

beeldkwaliteitsplan

BORgronden

Naarden



VOF Naarden BORgronden - Synchroon BV - Dura Vermeer Bouw Midden West BV

Oktober 2022

Fijne Stad - Stedenbouwkundig Ontwerp en Advies

Inhoud

	pag.
1 Inleiding	4
1. Aanleiding en initiatief	4
2. Participatie en stappen in de planvorming	4
3. Het Beeldkwaliteitsplan en welstandbeleid	4
2 Ambities	5
1. het tot leven brengen van de cultuurhistorie	5
2. 'Placemaking' en plan-accenten	5
3. Aandacht voor welstand in de buitenruimte	5
4. Klimaatadaptatie, milieu en ecologie	5
3 Het Stedenbouwkundig Ontwerp	7
1. Ligging plangebied	7
2. Algemene sfeerschets.	7
3. De planstructuur	7
4. Woningtypes	7
4 Welstandskennmerken van aangrenzende buurten	13
1. Welstandsgebieden Gooise Meren	13
2. Het Componistenkwartier en het Brediuskwartier	13
3. De Huizerstraatweg	13
5 Conclusies over de samenhang stedenbouw en architectuur	15
1. Buitenplaats Kommerrust, Zanderijvaarten en Geluidwering	15
2. Gewaardeerde architectonische elementen	15
3. Klimaatadaptatie en biodiversiteit	15
4. 'Placemaking', 'ensembles' en accenten	15
5. Architectenselectie	17
6. Niet vergunningplichtige gebouwen en objecten	17
6 Regels en Richtlijnen	19
6.1 Algemene regels en richtlijnen	19
6.1.1 Bouwstijl en hoofdvorm	21
6.1.2 Variatie	21
6.1.3 Kleuren, materialen en details	21
6.2 Bijzondere regels in relatie met de stedenbouw	25
6.2.1 Architectonische accenten	25
6.2.2 Ensembles	25
6.2.3 Architectonische trouvailles	25
6.3 Aanvullende regels voor de Wand van geluidwerende woningen	27
6.3.1 De straatwand aan de geluidbelaste zijde	27
6.3.2 De appartementengebouwen aan de noordzijde	27
6.3.3 De geluidsschermen	31
6.3.4 De bebouwing en erfgrenzen aan de luwe zijde van de geluidswand	31
6.4 Aanvullende regels voor De Buitenplaats Nieuw Kommerrust en omgeving	33
6.5 Aanvullende regels voor De Orangerie en omgeving	35
6.6 Aanvullende regels voor Het Koetshuis en omgeving	37
6.7 Aanvullende regels voor het ensemble aan de Huizerstraatweg	39
6.8 De directe woonomgeving en erfafschermingen particuliere tuinen	41
6.9 Overige regels voor objecten in de buitenruimte	43
6.9.1 Nutsbehuizing	43
6.9.2 Lichtmasten en straatmeubilair	43
6.9.3 Speelgelegenheid	43
6.9.4 Poorten in de openbare ruimte	43
6.9.5 Kunst in de openbare ruimte	45
6.9.6 Afschermingen van parkeerplaatsen	45
6.10 Beplantingen en biodiversiteit	47
6.11 Bestratingen	49
Colofon	51

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2015 heeft de gemeenteraad van Naarden haar medewerking verleend om woningbouw te realiseren op de BORgronden. Dit besluit is in juni 2017 door de gemeenteraad van Gooise Meren bekrachtigd.

De planontwikkeling van de BORgronden is een particulier initiatief van de grondeigenaren in het gebied. Voor deze ontwikkeling werd door Slokker en Hagedoorn de VOF Naarden-BORgronden (VOF) opgericht. De VOF heeft een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Gooise Meren en neemt het voortouw in de ontwikkeling van het gebied, waarbij zij samenwerkt met de andere eigenaren in het gebied; Synchroon en Dura Vermeer.

1.2 Participatie en stappen in de planvorming

Tussen 2017 en 2020 heeft een participatieproces plaatsgevonden waarbij overleg met de omgeving veel input heeft geleverd voor het SPvE. De VOF heeft het SPvE voor de BORgronden opgesteld en in juni 2020 werd het door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd die het kader vormen voor de uitwerking van het Stedenbouwkundig Ontwerp, het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan.

De volgende stappen van de VOF bestaan uit het opstellen van twee separate documenten: een Stedenbouwkundig Ontwerp en het Beeldkwaliteitsplan.

Het Stedenbouwkundig Ontwerp toont een ruimtelijk voorstel voor de bebouwingsomvang, het stratenpatroon, de aanleg van water, openbaar groen en speelgelegenheid, de verkeersafwikkeling en parkeergelegenheid.

Het Beeldkwaliteitsplan beoogt conform het welstandsbeleid de beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te borgen middels de formulering van kaders, regels en het tonen van inspirerende beelden. Het geeft voor iedereen die actief of passief betrokken is bij de ontwikkeling van de BORgronden inzicht in de sfeer en architectonische expressie die de buurt gaat krijgen. Het vormt daarmee zowel een bron van inspiratie en randvoorwaarden voor architecten als een toetsingskader voor de beoordeling van de bouw- en inrichtingsplannen.

1.3 Het Beeldkwaliteitsplan en welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het beleid is het welstandstoezicht helder, effectief en controleerbaar onder woorden te brengen. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte (openbare ruimte en terreinen voor gemeenschappelijk gebruik).

Voor het plangebied BORgronden zijn in de Welstandsnota 2019 van de gemeente nog geen richtlijnen en regels opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan BORgronden wordt als een aanvulling op de bestaande welstandsnota opgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan vormt samen met het Stedenbouwkundig Ontwerp de achtergrond voor de opstelling van een (ontwerp) bestemmingsplan waarin de globale ruimtelijk-functionele structuur van verkeerswegen, bebouwing, water en groen juridisch worden vastgelegd. Ook worden de maximaal toegestane bouwhoogten en de bebouwingsdichtheid in het bestemmingsplan bepaald.

Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan vormen gezamenlijk het functioneel en ruimtelijk ontwikkelingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen.

2 Ambities

2.1 Het tot leven brengen van de Cultuurhistorie

De geschiedenis van het plangebied schept de gelegenheid om met de verschijningsvorm van bouwplannen en inrichting van de buitenruimte uit te stijgen boven het beeld van een contextloze nieuwbouwwijk. De wetenschap dat voor de afzanding van het gebied ooit de buitenplaats Kommerrust op deze locatie heeft gestaan biedt aanknopingspunten voor de bebouwing en inrichting openbare ruimte. De latere zeventiende-eeuwse zanderijvaarten die resteren in het gebied vormen een aanleiding voor de beeldvorming van de woonomgeving.

De grensafbakening door de snelweg A1 biedt een confrontatie met de bebouwing die in het Stedenbouwkundig Ontwerp uitdagend wordt opgepakt. De vormgeving van een lange geluidwerende wand van opklimmende woonbebouwing met poorten erin om de achterliggende buurt te bereiken biedt een uitdaging voor de ontwerpers van die bebouwing. De architectuur hiervan moet leiden tot een effectieve geluidwering én tot een verrassende en karakteristieke verschijningsvorm. Daarbij moet voor ogen gehouden worden dat de bebouwing niet alleen vanaf de ontsluitingsweg, maar – voor wat het hogere deel betreft – ook vanaf de snelweg te zien is.

2.2 'Placemaking' en plan-accenten

De ruimte die gevormd wordt door de positie van de bebouwing en de uitstraling van de gevels bepaalt samen met de inrichting van die ruimte de sfeer in de openbare ruimte. 'Placemaking' – het creëren van aantrekkelijke verblijfsplekken door samenhang in architectuur en stedenbouw – wordt op veel situaties aangereikt in het Stedenbouwkundig Ontwerp. Ook ambieert het plan de bijdrage aan de identiteit en steer van markante elementen op in het oog vallende plekken.

2.3 Aandacht voor welstand in de buitenruimte

Het Beeldkwaliteitsplan dient ook aandacht te geven aan de vormgeving in de openbare ruimte die in het planproces vaak tussen de wal en het schip dreigen te vallen, niet in de laatste plaats omdat vaak geen sprake is van vergunningplicht:

- erfafschermingen, garages en bergingen op de grens met openbare ruimte;
- de afscherming van parkeerhoven teneinde een substantieel aantal parkeerplaatsen op een mooie manier uit beeld te houden;
- poorten als vormgegeven overgang tussen twee ruimtes in het openbaar gebied;
- nutsbehuizingen (voor transformatoren, glasvezeldistributie e.d.)
- geluidwerende elementen/schermen;
- beeldende kunst: als solitaire objecten, als geïntegreerde kunst in civieltechnische kunstwerken (bruggen, kademuren, poorten, geluidsschermen e.d.), in spelaanleidingen ofwel als toevoeging aan gevels;
- de vormgeving van speeltoestellen en spelaanleidingen voor kinderen.

Een belangrijk uitgangspunt is het behoud van monumentale en waardevolle bomen. In het algemeen wordt het streven uitgesproken bestaande bomen zoveel als mogelijk te behouden, zowel in verband de aantrekkelijke aanblik van de openbare ruimte als met betrekking tot klimaat, ecologie en biodiversiteit. Aan de verwezenlijking van deze ambitie wordt een apart document voorbereid dat nader ingaat op de kwaliteit, behoud en nieuwe aanplant van bomen.

2.4 Klimaatadaptatie, milieu en ecologie

In overeenstemming met de doelstelling van de gemeente om haar aandeel bij te dragen aan de klimaatadaptatie zal de toepassing van in dit opzicht effectieve nieuwe bouwmaterialen en installaties in die doelstelling moeten passen.

Omdat hier zowel wat beperkingen als mogelijkheden een snelle ontwikkeling plaatsvindt en deze veranderingen een effect hebben op de verschijningsvorm zal het Beeldkwaliteitsplan hierover toekomstgericht en flexibel ingesteld moeten zijn.



3. Het stedenbouwkundig ontwerp

3.1 Ligging Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Huizerstraatweg, aan de oostzijde door de rijksweg A1. De westzijde van het plangebied grenst voor een belangrijk deel aan het Componistenkwartier en voor een kleiner gedeelte aan een uitloop van het Brediuskwartier in het zuiden en de sportvelden van Rugbyclub 't Gooi in het noorden. Een historische zanderijvaart scheidt de BORgronden van het Componistenkwartier en sportvelden.

