinten



rieten daken, donker gekleurde daken (keramische pannen/staal/ hout) of groene daken



Materiaal en duurzaamheid

- Duurzame installaties zoals PV en warmtepompen worden geïntegreerd mee ontworpen; warmtepompen staan niet los in de tuin, PV wordt niet op de pannen of het riet geplaatst.
- In de woningen worden voorzieningen voor vogels en vleermuizen, als vleermuiskasten, zwaluwpannen en neststenen, mee ontworpen.
- Platte daken worden als groendak/sedumdak uitgevoerd.

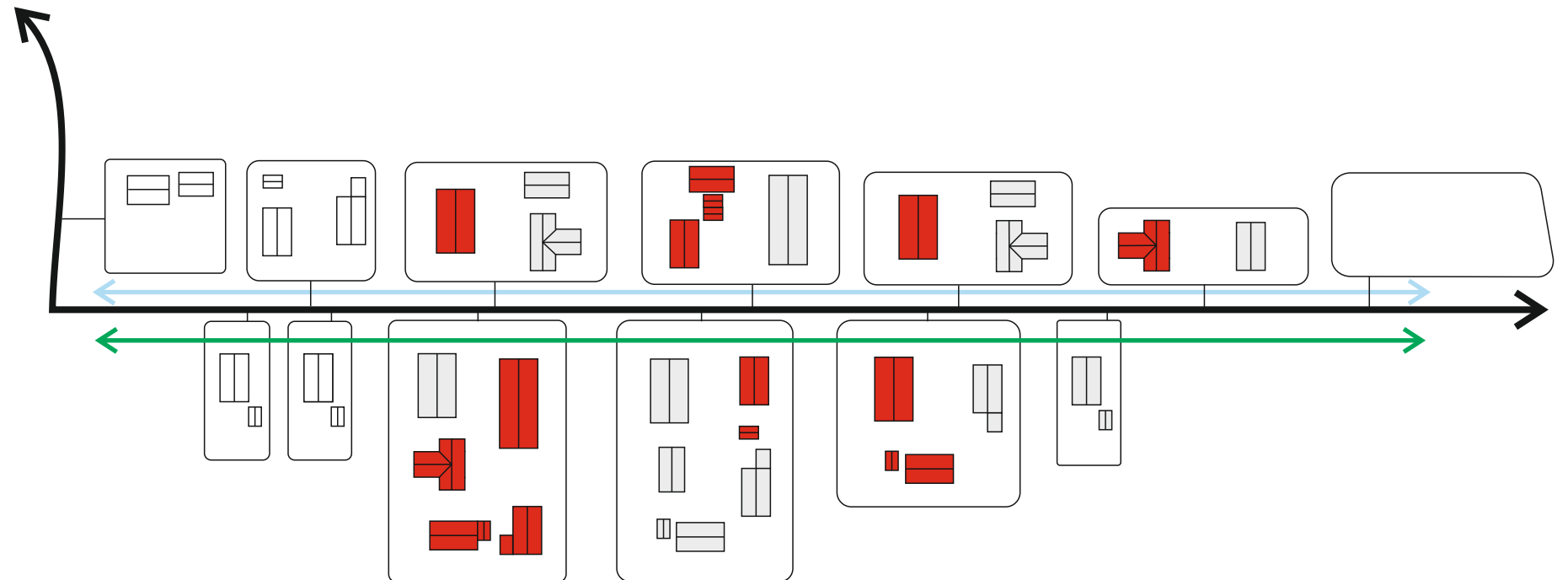




Architectuur en demarcatie

Er dient een duidelijke verwijzing te zijn naar de karakteristieke architectuur van het landelijk gebied van Zoeterwoude en omgeving. Er wordt niet gevraagd om puur historiserende architectuur. Elementen van de streekeigen architectuur kunnen prima gecombineerd worden met moderne architectuur, waardoor een eigentijds en passende architectonische invulling ontstaat.

Onderstaand schema laat een wensbeeld voor de demarcatie zien van de verschillende erf-eilanden.



