

BEELDKWALITEITSPLAN

TORENSTEEPOLDER

NUMANSDORP, GEMEENTE CROMSTRIJEN

september 2015



BEELDKWALITEITSPLAN

Torensteepolder, Numansdorp

september 2015

MIDSTATE v.o.f.

Gemeente Cromstrijen





INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1 Locatie aanduiding	6
1.2 Relatie met andere plannen	8
1.3 Doel en status van het beeldkwaliteitsplan	10
1.4 Huidige situatie	12
2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	16
2.1 Structuurvisie Molenpolder	16
2.2 Stedenbouwkundigplan Torensteepolder	18
3. BEELDKWALITEIT	24
3.1 Ruimtelijke kwaliteit	24
3.2 Beeldkwaliteit openbaar gebied	30
3.3 Beeldkwaliteit bebouwing	40

LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 INLEIDING wordt het doel en de status van het beeldkwaliteitsplan beschreven. Tevens wordt de relatie met andere plannen en de bestaande locatie zelf toegelicht.

Hoofdstuk 2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR geeft een korte beschrijving van de context van de ontwikkeling van het gebied. In de structuurvisie Molenpolder zijn de hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd. Vervolgens wordt de hoofdstructuur en de verkavelingsstructuur nader toegelicht en uitgelegd. Deze structuur vormt de basis voor de beeldkwaliteit in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 3 BEELDKWALITEIT worden de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de bebouwing en van de openbare ruimte beschreven.



INLEIDING

1.1 Locatie aanduiding

De ruimtelijke opgave voor de Torensteepolder bestaat uit het realiseren van maximaal 179 woningen.

Het plangebied ligt tussen de Schuringsdijk aan de noordzijde, het Gat van de Majoor aan de zuidzijde, de Dorpshaven en de Fortlaan aan de westzijde en de bestaande landweg aan de oostzijde.

De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren vormen een natuurlijke begrenzing van het plangebied.

Het plangebied is 34 ha groot. Het gebied is niet volledig beschikbaar voor planontwikkeling. Naast de bestaande landschappelijke structuren, de dijken en wegen, is een aantal bestaande boerderijen en/of kavels in het gebied aanwezig. De netto oppervlakte van het woongebied bedraagt circa 18 ha.

De ambitie is om een kleinschalig, dorps en landelijk woonmilieu te realiseren.



1.2 Relatie met andere plannen

In 1999 is door de gemeenteraad de 'Ontwikkelingsvisie gemeente Cromstrijen' vastgesteld. De planhorizon van deze visie was ongeveer 30 jaar. Bij de vaststelling is afgesproken de visie na 5 jaar te evalueren. In de ontwikkelingsvisie "De Verdieping" uit 2005 is het in 1999 geschetste ruimtelijk kader geëvalueerd, geactualiseerd en waar nodig aangescherpt. Onderdeel van de visie is de uitbreiding van de kern Numansdorp in zuidelijke richting.

Als uitwerking van de Ontwikkelingsvisie heeft de gemeente Cromstrijen voor Numansdorp-Zuid in 2007 een Masterplan vastgesteld. Dit Masterplan is de basis voor de ontwikkelingen in Numansdorp-Zuid, specifiek de Torensteepolder en de Molenpolder.

Voor dit gebied zijn drie plannen in voorbereiding die elkaar aanvullen:

1. de structuurvisie Molenpolder. Om de ontwikkeling van de Torensteepolder en de Molenpolder vast te leggen, stelt de gemeente een structuurvisie op;
2. het beeldkwaliteitsplan "Torensteepolder". Specifiek voor de Torensteepolder wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin (stedenbouwkundige) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van woningen zijn opgenomen;
3. het bestemmingsplan voor de Torensteepolder.

De gemeenteraad zal deze plannen tegelijkertijd vaststellen.

De Structuurvisie Molenpolder geeft een beeld van een mogelijke uitwerking van de nieuwe woonwijk. De inrichting van de nieuwbouwwijk en de daarmee samenhangende ruimtelijke structuren die zijn aangegeven zijn niet het definitieve eindbeeld.

Dit beeldkwaliteitsplan is op hoofdlijnen richtinggevend en legt ruimtelijke structuren vast, en geeft, zeker ten aanzien van de bebouwing en de inrichting openbaar gebied niet de enige mogelijke toekomstige invulling.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan zorgt dat de beoogde basiskwaliteiten en –uitgangspunten worden gegarandeerd en tegelijkertijd een zekere mate van flexibiliteit voor de toekomstige invulling gewaarborgd blijft.

Dat wordt bereikt door richtinggevende principes en eisen vast te leggen die een algemene geldigheid krijgen, zonder dat daarbij direct 1:1 naar de onderliggende verkaveling uit het Masterplan wordt verwezen.





luchtfoto bestaand gebied



1.3 Doel en status van het beeldkwaliteitsplan

Doel

Het beeldkwaliteitsplan is een vertaling en concretisering van voorgaande plannen en dient het beoogde beeld en ruimtelijke kwaliteit vast te leggen zonder op de stoel van de uiteindelijke architect te gaan zitten.

Het creëert een ondergrond waarin de ruimtelijke kwaliteit van het geheel bewaakt wordt en waar de architectonische kwaliteit zich kan ontpoppen tot een aanvulling en versterking van het Masterplan.

Aspecten als vorm, plaatsing, kapvorm en materialisering vormen de spelregels die toekomstige bewoners en hun architecten moeten inspireren en de gewenste kwaliteit dienen te bewaken.

Status

Een beeldkwaliteitsplan heeft op zichzelf geen juridische status. Het is een visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte die, mits vastgesteld door college of raad, vooral een zelfbindend beleidskader voor de gemeente vormt.