3.2 Algemene sfeerschets

In het Stedenbouwkundig Ontwerp BORgronden Naarden (december 2021) wordt de voorgestelde structuur en inrichting gekenschetst als een laagbouwbuurt met incidentele verhogingen naar middelhoogbouw van 3 tot maximaal 5 lagen. Structuur en uitwerkingssuggesties tonen een beeld waarin gerefereerd wordt aan de cultuurhistorie van het plangebied met de aanwezigheid van de Zanderijvaarten en de verwijzingen naar de 17^e eeuwse buitenplaats Kommerrust. Het ontwerp toont in de luwte van een lange geluidwerende wand van woningen een structuur van vaarten, korte straatjes, hofjes en plantsoenen. De hofjes en plantsoenen worden omsloten door bebouwing met een architectonische samenhang (architectonische 'ensembles') en krijgen daarmee een huiselijk karakter. Een groene laan met rustige bochten en vele bomen vormt voor wandelaars en fietsers over de hele lengte van het gebied de verbinding tussen deze verblijfsruimten. Vanaf deze 'Laan van Kommerrust' wordt vanuit een steeds wisselend perspectief zicht geboden op beeldbepalende accenten in bebouwing en op weelderig groen en water. Het geheel ademt de sfeer van ontspannen wonen temidden van natuur.

3.3 De planstructuur

De planstructuur wordt in hoofdzaak bepaald door:

- de langgerekte vorm van het gebied en het niet belasten van het Componistenkwartier met autoverkeer;
- De lage dichtheid van woningbouw tegenover het Componistenkwartier;
- De geluidwering door een lange wand van woningen parallel aan de A1;
- De opwaardering van de Zanderijvaarten in het gebied;
- De keuze voor een autoluwe verblijfs sfeer temidden van groen en water;
- Het beperken van geparkeerde auto's in het straatbeeld;
- De gunstige oriëntatie van achtertuinen en dakoppervlak op de zon;
- De verwijzingen naar de historische buitenplaats Kommerrust.

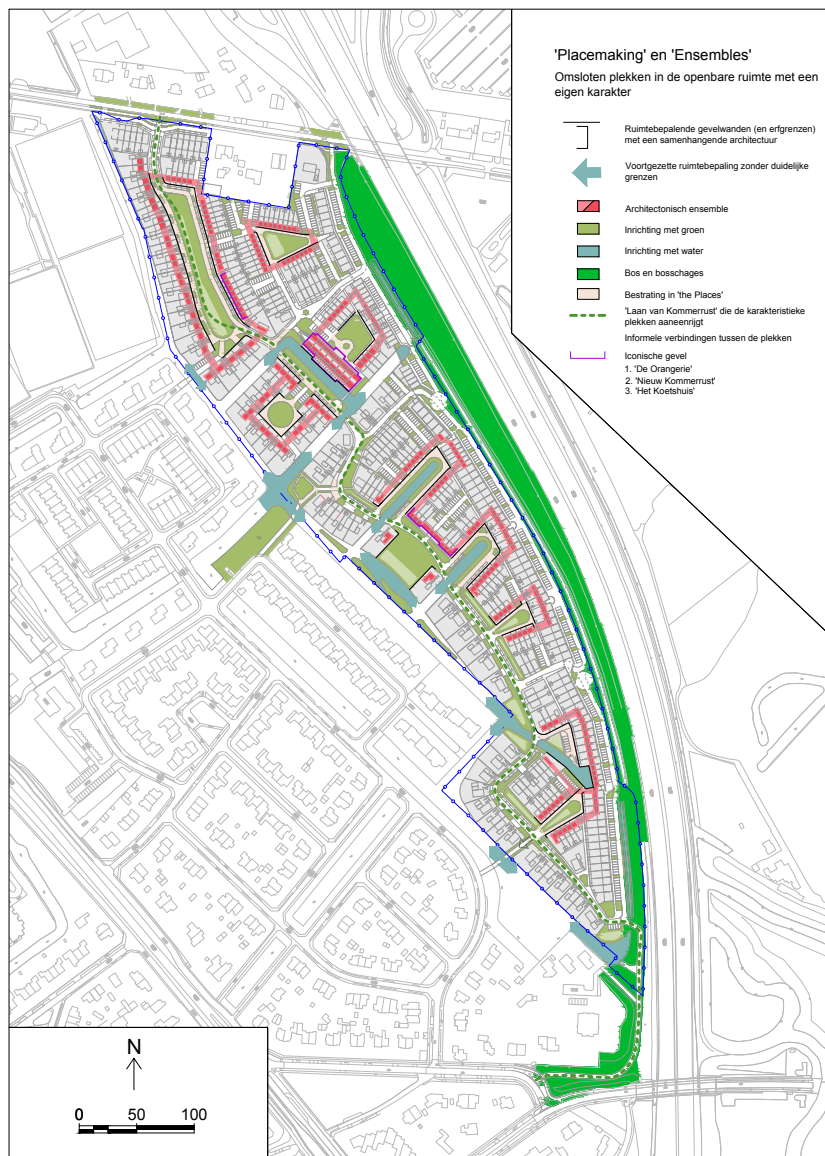
Twee lanen met een verschillend karakter

De bovenstaande punten hebben geleid tot de keuze voor een belangrijke verdeelweg voor autoverkeer langs de rand van de buurt parallel aan de snelweg.

Een tweede lange laan in de buurt – de 'Laan van Kommerrust' – heeft veel meer een verblijfskarakter: deze meanderende laan verbindt plantsoenen en kruist waterpartijen. Er bevinden zich gebouwen met een markant karakter langs deze route die refereren aan de voormalige buitenplaats Kommerrust. De laan van Kommerrust is voor een groot deel bedoeld voor autoverkeer op wandelsnelheid.

Een wand van woningen houdt het geluid uit de buurt.

Opvallend in de structuur is een geluidswand van woningen aan de verdeelweg aan de oostzijde van de buurt. Met doorgangen door poorten in die wand kan de luwe zijde van de buurt bereikt worden. De hoogte van deze wand loopt op van het zuiden naar het noorden in verband met de toenemende hoogteligging van de snelweg. Grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen gaan geleidelijk over naar appartementengebouwen tot max. 15m. hoog. Deze wand, onderbroken met toegangspoorten voor auto's en langzaam verkeer, mag in de uitwerking verwijzen naar elementen in de nabij gelegen Vesting Naarden.



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support

Woningen in het groen tegenover het Componistenkwartier

Om te voldoen aan de gevraagde lagere dichtheid tegenover het Componistenkwartier zijn hier tweekappers, vrijstaande woningen en incidenteel driekappers geprojecteerd. In de plaatselijk verbrede vaart die de nieuwe buurt van de bestaande scheidt wordt door middel van eilanden de oeverlijn van de bestaande zanderijvaart in stand gehouden.

Het verschil in dichtheid tussen west en oost in de nieuwe buurt wordt daar tussenin gemiddeld met behulp van korte rijtjes woningen. Binnen deze structuur van dwarsstraatjes worden plantsoenen en hofjes van wisselende grootte vormgegeven.

De Buitenplaats Kommerrust

In 1640 werd hier de buitenplaats Kommerrust gesticht. Het landgoed lag echter zo dicht op de vesting Naarden dat, in verband met de verdediging van de vesting, een groot gedeelte ervan voor afzanding in aanmerking kwam. In de tweede helft van de 18e eeuw leidt dit uiteindelijk tot het verdwijnen van het oorspronkelijke huis.

De historische buitenplaats heeft in de planstructuur geïnspireerd tot het aanwijzen van drie plekken waar markante woongebouwen kunnen worden vormgegeven: Het landhuis 'Nieuw Kommerrust', een 'Orangerie' en een 'Koetshuis'. De sfeerbepalende Laan van Kommerrust verbindt deze drie plekken.

De zanderijvaarten

Een aantal van de nog aanwezige sloten in het plangebied zijn een restant van de zanderijvaarten, aangelegd in de 18e eeuw voor het afvoeren van het zand. Er wordt in het Stedenbouwkundig Ontwerp dankbaar gebruik van gemaakt om woningen, ofwel met de voorzijde ofwel met de achtertuinen, op te oriënteren. Enkele plantsoenen zijn aan deze waterpartijen gelegen. De situering van bebouwing aan deze waterpartijen biedt op een aantal plekken kans op schilderachtige ensembles.

'Placemaking' en accenten

Met het introduceren van 'placemaking' en 'ensembles' – de ombouwde plekken binnen de structuur van de zanderijvaarten – wordt in allerlei vormen een aantrekkelijk verblijfsgebied aangeboden, versterkt met water- en groen- en speelinrichtingen en aansprekende sfeervolle architectuur op de in het oog vallende plekken. Deze plekken zijn in een kaartbeeld toegevoegd. Daarbij passen ook architectonische accenten: ook die zijn op tekening aangegeven.

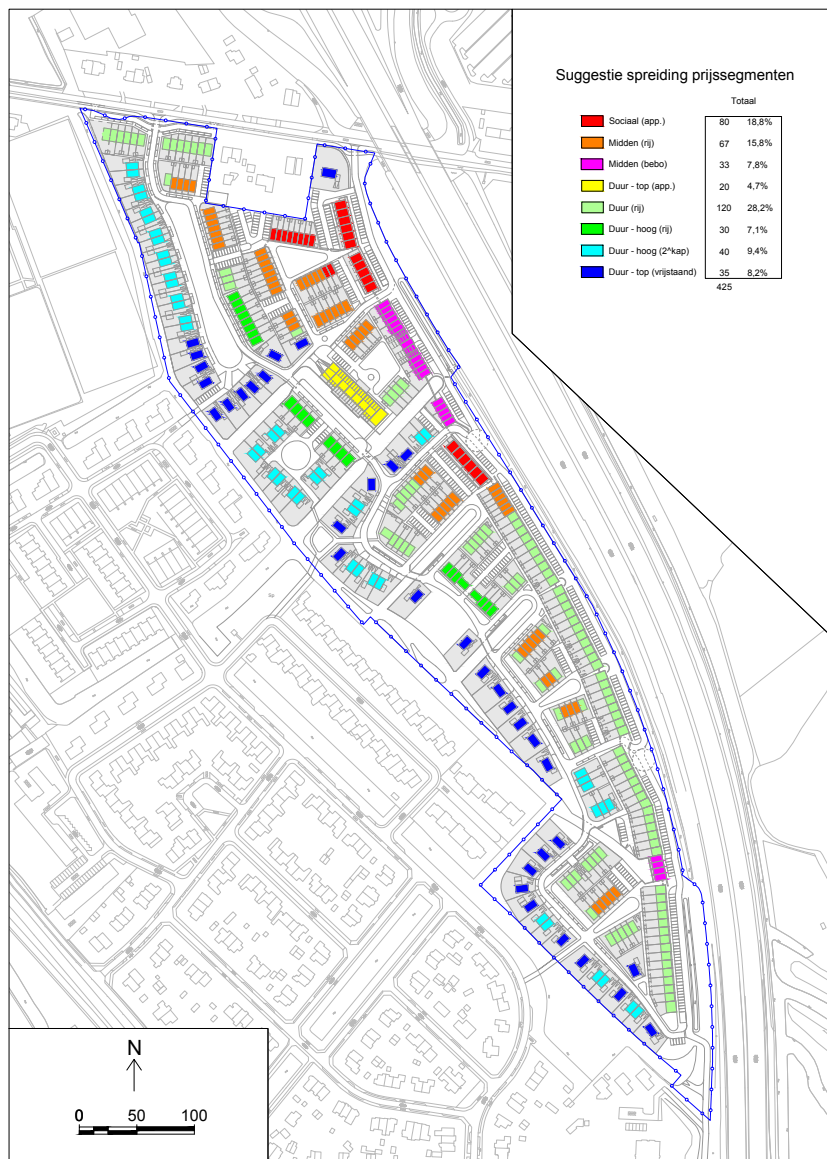
Er kunnen vele 'ommetjes' worden gemaakt die deze plekken passeren. De autoluwe Laan van Kommerrust vormt een schilderachtige route en maakt deel uit van deze plezierige verblijfs- en wandelmogelijkheden.