■ architect 1
■ architect 2



oevers dorpse noordelijke erf-eilanden



oevers landelijke zuidelijke erf-eilanden

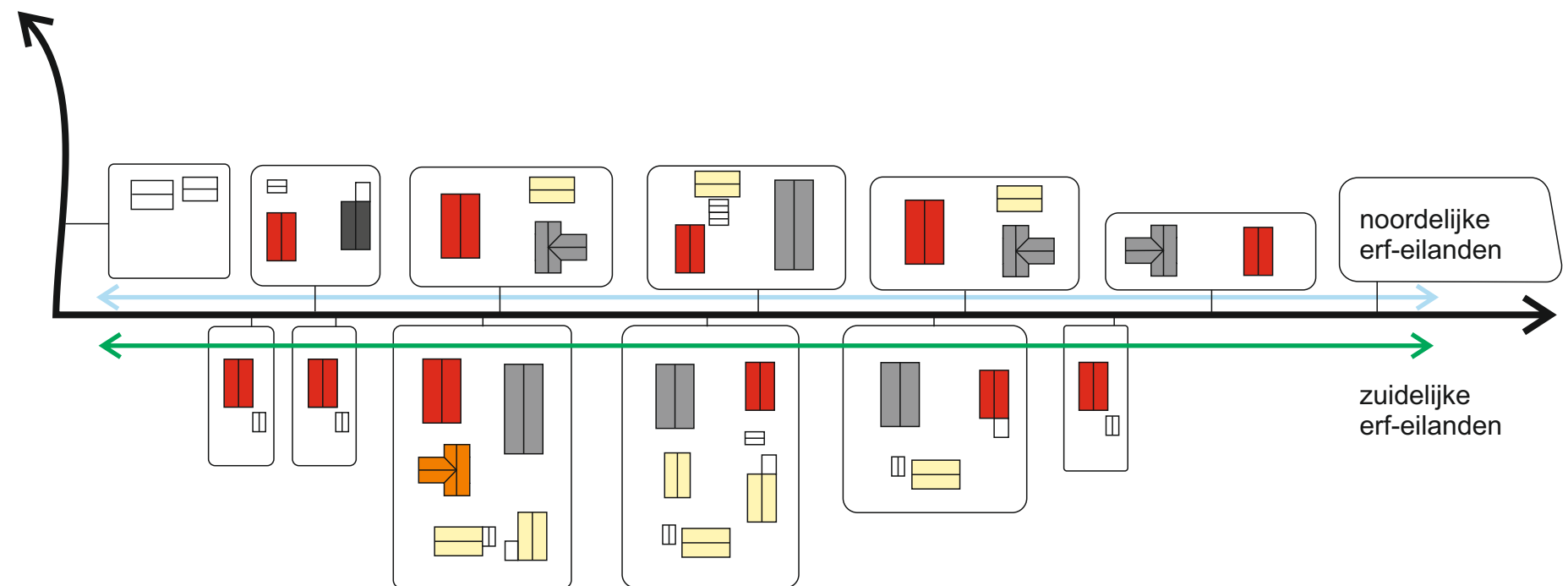
Ruimtelijke uitgangspunten en karakteristieken

De noordelijke en zuidelijke erf-eilanden krijgen in de uitwerking kleine verschillen. Daar waar aan de noordzijde meer aan wordt gesloten op de karakteristiek van het dorp, wordt aan de zuidzijde aangesloten op de landschappelijk erven uit de omgeving.

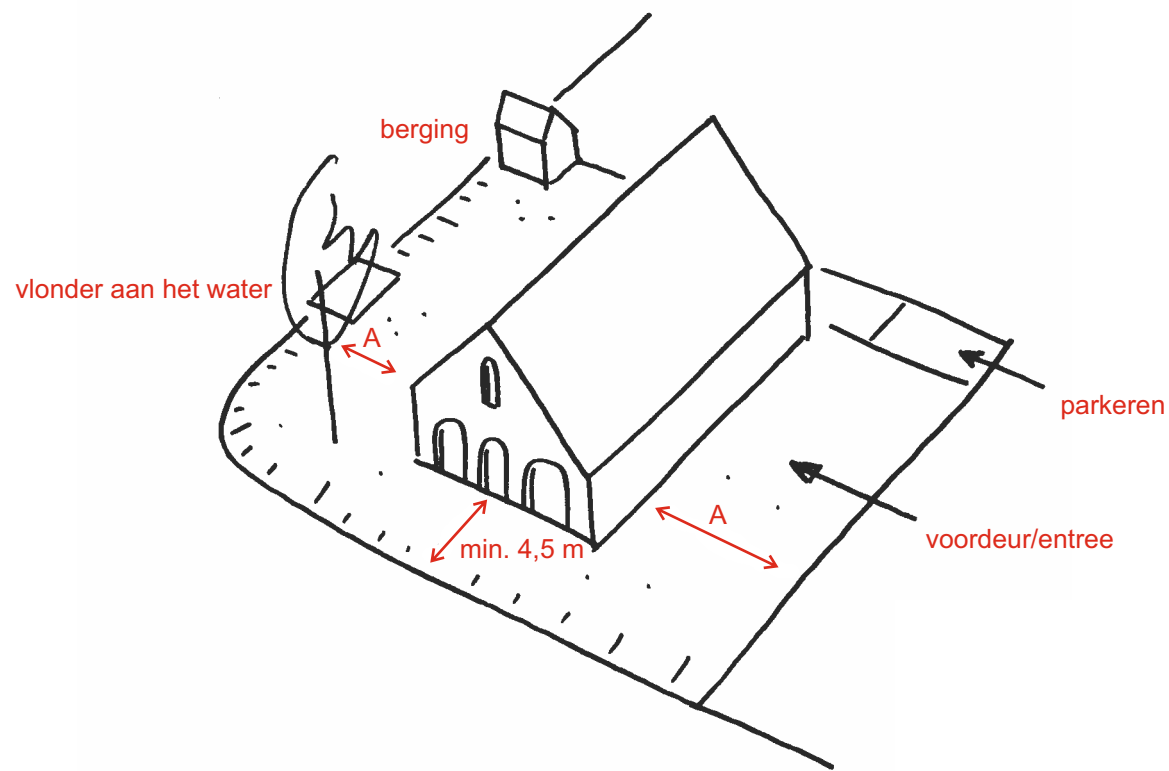
De noordelijke erf-eilanden hebben bijvoorbeeld een minimale beschoeiing en liggen rondom in het water. Ze zijn afzonderlijk bereikbaar. De zuidelijke erf-eilanden liggen met de noordzijde tegen de groene kade aan. Tussen de verharding en de kavels bevindt zich een begroeide zone met meerstammige bomen. De overige zijden van deze eilanden grenzen direct aan het water en het open landschap. Deze zijden hebben brede rietkragen die het zicht vanuit het landschap op het plan bepalen.