Alleen wanneer (onderdelen van) het beeldkwaliteitsplan integraal wordt opgenomen in de welstandsnota, ontstaat een publiekrechtelijk toetsingskader voor bouwaanvragen.

Hoewel dit beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld en de genoemde richtlijnen als toetsingscriteria voor de welstandscommissie dienen, is het altijd mogelijk een individueel bouwplan te toetsen aan de in de welstandsnota opgenomen "algemene welstandscriteria".

Dit kan van toepassing zijn wanneer een bouwplan niet past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan, maar in positieve zin afwijkt.

Er zit echter een beperking aan de reikwijdte van de bepalingen in de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan. Dit houdt verband met de relatie met het bijbehorende bestemmingsplan Torensteepolder.

Het bestemmingsplan is, mede vanwege het (voor ontwikkelaars en burgers) direct bindende karakter, het aangewezen instrument om de gewenste ruimtelijke situatie vast te leggen. Het gaat daarbij echter vooral om stedenbouwkundige aspecten als situering, hoogtes, rooilijnen en andere ruimtelijk relevante zaken.

De welstandsnota is het instrument om bouwplannen te toetsen op ruimtelijke verschijningsvorm. Het accent ligt op architectonische aspecten (als materialisering, kleurstelling en dergelijke) maar vaak worden in deze nota ook stedenbouwkundige eisen opgenomen. Daarmee ontstaat een overlap met bestemmingsregels. Steeds geldt echter dat de bestemmingsplanregeling prevaleert boven de welstandsnota.

Met andere woorden, de welstandsnota mag er niet toe leiden dat bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan expliciet toestaat, worden beperkt.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan vormt een flexibel en ruim inspiratie- en toetsingskader dat aansluit op het bestemmingsplan.

Alleen wanneer het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in nauwe samenhang met elkaar worden opgesteld en per onderdeel nauwkeurig wordt afgewogen of en zo ja, waar stedenbouwkundige en architectonische eisen worden vastgelegd, is de kans het grootst op een solide publiekrechtelijk toetsingskader. Deze werkwijze wordt dan ook gevolgd voor de Torensteepolder.

Proces

Dit beeldkwaliteitsplan zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het worden opgenomen in de nieuwe welstandsnota voor Cromstrijen, waardoor het als wettelijk toetsingskader kan gaan fungeren.





1.4 Huidige situatie

Landschapskarakteristiek

Numansdorp is ontstaan op de kruising tussen een dijk en een loodrecht daarop gelegen watergang: de historische ontwikkelingsas die van noord naar zuid de gehele Hoeksche Waard doorsnijdt. Het huidige landschap van de gemeente Cromstrijen bestaat voornamelijk uit bedijkte aanwasolders.

Het huidige karakteristieke landschap wordt bepaald door langgerekte open polders begrensd door lange, hoofdzakelijk oost-west lopende dijken met bomenlanen. De geschiedenis van achtereenvolgende inpolderingsrondes (van noord naar zuid) is daardoor nog altijd goed leesbaar in het landschap. De watergang en naastgelegen weg vormden daarbij de ruggengraat van Numansdorp. In 1758 werden bij de volgende inpolderingsronde ook de slikken en schorren ten zuiden van het toenmalige Buitensluis ingepolderd (de huidige Molenpolder en Torensteepolder).

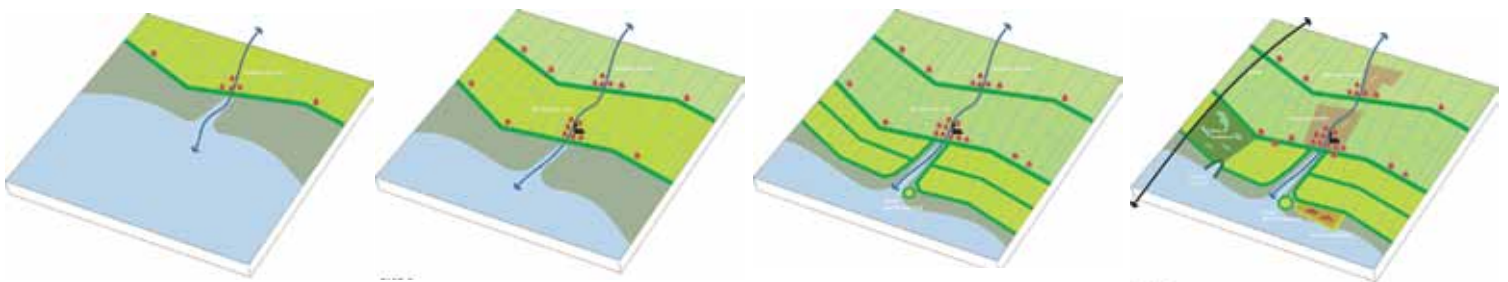
Bij de bedijking van de polders bleef een vrije doorgang naar het Hollandsch Diep mogelijk doordat de kaden van de Torensteepolder en de

Molenpolder op enige afstand van elkaar lagen. De watergang had intussen binnen het dorp een belangrijke functie als haven gekregen. Om die reden is de directe relatie met het Hollandsch Diep gehandhaafd en is aan de zuidzijde van Numansdorp de insteekhaven ontstaan.

Ontwikkeling van Numansdorp

Vanaf de Schuringsdijk heeft Numansdorp zich vervolgens hoofdzakelijk in noordelijke richting uitgebreid tot aan Middelsluis toe. De zuidelijke polders (Molenpolder en Torensteepolder) bleven lange tijd hoofdzakelijk agrarisch gebied. Pas recent hebben zich nabij deze polders ook andere functies gevestigd, die vooral recreatief van karakter zijn en direct of indirect zijn gekoppeld aan het Hollandsch Diep, zoals de jachthavens in de historische insteekhaven en het buitendijkse Numansgors.

