



Beeldkwaliteitsplan

Rijnpark

Koudekerk aan den Rijn

januari 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
2. Van visie naar ontwerp	5
3. Stedenbouwkundige visie	9
Deelgebieden	
Entree	
Orthogonale wegenstructuur	
Korte woonstraten	
Positie van de woning op het kavel	
Stelregels	
4. Stedenbouwkundig plan	11
5. Woningtypologieën	13
6. Groenstructuur	15
Boomweidestrook	
Bomen langs de woonstraten.	
Parkzone	
7. Ontsluiting en verhardingen	21
Speelstraat	
8. Water en oevers	25
Waterstructuur	
Oevers	
9. Spelen & openbare ruimte	29
Spelen	
Vuilcontainers en hondenuitlaat	
Verlichting en meubilair	

10. Erfafscheidingen	33
11. Steile kappen & Stoere koppen	39
Eigen identiteit: Steile kappen & Stoere koppen	
Massa	
Accenten	
Dakkapellen, aan- en uitbouwen	
Appartementen (Balkon a/d Rijn & Plangebied)	
Specials (Beeld & Locatie)	
Rijke detaillering	
Bijzondere metselverbanden	
Kernuitgangspunten	
12. Architectuur deelgebieden	47
De Slinger	
Balkon aan de Rijn	
Eiland	
Woonstraat	
De Boomgaard	
De Speelstraat	
Het Hof	
Dorrepaal	
Vrije kavels	
13. Profielen en details	53
Colofon	76



1. Inleiding

Het Beeldkwaliteitsplan Rijnpark legt de basis voor de ruimtelijke en programmatische invulling van Rijnpark I fase 1, een oud bedrijventerrein waaronder voormalige locatie van Bos Beton, dat wordt getransformeerd tot groene woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing van Rijnpark. Architecten en ontwerpers van de openbare ruimte kunnen met het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan in de hand aan de slag met de finale plannen. In het beeldkwaliteitsplan wordt het eindbeeld niet volledig vastgelegd: architecten en ontwerpers dienen voldoende ruimte te krijgen om plannen verder te ontwikkelen. Bovendien kunnen plannen door wederzijdse beïnvloeding en voortschrijdend inzicht een extra dimensie krijgen. In het beeldkwaliteitsplan worden principes en de ontwerpfilosofie neergelegd, die de ontwerpers als vertrek- en uitgangspunt zullen moeten onderschrijven.



2. Van visie naar ontwerp

De geplande uitbreidingslocatie te Koudekerk aan den Rijn is gelegen aan de Oostzijde van de dorpskern. Ten westen wordt de locatie begrensd door de bebouwing van Koudekerk aan den Rijn, in het noorden door het cultuurhistorisch waardevolle lint van de Lage Waard, gelegen op de grens van de Hogenwaardse polder en Lagenwaardse Polder (Belvédère-gebied). In het zuiden wordt de locatie begrensd door de Oude Rijn (Hoogewaard). Ten oosten ligt de kern Alphen aan den Rijn.

Vanuit een visie op het totaal is gevraagd om een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Bos Beton en omgeving (o.a. Dorrepaal v.o.f.), Rijnpark I.

De afgelopen jaren heeft door nauwe samenwerking tussen experts van de Gemeente Rijnwoude met de ontwikkelaar en stedenbouwer/(landschaps)architect het plangebied vorm gekregen tot het thans voorliggende Definitieve Stedenbouwkundig Ontwerp.

De Oude Rijnzone is één van de vier in het Streekplan Zuid-Holland Oost aangewezen gebieden waar in de periode tot 2015 invulling gegeven wordt aan een integrale ontwikkelingsopgave. De Transformatievisie – in vervolg op

de in 2003 opgestelde Structuurvisie Rijnwoude 2020 – omvat onder andere het gebied ten oosten van de kern Koudekerk aan den Rijn, gelegen in de Hogenwaardse Polder, plaatselijk bekend als ‘Het Oog’.

De wortels voor de tot standkoming van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp van Rijnpark I, zijn gelegd in het Masterplan: Koudekerk aan den Rijn, masterplan “Het Oog”, opgesteld in april 2006 door Inbo Woudenberg in opdracht van de gemeente Rijnwoude.

Uitvoerige doorontwikkeling heeft geleid tot het plan Rijnpark. Een helder stedenbouwkundig ontwerp, gebaseerd op duidelijke uitgangspunten vanuit het gemeentelijk kader.

Het Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerp wordt verankerd in het beeldkwaliteitsplan. Deze dienen gezamenlijk in een samenhangend beeld te resulteren. Bij eventuele tegenstrijdigheden in de gekozen opzet van het beeldkwaliteitsplan met het stedenbouwkundig ontwerp of de algemene welstandsnota van de Gemeente Rijnwoude, prevaleert dit beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan dient dan ook als toetsingskader voor beoordeling door de Welstandscommissie.

Huidige architectuurbeeld Koudekerk aan den Rijn



Huidige architectuurbeeld Koudekerk aan den Rijn





3. Stedenbouwkundige visie

Het gebied wordt begrensd en ontsloten aan de Hoogwaard, ten zuiden van het plangebied. Aan de noordzijde wordt het begrensd door een caravanstalling, gelegen aan open groene weilanden. Ten westen wordt de grens gevormd door een caravanstalling, gelegen langs De Weidedreef. Ten oosten wordt het begrensd door weilanden en bedrijventerrein. Rijnpark is ontwikkeld tot een kleinschalig woongebied met veel groen en openbare ruimte. Als extra kwaliteit wordt er een grote parkzone gerealiseerd aan de oostzijde. Deze zone fungeert als groene long en recreatiegebied voor de nieuwe wijk.

Deelgebieden

Het plan is opgedeeld in verschillende deelgebieden met elk hun eigen karakteristiek binnen het samenhangende geheel van het totale plan. We onderscheiden de volgende deelgebieden:

- De Slinger
- Balkon aan de Rijn
- Eiland
- Woonstraat
- De Boomgaard
- De Speelstraat
- Het Hof
- Dorrepaal

(zie kaart op blz. 46 voor aanduiding deelgebieden)

Intieme kleinschalige woonstraten binnen een helder ruimtelijk stedenbouwkundig plan vormen de basis van het ontwerp.

Entree

Driekleinschalige appartementengebouwen aan de Hoogwaard markeren aankondiging van het woongebied. Een slingerende laan omsloten door ruime groene openbare ruimte, vormt de hoofdontsluiting in Noord-westelijke richting. Dit lint met aan één zijde bebouwing, en aan de oost- zijde openbaar groen en water van de parkzone geeft een waardig en royaal entree aan de wijk.

Orthogonale wegenstructuur

Het plan kent naast de hoofdontsluiting, nog een drietal noord-zuid geïoriënteerde straten. Deze worden doorkruist door dwars hier op geplaatste oost-west geïoriënteerde straten. Deze straten bieden zicht op de openheid van de groene Parkzone. Dit geeft het plan lucht en relatie met het grotere geheel van het plangebied.

Korte woonstraten

Om de kleinschaligheid en dorpse karakter te benadrukken worden er korte woonstraten nagestreefd.

Positie van de woning op het kavel

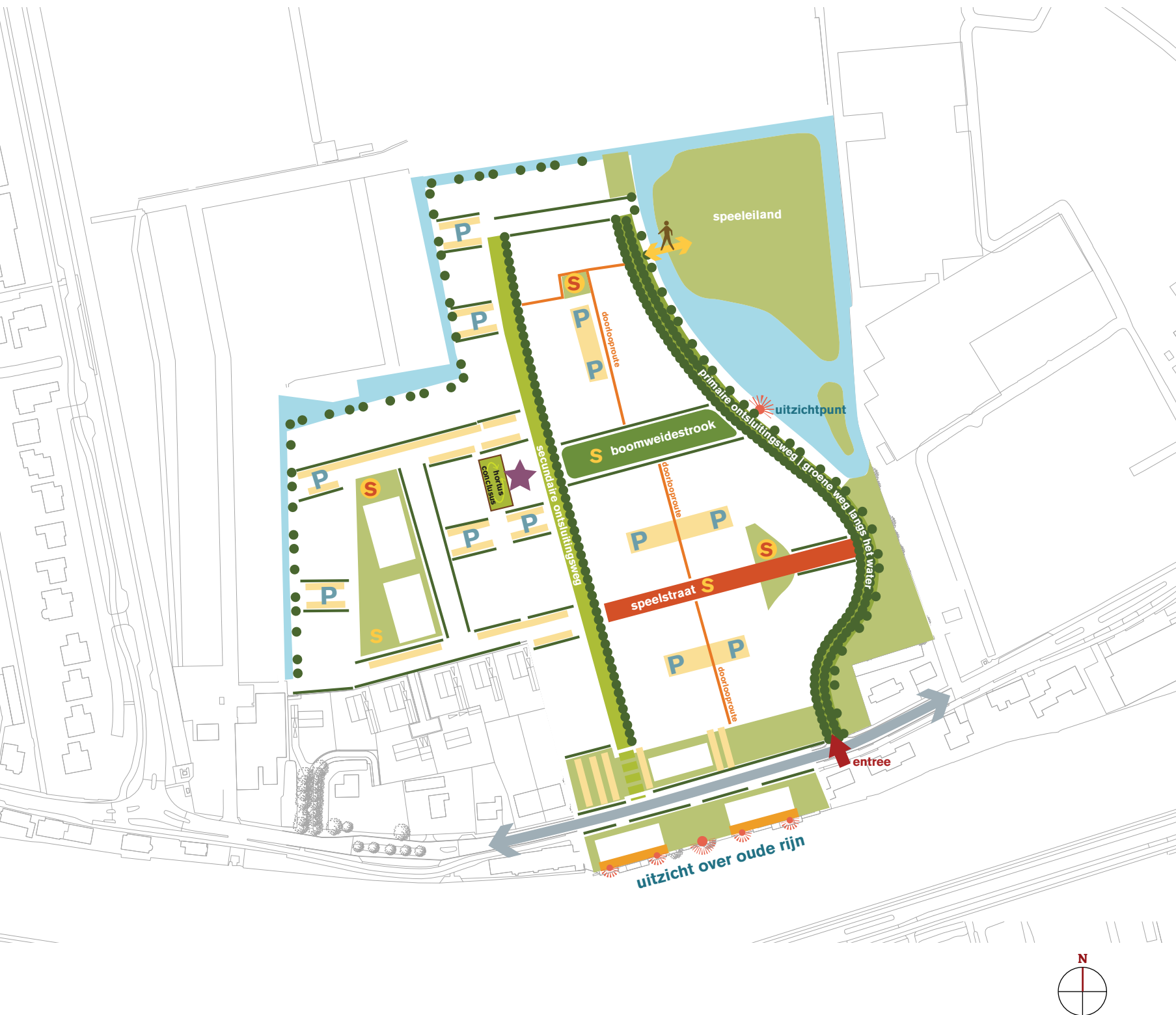
De woningen zijn dusdanig geplaatst dat er zo min mogelijk noord gelegen tuinen ontstaan. Openbaar groen in de wijk is veelal gecombineerd met zichtassen richting de parkzone. Ook wordt groen gelijkmatig over de wijk verdeeld met per deelgebied zijn eigen karakteristiek.