Daarnaast laat de architectuur op de noordelijke dorpse eilanden iets meer diversiteit zien dan de architectuur op de zuidelijke eilanden. Subtiële verschillen zorgen voor een zorgvuldige aansluiting van architectuur, stedenbouw en landschap op de omgeving.

Op de volgende pagina's worden de ruimtelijke uitgangspunten voor verschillende woningen omschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de positie van het hoofdhuis en de schuurwoningen op de noordelijke en zuidelijke erf-eilanden. Daarnaast worden er uitspraken gedaan over de grootte en/of positie van vlonders, parkeerplaatsen en bijgebouwen. In onderstaand schema wordt weergegeven voor welke woningen de ruimtelijke uitgangspunten overeenkomen.

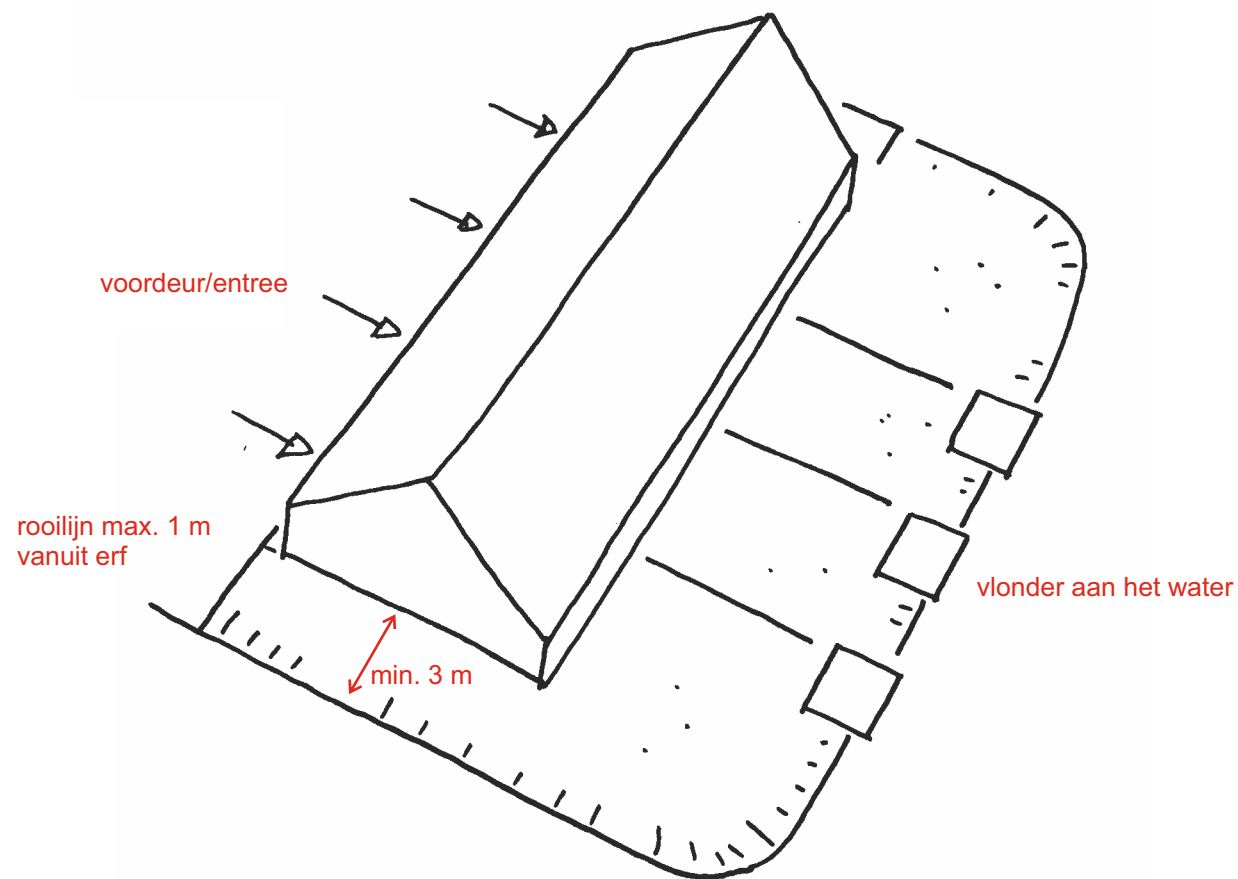
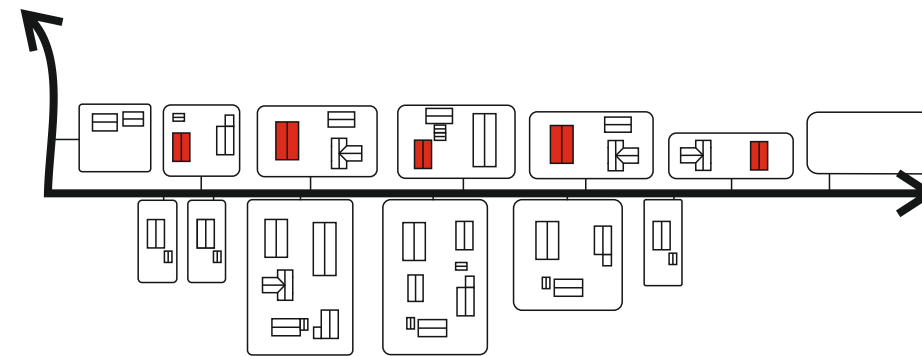