Behoud van bomen, ecologie en biodiversiteit

De Zanderijvaarten zijn ook de plekken waar de lage oevers kans bieden op het behoud van een deel van het bestaande bomenbestand. Monumentale bomen en waardevolle bomen zullen zoveel als mogelijk worden gehandhaafd tenzij noodzakelijke grondophoging voor nieuwbouw dat in de weg staat. In een naast het Stedenbouwkundig Ontwerp apart opgesteld bomenplan wordt toegelicht welke bomen kunnen worden gehandhaafd en hoe niet te handhaven bomen worden gecompenseerd. Met de aanleg van eilanden in een nieuw aan te leggen waterpartij worden rustige gebieden voor handhaving en ontwikkeling van fauna gecreëerd. Het water, de eilanden en de nieuwe groenstructuren vormen de dragers van beschermde diersoorten in het gebied. De oevers van waterpartijen langs openbaar terrein en particulier terrein worden natuurlijk aangelegd, waarbij het water de gronden bij incidentele peilverhogingen tot een meter voorbij de (onderwater)beschoeiing kan en mag overstromen. Dit alles uit oogpunt van waterhuishouding en ten behoeve van een natuurlijke 'plasdras'-biotoop op de watergrens. Ook de groen- en plantsoeninrichting in de BORgronden zal een bijdrage moeten leveren aan de biodiversiteit.

Energiehuishouding en klimaatadaptatie

De energietransitie en andere maatregelen die als doel hebben de temperatuurstijging van het klimaat tegen te gaan hebben ook hun weerslag op de stedenbouwkundige uitwerking van de BORgronden. In de hoofdopzet van het Stedenbouwkundig Ontwerp wordt er rekening mee gehouden dat het merendeel van de woningen zowel daken als gevels gedurende een belangrijk deel van de dag gunstig op de zonnestraling zijn gelegen ten behoeve van het rendement van zonnepanelen en warmtecollectoren.



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support

De relatief hoge daken die voorzien zijn in de wand van geluidwerende woningen parallel aan de snelweg bieden een groot potentieel voor die vorm van energieopwekking. Ook de gevels van de woningen leveren ten gevolge van hun oriëntatie een mogelijkheid tot bijdrage aan de energiebehoefte.

De verkeersstructuur wordt zodanig ontworpen dat het gebruik van de fiets aangemoedigd wordt als alternatief voor korte autoritten. In de parkeerplaatsopstelling wordt met de reservering van een aantal parkeerplaatsen vooruitgelopen op een toenemende belangstelling voor deelauto gebruik.

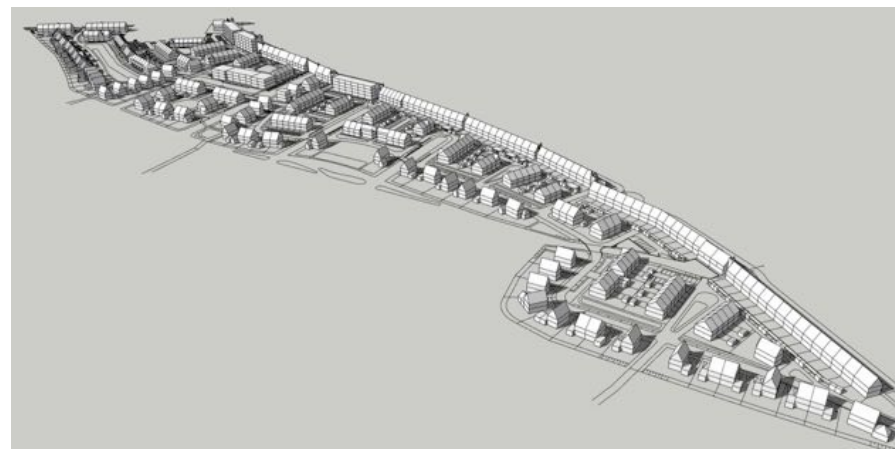
In het openbaar gebied worden wadi's opgenomen ten behoeve van tijdelijke waterberging. In het Stedenbouwkundig Ontwerp wordt de suggestie gedaan de wadi's ook in te richten als waterspeelplekken.

3.4 Woningtypes

In het stedenbouwkundig ontwerp is een verdeling van woningtypes geprojecteerd. (zie illustratie). Dit kaartbeeld is uiteraard indicatief; woningbouwprogramma's en de situering worden geregeld bijgesteld ten gevolge van veranderingen in marktontwikkeling en gemeentelijk beleid.

Voor het merendeel van de woningen wordt uitgegaan van het basistype van een grondgebonden woning met twee woonlagen en een kap. Voor een deel van de woningen, bijvoorbeeld starterswoningen of seniorenwoningen, kunnen daar mutaties in optreden naar één of anderhalve woonlaag met kap. De woningen kunnen geschakeld voorkomen van vrijstaand geschakeld en tweekapper tot rijenwoningen. De grondgebonden rijwoningen in de geluidwerende wand vormen een uitzondering met twee woonlagen en extra hoge kap in verband met de geluidwerende functie voor het achtergelegen gebied.

Een beperkt deel van de woningen wordt voorgesteld in de vorm van benedenbovenwoningen en appartementen. In de wand aan de snelwegzijde draagt deze bebouwingsvorm bij aan de voor geluidwering noodzakelijke hoogte.





Voormalige woning Huizerstraatweg 107



4 Welstandskenmerken van de aangrenzende buurten

4.1 Welstandsgebieden Gooise Meren

Het plangebied grenst aan drie verschillende 'Welstandsgebieden Gooise Meren': gebieden met elk hun eigen welstandscriteria zoals deze benoemd zijn in de Welstandsnota Gooise Meren 2019: Aan het Componistenkwartier (gebied 11 'Villagegebied Gooise Villa's en gebied 15 'Rechte uitbreidingswijken') en een uitloper van het Brediuskwartier (gebied 9: 'Villagegebied Gemengd Villagegebied').

4.2 Het Componistenkwartier en het Brediuskwartier

Volgens de Welstandsnota is kenmerkend voor het Componistenkwartier 'de grote mate van afwisseling van gebouwtypes op een klein oppervlak. Naast rijwoningen, tweekappers en bungalows bevat de buurt enkele flats, kantoorgebouwen en een ziekenhuis. De bungalows zijn samengesteld uit meerdere volumes, gestapeld en verschoven ten opzichte van elkaar, waarbij de garage meestal één van de volumes is. Tweekappers zijn in de regel geschakeld via terugliggende garages.' Het zijn deze bungalows en al dan niet geschakelde tweekappers die voor het grootste deel van het bestaand woongebied grenzen aan de BORgronden.

De waardebeoordeling wordt in de nota voor dit gebied 15 wordt als volgt omschreven: De architectuur van de woningen is 'voornamelijk op herhaling gebaseerd en dient behouden te blijven'. De welstandscategorisering wordt omschreven als 'gewoon welstandsniveau'.

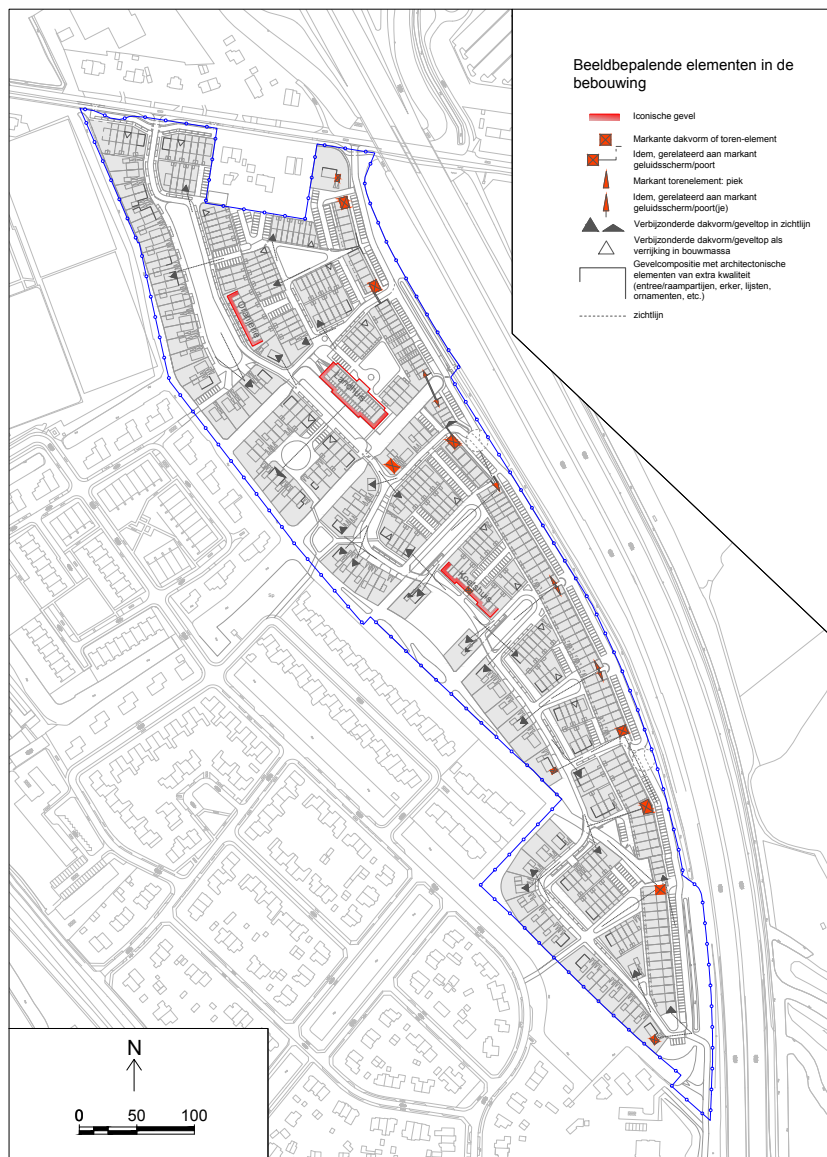
Het Zuidelijk deel van het Componistenkwartier en de uitloper van het Brediuskwartier worden volgens de notabeschrijving gekenmerkt door 'vrijstaande, geschakelde en rijen woningen in Gooise stijl met nadrukkelijke kappen, gedifferentieerde opbouw en een duidelijke horizontale geleiding met verticale accenten. Kenmerkend zijn de nadrukkelijke, steile daken met getimmerde overstekken, accenten als erkers en de horizontale geleiding van de gevel. De gevels zijn gemetseld in rode of bruine baksteen en de daken zijn veelal gedekt met oranje of donkere pannen. De woningen hebben een villa-achtige uitstraling en staan in een ruim opgezette parkachtige omgeving met rechte straten en vijfverpartijen.'