Rijnpark kenmerkt zich door een gevarieerd woonmilieu. Gezamenlijke kenmerken zijn de dorpse schaal en de groene doorzichten in oost-westelijke richting naar het openbaar waterrijke en groene parklandschap.

Stelregels

De woonstraten zijn opgebouwd met de volgende stelregels:

- maak korte woonstraten
- streef naar maximaal zes woningen van hetzelfde type naast elkaar (geschakeld en los staande woningen)
- situeer de woningen zo veel mogelijk met tuinen op gunstige zon positie
- werk met kleine sprongen in de voorgevel- rooilijn om kleinschaligheid te benadrukken
- verwerk het parkeren waar kan, buiten het zicht van de woonstraten in parkeerhoven en parkeercoffers
- maak duidelijke hoekaccenten in woningtype of architectuurcreëer “specials” in de vorm van unieke architectuur, verspreid door het plangebied om verrassende accenten te maken
- zorg voor een eenduidige architectuurfamilie met aandacht voor differentiatie



4. Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet van de wijk is dorps en divers. De buitenruimte sluit hierop aan door een rustige, eenvoudige en doelmatige inrichting. Een inrichting die grotendeels bepaald wordt door het groen. Gras, grote bomen, boomweiden, hagen en groene erfafscheidingen zijn ingrediënten voor het plan.

Een belangrijk ruimtelijk element voor Rijnpark I is een grote waterpartij haaks op de Oude Rijn. In de verbeelding zou het een oude ingedamde rivierarm kunnen zijn. Dit vormt tevens de entree van de wijk die langs het water voert. In de waterpartij ligt een speeleiland. Het grote eiland is informeel en natuurlijk van karakter. Het herbergt hoogteverschillen met een natuurspeelplaats.

De wijk takt aan op de Oude Rijn middels een zone van appartementsgebouwen in een groene ruimte. Deze groene ruimte biedt een zicht op de Oude Rijn en een verblijfsplek voor alle toekomstige bewoners van de wijk.

In de woonwijk komt een boomweide welke aansluit op de groenezone als dorpse, landelijke verblijfs- en speelplek. In de woonwijk is even ten zuiden van deze strook een speelstraat gepland. Dit is een verhard hofje waar bewoners op het stoepje voor het huis een kopje thee kunnen drinken met de burens en waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen

omdat het autovrij is. Daarnaast zijn er, verdeeld over de wijk, diverse speelplekken te vinden voor de allerkleinsten. Bij het appartementenblokje gelegen aan de kop van de boomweide komt een hortus conclusus, een omsloten tuin. Deze vormt een gezamenlijke tuin voor de toekomstige bewoners van het appartementenblokje.

De entreeweg die langs het water loopt, vormt de hoofdonthutingsweg van de wijk. Deze weg volgt de gebogen lijnen van de waterpartij en krijgt een monumentaal profiel met een robuuste bomenlaan. In de woonstraten staan kleinere bomen aan één zijde van de weg. De profielen van de straten worden zo rustig mogelijk ingericht. De parkeerhoven zijn er in de eerste plaats om zo efficiënt mogelijk te parkeren. Zij zijn voorzien van pergolaconstucties waarover klimplanten hun weg kunnen vinden, deze nemen weinig ruimte in maar zorgen wel voor een groen karakter.



5. Woningtypologieën

In de stedenbouwkundige opzet is gezocht naar variatie in woonbeleving en variatie in woonstraten. Dit uit zich onder meer in de korte rijen en wisselende typologieën. In Rijnpark is plaats voor een brede doelgroep aan bewoners, van starters tot senioren, van jonge gezinnen tot tweeverdieners of singles. Door de spreiding van de verschillende typologieën door het plangebied ontstaat er een organische en levendige combinatie van bewoners en leefstijlen. Deze mix van doelgroepen zal bijdragen aan een levendige en gevarieerde woonbeleving.

woningtypologieën		
type	soort	aantal
Type A	rijwoning 4.8m	11
Type B1	rijwoning 5.1m	45
Type B	rijwoning 5.7m	33
Type C	rijwoning 6.0m	53
Type E	2-onder-1-kap	14
Type F	vrijstaand	9
Type H	rug-aan-rug	24
Type J/K	bebo's	20
Type L	starters appartementen	10
Type M	appartementen	22
Type N	senioren appartementen	12
Dorrepaal	vrijstaand	8
TOTAAL		261



6. Groenstructuur

Het groen in de wijk zorgt voor rust en structuur. Gras, grote bomen, boomweiden, hagen en groene erfafscheidingen zijn de ingrediënten voor het plan. Vanwege hoge onderhoudskosten wil men volgens de LIOR zo min mogelijk hagen gebruiken in de openbare ruimte. Hagen zijn echter ideaal in deze wijk, waar de ruimte soms schaars is, om toch een groen en dorps karakter te realiseren. Daarom zijn veel hagen op particulier terrein gepositioneerd.

De parkzone is gelegen aan de oostzijde met de waterpartij. Het grote eiland is ingericht als natuurspeelplek. Het heeft een informeel karakter. Een beboste heuvel (els, es, populier) met bovenop een glijbaan en een kabelbaan. Een deel van het eiland is vlak en wordt uitgevoerd als een trapveldje.

De slingerende entreeweg krijgt een robuust karakter met een laan van een inheems soort, Essen. Het lager gelegen wandelpaadjie aan het water wordt begeleid door knotwilgjes. In de overige woonstraten komen bomen van de 2e orde (valse Christusdoorn) of 3e orde (veldesdoorn). Langs de achterpaden langs het water komen knotwilgen te staan. Zo omarmen de knotwilgen een groot deel van de wijk.

De groene ruimte in de zone langs de Oude Rijn wordt ingevuld met gras, beukenhaag en bomen van de 1e orde: eik en linde. In de boomweides worden bijzondere bomen geplant. In de speelstraat komen sierkersen. De groene ruimte bij de rug-aan-rug-woningen krijgt een eigen karakter door een menging van honingboom en libanonceders.

Boomweidestrook

Een kleine boomweide in de wijk. Een verblijfsplek, met picknickbanken en een kleinschalige, informele speelgelegenheid. De sierbomen halen de dorps sfeer dicht bij huis. De plek wordt omzoomd door een haag.

Bomen langs de woonstraten.

Bomen geven de woonstraten een eigen karakter. De slingerende entreeweg krijgt een robuuste uitstraling door de essenlaan, het lager gelegen wandelpaadjie aan het water wordt begeleid door knotwilgjes. In de overige woonstraten komen bomen van de 2e of 3e orde: veldesdoorn en valse Christusdoorn.

Parkzone

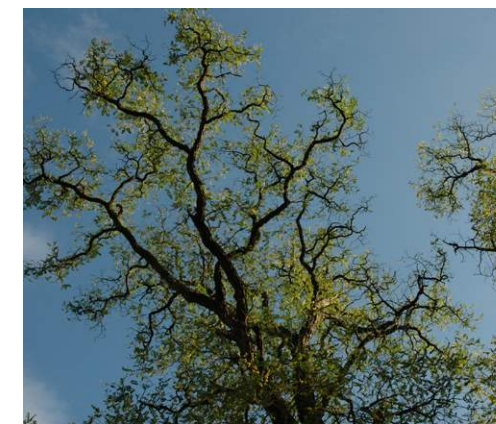
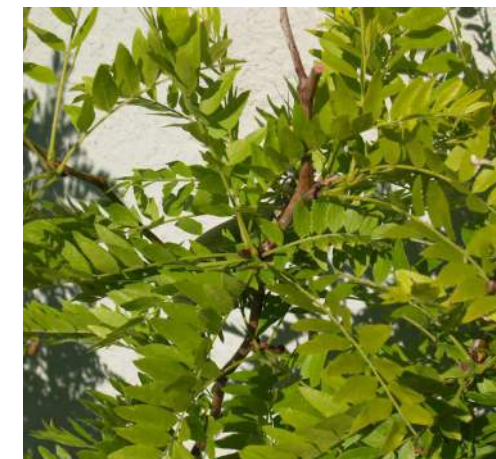
Op het grote eiland is ruimte voor natuurlijk spelen. Hutten bouwen tussen de bomen, van de berg afglijden op een grote glijbaan, een kabelbaan, boomklimmen, het is allemaal mogelijk. Een informele plek dus waar kinderen de vrijheid hebben om zelf hun speelgelegenheid te creëren.

Boomweidestrook



Een kleine boomweide in de wijk. Een verblijfsplek, met picknickbanken en een kleinschalige, informele speelgelegenheid. De sierbomen halen de dorps sfeer dicht bij huis. De plek wordt omzoomd door een haag.

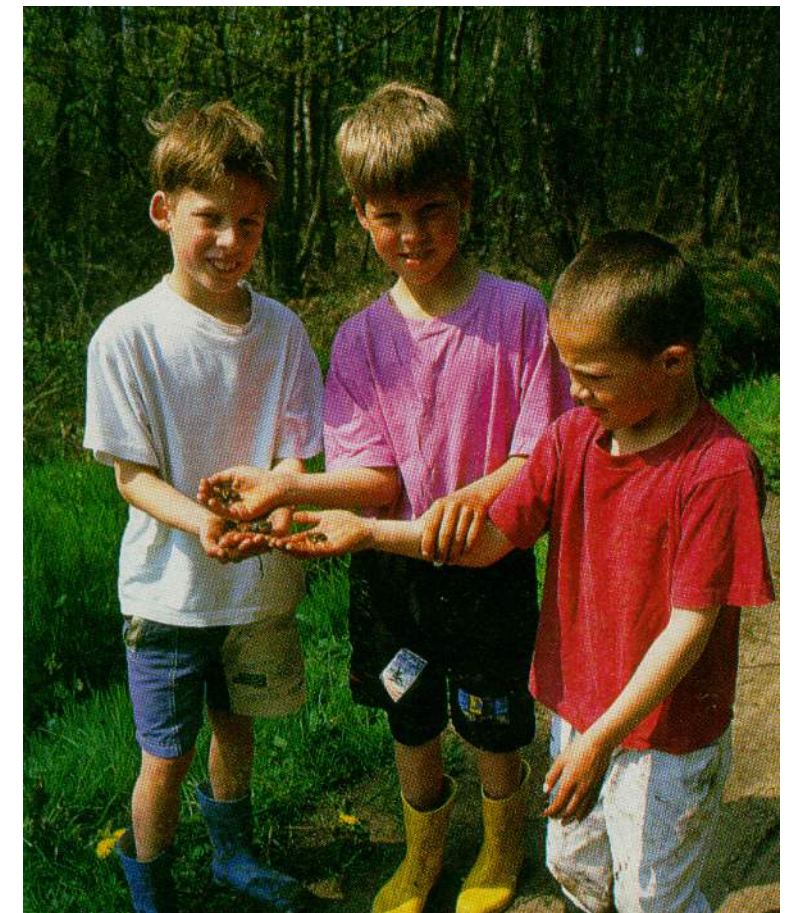
Bomen langs de woonstraten



Bomen geven de woonstraten een eigen karakter. De slingerende entreeweg krijgt een robuuste uitstraling door de essenlaan, het lager gelegen wandelpaadje aan het water wordt begeleid door knotwilgjes. In de overige woonstraten komen bomen van de 2e of 3e orde: veldesdoorn en valse Christusdoorn.