- hoofdhuis
- schuren - 2kap of rij - voor op het erf
- schuren - vrijstaand - voor op het erf
- schuren - 2kap of rij - achter op het erf
- schuren - vrijstaand - achter op het erf



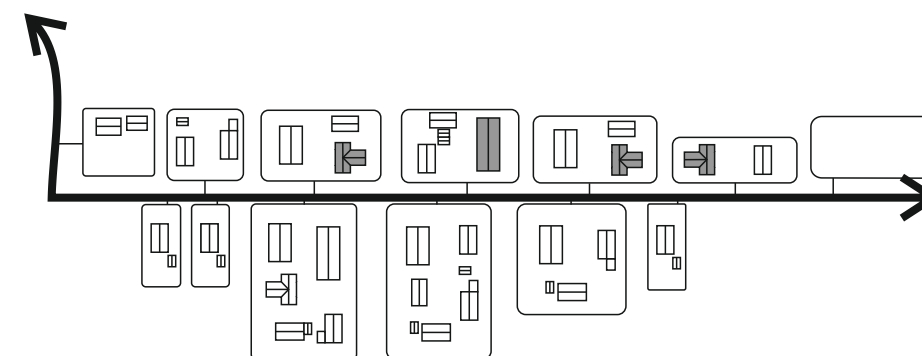
NOORD KAVELS HOOFDHUIS

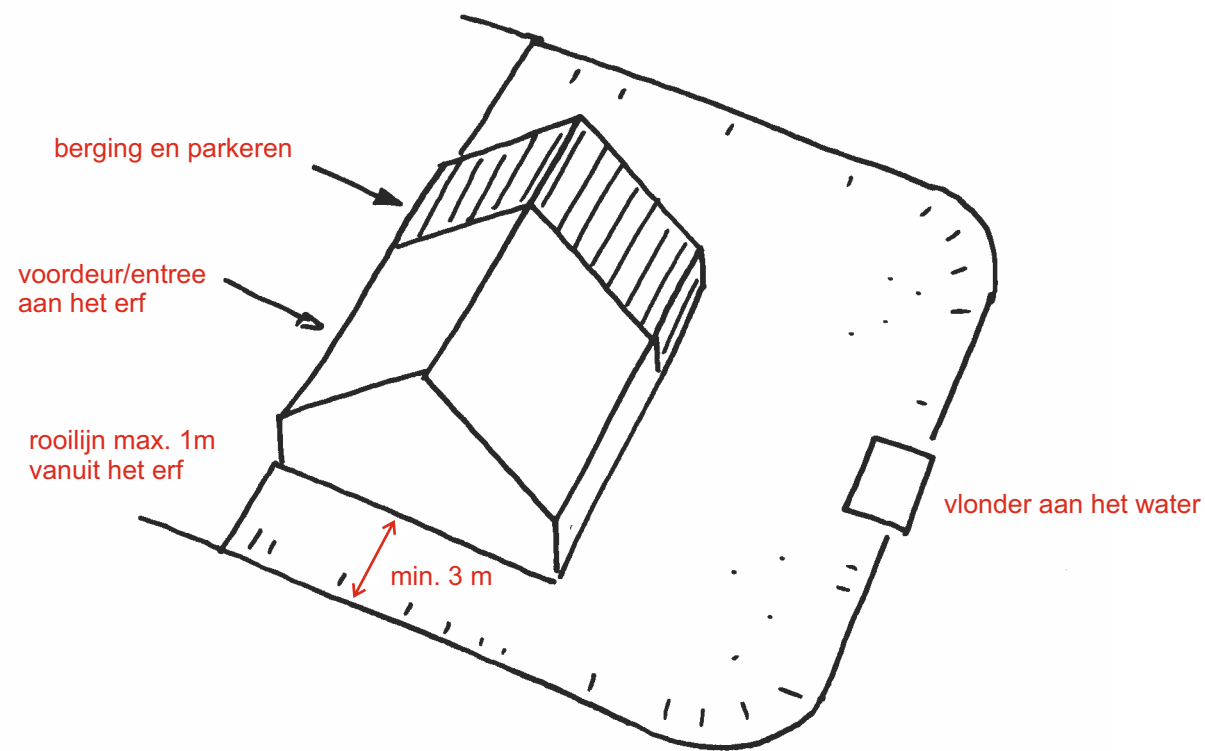
- de woning ligt midden op de kavel.
- de afstand van de voorgevel tot de erfwatergrens is minimaal 4,5m.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- parkeren vindt plaats op de kavel aan de erfzijde uit het zicht van het water of buiten de eigen kavel op het erf.
- bergingen hebben een kap en zijn familie of onderdeel van het hoofdvolume.
- indien een berging aan het water staat heeft deze een breedte aan het water van max. 3 m.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.
- bergingen/aanbouwen/pp/vlonders liggen min. 4m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdhuis.
- op elke kavels staat 1 beeldbepalende boom