De recente ontwikkeling van nieuwe functies nabij het plangebied maken duidelijk dat de kansen voor Numansdorp niet alleen meer liggen in de uitgestrekte polders, maar ook aan en langs het Hollandsch Diep.





Hier liggen goede kansen voor de recreatie en mogelijkheden voor hoogwaardige woonmilieus. Het is daarom voor de hand liggend bij een stedelijke ontwikkeling de wateras / historische as / ontsluitingsas als ruggengraat te gebruiken voor een geleidelijke ontwikkeling van Numansdorp naar het Hollandsch Diep toe, aan weerszijden van de historische insteekhaven.

De voorgestane ontwikkeling van Numansdorp-Zuid (zie "Numansdorp aan het Hollandsch Diep; Een Masterplan voor Numansdorp-Zuid"; Kuiper-Compagnons 2007) - waar het nieuwe woongebied in de Torensteepolder onderdeel van uitmaakt - brengt het dorp terug naar de rand van het eiland en het open water.

Historisch gezien is dit bovendien een logische stap in de ontwikkeling van Numansdorp, die kenmerkend is voor de Hoeksche Waard. Na het ontstaan van Middelsluis en Buitensluis op het kruispunt van de historische waterlijn (de insteekhaven) met respectievelijk de Middelsluisdijk en de Schuringsdijk/Molendijk (na de eerdere inpolderingsrondes), is na de laatste inpolderingsronde de volgende stap in de ontwikkeling van het dorp (in zuidelijke richting) nog niet gemaakt. Hierdoor heeft het dorp de relatie met het Hollandsch Diep voor een groot deel verloren.





Bestaande infrastructuur

Het aantal verharde wegen in de polder is zeer beperkt. Het gebied is in de huidige situatie ontsloten vanaf de Schuringsdijk-Molendijk, Torensteepoldersekade, de Fortlaan en de westelijke landweg. Het zijn smalle wegen die de Buitensluis en Numansgors ontsluiten. Deze wegen worden in de nieuwe situatie volledig ingepast.

Stedenbouwkundige karakteristiek

De Torensteepolder is een open polder die door de Torensteepoldersekade wordt doorkruist. Deze kade verbindt de Dorpshaven met de achtergelegen polder. De aanwezige groene structuren die de wegen en dijken begeleiden vormen gesloten kamers in het open landschap.

Aan de oostzijde, ten hoogte van de huidige dorpse bebouwingslijn wordt het gebied Landgoederen gerealiseerd. In het 67 ha grote natuurgebied zullen een 12-tal landgoederen worden gesitueerd.

De randen van het plangebied zijn historische elementen met grote ruimtelijke betekenis voor het gebied. Het betreft de Schuringsdijk, Fortlaan-Dorpshaven en het Gat van de Majoor. Naast de bestaande landschapsstructuren is in de polder geen verdere onderverdeling/verkeveling aanwezig.

Kenmerken bestaande bebouwing

De architectuur van de bestaande bebouwing in het dorp en de omgeving kenmerkt zich overwegend door robuuste eenvoud en functionaliteit. De eenvoud is af te lezen aan afwezigheid van franjes en versieringen. De boerderijkavels bestaan voornamelijk uit woonhuizen met bijbehorende schuren. Het hoofdvolume daarbij is langgerekt met een zadeldak. Kopgevels zijn naar de straat/weg georiënteerd. Het materiaal is overwegend baksteen voor de hoofdbebouwing en hout voor de schuren. De bebouwing in het oude dorps hart is divers met grote individuele uitstraling. Top- en kopgevels wisselen elkaar af. Ook de kleur en het materiaal van de gevels is divers, variërend van rood-bruine kleuren tot wit (stukwerk of gekeimd).



*Kaart Masterplan "Numansdorp aan Hollandsch Diep"
(KuiperCompagnons, 2007)*



RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1 Structuurvisie Molenpolder

De structuurvisie geeft primair inzicht in de kwalitatieve potenties van de plek en geeft het ruimtelijke raamwerk voor de ontwikkelingen weer. Een belangrijk aspect daarbij is de wijze waarop wordt ingespeeld op de ambities: het benutten van de kernkwaliteiten van het landschap, het versterken van de relatie met het water en het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu.

De basis van de structuurvisie -en daarmee van de toekomstige ontwikkelingen in de Molenpolder- is een robuust landschappelijke raamwerk, het ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk kan worden gezien als een kader voor de toekomstige gefaseerde invulling van het gebied; het legt de landschappelijke karakteristieken en kwaliteiten vast.

De bestaande landschappelijke elementen (de dijken evenwijdig aan het Hollandsch Diep en de historische insteekhaven loodrecht daarop) zijn op een aantal plaatsen aangevuld met meer ondergeschikte 'nieuwe' structuren, zoals de lange routes vanuit het dorp naar het Hollandsch Diep. Deze structuren vormen een stevig landschappelijk raamwerk, waarbinnen de ontwikkelingen plaats zullen vinden:

- in de waterrijke Molenpolder is in het hart een groot open water gedacht. Dit centrale open water behoudt de karakteristieke openheid en zichtlijnen in de voormalige polder.

Om dit centrale water ligt een krans aan wooneilanden, met verschillende doorzichten vanaf de omliggende dijken en wegen het gebied in. Via de insteekhaven is dit water bovendien direct verbonden met het Hollandsch Diep;

- langs de dijk zullen een aantal bijzondere woonobjecten de relatie met Hollandsch Diep versterken;
- de Molenpolder wordt van af de westzijde ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg;
- er wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van een nieuwe jachthaven.