Op het grote eiland is ruimte voor natuurlijk spelen. Hutten bouwen tussen de bomen, van de berg afglijden op een grote glijbaan, een kabelbaan, boomklimmen, het is allemaal mogelijk. Een informele plek dus waar kinderen de vrijheid hebben om zelf hun speelgelegenheid te creëren.





7. Ontsluiting en verhardingen

Rust in het straatbeeld wordt niet alleen met het groen bewerkstelligd. Ook de verharding speelt hierin een belangrijke rol. Lijnen lopen zoveel mogelijk continu door. Het parkeren vindt plaats verhoogd op een verbrede stoep. Een geleideband in plaats van een trottoirband (niet conform LIOR) maakt inritbanden overbodig, wat zorgt voor continuïteit en toegankelijkheid voor minder validen.

Het materiaal voor de rijwegen is een betonsteen in een warme bruine tint (Holcim, lavasteen Oxyd). Het trottoir (lichtgrijze betontegel) en de parkeerstroken - en hoven (lichtgrijze betonsteen) vormen een eenheid door het eenduidige kleurgebruik. De speelstraat wordt uitgevoerd in een gebakken klinker¹.

Drempelplateaus op alle kruisingen zorgt voor de benodigde snelheidsbeperking van automobilisten. Ze worden toegepast op nagenoeg alle kruisingen.

parkeertelling

In de parkeertelling is uitgegaan van de 'Parkeernota maart 2006' van de Gemeente Rijnwoude. Hierin zijn de volgende parkeernormen gehanteerd:

goedkoop	1,6
middelduur	1,8
duur	2,1

parkeertabel			
zone	benodigd	voorzien	balans
1	46,2	51,0	+ 4,8
2	94,5	97,5	+ 3,0
3	90,9	92,5	+ 1,6
4	98,1	100	+ 1,9
5	112,8	118,0	+ 5,2
6	16,8	17,0	+ 0,2
TOTAAL	495,9	516,5	+ 16,7

Speelstraat

De speelstraat is een lange loper van gebakken klinkers, en ter hoogte van de woningen kleine stoepjes ingevuld met een, uit een op te stellen catalogus te kiezen (gebakken klinker, natuursteen of gepolijst beton), materiaal.

Praatpaaltjes staan verspreid over de speelstrook, twee paaltjes staan met elkaar in verbinding zodat je op grote afstand met elkaar kunt praten via deze paaltjes.

Sierkersen zorgen ervoor dat de speelstraat in de lente een bijzonder aanzien heeft.



Parkeerzones

1. zie blz. 22 t/m 23 voor referenties

Verharding



Geleideband als overgang tussen rijbaan en trottoir



Parkeerhoven, betonstraatsteen lichtgrijs



Schelpenpad

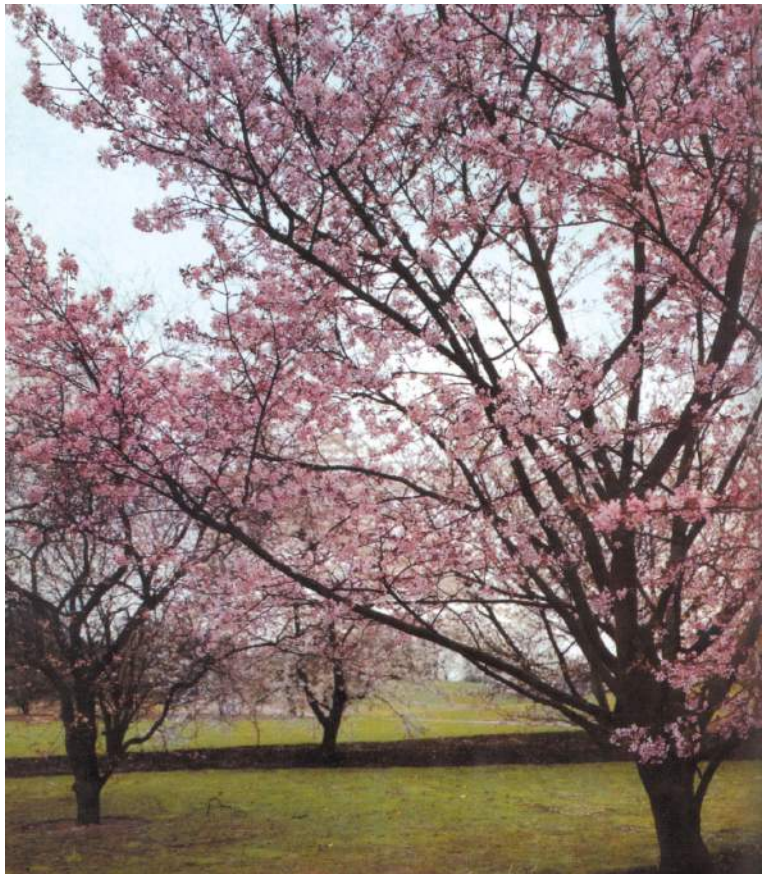


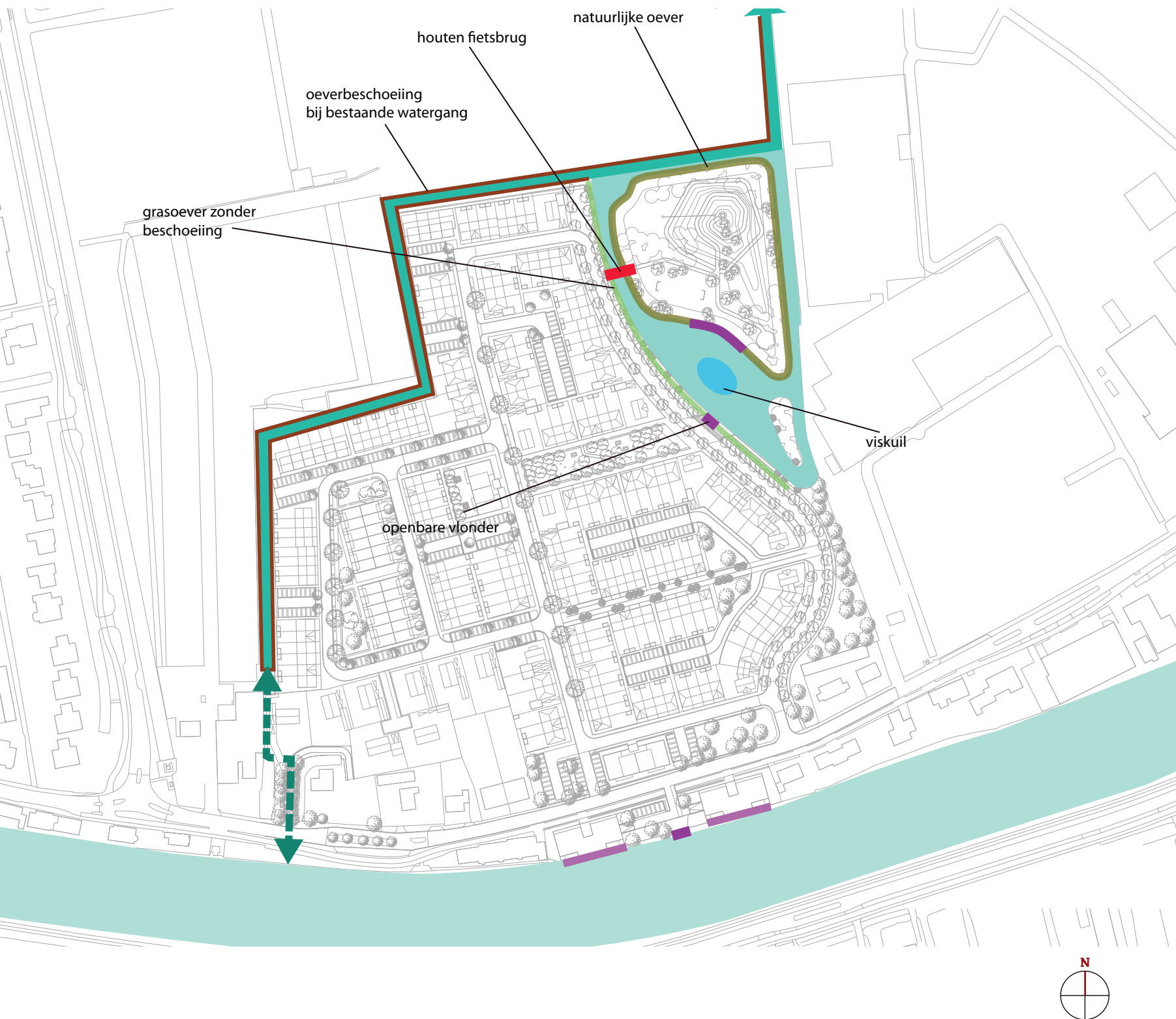
Rijbaan woonstraten, kleur Oxyd bruin



Speelstraat, gebakken klinker

Speelstraat





8. Water en oevers

Waterstructuur

De slechte kwaliteit van de huidige watergangen in het plangebied vragen een grondige aanpak. De bestaande watergangen in het noorden en westen worden verbreed ten behoeve van een goede doorstroming en onderhoud. Enkele doodlopende sloten in de huidige situatie worden gedempt. De verbinding met de Oude Rijn in de vorm van een waterinlaat in uiterste westen van het plangebied wordt vernieuwd.

De grote waterpartij in het hart van het plangebied vormt de blikvanger voor de groene parkzone. In de ruime waterpartij langs de entree van de wijk, die nieuw wordt aangelegd, is een viskuil opgenomen.

Oevers

De oevers rondom de woonwijk zijn strak, met een lage oeverbeschoeiing langs de bestaande watergangen. De oevers van de parkzone zijn ecologisch. Het speeleiland heeft rondom een ecologische oever.

Er zijn diverse openbare vlonders verspreid over de wijk. Zo komt er een openbare vlonder aan de Oude Rijn en worden meerdere vlonders aan de grote waterpartij gerealiseerd.