NOORD KAVELS SCHUREN - RIJ OF 2KAP - VOOR OP HET ERF

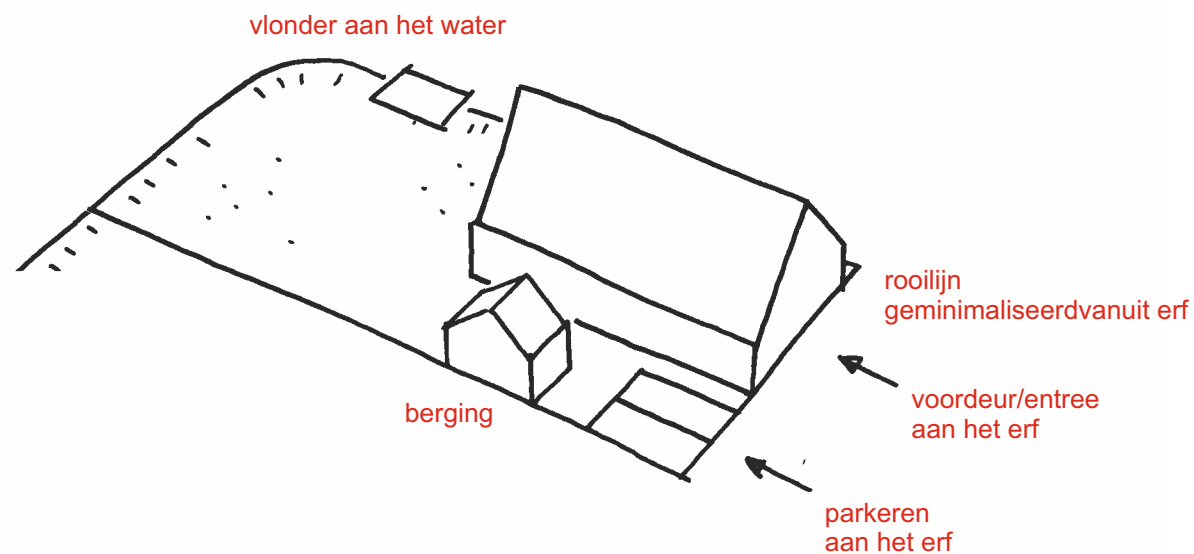
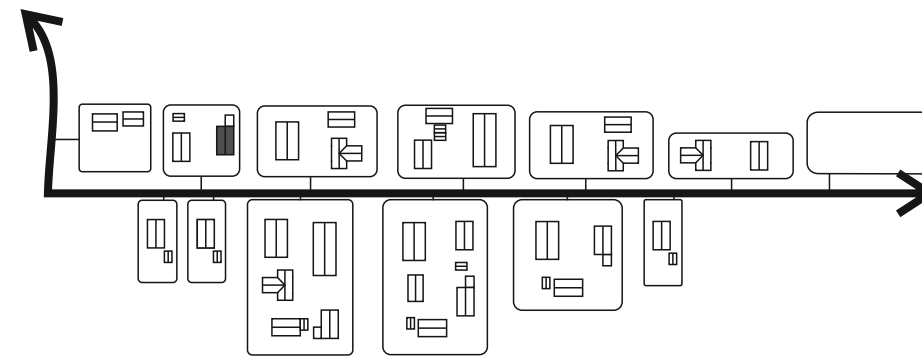
- de schuur ligt direct aan het erf. De maximale afstand tussen kavelgrens erf-zijde en de voorgevel is aan deze zijde max. 1,5m.
- de afstand van de voorgevel tot de erfwatergrens is minimaal 3 m.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erf-zijde.
- parkeren vindt plaats buiten de eigen kavel op het erf of binnen het volume van de eigen woning.
- bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.
- bergingen/aanbouwen/vlonders liggen min. 3m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdhuis.