Het nieuwe raamwerk waarborgt de landschappelijke kwaliteit en eenheid van het gebied. Het raamwerk vormt een ruimtelijk kader waarbinnen de geleidelijke invulling op een flexibele manier vorm kan krijgen.

Ontwikkeling Numansdorp-Zuid: landelijk wonen aan het Hollandsch Diep

Aan weerszijden van de insteekhaven en binnen de kaders van de hoofdstructuur, kan Numansdorp zich uitbreiden richting het Hollandsch Diep en Numansgors. Uitgangspunt daarbij vormt het bestaande kleinschalige en landelijke karakter van Numansdorp, in het bijzonder van het gebied rond de Voorstraat en Torenstraat. Het nieuwe woongebied roept niet het beeld op van een grote uitbreidingswijk, maar veel meer van landelijk wonen aan het water, dichtbij diverse landschappen en de voorzieningen in Numansdorp. Kenmerken daarbij zijn bijvoorbeeld een kleinschalige en afwisselende bebouwing met overwegend grondgebonden woningen en een ontspannen, groene inrichting van de openbare ruimte.

Naast differentiatie in de openbare ruimte zal er ook binnen het plan gedifferentieerd kunnen worden naar woningtypologieën. In lijn met het streven naar een ontspannen en informele sfeer hoeft ook niet alle ruimte efficiënt benut te worden. Dit alles draagt bij aan een typische sfeer van dorpsheid, die het gebied een eigen, 'Numansdorps' identiteit moet geven.

Een ander belangrijk kenmerk is de nabijheid en voelbaarheid van het landschap. De structuur van het water en de ontsluitingswegen, vanaf de insteekhaven en de Molendijk het landschap in, dragen daar voor een belangrijk deel aan bij.



2.2 Stedenbouwkundig plan Torensteepolder

Hoofdstructuur

Aan de oostzijde van de insteekhaven is de Torensteepolder gelegen. Het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal meanderende ontsluitingswegen en waterlopen die voornamelijk noord-zuid georiënteerd zijn. De ruimtelijke structuur van de Torensteepolder is gebaseerd op zowel het historische en landschappelijke karakter van het gebied als op de huidige verstedelijkte structuur tot aan de Numansgors.

Het historische patroon van de noord-zuid kavels, de bomenlanen en de grote open kamers in het landschap tussen de dijken vormen de inspiratie en leidraad van de hoofdstructuur.

De ontwikkeling in de noord-zuid georiënteerde structuur zorgt zowel voor een fysieke als ruimtelijke verbinding tussen het bestaande dorp en de Numansgors.

De ruimtelijke structuur is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- uitbreiden langs de Ontginningsas (Voorstraat-haven-Hollandsch Diep);
- ontwikkelen Numansdorp-Zuid als één integraal geheel;
- kwaliteit in uitstraling en samenhang langs de Dorpshaven;
- ontsluiting via de oostelijke ontsluitingsweg;
- openbare wandel- en fietsroutes door het gebied. Recreatieve functie en openbaarheid;
- relatie met het Gat van de Majoor en Fort Buitensluis;
- ruimtelijke aansluiting op de landgoederen;
- integrale gebiedsontwikkeling; wonen in een landschap, aansluiting zowel op het dorp, het water als de landgoederenzone;
- handhaven van bestaande landschappelijke elementen en structuren (dijken, bomenlanen, water);
- nieuwe structuren als bindende elementen inzetten (kreek, waterlijn);
- structuur van "kamers" zichtbaar laten zijn;
- van intensief naar extensief woonmilieu; verdunnen van dichtheid;
- eerste fase als af geheel (afgebakend) gebied ontwikkelen.

In de ruimtelijke structuur van de Torensteepolder zijn drie ruimtelijke eenheden te onderscheiden (zie ook onderstaande kaart):

1. de noordelijke strook ten zuiden van de Schuringsedijk en ten noorden van de ontsluitingsweg. Hier wordt een cluster ontwikkeld met geschakelde woningen (rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen).
2. het middengebied tot aan de Torensteepoldersekade, met overwegend grote kavels en vrijstaande woningen.
3. het gebied ten zuiden van de Torensteepoldersekade en ten noorden van het Gat van de Majoor. Hier wordt een aantal eilanden gesitueerd die de ruimtelijke beëindiging van het woongebied vormen.

Alle drie de deelgebieden zijn ruimtelijk verbonden met de context, de aanliggende structuren, landschappelijke elementen en verkavelingen.





Het water vormt een belangrijk ruimtelijk element in de wijk en zorgt voor de hoge kwaliteit in de beleving van de openbare ruimte en woonkwaliteit.

Het gebied wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg sluit aan de oostzijde aan op de Wethouder van der Veldenweg. In het kader van de ontwikkeling van de Torensteepolder wordt de kruising met de Schuringsdijk als een 'spoorweg model' vormgegeven. In de zuidelijke richting volgt de weg de structuur van de landgoederen en buigt vervolgens via een breed groen-blauwe as naar het westen toe. Deze as heeft naast de functie voor auto en langzaam verkeer ook een ruimtelijke betekenis, namelijk het verbinden van de Dorpshaven/het dorp met de landgoederen.

De overige straten- en wegenpatronen zijn noord-zuid gericht om een zo natuurlijk mogelijke relatie met de dorpskern te leggen. Alle wegen eindigen op de Torensteepoldersekade en/of op een van de nieuwe eilanden aan het Gat van de Majoor. Via de oostelijke landweg en de Fortlaan wordt een verbinding gelegd met Buitensluis en Numansgors. Ter hoogte van de Dorpshaven ontstaat een knoop waar verschillende wegen bij elkaar komen.