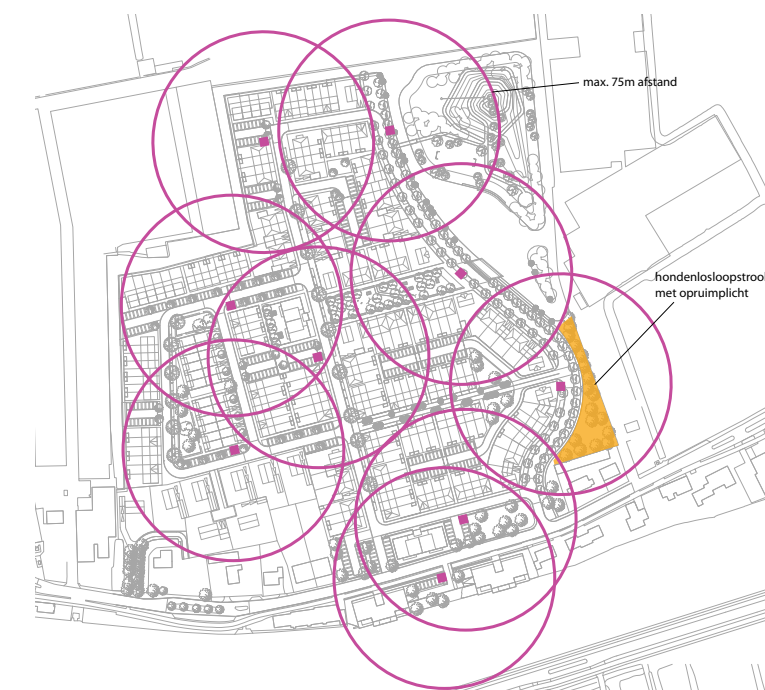
9. Spelen & openbare ruimte

Spelen

Voor de jongsten zijn er 3 officiële en 3 informele speelplekken in de wijk. Voor de wat oudere jeugd is er op het grote parkeiland speelgelegenheid.

Informele speelplekken bieden een ruimte waar veilig gespeeld kan worden, maar zijn vooral aantrekkelijke, groene ruimtes in de wijk. De boomgaardstrook is hiervan een goed voorbeeld. Er staan hier enkele eenvoudige spelaanleidingen in het gras, maar het is vooral een prettige groene boomgaard in de wijk. Formele speelplekken zijn voorzien van een divers aantal speeltoestellen met als doelgroep kinderen van 0-6 jaar. De valondergrond is een rubber tegel en de plek is omheind door een hekwerk met haag.

Voor de oudere kinderen is er een avontuurlijke speelplek in de parkzone en een trapveldje. Over avontuurlijk spelen staat in de LIOR geen informatie.



Vuilcontainers en hondenuitlaat

Vuilcontainers en hondenuitlaat

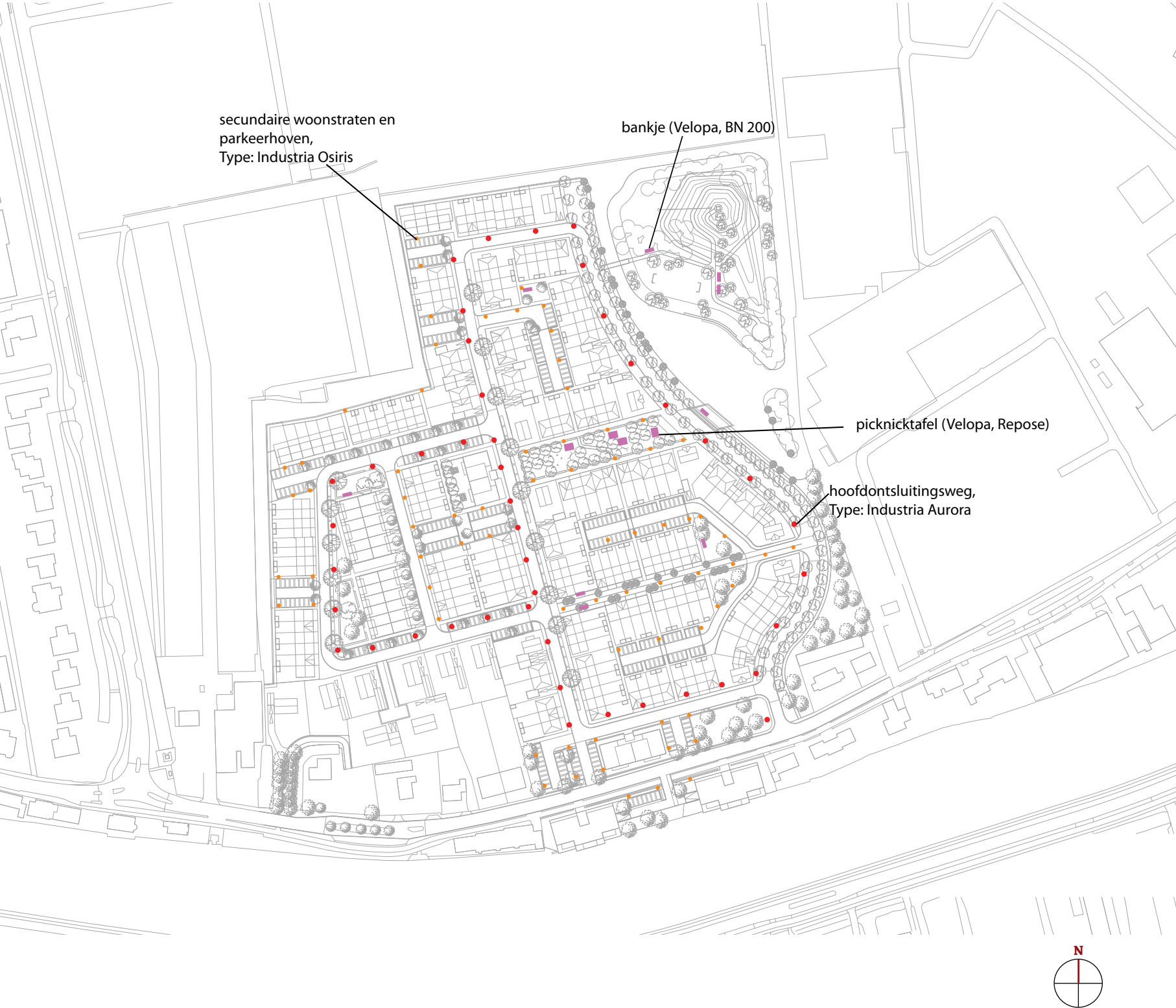
De gehele wijk wordt voorzien van ondergrondse vuilcontainers. De staan op maximaal 75m afstand van de woningen. En op voldoende afstand van bomen en parkeervakken.

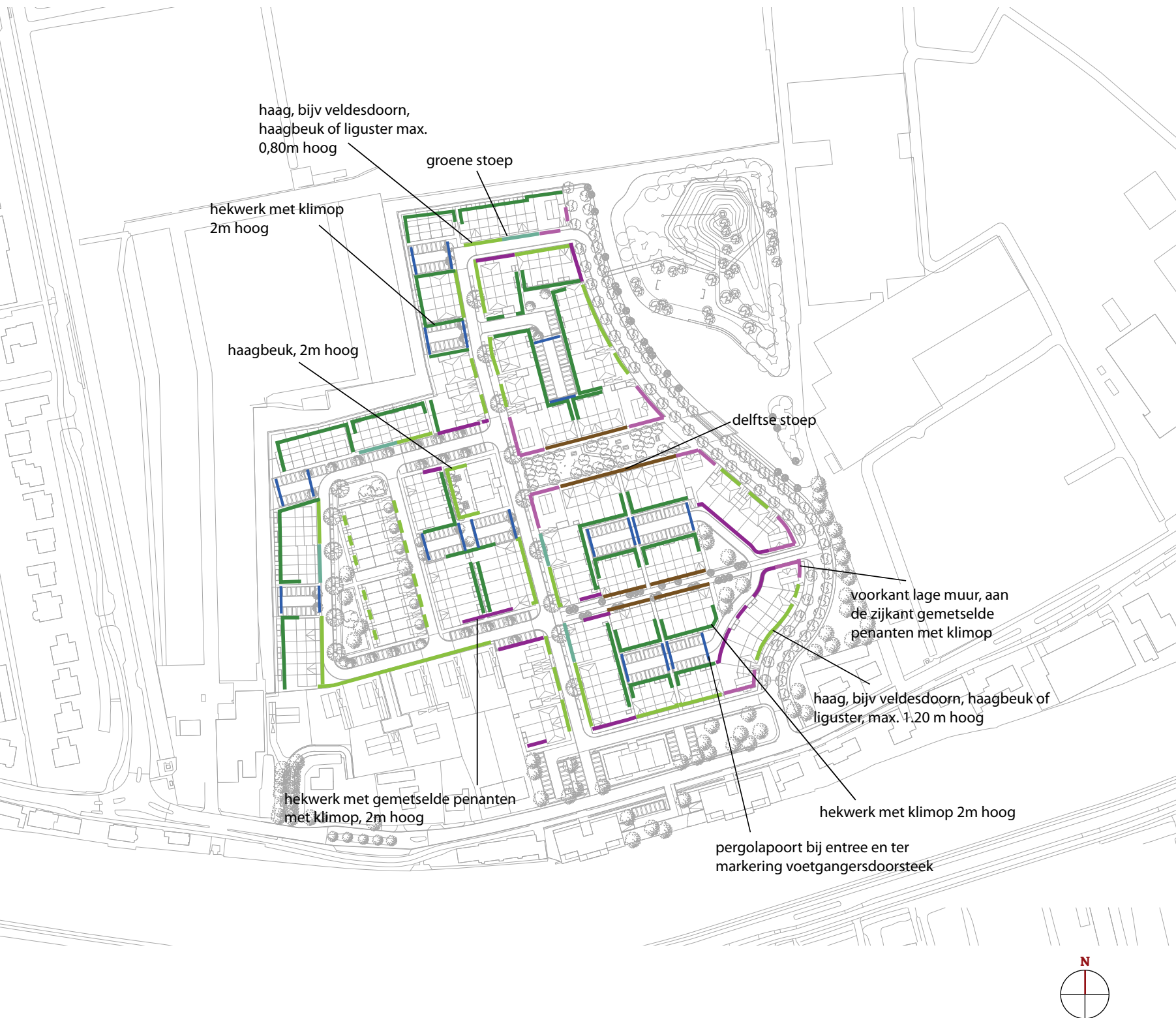
Een hondenuitlaatstrook is gepland in het zuidelijke deel van de parkzone op de kade. Dit kan gecombineerd worden met een loslopen van de honden.

Verlichting en meubilair

Twee typen lichtmasten worden gebruikt. Een hoge functionele lichtmast voor de primaire woonstraten. Een lagere sfeervolle lichtmast voor de parkeerhoven, de groene ruimtes en secundaire woonstraten. De lichtmasten worden zo gesitueerd ten opzichte van de bomen dat deze geen of nauwelijks licht wegnemen.

Bankjes in het plangebied staan bij alle speelplekken, vergezeld door een afvalbak (Bammens Capitole, antracietgrijs RAL 7016 i.p.v. NS geel zoals beschreven in LIOR). In de boomgaard staan picknicktafels van hetzelfde type als de bankjes in de wijk.





10. Erfafscheidingen

Om een groene en dorpse uitstraling te realiseren zijn de erfafscheidingen van groot belang. Verschillende typen erfafscheidingen worden ingezet.