De waardebeoordeling wordt voor deze villagegebieden 9 en 11 beschreven als 'van grote cultuur- architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde'. Daarbij worden o.a. de representatieve gevels en zorgvuldige detaillering en ruime tuinen benoemd. De welstandscategorisering wordt hier 'bijzonder welstandsniveau', waarbij naast genoemde waarden ook de parkachtige omgeving wordt aangehaald.

4.3 De Huizerstraatweg

In de welstandsnota is deze historische straatweg niet meegenomen in de welstandscategorisering.

Direct aan weerszijden van de grens met de planlocatie liggen oudere en nieuwe vrijstaande woningen aan de Huizerstraatweg. Aan de overzijde van de weg liggen ter hoogte van het plangebied twee plantenkwekerijen annex tuincentra. Vrijwel al deze woningen zijn vrijstaand en in minder opvallende voor- en naoorlogse traditionele stijlen in verschillende vorm opgetrokken. Richting Amersfoordsestraatweg staan voorbij de rugbyvelden langs de Huizerstraatweg een aantal in rijen van vier geschakelde woningen uit de dertiger jaren in een verzorgde zakelijke architectuur met een samengaan van traditionele kenmerken (de kapvorm en gevelmaterialen) en modernere elementen raamindelingen en detaillering).



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirm Tech Support

5 Conclusies over de samenhang stedenbouw en architectuur

5.1 Buitenplaats Kommerrust, Zanderijvaarten en Geluidwering

De cultuurhistorie van de BORgronden wordt in het Stedenbouwkundig Ontwerp opgepakt als drager van de identiteit van de nieuwe buurt. De herinnering aan de buitenplaats Kommerrust en de nog zichtbare restanten van de afzanding vormt mede een inspiratie voor de beeldkwaliteit.

Bij de formulering van de regels voor beeldkwaliteit dient ook de oplossing voor de confrontatie met het geluid van de A1 aanleiding te geven tot een treffende architectuurregie. Het Stedenbouwkundig Ontwerp suggereert voor de lange wand van in hoogte oplopende bebouwing de symboliek of kenmerken van een verdedigings- of vestingwerk.

5.2 Gewaardeerde architectonische elementen

De duidelijke scheiding van het Componistenkwartier ten gevolge van een brede en rechte vaart geeft al weinig aanleiding om direct aan te sluiten bij de architectuur van die buurt. De Welstandskarakteristiek 'Gewoon' van de het Componistenkwartier geeft bovendien geen sprekende aanknopingspunten.

De in de Welstandsnota als 'bijzonder' omschreven karakteristiek van de zuidelijker gelegen villagegebieden levert inspirerende kenmerken: o.a. dakoverstekken met uitgetimmerde boeiboorden, onderverdelingen in ramen, rijk gedetailleerde raampartijen en hoofdentree, en luifels, lijsten en verbijzonderingen in metselverbanden. Dat zijn architectonische details die in de eerste helft van de vorige eeuw in traditionele woningen vaak voorkwamen en nu een herwaardering kennen. Deze kenmerken kunnen als inspiratie gebruikt worden voor het nieuwe plan.

5.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het Stedenbouwkundig Ontwerp biedt een kader voor het inpassen van de consequenties van de energietransitie en klimaatadaptatie. Dat geldt voor de bebouwing, o.a. met betrekking tot oriëntatie op de zon en de dakvorm, en voor de inrichting van de buitenruimte: aanplant en natuurontwikkeling gericht is op CO2-opslag, waterberging, ecologische verbindingen, bescherming van dieren en vergroting van de biodiversiteit.

De buurt zal gedoseerd ruimte bieden aan vernieuwende architectuurconcepten, in het bijzonder waar deze betrekking hebben op klimaatadaptatie in al haar aspecten.

5.4 'Placemaking', 'ensembles', en 'accenten'

De rijkdom aan hofjes, pleinen, plantsoenen, lanen en waterpartijen die het Stedenbouwkundig Ontwerp aanbiedt vraagt om een architectuur en inrichting die de charme van deze plakken versterkt. Het vernauwen van de toegangen tot deze plekken helpt mee het beschutte karakter van veel van deze plekken vorm en identiteit te geven. De themakaart 'Placemaking' verwijst naar deze plekken.

Deze plekken geven mede aanleiding tot de vorming van architectonische 'ensembles': een architectuur in één handschrift. Dat is bijvoorbeeld het geval bij straatwanden die een samenhangende straat-plein-, straat-, of hofruimte vormen.

Een themakaart 'Beeldbepalende elementen' toont hoe ten behoeve van aantrekkelijke beeldvorming en oriëntatie welbewust is gekozen voor het opvallend plaatsen van accenten in de architectuur ten opzichte van zichtlijnen en binnen de ensembles.



5.5 Architectenselectie

Een belangrijk element in de beeldregie is de zorgvuldige selectie van architecten en omgevingsontwerpers. Het selecteren van ontwerpers die de in het beeldkwaliteitsplan geformuleerde beeldexpressie van harte onderschrijven is een belangrijke voorwaarde op weg naar het bereiken van de beoogde kwaliteit.

Het selecteren van meer dan één architect bij de grotere bouwopgaven kan helpen een gewenst effect in de variatie van de architectuur zonder te forceren te bewerkstelligen.

5.6 Niet vergunningplichtige bebouwing en objecten

Ook voor niet vergunningplichtige gebouwen en nutsbehuizing, zowel op particulier als openbaar terrein, leert de ervaring dat de mogelijkheid om te kunnen verwijzen naar een beeldkwaliteitsplan een basis kan bieden voor de verhoging van de beeldkwaliteit van objecten als garages, aanbouwen, erfafschermingen, trafo- en glasdistributie-behuizing, poorten etc.. In de hierna volgende pagina's van het beeldkwaliteitsplan zullen ook hiervoor richtlijnen voor geformuleerd worden.



6 regels en richtlijnen

De regels en richtlijnen hebben als achtergrond het Stedenbouwkundig Ontwerp voor de BORgronden van december 2021. Ze zijn daarnaast opgesteld op basis van het welstandsbeleid zoals beschreven in de Welstandsnota van de gemeente Gooise Meren 2019:

'In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid staat de woonbeleving van Gooise Meren centraal, met als prioriteit 'wonen in een groene omgeving met handhaving van het kleinschalige karakter'.' (welstandsnota Gooise Meren 2019, pag. 10).

Het belang dat in het Stedenbouwkundig Ontwerp voor de BORgronden wordt gehecht aan de samenhang tussen stedenbouw en architectuur in de uitwerking van ensembles en beeldbepalende plekken schept in die situaties de verwachting van een welstandniveau 'bijzonder'. De regels en richtlijnen zijn daarop afgestemd en vragen daar om aandacht voor verbijzonderingen en details in de gevels.

De term 'regels en richtlijnen' geeft middels de tekst duidelijk richting aan ontwerpers. Bij beoordeling van plannen door een supervisor, een Kwaliteitsteam en/of de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed laten ze ruimte tot interpretatie. De tekst bij de regels gaat voor de illustratie. Beelden zijn illustratief en ter inspiratie bedoeld.

6.1 Algemene regels en richtlijnen

6.1.1 Bouwstijl en hoofdvorm

De bouwstijl wordt onder het motto 'eenheid in verscheidenheid' voorgesteld in nieuw- (of modern-)traditionele stijl.

Grondgebonden woningen (en beneden-bovenwoningcombinatie):

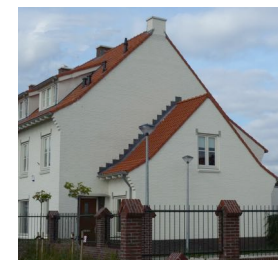
- de Hoofdvormen voortkomend uit het bouwprogramma bestaan overwegend in de uit het archetypische huis met traditionele kenmerken: in rijen, als tweekappers en als vrijstaande woningen van twee lagen met overwegend een kap en zadeldak, incidenteel schilddaken, lessenaars- of mansardedaken.
- Dakranden zijn aan de zijde van de goten altijd geprononceerd tot overstekend en nooit verholten.
- In kleinere aantallen zal deze hoofdvorm eveneens met een laag minder of een laag meer voorkomen – bijvoorbeeld als seniorenwoningen of beneden-bovenwoningen.
- Vrijstaande woningen en tweekappers worden na een eventuele schakeling middels garage of aanbouw niet nogmaals doorgeschakeld naar een volgende woning.
- Bouwvolumes georiënteerd op openbaar toegankelijk gebied worden altijd overhoeks representatief vormgegeven (in het algemeen: minstens ramen en/of entree in de zijgevel).
- Woningen kunnen voorzien zijn van vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers en veranda's.

Appartementen:

- Bestaan uit eenvoudige - eventueel geschakelde - rechthoekige volumes, gedekt: plat of met een lessenaarsdak onder geringe helling, ofwel met vlakke (zadel of schild) of steile (bewoonbare) kap.

Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand, vaak garages, carports, bergingen):

- Eenvoudige rechthoekige volumes, plat of met kap afgedekt.
- Op beeldbepalende plekken (bij straathoeken of naar voren geschoven situaties): afgedekt met zadel-of schilddak, passend bij de architectuur van de woning.
- Serres, erkers, veranda's en entreepartijen: vrij in vorm, passend bij de architectuur van de woning. Aan de op de openbare ruimte georiënteerde zijde is een balkon met balustrade mogelijk.
- Bij platte afdekking worden groene (sedum) daken aanbevolen.



Garages en aanbouwen op beeldbepalende plekken in de stijl van het hoofdvolume



'eenheid in verscheidenheid' voorgesteld in nieuw- (of modern-)traditionele stijl.

6.1.2 Variatie

- Geadviseerd wordt bij projectdelen van meer dan 70 woningen minimaal twee architecten (minimaal 6 in het totaalgebied) te introduceren.
- Per fase in de bouwplanplanning worden 'ensembles' onderscheiden die door één architect met een eenduidige expressie worden vormgegeven.
- Om te strenge repetitie in het straatbeeld te voorkomen wordt geadviseerd om ook binnen ensembles kleurnuances en kleine verschillen in compositie en positie van de voorgevels aan te brengen.

6.1.3 Kleuren, materialen en details

Het is voorspelbaar dat in de eerstvolgende jaren regels vanuit de overheid zullen worden opgesteld voor het gebruik van materialen die veel meer dan voorheen rekening houden met duurzaamheids- en klimaatthema's. Hieronder wordt met de regels en richtlijnen met betrekking tot de materiaaltoepassing materiaal daarop vooruitgelopen.