Ontwikkeling in de zuidelijke richting zorgt voor een ruimtelijke relatie en verbinding tussen Numansdorp en de Numansgors en Buitensluis, en voor een betere oriëntatie en ligging van het dorp aan de insteekhaven.

De noordelijke strook van de Torensteepolder wordt tegen de bestaande kern en de Dorpshaven ontwikkeld. De aansluiting op de bestaande kern vindt plaats via de zone tussen de Schuringsdijk en de nieuwe ontsluitingsweg.

Deze zone bestaat uit een aantal clusters met woningen. Dit gebied aan de Dorpshaven heeft door haar ligging en nabijheid van de dorpskern de potentie om ontwikkeld te worden met een bijzonder en voor het dorp aanvullend programma.

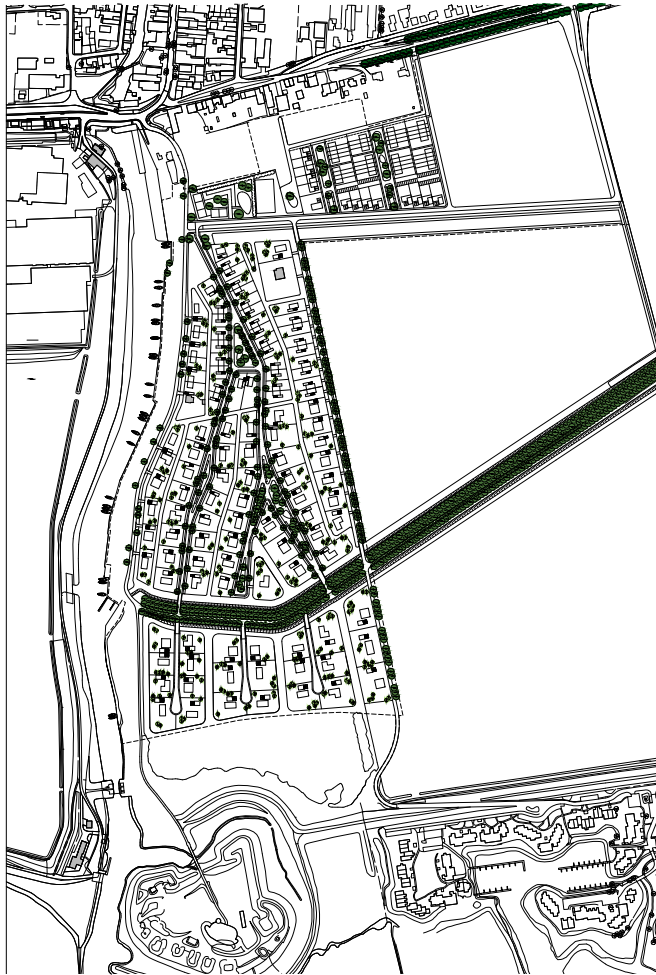
Hiermee ontstaat een belangrijke ruimtelijke knoop in samenhang met de monumentale kavel op de hoek van de Torenstraat en de Dorpshaven. Daarnaast zorgt een knoop van wegen vanuit het zuiden en oosten, direct ten zuiden van de huidige dorpskern, voor een sterke verbinding en relatie met het dorp.



entree van uit het dorp (indicatief)



langs de ontsluitingssingel



Indicatieve weergave van beplanting



Eindbeeld na realisatie fase 1



noord-zuid lanen

Verkaveling

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door de ontsluitingsstructuur, de groenstructuur, bestaande patronen en elementen (zoals boerderijen, bomenlanen) en de relatie met de omgeving (landgoederen, Numansgors, Buitensluis).

De structuur wordt gekenmerkt door een dorps karakter met overwegend vrijstaande woningen die verschillend op de kavels zijn gesitueerd met afwijkende oriëntaties.

Als ondersteuning van de hoofdstructuur is het landelijk karakter van de woningen en de kavels als uitgangspunt genomen.

Deze uitstraling komt tot uitdrukking door:

- de onregelmatig stratenpatroon;
- grote, brede en afwisselende kavels;
- verspringende rooilijnen;
- groene en grote voortuinen of zijtuinen;
- open verkaveling;
- zeer grote diversiteit;
- lage dichtheid;
- kleinschaligheid en een informeel karakter;
- openbaar gebied met bermen en groene pleinen;
- informele plantsoentjes;
- water als scheiding tussen de kavels;
- water continu in beeld.







BEELDKWALITEITS- PLAN

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Samenhang versus diversiteit

Basisuitgangspunt bij het opstellen van de beeldkwaliteit vormt het samenhangende beeld en de dorpse uitstraling van de wijk. Daartegenover vormt de diversiteit van de bebouwing een ander uitgangspunt van het plan.

De ruimtelijke structuur van het plan is enerzijds eenduidig en leesbaar, anderzijds zijn er tal van plekken aanwezig die de nodige diversiteit binnen het gebied verzorgen.

De samenhang wordt gewaarborgd door een aantal belangrijke (stedenbouwkundige) structuurbepalende elementen in het plan: bestaande dijken, het water, het noord-zuid patroon van wegen en de verkavelingsrichting. Op kavelniveau is de situering van de woning, het behoud van doorzichten tussen de woningen en de overgang van privé naar openbaar gebied (erfafscheidingen) van belang voor het creëren van samenhang.

De Torensteepolder wordt hierdoor gekenmerkt als woongebied met eenheid en samenhang op hoofdlijnen en vrijheid en diversiteit op kavel- en detailniveau.