Aan de zijkanten en achterkanten die grenzen aan woonstraten zijn hederahekwerken met gemetselde penanten gepland van 2m hoog. De zij- en achterkanten grenzend aan achterpaden of parkeerhoven worden voorzien van een hekwerk met klimop van 2m hoog, geïntegreerd met de bergingen.

De voorkanten hebben, bij een voortuin van minimaal 2m diepte, een haag als erfafscheiding. Smallere voortuinen zijn voorzien van een groene stoep of een verharde (Delftse) stoep. De bewoners krijgen een keuze voorgelegd tussen diverse haagsoorten, beplantingstypen of verhardingsmaterialen in het geval van de Delftse stoep.

De parkeerterreinen worden door pergolapoorten herkenbaar gemaakt. De pergola's geven sfeer en nemen weinig ruimte in, zodat het aantal parkeerplekken optimaal is.

Erfafscheidingen zijkant / achterkantwoning



Erfafscheidingen voorkant woning







11. Steile kappen & Stoere koppen

De wijk wordt gekenmerkt door een dorps karakter. Dat houdt in dat er gekozen wordt voor kleinschalige architectuur die aansluit bij de beleving van het al bestaande woningbouw van Rijnwoude. Belangrijk is de samenhang van de architectuur in de wijk als geheel, evenals de herkenbare individuele woningtypen. Gekozen is voor een duidelijk kappenlandschap. De woningen worden allen uitgerust met een duidelijke steile kap. Dat vertaalt zich in herkenbare baksteen architectuur van hoofdzakelijk twee lagen en een kap.

Eigen identiteit: Steile kappen & Stoere koppen

Rijnpark I als geheel krijgt zijn eigen identiteit. Weliswaar passend bij het dorps beeld, maar herkenbaar als eigentijdse ontwikkeling. Deze identiteit wordt bepaald door herkenbare Steile kappen & Stoere koppen. De woningen worden ontworpen zodat een mooi en herkenbare kappenlandschap ontstaat. Dit geeft een fris en pittig beeld. Langskappen worden geaccentueerd met dwarskappen met steile hellingshoek.

Massa

Het merendeel van de woningen zal bestaan uit twee lagen en een kap. Het is echter ook mogelijk om één laag en een kap te realiseren of een woning met twee lagen en een doorgeschoten kap naar de eerste bebouwingslaag. Afwijkend zijn de “specials” die als accentwoning ook twee lagen met een terugliggende laag kan behelzen. Op aangewezen plekken in het plangebied komt gestapelde bouw voor. Deze beperkt zich tot maximaal 4,5 lagen plat of drie lagen en een kap.

Diversiteit is tevens terug te vinden in de brede doelgroep die de wijk aanspreekt. Verschillende woningtypologieën brengen hun eigen identiteit mee. Zo biedt het plan ruimte aan:

- Rijwoningen in verschillende marktsegmenten van goedkoop tot middelduur
- Beneden-boven woningen (zogenaamde bebo's)
- Twee onder één kap woningen
- Vrijstaande woningen
- Starters- en seniorenwoningen (o.a. in gestapelde bouw)

Accenten

Op verschillende belangrijke stedenbouwkundige posities worden accenten in de bebouwing geplaatst. Woningen op een

markante hoekpositie of in de as van een prominente zichtlijn krijgen extra aandacht in de architectuur. Dit kan door een vrijstaande woning als afsluiting van een rij woningen, op de hoek te plaatsen of door de hoekwoning te verbijzonderen door een erker, dakkapel, toren of zijaanbouw. Binnen een rij woningen kunnen de relatief steile dwarskappen voor verbijzondering en afwisseling zorgen.

Dakkapellen, aan- en uitbouwen

Het is toegestaan om dakkapellen en andere volume vergrotende aanbouw te realiseren. Deze dienen bij voorkeur vooraf meeontworpen te worden in de architectuur van de woning. Met uitzondering van “De Speelstraat” dienen erkers aan de voorgevel minimaal 1,50 meter afstand tot de erfgrans aan de voorzijde aan te houden.

Appartementen (Balkon a/d Rijn & Plangebied)

De gestapelde woningen in het plangebied zijn voorzien van een kap of een terugliggende toplaag met plat dak.

De gevel van het appartementengebouw is opgedeeld in verschillende segmenten/gevelsprongen om aansluiting te vinden bij de dorps korrelgrootte van de woonstraat.

Specials (Beeld & Locatie)

Op een aantal plekken in het plangebied zijn zogenaamde “Specials” aangewezen. Het gaat om uniek ontworpen woningen die aansluiten bij de dorps schaal van het plangebied maar in architectuur op zich staan. Deze woningen dienen voorzien te zijn van een kap. De materialisatie is niet voorgeschreven.

Appartementen



Specials



Rijke detaillering

Met de realisatie van Rijnpark dient een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling te ontstaan. In de vormgeving van de woningen is de detaillering van groot belang als het gaat om het behalen van deze kwaliteit. Ambachtelijkheid en verfijning zijn belangrijk. Dit is terug te vinden in de aandacht voor metselwerkverbanden en toepassing van materiaal. Ook in de detaillering van goten, boeidelen, hekwerken en aan en uitbouwen als dakkapellen is goede bouwkundige en esthetische detaillering van groot belang voor de kwaliteit. Zo gaat de voorkeur uit naar toepassing van hoogwaardige materialen die zich bewezen hebben als het gaat om duurzaamheid en fraaie veroudering. De architectuur is eerlijk van vorm met aandacht voor verfijning. Hierin herkent men het vakmanschap en het “dorpse karakter”.

In de beeldkwaliteit van de architectuur worden de relatief steile dakhellingen, minimaal 55°, en aandacht voor het metselwerk als leidraad genomen.



Geselecteerde locaties ‘Specials’

Bijzondere metselverbanden

Bijzondere metselwerkverbanden komen vooral tot uiting in de dwars en kopgevels van de woningen. Als accent worden verschillende metselwerkverbanden toegepast. Dit kan op subtiële wijze worden toegepast. We verwijzen u naar de voorbeelden om een duidelijk beeld te krijgen. Deze verbanden zijn nadrukkelijk voorbeelden. Er zijn vele varianten mogelijk.

Accent in geglaazuurde baksteen in kleur.

Om de accenten in de kopgevels kracht bij te zetten worden geglaazuurde baksteen in kleur als toevoeging omschreven. In de uitwerking van de deelgebieden zijn de verschillende kleuren toegewezen.

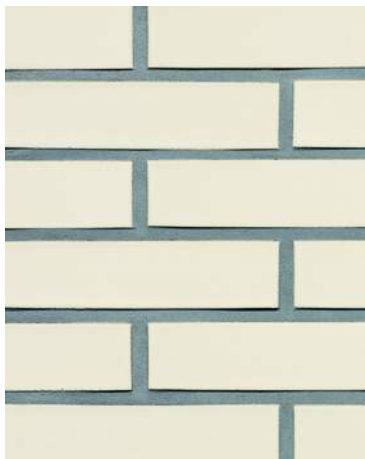
Als accent baksteen is gekozen voor:

- kersenrood
- korenblauw
- maisgeel
- wit

Kernuitgangspunten

- Steile kappen: minimaal 55°
- Stoere koppen: dwarskappen als accenten
- Voornamelijk twee lagen en een kap
- Accenten in hoofdmassa op specifieke locaties
- Aandacht voor vakmanschap in de vorm van bijzondere metselverbanden en accenten in geglaazuurde baksteen

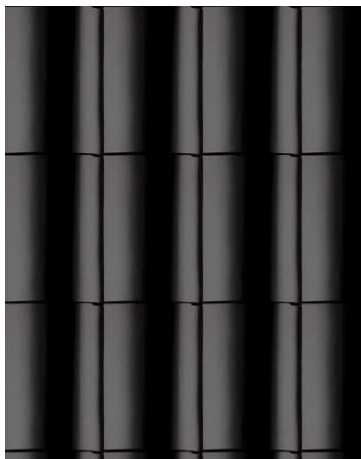
Materialen



1.



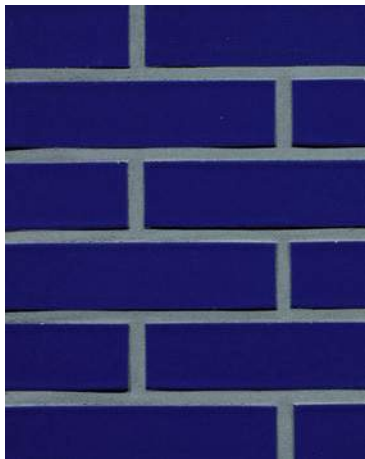
2.



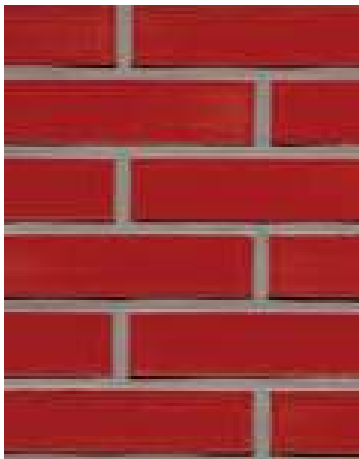
5.



7.



3.



4.



6.