Kleuren van gevels en gevelelementen (ramen en kozijnen) dreigen de laatste jaren verdrongen te worden door een wit-grijs-zwartpalet. In het bijzonder antraciet voert de boventoon. Dit beeldkwaliteitsplan bepleit meer kleuren in de gevels toe te passen.

materialen voor de gevelbekleding:

- dominant: baksteen, in een productvorm die een sterk verminderde CO2 footprint met zich mee brengt (bijv. steenstrips), onbehandeld en behandeld hout of op hout gelijkende sidings in terughoudende kleuren, stuc- en keimwerk op ondergronden met lage CO2 footprint, natuursteen,
- zeer ondergeschikt: beton, metaal, kunststofpanelen, glazen panelen.
- Garages, carports en bergingen grenzend aan de openbare ruimte worden passend bij de architectuurstijl en detaillering van de woning uitgevoerd.

kleuren gevelmateriaal:

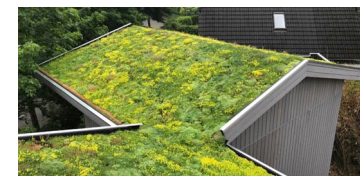
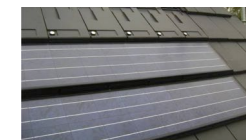
- Zowel voor de dominante als de ondergeschikte gevelvlakken worden aardtinten voorgeschreven: een palet van overwegend: roodbruin, oker, bruin, beige, mauve, rood-paars, wit tot lichtgrijs en blauw-grijs. Ondergeschikt: donkergrijs, antraciet en zwart.
- Onderin bevindt zich een plint in een afwijkende kleur (meestal donker, functionerend als smetstrook).
- Voegwerk in alle tinten mogelijk.

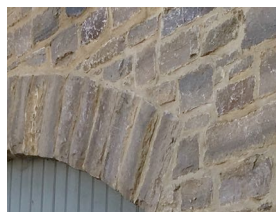
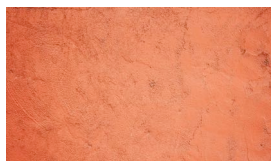
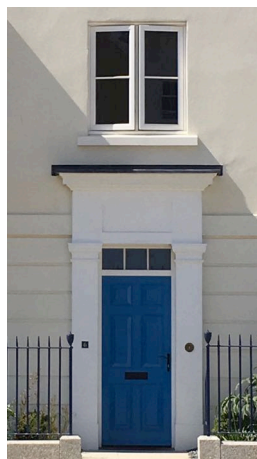
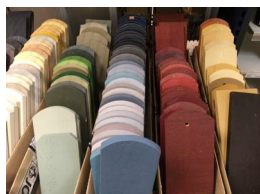
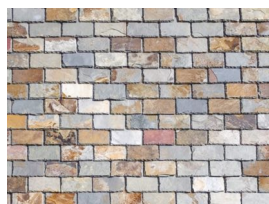
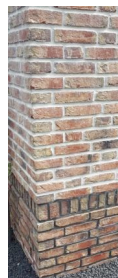
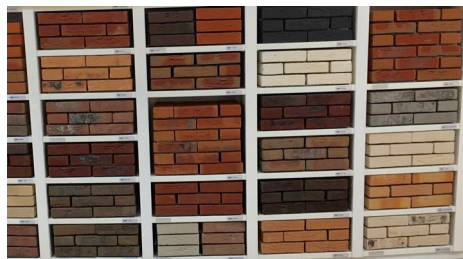
materialen voor de dakbedekking:

- Dominant: Keramische pannen met verminderde CO2 footprint, leien, kunstleien (mits niet van leien te onderscheiden), zonnepanelen. Dakkleur: overwegend antraciet, incidenteel rood (terra).
- 'Groene daken': sedum-daken of daken met andere beplanting.
- Riet.
- Zeer ondergeschikt: zink, grijs gecoat aluminium.
- Zonnepanelen worden op hellende daken zorgvuldig geïntegreerd in de dakhelling: indakmontage die bij voorkeur de hele dakhelling of een nette uitsnede daaruit beslaat.
- De kleur van zonnepanelen, inclusief de rand van de panelen varieert van mat antraciet tot zwart of wordt aangepast aan de kleur van de aansluitende dakbedekking.

dakkapellen:

- een dakkapel wordt in projectmatige woningbouw altijd op zijn minst als optie mee-ontworpen om als voorbeeld te dienen voor latere dakkapelinfillingen.
- De invulling van de raamopeningen in een dakkapel volgt de voorwaarden voor ramen in de gevel (zie hieronder).





Materialen en kleuren

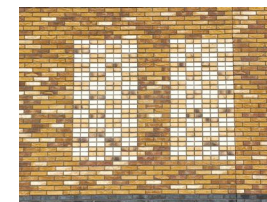
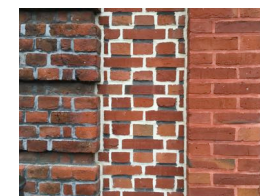
gevelopeningen

- Overwegend staande ramen, voordeur verbijzonderd; ramen van enige omvang hebben altijd een onderverdeling.
- Ramen hebben i.i.g. ofwel witte omlijstingen (dat kan ook een witte gevel zijn), ofwel wit kozijnhout ofwel wit raamhout (rand en onderverdelingen binnen het kozijn). Wit is hier rekbaar, Voordeuren en luiken e.d. hebben kleuren; antraciet en grijs worden terughoudend toegepast.
- Voordeuren onderscheiden zich door middel van een omkadering, een detaillering/profilering in het vlak van de deur, een raam en/of bovenlicht en een in het ontwerp voorgestelde buitenverlichting.
- Kozijnen liggen minstens 8 cm. terug ten opzichte van de gevel en zijn niet verholten. Binnen de kozijnen is raamhout van toepassing (of een element in kunststof of metaal met hetzelfde visuele effect).
- Raamdorpels zijn steenachtig of van hout.
- Bij toepassing van raamroeden worden deze uitgevoerd als echte roeden of als vanaf de straat niet van echt te onderscheiden (Bijvoorbeeld 'Wiener Sprossen').
- Grotere paneelinvullingen in puin worden niet vlak uitgevoerd: deze worden geleed met profileringen, groeven, etc..

Kleine gevelelementen, -decoraties en ornamenten

De volgende onderdelen en afwerkingen worden gewaardeerd:

- geveltuiten, -oren en -schouders (geveluitbreiding in de topgevel dat respectievelijk de nok en de goten afschermt);
- de toepassing van operationele luiken/blinden;
- smetstroken en plinten onder in de gevel;
- baksteendecoraties in metselverband, profilering en kleur; lijsten, rollagen, boerenvecht, muizentand, profilering onder de goot, etc.;
- verfijning van betimmeringen in het houtwerk of sidings;
- toevoegingen in natuursteen.





Accenten en verbijzonderingen op beeldbepalende plekken

6.2 bijzondere regels in relatie met de stedenbouw

6.2.1 Architectonische accenten

Op in het oog vallende posities (o.a. einde van zichtlijnen, straathoeken, beeldbepalende bebouwing – zie het Stedenbouwkundig Ontwerp) worden verbijzonderingen in de architectuur gerealiseerd. Er kan bij het effect van verbijzonderingen in gradaties gedacht worden. Afhankelijk van de status van de plek en gebouw kunnen deze verbijzonderingen verschillende vormen aannemen:

- eenvoudige tot meer uitgesproken toevoegingen aan gevels: opgetrokken plinten, gevellijsten en omlistingen van gevelopeningen, rollagen, baksteenprofiel- en kleurdecoraties, eenvoudige metselverbanden, luiken, luifels, togen, makelaars, bewerkte boeiboorden, geveltuiten, gevel-schouders en -oren, etc.;
- meer opvallende en charmante elementen in gevels of daken: entreepartijen, risalieten, uitgebouwde luifels en pilasters, erkers, veranda's, dakopbouwen, dakkapellen, timpanen, hoektorentjes en beeldende kunst;
- het realiseren van bebouwing die zich met de architectuur van het gehele bouwvolume onderscheidt en als steerbepalend voor de buurt wordt beschouwd. In het Stedenbouwkundig Ontwerp zijn voor deze laatste categorie naast de woningen in de geluidwerende wand drie suggesties voor woongebouwen gedaan: het landhuis 'Nieuw Kommerrust', de 'Orangerie' en het 'Koetshuis'. Alle drie beeldbepalend en schilderachtig gelegen aan plantsoenen en water langs de Laan van Kommerrust.



Hof-ensemble met accent



Ensemble in een reeks vrijstaande woningen en tweekappers

6.2.2 Ensembles

Ensembles worden gekenmerkt door één architectuurhandschrift over meerdere woningen.

Binnen een ensemble worden woningen niet sterk onderscheidend van elkaar vormgegeven; Er vindt repetitie en/of spiegeling plaats. Het Stedenbouwkundig Ontwerp geeft op de themakaart 'beeldbepalende elementen' aan waar het wenselijk is binnen de ensembles te verbijzonderen en af te wijken met een opvallende woning of gebouw. Bij rijenwoningen wordt van minimaal één woning in de rij verwacht dat de voorgevel zich onderscheidt van de andere. Van de vrijstaande woningen en tweekappers wordt verwacht dat er vorm- en kleurdifferentiatie worden toegepast zonder dat er onrustig onderscheidende stijlverschillen optreden. De 'trouvailles' vormen hierop een uitzondering.

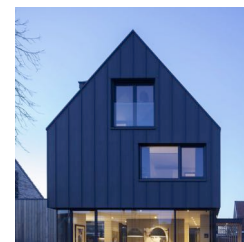
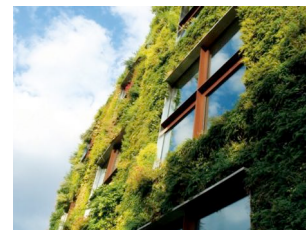
De wand van geluidwerende woningen aan de oostzijde van het plan wordt beschouwd als een aaneenschakeling van ensembles. De grenzen daarvan worden mede bepaald door de fasering, de posities van doorgangen/poorten en geluidsschermen.



Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kirn Tech Support

6.2.3 Architectonische trouvailles

De trouvaille heeft betrekking op een vrijstaande woning of een twee- of driekapper en draagt vernieuwende aspecten in zich die bij voorkeur te maken hebben met klimaatadaptatie, materialen en/of natuurontwikkeling. De trouvaille onttrekt zich aan de stijlform die met de algemene regels wordt omschreven. De op het kaartbeeld gesuggereerde plekken voor trouvailles vallen niet samen met de beeldbepalende objecten. Anders dan de accentwoningen, die meestal op een zichtlijn en beeldbepalende posities liggen, zijn de plekken voor 'trouvailles' indicatief. In de aanblik van het straatbeeld wordt van de trouvaille verwacht er niet 'uit te knallen': met name kleuren zullen niet moeten contrasteren met het algemene kleurenpalet van de buurt. Detaillering en materialisering van deze innovatieve woningen worden zorgvuldig uitgevoerd.