Identiteit

De identiteit van de wijk wordt grotendeels bepaald door het aanwezige landschappelijke kader. De Torensteepolder presenteert zich aan de omgeving door middel van waterranden en waterpartijen, groene kronkelige lanen en grote tuinen.

De Torensteepolder onderscheidt twee woongebieden, één tegen de bestaande dorpsrand aan met overwegend een dorps karakter en de ander langs de dijk richting het zuiden met een landelijk karakter. De twee deelgebieden worden door de ontsluitingsingel van elkaar gescheiden.

Het noordelijke deelgebied onderscheidt zich door aaneengeschakelde bebouwing en groene woonhoven. Het zuidelijke deelgebied bestaat uit twee delen: ten noorden en ten zuiden van de Torensteepoldersekade. Het noordelijke deel ontleent zijn identiteit grotendeels aan de groene kronkelende lanen terwijl het zuidelijke deel zijn identiteit ontleent aan de waterplas het 'Gat van de Majoor'.



3D beeld mogelijke verkaveling



Bebouwing

De bebouwing ondersteunt de dorps-landelijke structuur van de Torensteepolder. Gestreefd wordt naar een grote mate van diversiteit. Per kavel wordt maximale vrijheid aan vormgeving en uitstraling geboden. Echter deze 'vrijheid' dient binnen een aantal kwaliteitseisen tot stand te komen.

De architectuur van de bebouwing dient overwegend traditioneel te zijn met een dorps-landelijke uitstraling. Deze architectuur onderscheidt zich door: gevels van metselwerk, variatie in kleur, kappen die het straatbeeld bepalen, de gevelcompositie en aandacht voor de detaillering.

Dat betekent dat in de vormgeving van de gevels in het bijzonder aandacht voor de entrees, daklijsten, kozijnprofielingen, erkers, dakkapellen, metselwerkverbanden, etc. besteed zal moeten worden.

De context (ligging, aanwezigheid van water, kavelgrootte, oriëntatie, etc.) levert een palet aan woningen op die door de kleur- en materiaalkeuze op een ruimtelijk samenhangende manier met elkaar worden verbonden.

De woningen sluiten qua hoogte en korrelgrootte aan op de schaal en maat van Numansdorp, zodat het plan zich naadloos kan voegen in het bestaande dorps weefsel.

De kap vormt een belangrijk beeldbepalend element van de gevel, bepaalt het straatbeeld en zorgt voor de landelijke uitstraling. Toepassing van kappen voor alle woningen geldt als randvoorwaarde. Enkele uitzonderingen, door een plat dak of een afwijkende dakvorm, zijn toegestaan mits de locatie en architectonische vormgeving dit ondersteunt.

De kleur en het materiaal van de kap is eveneens individueel bepaald, de kappen vormen met de gevel één samenhangend beeld.

Relatie met de omgeving

Ook al is de structuur van de wijk transparant en open genoeg naar de omgeving, toch krijgt de nieuwe wijk meer betekenis wanneer er verbindingen zijn met de wereld daarbuiten. In de ruimtelijke structuur wordt de relatie met de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Alle wegen en paden die de randen van het gebied raken worden waar mogelijk doorgetrokken naar de omgeving (singel naar de landgoederen, de weg naar Numansgors, wegen en paden naar het centrum van Numansdorp).

De relaties met de omgeving worden door middel van accenten verbijzonderd. Deze accenten kunnen groot en opvallend zijn (zoals een mogelijke bijzondere object bij het Havenhoofd), maar ook klein en subtiel vormgegeven zijn (zoals groene eilandjes, bijzondere kavels en architectuuraccenten op daarvoor geschikte locaties).

De kavel ten zuiden van het water (kruispunt Fortlaan-ontsluitingsweg-nieuwe lanen) markeert de entree van de wijk, terwijl het kavelcluster aan de Torensteepoldersekade het midden van de wijk en de relatie met de groene omgeving markeert.

Een mogelijke kunstwerk, in de omgeving van de noordelijke entree, kan als accent identiteit aan de wijk geven.



mogelijke plekken met bijzondere objecten



**“een dorps karakter met overwegend traditionele bebouwing,
maar ook diverse architectuur”**



Impressie: stedenbouwkundige samenhang en architectonische diversiteit





3.2 Beeldkwaliteit openbaar gebied

De inrichting van het openbare gebied vormt één van de elementen die de samenhang van het plan waarborgen. Het realiseren van 'rust', samenhang en functionaliteit in de openbare ruimte zijn de belangrijkste uitgangspunten bij de inrichting en materialisering.

De eenheid en rust in het openbaar gebied worden bereikt door:

- de eenheid in materiaal- en kleurgebruik van de bestrating;
- de eenheid in toepassing van inrichtingselementen/straatmeubilair;
- de eenduidigheid in parkeeroplossingen;
- de erfafscheidingen bij voorkeur groen vormgegeven of mee-ontwerpen met de woning (begrenzing van de zijtuinen).

Inrichting en materialisatie

De inrichting van de openbare ruimte dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Het beeld van het openbare gebied dient een rustige en landelijke sfeer uit te stralen.

De openbare ruimte van de Torensteepolder wordt gevormd door:

- een aantal bestaande structuren: de dijken (langs de Fortlaan en de Torensteepoldersekade), landwegen, water;
- tweetal lanen in de noord-zuid richting;
- de ontsluitingssingel in de oost-west richting;
- woonhofjes in het noordelijk deel van het gebied.



Verharding

Uitgangspunt bij de materiaal- en kleurkeuze voor de openbare ruimte is de gewenste ingetogenheid en samenhang van het beeld enerzijds en duurzame kwalitatieve uitstraling anderzijds. Als basisverharding voor de wegen is gekozen voor een bruingrijze klinker.