1. t/m 4. Geglazuurde accent baksteen

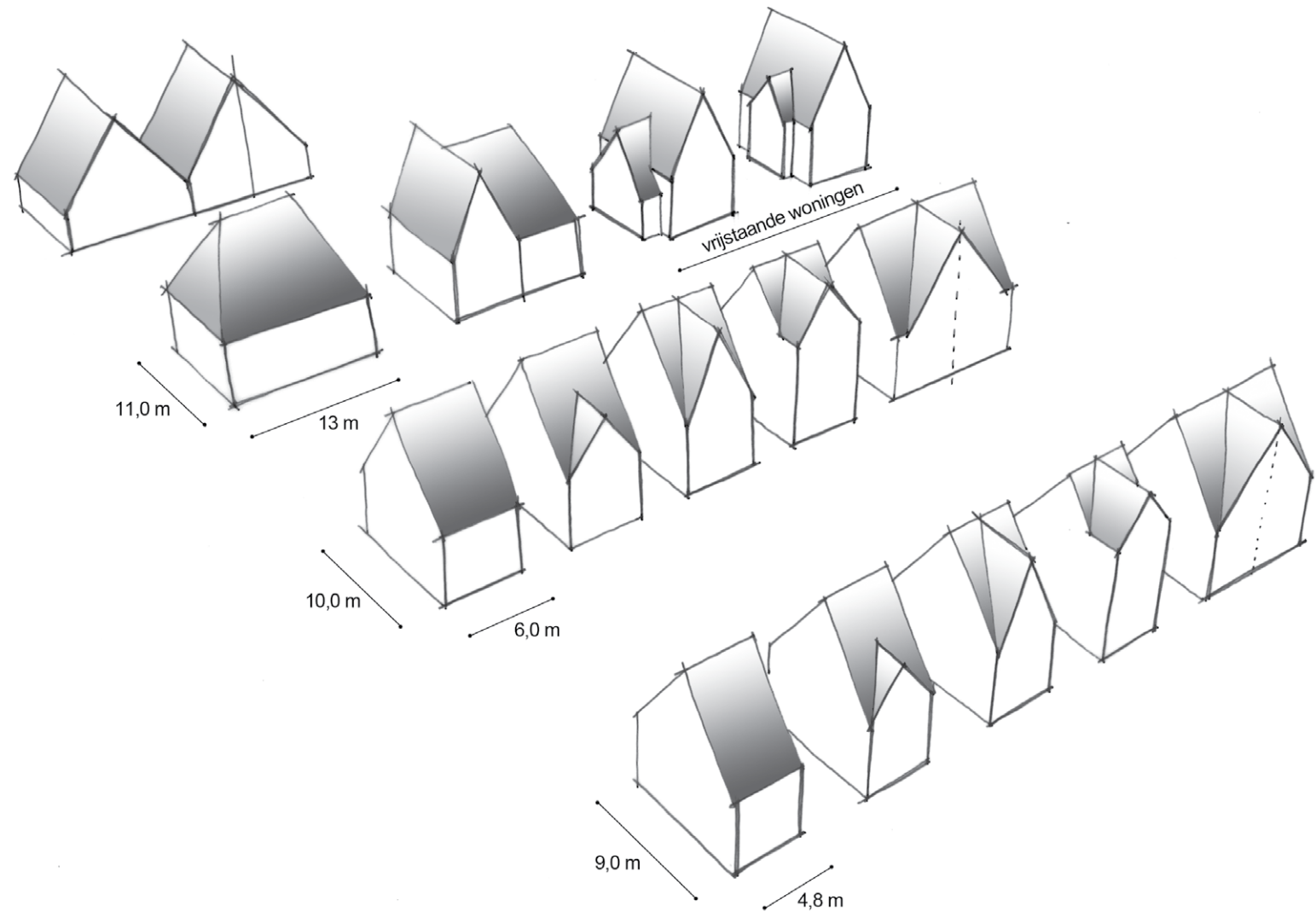
5. Mat zwart verglaasde dakpan
6. Mat wijnrood verglaasde dakpan

7. Natuurrietten dakbedekking



Van warm oranje-rood tot diep bruinpaars

Voorbeeld kapvormen



Kaphelling hoofdvorm minimaal 55°

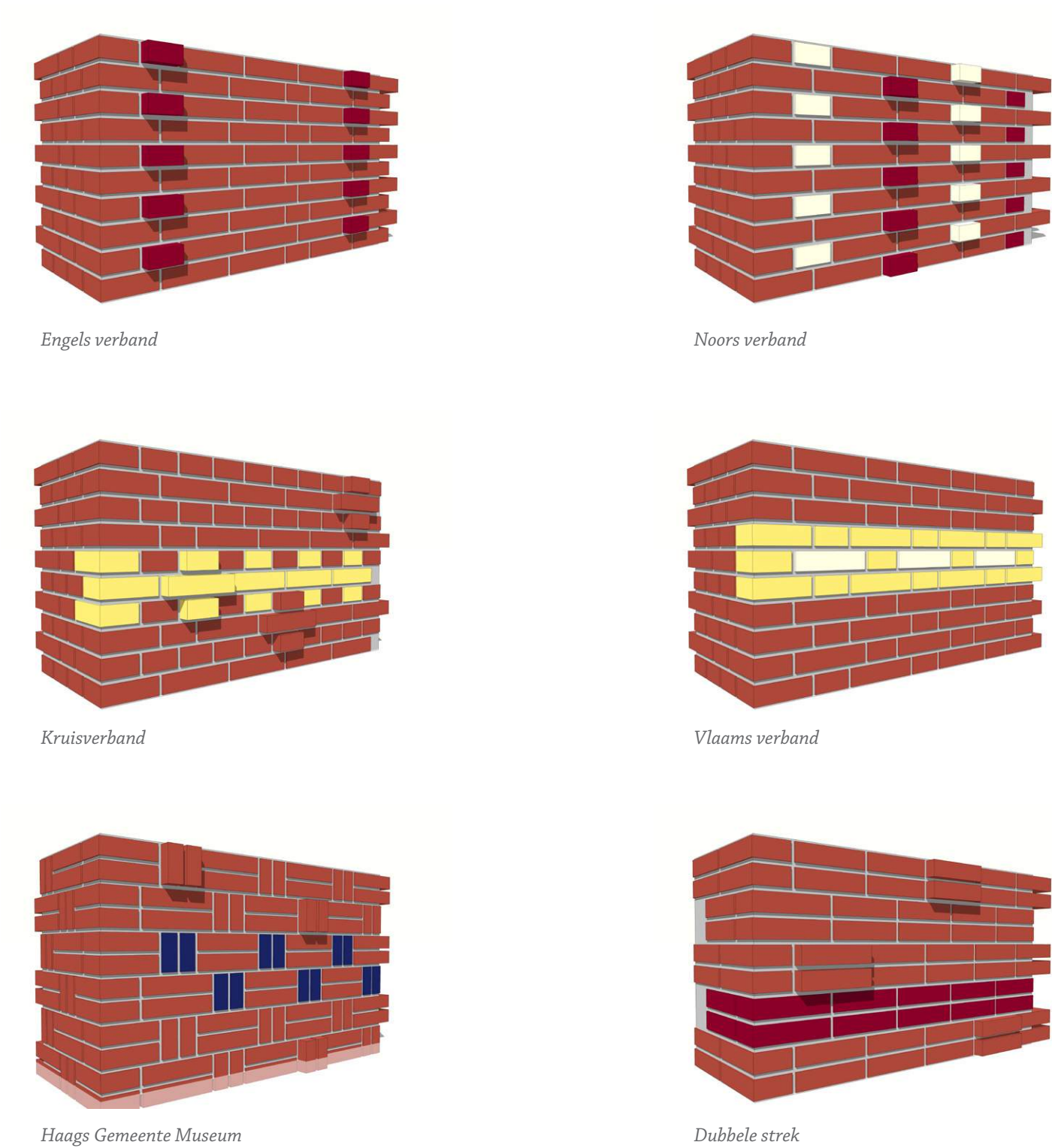
Rijke detaillering

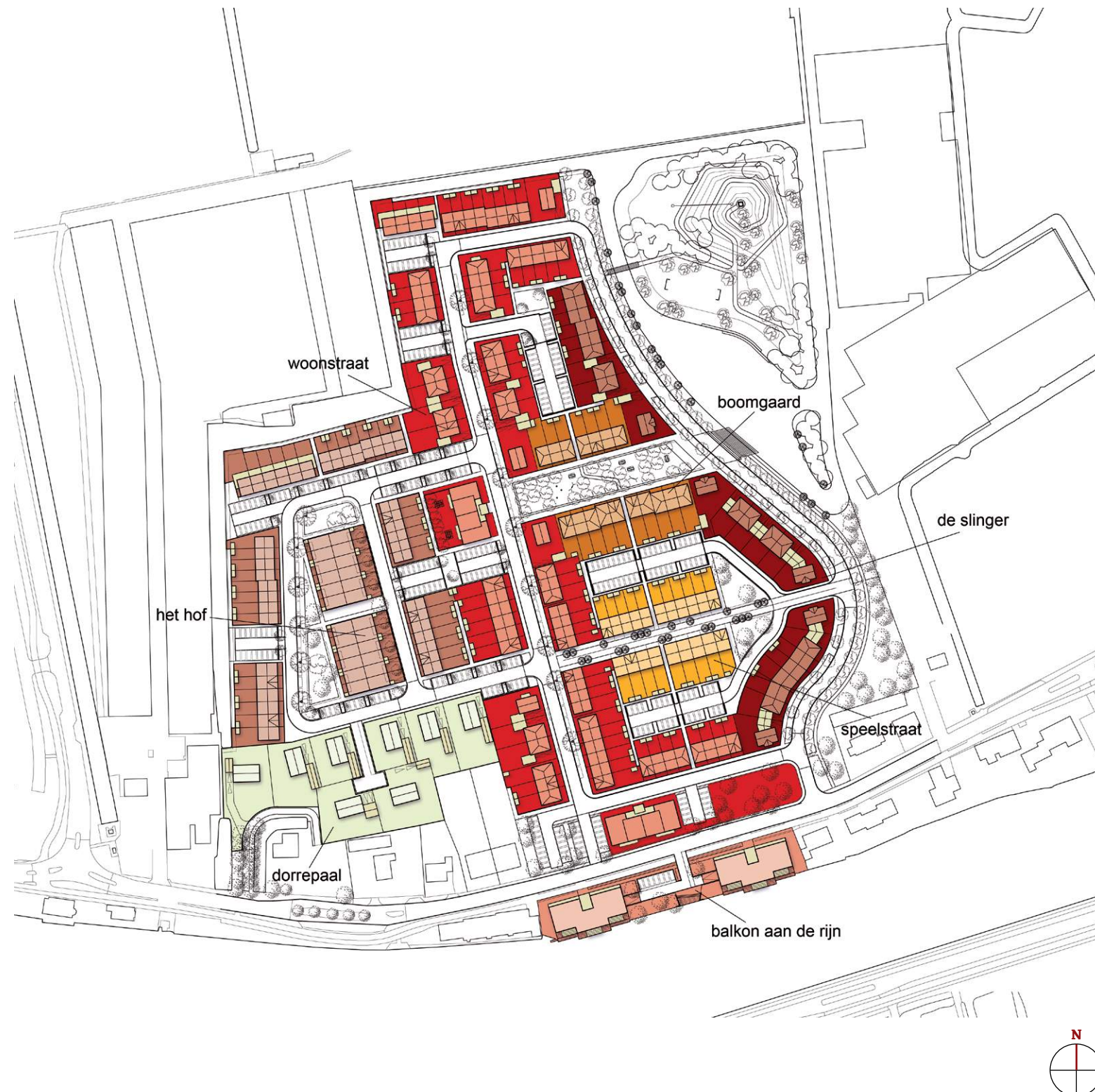


Bijzondere metselverbanden



Voorbeeld metselverbanden





12. Architectuur deelgebieden

De Slinger

Aan de westzijde van deze ontsluiting bevindt zich de bebouwing. De woningen aan het oostelijk gelegen eiland worden behandeld bij het hoofdstuk “Het eiland”. Als hoofdontsluiting verdient deze weg een statige architectuur. De geschakelde woningen in de “buik” van de slinger worden door gekoppelde garages aan elkaar geschakeld. Hiermee wordt de Slinger duidelijk begeleidt. Variatie in langskap en dwarskap vormen een afwisselend beeld. Ook de overige woningen kennen een langsgewel met op stedenbouwkundig belangrijke punten een dwarsgewel. De vrijstaande woningen op de hoeken kennen twee gevels aan het openbaar gebied. Deze dienen als het ware ontworpen te worden als twee voorgevels. Speciale aandacht gaat uit naar het gevelbeeld langs de Slinger.

Materialisatie²

De baksteen kleur voor de woningen aan deze route is voor alle woningen gelijk: een diep bruinrode baksteen. Als accent baksteen wordt een blauw geglaazuurde steen voorgeschreven. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische pannen in de kleur mat zwart of wijnrood.