Voorbeelden van in het verleden gerealiseerde 'Trouvailles'. Aan nog onbekende toekomstige architectonische verschijningsvormen kan per definitie nog niet gerefereerd worden.



Beelden ter inspiratie voor het ontwerp van de woningen die de geluidwerende wand vormen

6.3 Aanvullende regels voor de wand van de geluidwerende woningen

6.3.1 De straatwand aan de geluidbelaste zijde

De wand van geluidwerende woningen, bestaand uit grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en appartementen staat symbool voor de wering; 'Muurhuizen' die het achtergelegen gebied vrijwaren van geluid. Zowel een robuust beeld vanaf de snelweg als een prettige gedifferentieerde straatwand om langs te lopen. Schermen en poorten maken deel uit van de lange aaneenschakeling van woningen.

- Voor de grondgebonden woningen en eventuele beneden-bovenwoningen in de geluidbelaste wand wordt gedacht aan tweelaagse bebouwing met een (steil) dak. De dakconstructie- en bedekking aan de geluidbelaste zijde zal aan de eisen moeten voldoen om de geluidwerende functie op zich te kunnen nemen. Entrees worden voorgesteld aan de belaste zijde door middel van een geluidsluis in of een aanbouw voor de entreerimte van de woning.
- Het gevelvlak over de grote lengte van de wand vraagt om knikken en sprongen om een dreigende onbarmhartigheid of saaiheid hierin te voorkomen. Ook dakopbouwen op geëigende plekken dragen bij aan het onderbreken van te lang doorgaande dakvlakken.
- De koppen van de bebouwing en de doorgangen in de wand voor zowel auto als langzaam-verkeer worden gemarkeerd door verbijzonderingen in de - bebouwing die zichtbaar zijn op grotere afstand. De bovenzijde van dak of een scherm/poort leent zich hier bij uitstek voor.
- De eigenschappen van het te selecteren gevelmateriaal zullen voor een deel van de wand geluidsabsorberend en verstrooiend moeten zijn in verband met het minimaliseren van reflectie naar de overzijde van de snelweg.
- De dakhelling aan de zijde van de buurt zal in belangrijke mate kunnen bijdragen aan energiewinning middels zonnepanelen.
- Het mogelijk maken van begroeiing tegen delen van de gevels en de geluidsschermen behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden.



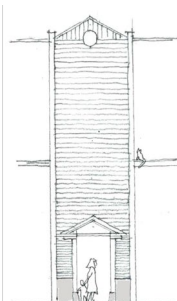
6.3.2 De appartementengebouwen aan de noordzijde

Het appartementengebouw aan de uiterste noordzijde van de geluidwerende wand bij de ontsluiting van de buurt vanaf de Huizerstraatweg vormt een opvallende eerste ontmoeting met de woonbebouwing.

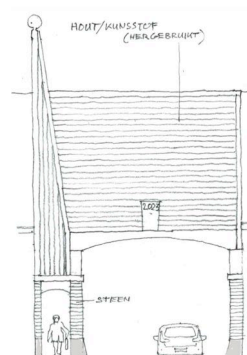
- Dit appartementengebouw dient een representatieve kop te krijgen aan de noordzijde. Dit dient tot uitdrukking te komen in zowel kopgevel als voorgevel.
- Het appartementengebouw kent een driedeling in de gevelopbouw met een plint een tussendeel en een dakrand- of toplaaguitwerking.
- Het noordelijkste deel krijgt een hoogteaaccent.
- Galerijen zijn optisch ondergeschikt in het vlak de gevelwand: kort van lengte en/of verscholen of robuust gemaskeerd in het gevelaanzicht.
- In een substantieel deel van de begane grond dient aan de straatzijde woonruimte zichtbaar aanwezig te zijn.



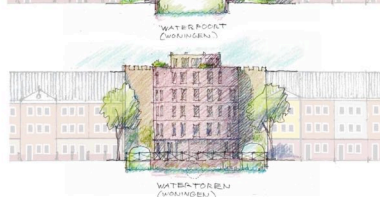
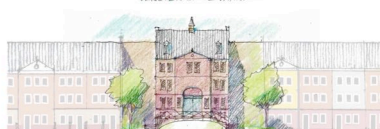
Principe geluidscherm bij auto-doorgang



Suggestie geluidscherm met voetgangerspoortje



Suggestie geluidscherm met doorgang(en) voor alle verkeer



©/DMM 2021

Suggesties invulling geluidwering boven watertraverse aan zijde van de snelweg



Principe uitzicht over dwarsvaarten: verzorgde erfafscherming op de kop van de singel en accenten in de bebouwing op de achtergrond

6.3.3 De geluidsschermen

Waar de bebouwing in de geluidwerende wand is onderbroken om toegang te bieden tot de buurt worden tussen de koppen van de bebouwing geluidsschermen gemonteerd. Deze schermen vallen dus bijna altijd samen met een poort, ofwel alleen voor voetgangers ofwel voor alle verkeer. In één geval laat het scherm geen verkeer maar water passeren. Dat is de plek waar de zanderijvaart met een duiker de parallelweg en de snelweg kruist. Dit laatste scherm is ofwel een breed scherm waaronder het water doorgaat, ofwel het scherm wordt hier geheel of gedeeltelijk vervangen door een bruggebouw (zie illustraties). De passage van deze vaart onder het geluidsscherm/bebouwing en de nieuwe ontsluitingsweg wordt begeleid met natuurlijke oevers/looprichels die kleine zoogdieren en amfibieën de gelegenheid geven de aanwezige duikeropening van de duiker onder de snelweg te bereiken. De kop van de vaart voorbij dit scherm zal te ervaren zijn vanaf de ontsluitingsweg.

- De bredere schermen c.q. doorgangen voor alle verkeer, worden gekarakteriseerd het archetypen van een poort: niet alleen in hoogte, maar ook aan de zijkanten van de doorgang is het kader dat de doorgang kenmerkt aanwezig.
- de schermen en poorten moeten onderdeel van (één van de) aangrenzende architectuuroopdrachten voor de woningen zijn.
- Het scherm boven en aan weerszijden van de doorgang (zijdelings en 'achter' en 'voor') krijgt een architectonische/grafische structuur, textuur of patroon, zowel aan voor- als achterzijde. Aan de zijde van de parallelweg kan het scherm het kader of achtergrond vormen van een object van beeldende kunst.
- Zowel de bovenzijde van de schermen als de kaders van de poorten krijgen een architectonische bewerking: één of meer eenvoudige accenten of een bewerkte rand/omkadering.
- De schermen zijn noch transparant noch van glas. Incidenteel mag hier voor kleinere oppervlakte in een scherm van afgeweken worden, bijvoorbeeld in het kader van een beeldend kunstwerk.
- Hout en hergebruikte kunststof kunnen uitdrukkelijk tot de materialen horen waarvan het scherm is gemaakt.
- Over de eerste 2,5 meter vanaf maaiveld dienen de onderdelen van de poort letterlijk tegen een stootje te kunnen.

6.3.4 De bebouwing en erfgronden aan de luwe zijde van de geluidswand.

In het stedenbouwkundig plan wordt direct langs de achtertuinen van de woningen in de geluidwerende wand een laantje voor langzaam verkeer geprojecteerd. Op verschillende plaatsen ligt deze achterzijde vol in de aanblik vanuit de openbare ruimte: daar waar de Zanderijvaarten en korte woonstraatjes/plantsoentjes als 'cul-de-sac' eindigen tegen deze tuinen. Het laantje wordt toegang geboden vanuit deze situaties. Omdat zowel de achtertuinafscherming en de bovenzijde van de geluidwerende woningen opvallend in beeld zijn worden hier nadere voorwaarden uitgesteld vanuit het aspect beeldkwaliteit.

- De afscherming van de achtertuinen op de achtererfgronden en langs de openbare doorgangen is minimaal 1,90m hoog. De combinatie van afscherming, bergingen, carports en toegangspoortjes tot de tuinen maakt deel uit van de architectonische opdracht van de woningen.
- De afscherming dient degelijk en duurzaam te zijn en begroeiing dient substantieel onderdeel uit te maken van de aanblik. Eventuele ingrepen aan de privé-zijde van de afscherming moet geen afbreuk kunnen doen aan het beeld vanuit de openbare ruimte.
- Waar de bovenzijde van de woningen in de geluidwerende wand over zichtlijnen opvallend in beeld komt wordt gevraagd een eenvoudig accent in de verdieping of dakhelling aan te brengen.



Beelden ter inspiratie voor het landhuis '(Nieuw)Kommerrust'

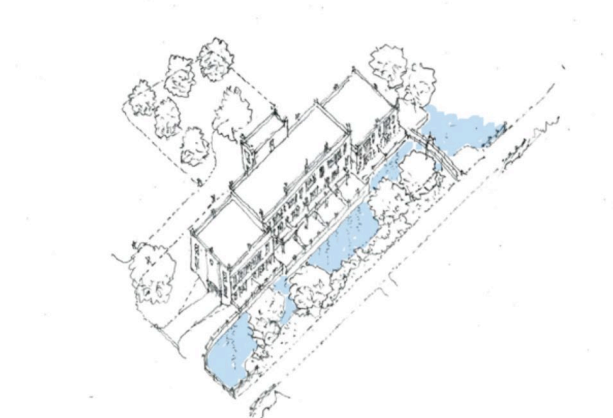


steersuggestie op de Laan van Kommerrust ter hoogte van de 'Buitenplaats Nieuw Kommerrust'

6.4 Aanvullende regels voor het landhuis Nieuw Kommerrust en omgeving.

Centraal in het plangebied is op een monumentale positie een woongebouw geprojecteerd dat is geïnspireerd op de oorspronkelijke buitenplaats Kommerrust.

- Het woongebouw kan zowel een appartementengebouw zijn, een cluster grondgebonden woningen of een cluster beneden-bovenwoningen.
- De vormgeving wordt uitgewerkt in een samengaan van een gebouw van deze tijd met elementen die verwijzen naar de historie.
- Het hoofdvolume bestaat uit een enkel volume of eenvoudige - eventueel geschakelde - volumes.
- De afdekking is plat ofwel met kap (zadel of schilddak) of steile (bewoonbare) kap.
- De gevels en hoogste delen van het gebouw krijgen een stijlvolle ornamentiek. Er mag gebruik gemaakt worden van het historisch repertoire, elementen als zuilen, pilasters, risalieten, timpanen, makelaars in de daktop, pinakels, e.d. Meer eigentijds gestileerde interpretaties daarvan zijn altijd mogelijk.
- Daar hoort rondom dit ensemble een passende groen- en waterinrichting bij met een stijlvol en groen entreegebied, met poorten/penanten, hekwerken en bruggen.
- De relatie met de naastgelegen vaart wordt monumentaal uitgewerkt.
- Tegenover dit klassieke huis ligt een rustige hof waarvan het karakter de status van de Buitenplaats ondersteunt.