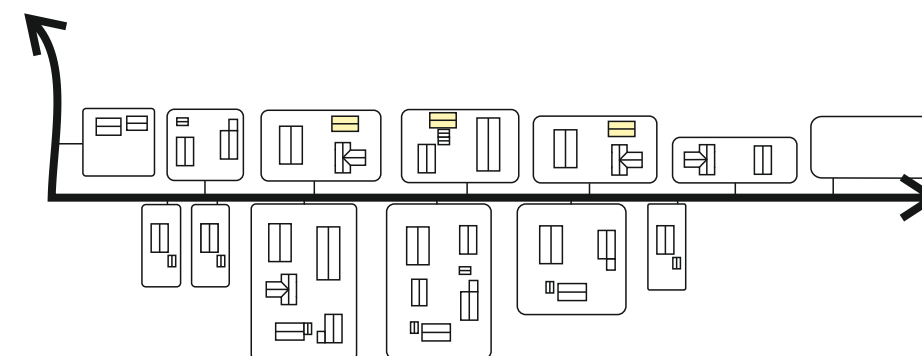
NOORD KAVELS SCHUREN - VRIJSTAAND VOOR OP HET ERF

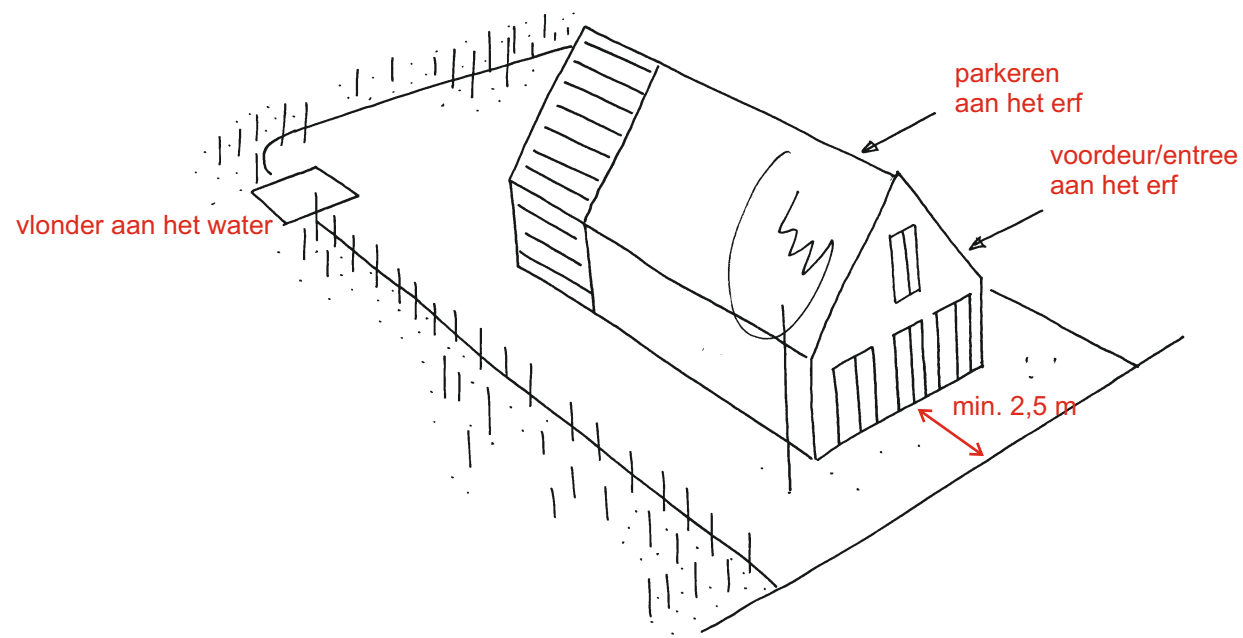
- de schuur ligt direct aan het erf. De afstand tussen kavelgrens erfzijde en voorgevel is max. 1,5m.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- de afstand van de voorgevel tot de erfwatergrens is minimaal 3m.
- parkeren vindt plaats op de kavel aan de erfzijde uit het zicht van het water of buiten de eigen kavel op het erf.
- bergingen hebben een kap en zijn familie of onderdeel van het hoofdvolume.
- indien een berging aan het water staat heeft deze een breedte aan het water van max. 3,5m.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.
- bergingen/aanbouwen/vlonders liggen min. 3m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdhuus.



NOORD KAVELS SCHUREN - VRIJSTAAND ACHTER OP HET ERF

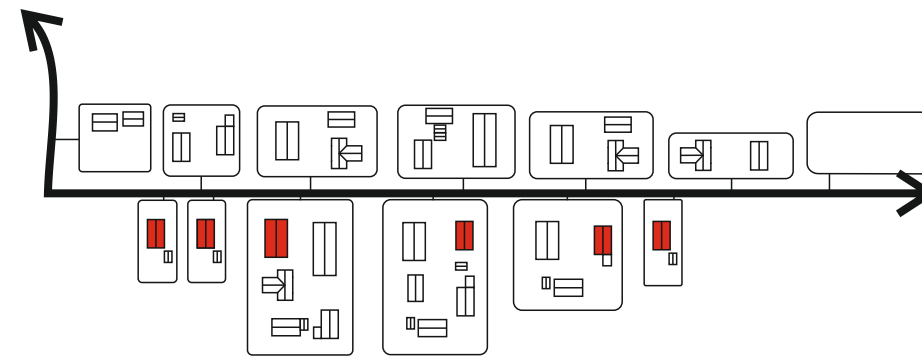
- de schuur ligt direct aan het erf. De afstand tussen kavelgrens erfzijde en voorgevel is zo minimaal mogelijk.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- parkeren vindt plaats op de kavel aan de erfzijde uit het zicht van het water of buiten de eigen kavel op het erf.
- bergingen hebben een kap en zijn familie of onderdeel van het hoofdvolume.
- indien een berging aan het water staat heeft deze een breedte aan het water van max. 3,5m.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.