Dit materiaal wordt in het grootste deel van de nieuw aan te leggen openbare ruimte toegepast: de lanen/straten, de hoven en de parkeervakken. De bestaande structuren (de dijkwegen, landwegen) en de nieuwe ontsluitingsweg worden in asfalt uitgevoerd.

De verbredingen in de lanen zorgen voor de nodige accentuering in materiaal.

De verschillende onderdelen van het straatprofiel worden opgesloten met hoge- of schuine banden in antracietkleur.

- De lanen en hoven worden met klinkers bestraat.
- De ontsluitingssingel en de bestaande landwegen/dijkwegen worden in asfalt uitgevoerd.
- De wegprofielen worden informeel ingericht waar loopstrook en rijweg op één niveau zijn.
- De kleur van de klinkers is grijsbruin. Hiermee wordt een rustige uitstraling bereikt in samenhang met het asfalt.

Straatprofielen

De Torensteepoldersekade wordt gekenmerkt door bomenrijen aan weerskanten en wordt begrensd door een brede watergang. Hierdoor heeft de bestaande dijk massa en vormt het de ruggengraat van de polder. De Fortlaan wordt volledig ingepast en zal als ontsluitingsweg van de aanliggende kavels dienen.

De landweg aan de oostzijde wordt enigszins verbreed ten behoeve van de ontsluiting van de Numansgors, waarbij de bomenrij aan de buitenkant van het plangebied komt.

De singel in de oost-west richting vormt de hoofdontsluiting van het gebied. Deze wordt naast een brede waterlijn begeleidt met groen. De lanen of de woonstraten hebben een groen karakter die gevormd worden door groene grasbermen, bomen in onregelmatige patroon en enkele groene plantsoenen.

De twee hoven waaraan rijwoningen gesitueerd zijn, zijn naar het open landschap georiënteerd. Deze zijn overwegend groen van karakter waarbij parkeren integraal opgelost is.

De groene en landelijke uitstraling van de openbare ruimte wordt gevormd door:

- bestaande groene structuren;
- groene bermen en hagen;
- onregelmatige bomenstructuur;
- informele plantsoentjes;
- water continu in beeld;
- parkeren deels op eigen terrein;
- parkeren bij rijwoningen geclusterd en niet dominant.



Profiel: woonstraat/woonlaan, in de noord-zuid richting

- informeel en landelijk;
- klinkers als verharding;
- groene bermen met bomen aan weerskanten;
- bij voorkeur hagen als erfranden;
- inritten ondergeschikt aan groene bermen;
- afwisselend in breedte d.m.v. een groen plantsoen.





nieuw waterpeil -0,6 m NAP

Profiel: singel, ontsluitingsweg in de oost-west richting

- formeel wegprofiel met gescheiden gebruiksstroken;
- vrijliggende fietsroute langs het water;
- wordt begeleid door bomen;
- asfaltverharding;
- zichtlijn tussen Dorpshaven en landgoederen.



huidig waterpeil -1,2 m NAP





Profiel: Fortlaan, onder aan de dijk langs de Dorpshaven

- bestaand wegprofiel;
- verbinding met de dorpskern;
- bestemmingsverkeer voor aanwonenden;
- langzaamverkeersroute naar Hollandsch Diep en het Fort;
- asfaltverharding.