Beelden ter inspiratie voor de rij woningen die refereert aan 'De Orangerie'



Woningen naast de Orangerie



6.5 Aanvullende regels voor het ensemble De Orangerie en omgeving.

Rond een langgerekt plantsoen dat aan de noordzijde van de BORgronden een entree-gebied van de nieuwe buurt vormt wordt met één woongebouw een directe associatie opgeroepen met een orangerie; een gebouw horend bij de 17^e eeuwse buitenplaatsen. De overige bebouwing rond dit plantsoen vormt een architectonisch ensemble waarin elementen verwijzen naar het karakter van 'de Orangerie'.

- Het woongebouw 'de Orangerie' kan zowel een appartementengebouw zijn, een cluster grondgebonden woningen als een cluster beneden-bovenwoningen.
- De vormgeving wordt uitgewerkt in een samengaan van een gebouw van deze tijd met verwijzingen naar een historische orangerie.
- Het hoofdvolume van het ensemble heeft een kapvorm die verwijst naar het archetype van een orangerie.
- Decoratieve elementen dragen bij aan de verwijzing naar planten en zuidvruchten.
- In woongebouw 'de Orangerie' verwijzen grote raampartijen, openslaande deuren, veranda's, serres en/of erkers, decoratieve constructiedelen en beplanting naar de bij de orangerie passende sfeer.
- De plantsoeninrichting tegenover het ensemble heeft een relatie met het gebouw 'de Orangerie'.
- De woningen die deel uitmaken van het architectonische ensemble rond het plantsoen vertoont in de voorgeveluitwerking - binnen het kader van de algemene richtlijnen - elementen van een orangerie: grote ramen of openslaande deuren, serres, veranda's, geprofileerde boeisboorden, gietijzeren profielen, e.d.



sfeerimpressie plantsoen ter hoogte van de Orangerie



Beelden ter inspiratie voor de rij woningen 'Het Koetshuis' vormen



sfeerimpressie plantsoen ter hoogte van het Koetshuis



6.6 Aanvullende regels voor het ensemble Het Koetshuis en omgeving.

Meer naar het zuiden wordt één woongebouw voorgesteld met elementen die het doen denken aan een klassiek koetshuis: poorten en staldeuren horen daarbij. Deze bebouwing bevindt zich aan een plantsoen met uitzicht op een breed water met veel natuurlijke inrichting.

- Het woongebouw kan zowel een appartementengebouw zijn, een cluster grondgebonden woningen of een cluster beneden-bovenwoningen.
- De vormgeving wordt uitgewerkt in een samengaan van een gebouw van deze tijd met elementen die verwijzen naar een historisch koetshuis.
- Het hoofdvolume van het ensemble heeft een kapvorm die verwijst naar het archetype van een koetshuis.
- In de begane-grond-laag wordt een vergrote (schijn)hoogte in het gevelbeeld gesimuleerd met – bij meer dan één bouwlaag – een lagere verdieping daarboven.
- In het Koetshuis verwijzen poorten, poortvormen en/of bouwsporen, togen, constructiedelen en beplanting naar de bij een koetshuis passende sfeer.
- Decoratieve elementen en verlichtingsarmaturen/lantaarns dragen bij aan de verwijzing naar rijkdommen, koetsen of paarden.
- De plantsoeninrichting tegenover het Koetshuis richt zich met de inrichting op het gebouwde ensemble.
- Ook de woningen die deel uitmaken van het architectonisch ensemble rond het koetshuis vertonen in de voorgeveluitwerking herkenbare elementen van een koetshuis of koetsierswoningen.



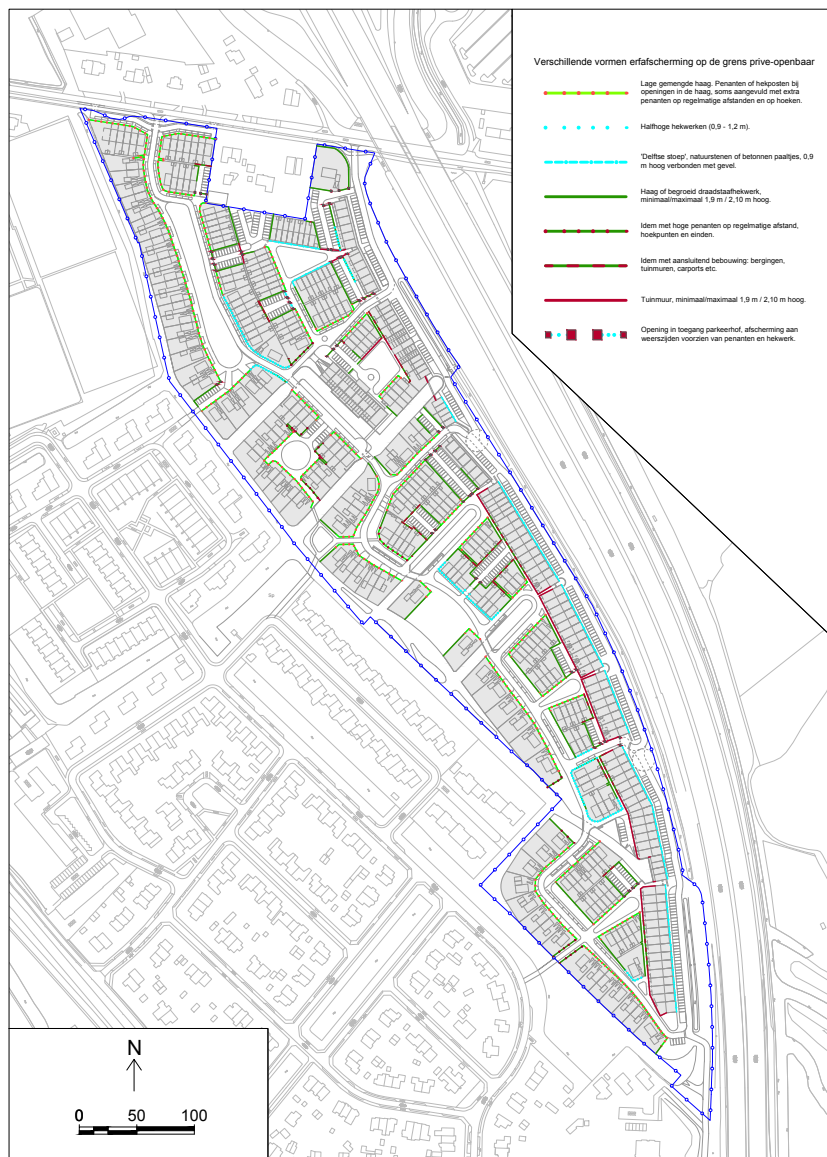
Sfeerimpressie van de Laan van Kommerrust ter hoogte van het Koetshuis



6.7 Aanvullende regels voor het ensemble aan de Huizerstraatweg

Langs de Huizerstraatweg aan de noordzijde van het plangebied wordt bij de entree van de buurt de verwijzing gemaakt naar de rijen 30erjarenwoningen die even verderop langs deze weg staan. Hier wordt verwacht dat in stijl, materialen en kleuren die referentie herkenbaar is. Omdat de entree van de wijk tussen twee blokjes woningen doorloopt wordt hier op beide straathoeken overhoeks een verbijzondering verwacht. De referentieblokken bieden daar eveneens aangrijpingspunten voor.

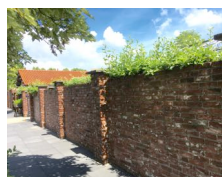
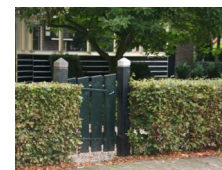




Fijne Stad - Peter Verschuren, tek. Kim Tech Support

6.8 De directe woonomgeving en erfafschermingen particuliere tuinen

- De grondgebonden woningen hebben in principe een voortuin.
- Bij uitzondering mag een Delftse stoep toegepast worden waarbij de afscheiding met paaltjes en zijdelingse verbinding met de gevel (hekwerk of ketting) wordt bepaald.
- Hoekwoningen en bijgebouwen grenzend aan de openbare straat hebben een zijtuin/erf c.q. afstand tot de erfrens van minimaal 2m. Bij uitzondering mag in het geval van bijgebouwen georiënteerd op de openbare straat een maat van minimaal 0,7m (minimale haagbreedte) toegepast worden.
- Voor- en zijtuinen gelegen aan de openbare ruimte worden voorzien van een erfafscherming met een overwegend groen karakter.
- De hoogte van die erfafscherming varieert van minimaal 0,4m tot standaard 1,90m bij de functie van privacy-afscherming (achtertuinen). De maximale hoogte van de hoge erfafscherming is 2,10.
- Tuinen – ook voortuinen – grenzend aan openbare of gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden op die grens voorzien van een erfafscherming met een overwegend groen karakter van minimaal 1,60m (aan voorzijde) respectievelijk 1,90m (zij- en achterkant) tot een maximum van 2,10m.
- Onder hoge erfafschermingen met een groen karakter mag verstaan worden een bladhoudende haag of een dubbelstaafmat-hekwerk met heder. Schuttingen worden hier niet toe gerekend, tenzij deze over de hele buitenzijde voorzien zijn van een haag of een dubbelstaafmat-hekwerk met heder. De ruimte naast de schutting voor deze haag (0,7m) of staafmat (0,05m) moet binnen de erfrens aanwezig zijn.
- Ook de beukenhaag *Fagus Sylvatica* (groen en rood) wordt tot een bladhoudende haag gerekend.



Inspiratiebeelden erfafschermingen van particuliere tuinen op de grens met de openbare ruimte





6.9 overige regels voor objecten in de buitenruimte

6.9.1 nutsbehuizing

- Nutsbehuizing (transformatorgebouwtjes, glasdistributiebehuizing e.d.) van omvang worden zoveel mogelijk verholten opgesteld. Materialen en kleuren worden in overeenstemming gebracht met de architectuur van de naastliggende bebouwing. Dit betekent bij voorkeur dat de gevelmaterialen van die bebouwing worden toegepast in de ommanteling van de behuizing.
- Er wordt een plint en dakrand in de ommanteling gerealiseerd.



6.9.2 lichtmasten en straatmeubilair

- Lichtmasten, armaturen, vuilnisbakken, zitbanken, en overige zitgelegenheid worden geselecteerd op modern-traditionele vormgeving.
- De vormgeving van laadpalen is sterk in ontwikkeling. Algemeen geldt dat ze zo onopvallend mogelijk moeten zijn en langs de straat bij voorkeur worden geïntegreerd in de lichtmasten
- Afzetpaaltjes worden als sierpalen (achthoekig met halve boltop) of in de vorm van hele bollen in beton of natuursteen uitgevoerd.
- Vuilnisbakken worden geselecteerd op modern-traditionele vormgeving en zijn donkergrijs of Amsterdams groen.
- Zitbanken in de plantsoenen worden geselecteerd op modern-traditionele vormgeving en zijn donkergrijs, Amsterdams groen, wit of neutraal hout.
- Balustrades in de openbare ruimte worden ontworpen in modern-traditionele stijl en zijn donkergrijs, Amsterdams groen, wit of neutraal hout.