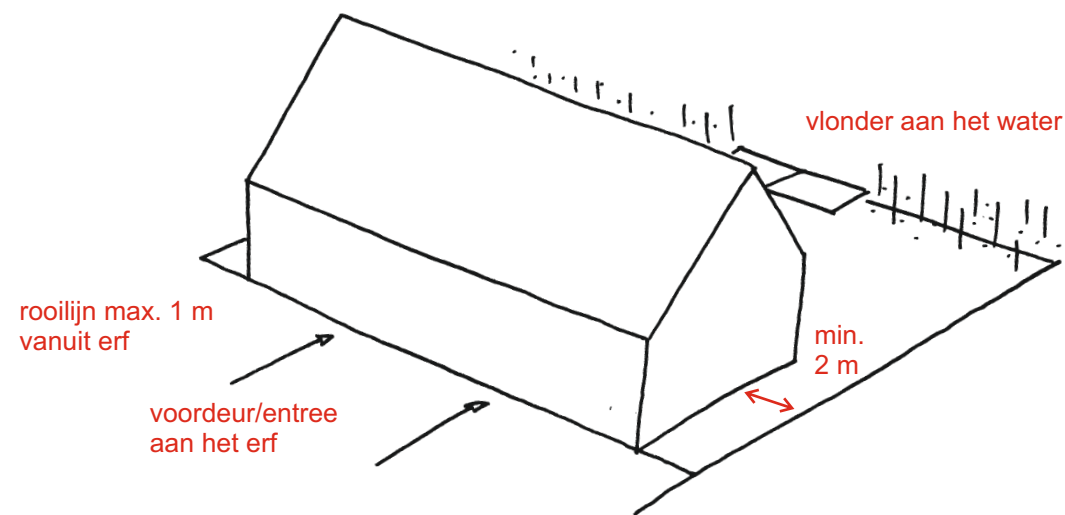
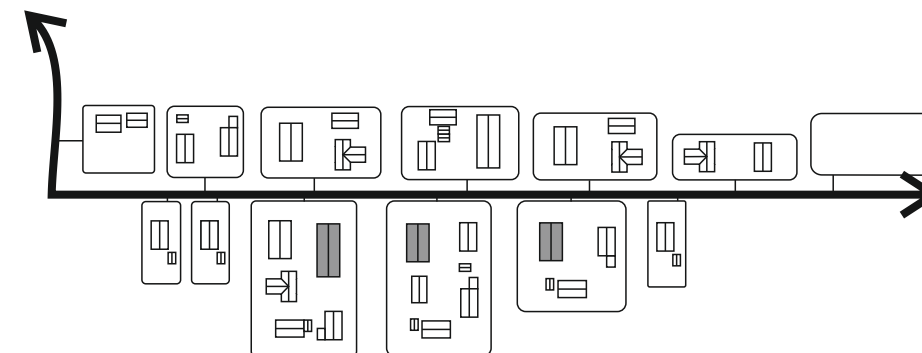
ZUID KAVELS HOOFDHUIS

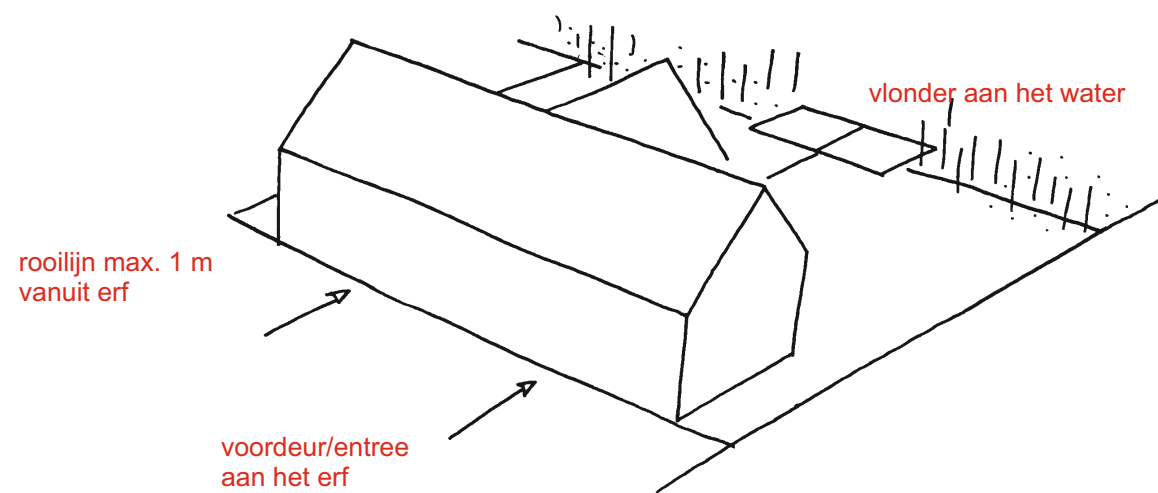
- de woning ligt midden op de kavel.
- de afstand van de voorgevel (pronkgevel) tot de erfgrans is minimaal 2,5m.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- parkeren vindt plaats aan de erfzijde uit het zicht van het water of buiten de eigen kavel op het erf.
- bergingen hebben een kap en zijn familie of onderdeel van het hoofdvolume.
- indien een berging aan het water staat heeft deze een breedte aan het water van max. 3,5m.
- vlonders hebben een breedte van max.4m aan het water.
- bergingen/aanbouwen/pp/vlonders liggen min. 4m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdhuis.