Balkon aan de Rijn

Deze locatie, aangeduidt als “Het Balkon” bevindt zich in het zuiden van het plangebied, direct aan de Oude Rijn. Deze twee appartementengebouwen zijn voorzien van half verdiept of verdiepte parkeergarage. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte op het maaiveld om een open zichtlijn van -en naar het water te realiseren. Deze gestapelde woningen zijn voorzien van een kap of een terugliggende toplaag met plat dak. De gevel van het gebouw is opgedeeld in verschillende segmenten om aansluiting te vinden bij de dorps korrelgrootte van de lintbebouwing langs de Hoge Rijndijk. Door zijn ligging aan enerzijds de doorgaande route en anderzijds het water, krijgen deze gebouwen aan beide zijden een representatieve gevel.

Materialisatie²

Baksteenkleur uit de voorgeschreven range van het

kleuren pallet. Als accent baksteen kan gekozen worden uit de voorgeschreven kleuren geglaazuurde baksteen. De eventuele kap zal worden uitgevoerd inkeremische pan, kleur antraciet.

Woonstraat

Deze relatief lange straat in het plangebied biedt een variatie aan woningtypen. Hier gelden de algemene regels van beeldkwaliteit van Stoere kappen & Steile koppen.

Aan de woonstraat is een appartementengebouw gesitueerd. Deze gestapelde woningen zijn voorzien van een kap of een terugliggende toplaag met plat dak. De gevel van het appartementengebouw is opgedeeld in verschillende segmenten om aansluiting te vinden bij de dorps korrelgrootte van de woonstraat.

Materialisatie²

Om variatie aan te brengen is het hier mogelijk om elke steen uit de voorgeschreven range toe te passen. Bij twee onder een kap woningen wordt gekozen voor slechts één steenkleur per twee geschakelde woningen (links en rechts gelijk). Ook iedere voorgeschreven accentkleur geglaazuurde baksteen mag toegepast worden. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische pannen in de kleur mat zwart of wijnrood.

De Boomgaard

Deze groene autovrije woonstraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten rijwoningen met op beide uiteinden een tweetal vrijstaand woningen als inleiding naar het groene royale binnengebied. De woningen kennen een langskap met mogelijk dwarskappen. Erkers op de begane grond en/of verdieping zorgen voor plasticiteit in het gevelbeeld.

Materialisatie²

De materialisatie speelt een grote rol in de sfeer van de straat. De gevels worden geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in keimwerk in witte kleur. Geglaazuurde accentstenen mogen in bescheiden mate worden toegepast. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische pannen in de kleur mat zwart.

2. zie blz. 40 t/m 43 voor referenties



De Speelstraat

Deze speelstraat kent een verhard oppervlak. De architectuur zorgt voor afwisseling en plasticiteit in het straatbeeld. Deze verlevendiging kan worden gevonden in het aanbrengen van erkers, luifels en veranda's. Deze uitbouwen bevinden zich op begane grond niveau van de woning. De vrijstaande woningen op de hoeken kennen twee gevels aan het openbaar gebied. Deze dienen als het ware ontworpen te worden als twee voorgevels.

Materialisatie²

Voor het opgaand werk kan een steen gekozen worden (of een mix) uit de voorgeschreven range. Als accent wordt gekozen voor de kersenrode geglaazuurde baksteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische pannen in de kleur mat zwart of wijnrood.

Het Hof

De rijwoningen in "Het Hof" vormen de rand om een middengebiet, een kern met starterswoningen. Met uitzondering van de zuidelijke bebouwing, worden de randen gevormd door aaneengesloten woningen. De woningen kennen een langskap met op verschillende plaatsen een accent door een dwarsgevel. Subtiële sprongen in de voorgevelrooilijn knippen de rijen op in kortere stukken.

Materialisatie²

Voor de rijwoningen geldt dat er gekozen kan worden uit de voorgeschreven range aan gevelstenen. Als accent kleur kan uit alle accentkleuren gekozen worden met de kanttekening dat er niet meer dan twee tinten per gelijk geschakelde rij toegepast wordt.

Dorrepaal

Deze plek in het plangebied wordt gevormd door een cluster van acht woningen, waarvan vijf woningen direct aan "Het Hof" zijn gelegen. Deze vrijstaande woningen dienen te voldoen aan het algemene beeld van Steile kappen & Stoere koppen.

Materialisatie¹

Voor het opgaand werk kan een steen gekozen worden (of een mix) uit de voorgeschreven range. De vijf woningen aan het Hof dienen te worden uitgevoerd met een geglaazuurde metselsteen als accent. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische pannen in de kleur mat zwart of wijnrood of in natuurriet.

2. zie blz. 42 t/m 45 voor referenties

Referentieprojecten vrije kavels



Vrije kavels

Rijnpark zal grotendeels projectmatig worden ontwikkeld. Naast deze woningen zijn ook verschillende kavels aangewezen voor vrijere vorm van opdrachtgeverschap.

Voor deze vrijere vorm van opdrachtgeverschap zijn verschillende processen denkbaar. Doel is dat de opdrachtgever een vrije keuze kan maken in de verschijningsvorm en functionele indeling van zijn woning. Kortom, het moet mogelijk zijn om een woning naar eigen wens te realiseren.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om een samenhangende architectuurbeeld te realiseren voor Rijnpark. Dit geldt voor zowel de projectmatige woningen als voor de vrijere kavels.



Vrije kavels

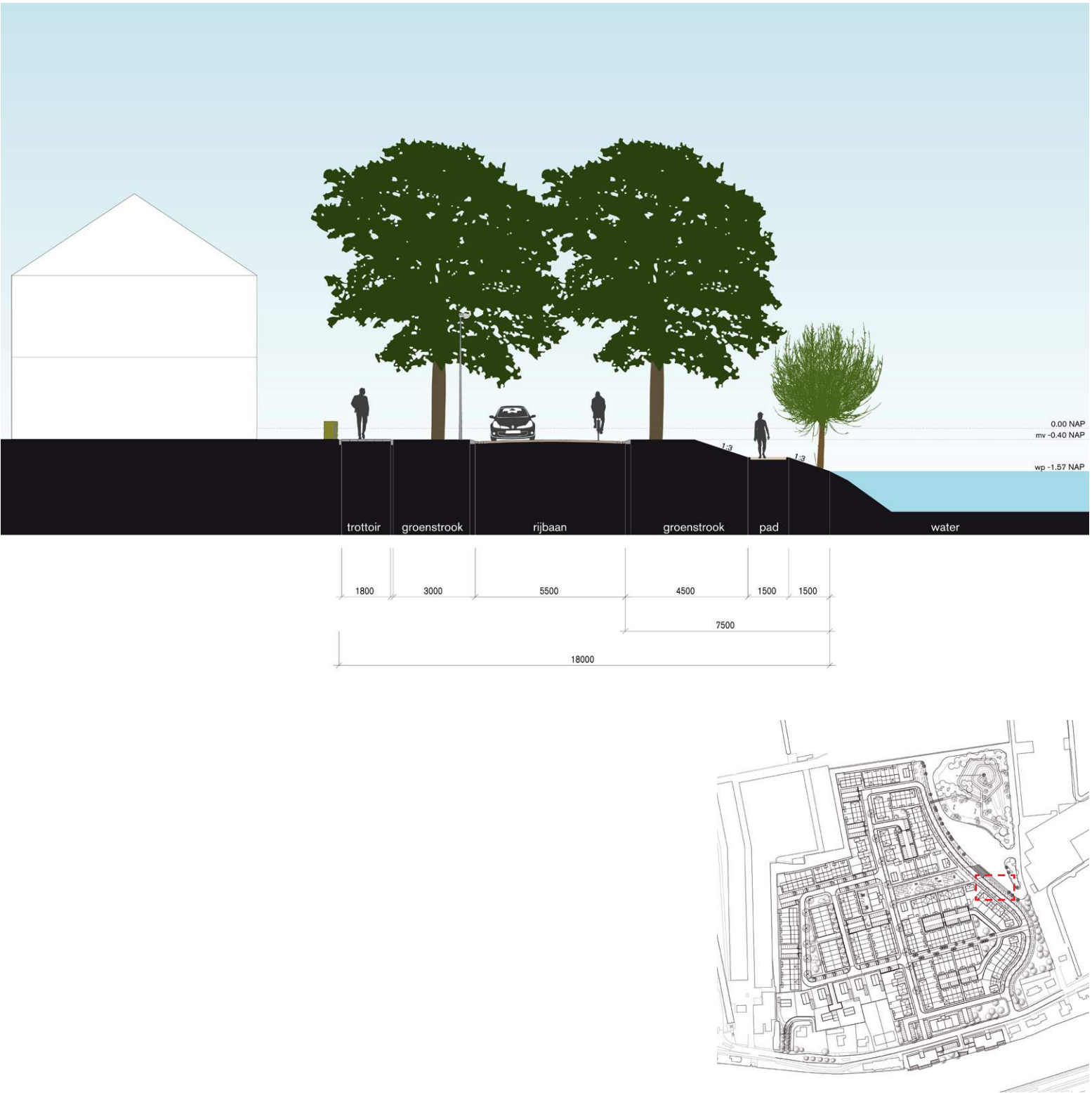
13. Profielen en details

De volgende profielen en details geven een beeld van de inrichting van de openbare ruimte. Voor de gekozen materialisatie wordt verwezen naar blz. 20 en 22 van dit beeldkwaliteitsplan.