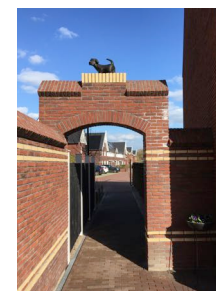


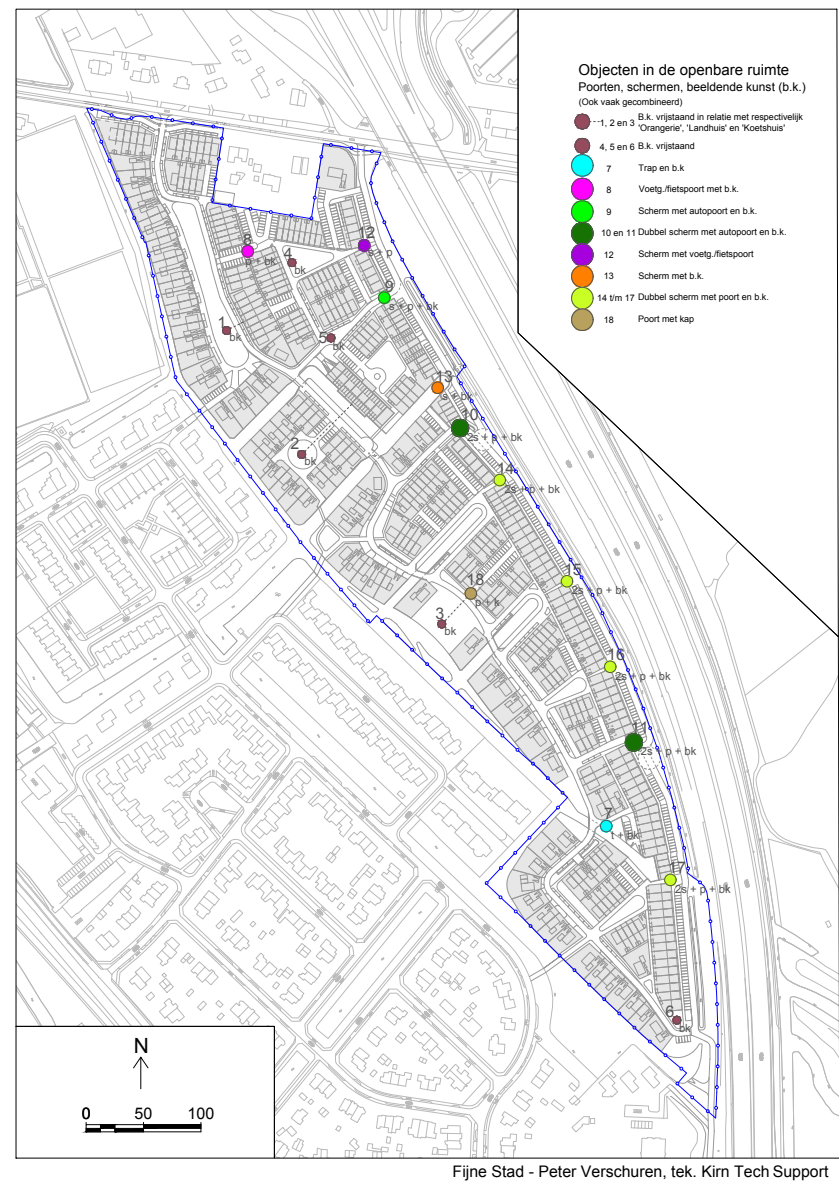
6.9.3 Speelgelegenheid

- Installaties voor kinderspel worden hoofdzakelijk in hout vormgegeven in de neutrale houtkleur. Metaal, baksteen, beton en natuursteen mogen ondergeschikt toegepast worden. Straatmeubilair als zitpoefen, afzetpaaltjes en -ballen kunnen als speelaanleiding opgevat worden.
- De bereikbaarheid van water en wadi's moet aanleiding geven tot het ontwerpen van veilige water-speelplekken voor diverse leeftijden. Voor vionders gelden dezelfde materiaal-aanwijzingen.

6.9.4 Poorten in de openbare ruimte

- Poorten als middel om de overgang tussen openbare ruimten te accentueren en om omsloten ruimten te versterken vormen gewenste elementen in de openbare ruimte. Poorten bestaan ofwel uit twee kolommen aan weerszijden van de doorgang ofwel uit een overspannende constructie. Afgezien van de poorten die deel uit maken van de geluidwerende bebouwing of de entree van een parkeerplaats markeren zullen ze meestal uitsluitend op doorgangen voor langzaam verkeer van toepassing zijn.
- Poorten lenen zich goed voor het aanbrengen van beeldende kunst op kleine schaal



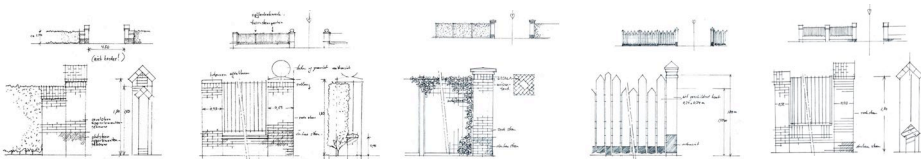


6.9.5 Kunst in de openbare ruimte

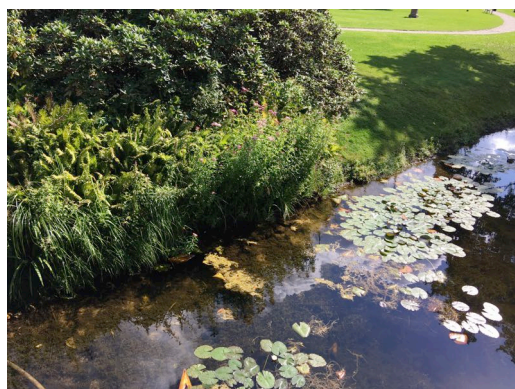
- In het stedenbouwkundig plan worden suggesties gedaan voor plekken waar objecten van beeldende kunst geplaatst kunnen worden. Ook de geluidsschermen zijn daar aangewezen als onderwerp van kunsttoepassing.
- Dit kunnen eveneens betekenisvolle sierobjecten zijn (bijvoorbeeld een zonnewijzer, rozenpriël, fonteinje, oude gevelstenen, gedenkstenen, penanten en andere ornamenten of 'follies'). Deze objecten kunnen bijdragen aan de vraag naar spelaanleidingen in de buitenruimte.

6.9.6 Afschermingen van parkeerplaatsen

- Auto's op openbare en gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden uit het straatbeeld gehouden door middel van een afscherming met een combinatie van penanten, hekwerk, groen (haag of klimplanten) en/of tuinmuur van minimaal 1,60m hoogte.
- Aan weerszijden van de entree worden penanten geplaatst.
- Aansluiting van deze afscherming op de zij- of voorgevel of zijfrens van de belendende woningen wordt met zorg ontworpen: Hier dienen geen 'gaten' in de bedoelde afscherming te vallen.



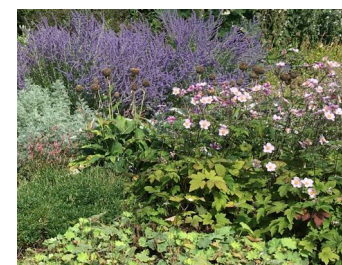
Suggesties voor de hoge penanten die aan de straatzijde de entrees van openbare en gemeenschappelijke parkeervelden markeren.



Natuurlijke oevers

6.10 Beplantingen en biodiversiteit

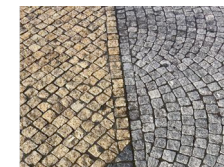
- bermen van wegen, groenstroken, plantsoenranden en oevers worden met vaste planten ingericht zodanig dat over zoveel mogelijk seizoenperiodes een groene en tevens bloemenrijke aanblik aanwezig is. Deze bloembedden bestaan uit gemengde clusters van verschillende plantensoorten waardoor een geschakeerd beeld zowel in het groen, bladvorm als bloemenpracht wordt nagestreefd.
- bomen vormen een vast onderdeel van het straatbeeld. Ook hierin wordt over het geheel van de buurt een verscheidenheid in het assortiment nagestreefd. Een groot deel van de bestaande bomen maakt daar deel van uit.
- open verhardingen worden ingezaaid met diepwortelende grassoorten zodat over het jaar heen op enige afstand een groene waas over de verharding aanwezig blijft.





6.11 Bestratingen

- Bestrating bestaat overal uit elementenverharding. Binnen de buurt worden voor de rijlopers voornamelijk gebakken klinkers geadviseerd. Verder op een enkele plek hardstenen klinkers. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk met open betonelementen uitgevoerd in verband met hittestress en waterafvoer. Voetpaden bestaan voor het merendeel uit betonnen trottoirtegels.
- De mogelijkheid bestaat dat de komende jaren de toepassing van de gebruikelijke gebakken materialen en betonproducten in het kader van de klimaatmaatregelen beperkt zal worden. Op dat moment zal opnieuw vastgesteld moeten worden welke verhardingsalternatieven er, naast eventueel natuursteen, in dat kader verantwoord beschikbaar zijn.



Colofon

- **Initiatief:**
VOF Naarden BORgronden, Synchroon BV en Dura Vermeer Bouw Midden West BV
- **Toelichting en samenstelling:**
Fijne Stad – stedenbouwkundig advies en ontwerp*
- **Stedenbouwkundig digitaal tekenwerk:**
Kirm Tech Support
- **Beeldmateriaal:**
Fijne Stad – stedenbouwkundig advies en ontwerp putte hiervoor uit eigen foto's en tekeningen en beelden van het net, o.a. van de websites van de volgende architectenbureaus:

Hans Been Architecten
By Carmen - urban design en architecture
Keeris Architecten
LSWA-Architecten
Mulleners en Mulleners Architecten
PPHP
Scala Architecten**
VFO Architects
Visser en Bouwman Architecten
Weusten-Liedenbaum Architecten

* Op wijzigingen in tekst en illustraties van het Stedenbouwkundig Ontwerp BORgronden zonder goedkeuring van Fijne Stad (Peter Verschuren) is dit bureau niet aanspreekbaar.

** Het idee om bij de verwijzing naar de in het gebied ooit aanwezige buitenplaats Kommerrust mede te refereren aan een koetshuis en oranjerie werd ontleend aan het door Dura Vermeer inmiddels gerealiseerde plan Nobelhorst in Almere naar een concept en ontwerp van Scala Architecten.