ZUID KAVELS SCHUREN - RIJ OF 2KAP - VOOR OP HET ERF

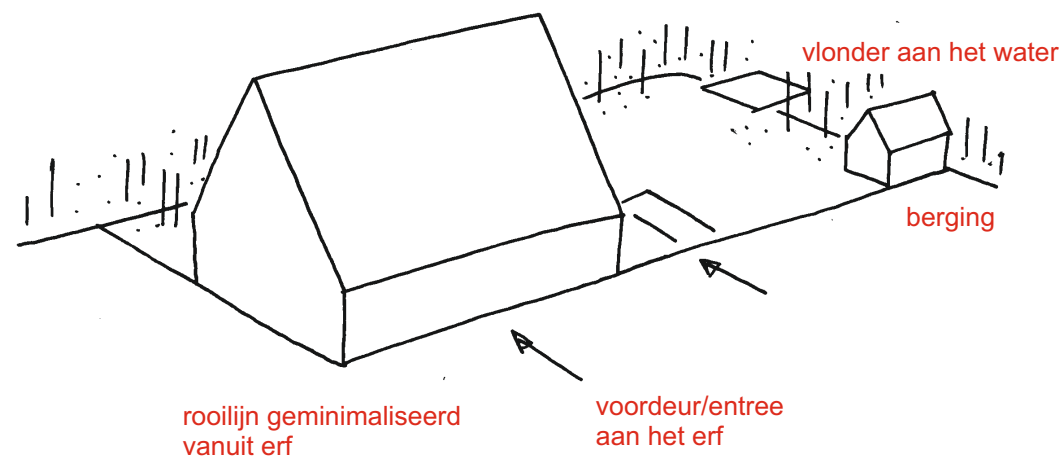
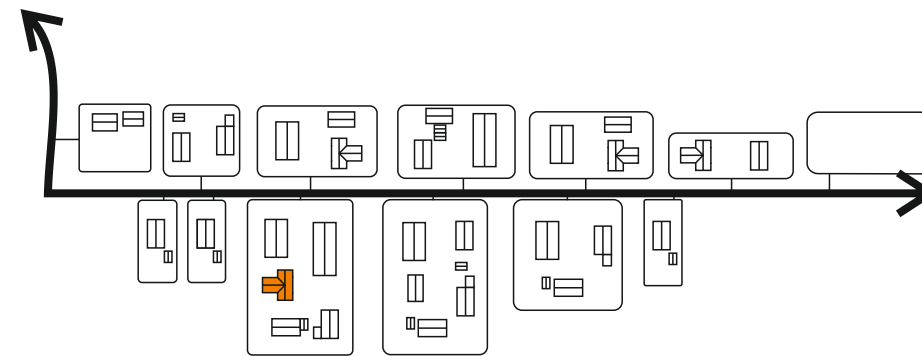
- de schuur ligt direct aan het erf. De maximale afstand tussen kavelgrans erfzijde en voorgevel is aan deze zijde max.1,5m.
- de afstand van de voorgevel tot de erfgrans is minimaal 2m.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- parkeren vindt plaats buiten de eigen kavel op het erf of binnen het volume van de woning.
- bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.
- bergingen/aanbouwen/vlonders liggen min. 3m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdhuis.





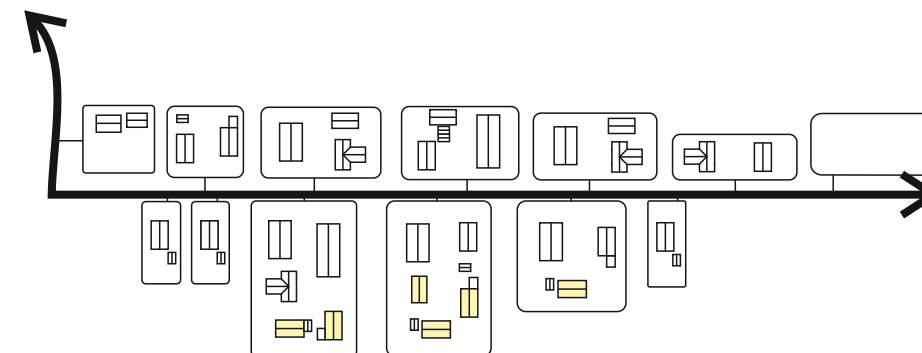
ZUID KAVELS SCHUREN - RIJ OF 2KAP - ACHTER OP HET ERF

- de schuur ligt direct aan het erf. De afstand tussen kavelgrens erfzijde en voorgevel is max. 1,5m.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- parkeren vindt plaats buiten de eigen kavel op het erf of binnen het volume van de eigen woning.
- bergingen zijn onderdeel van het hoofdvolume.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.



ZUID KAVELS SCHUREN - VRIJSTAAND ACHTER OP HET ERF

- de schuur ligt direct aan het erf. De afstand tussen kavelgrens erfzijde en voorgevel is zo minimaal mogelijk.
- de voordeur/hoofdentree is gelegen aan de erfzijde.
- parkeren vindt enkel plaats op de kavel aan de erfzijde uit het zicht van het water of buiten de eigen kavel op het erf.
- bergingen hebben een kap en zijn familie of onderdeel van het hoofdvolume.
- indien een berging aan het water staat heeft deze een breedte aan het water van max. 3,5m.
- vlonders hebben een breedte van max. 4m aan het water.



FARO architecten bv, bna
architectuur | research
landgoed de olmenhorst
lisserweg 487d
2165 as lissbroek

buurtweg 43
6971 km oeken

t 0252-414 777
f 0252-415 812
info@faro.nl | www.faro.nl

FARO