Profiel 1



Profiel 1



Profiel 2



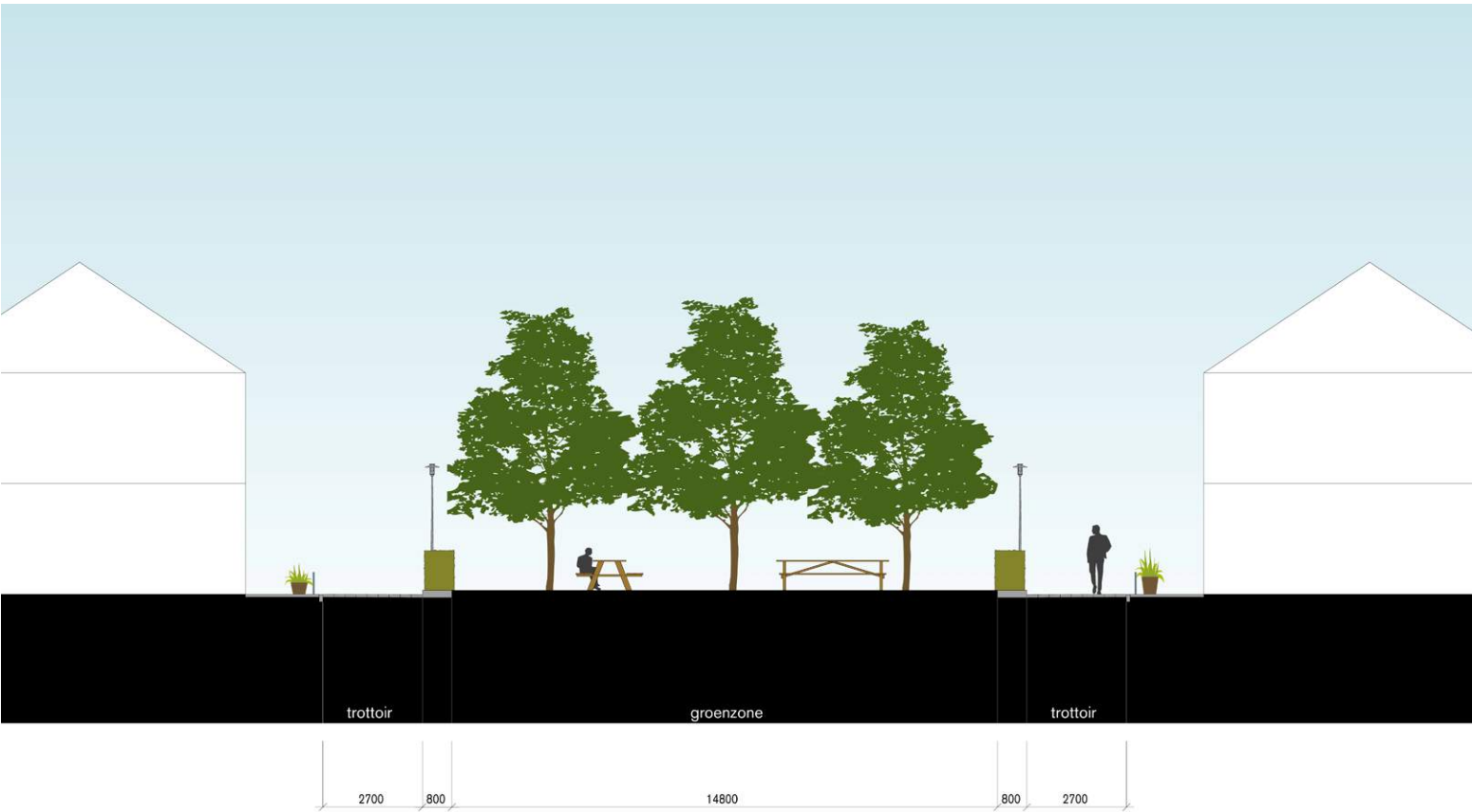
Profiel 2



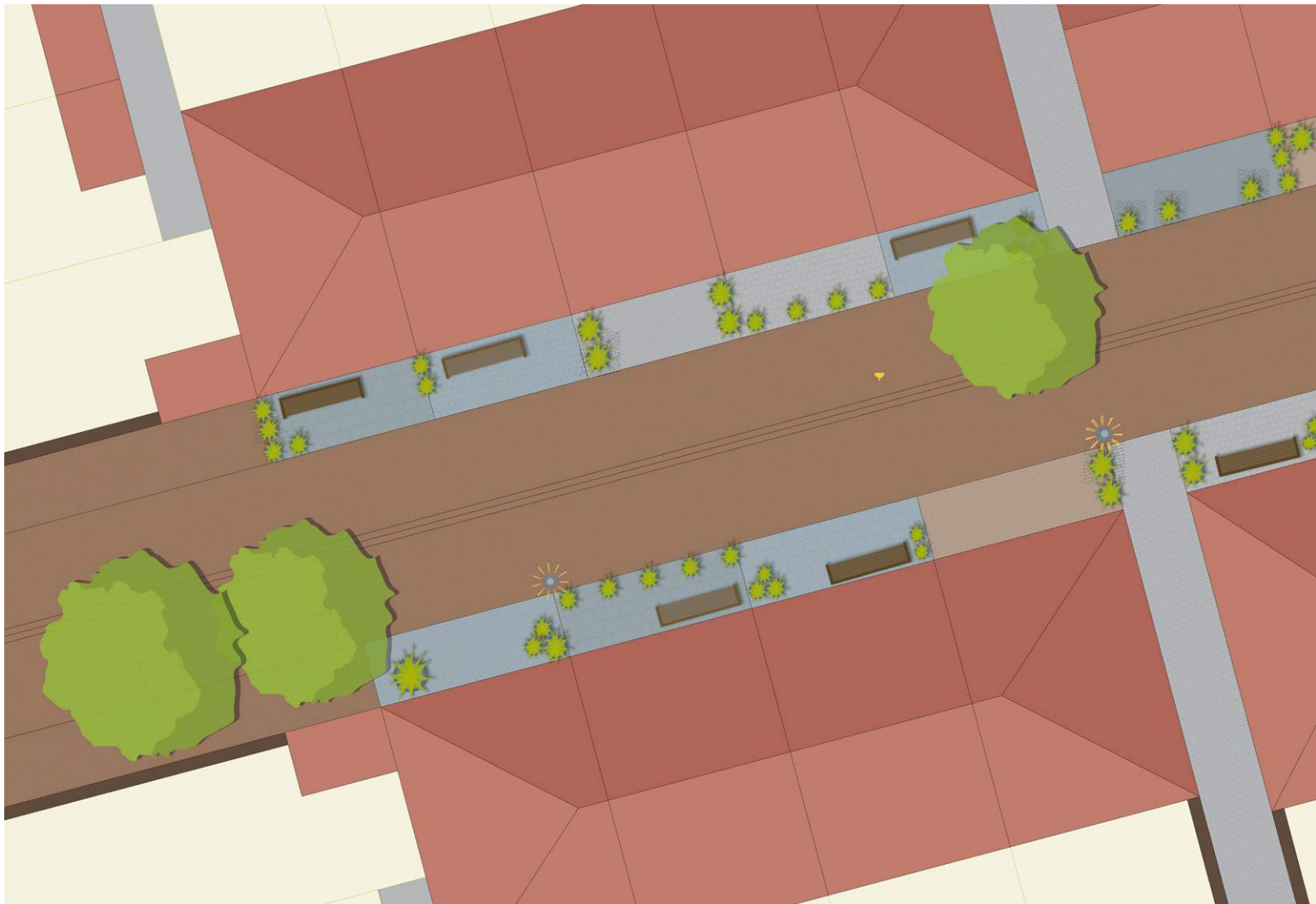
Profiel 3



Profiel 3



Profiel 4



Profiel 4





Profiel 6



Profiel 6



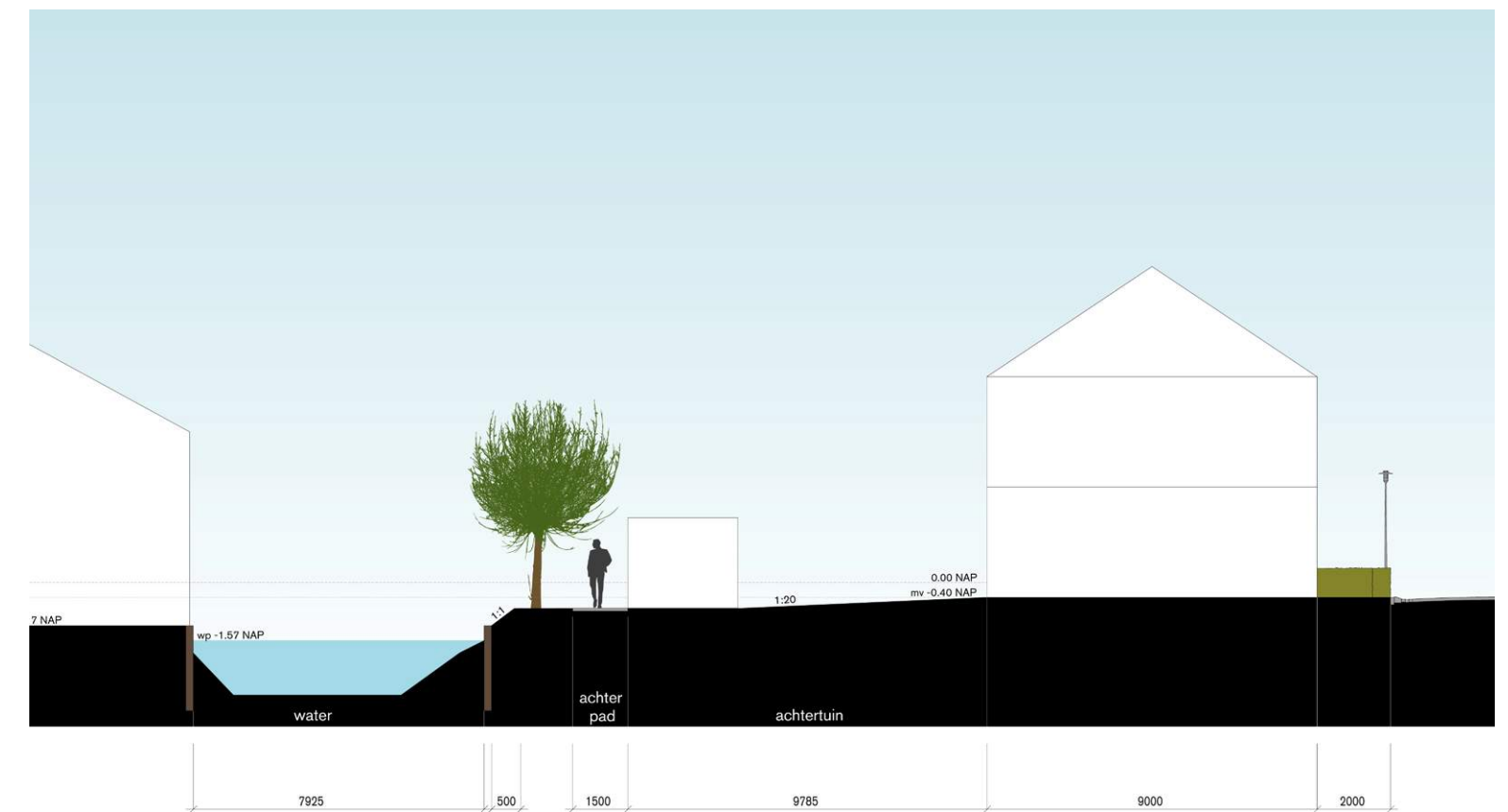
Profiel 7



Profiel 7



Profiel 8



Colofon

In samenwerking met

Gemeente Rijnwoude, Projectteam Rijnpark

Opgesteld door

Van Egmond Totaal Architectuur
architectuur & stedenbouw

Gooweg 5
Postbus 147
2200 AC Noordwijk

t +31(0)71 361 97 00
f +31(0)71 361 13 66
www.vanegmondarchitecten.nl

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten
landschapsarchitectuur & openbare ruimte

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag

t +31(0)70 355 44 07
f +31(0)70 306 16 18
www.bosch-slabbers.nl

In opdracht van

Niersman Bouw Ontwikkeling Vastgoed

Veurseweg 79
Postbus 119
2250AC Voorschoten

t +31(0)71 560 13 50
f +31(0)71 560 13 70
www.niersman.com



vanEgmondTotaalArchitectuur