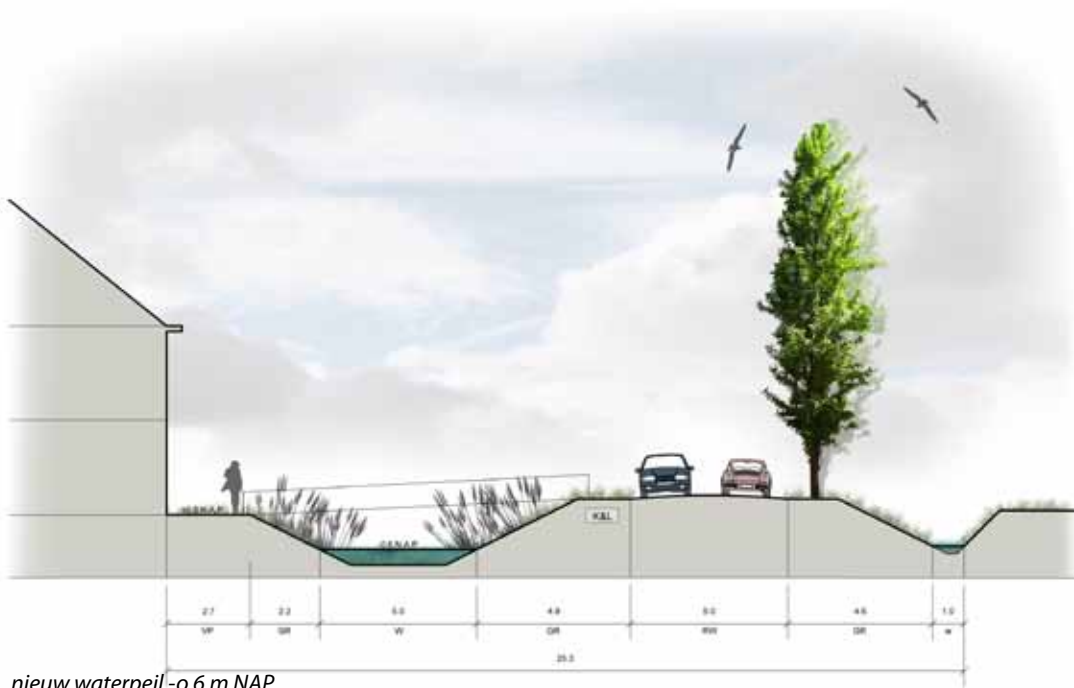


34



huidig waterpeil -1,2 m NAP

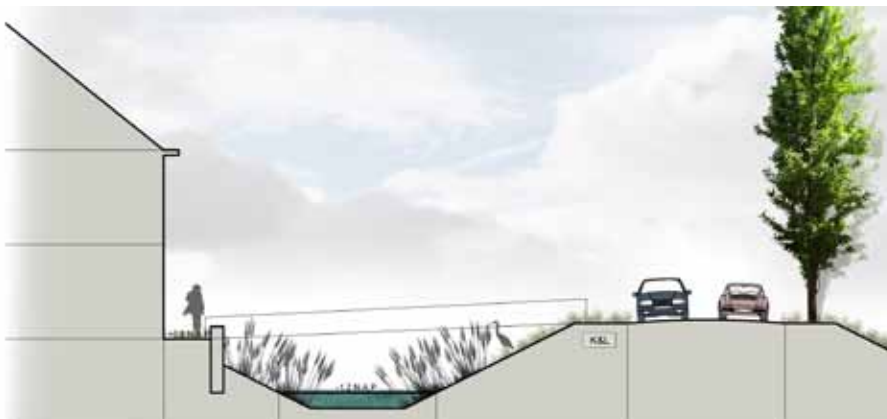




nieuw waterpeil -0,6 m NAP

Profiel: oostelijke rand(land)weg

- profiel met bomen aan oostzijde;
- verbinding met Numansgors;
- asfaltverharding.



huidig waterpeil -1,2 m NAP



Inrichtingselementen

Straatmeubilair en openbare straatverlichting vormen een geïntegreerd onderdeel van het openbare gebied.

De inrichtingselementen hebben een sterke onderling verwantschap in materiaal en kleur. De verlichtingsmasten, banken, de afvalbakken en de afzetzpalen worden uniform in het gehele gebied Torensteepolder toegepast.

Het zijn ingetogen en duurzame inrichtingselementen, gebruiksvriendelijk, vandalismebestendig en weinig onderhoud vergend. De kleur voor alle elementen is antraciet. De kleur is neutraal en past goed zowel in de bebouwde als groene omgeving.

Parkeren

De gekozen parkeeroplossing in de wijk zorgt voor rust en informele sfeer in het openbare gebied. Alle rijwoningen parkeren in openbaar gebied in vorm van geclusterde parkeervelden/koffers (zowel in de hoven als binnen de bouwblokken). De parkeerplaatsen belemmeren zo minimaal mogelijk de relatie met het groen (in hoven of randen). De parkeerhoven binnen bouwblokken dienen extra aandacht bij de inrichting, afwerking (omzoming) en veiligheid (sociale controle) te krijgen.

De grote kavels in het midden en zuiden van het gebied met vrijstaande woningen zullen deels op eigen terrein parkeren. De inritten naar de kavels die de groene stroken in de profielen doorsnijden worden bij voorkeur met een open verharding uitgevoerd (bv. grasstenen, elementen verharding, grind e.d.). Hiermee kunnen de groene stroken in straatprofielen doorgetrokken worden. Bezoekers parkeren langs de straat en/of aan verbredingen in de straat. Parkeerstroken binnen de groene plantsoenen in de straat worden ook met open verharding uitgevoerd.

- Bezoekers parkeren in kleine clusters langs de lanen;
- woningen aan de woonhoven parkeren in parkeerkoffers die geïntegreerd zijn in de kavelstructuur (bouwblok);
- bezoekers parkeren in het hof;
- langs de bestaande dijken en wegen worden geen parkeervoorzieningen gelegd. Parkeren dient hier op de kavels opgelost te worden.

Het aspect parkeren zal vertaald moeten worden in regels in het bestemmingsplan om hieraan te kunnen toetsen.



Groen en water

De stedenbouwkundige structuur wordt mede bepaald door de groen- en waterstructuur en draagt in grote mate bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Beplanting

De beplantingsstructuur ondersteunt de ruimtelijke structuur van de Torensteepolder. Bij voorkeur worden voor beplanting streekeigen soorten toegepast. De beplanting in de wijk verlevendigt enerzijds het straatbeeld en anderzijds zorgt het voor herkenbare en onderscheidende openbare ruimtes.

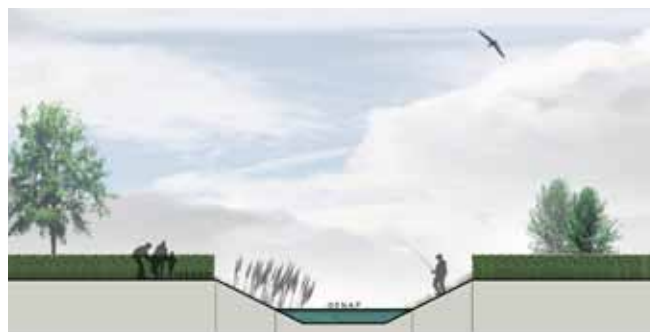
De bomen worden zoveel mogelijk in het groen geplant. In de straatprofielen is hier rekening mee gehouden (grasbermen). Bij het bepalen van de soortkeuze is rekening gehouden met grootte, vorm en blad of bloemkleur waardoor de structuur en de herkenbaarheid worden vergroot.

De noord-zuid lanen/straten hebben bomen die gesitueerd zijn in de groene berm. In de hoven en de pleintjes kunnen zowel boomgroepen als solitaire bomen staan. In de woonhoven (noordelijk deelgebied) kan met beplanting een eigen karakteristieke kleur gegeven worden. Fruitbomen in deze gebieden refereren naar een meer landelijk karakter van het gebied.

Wateroevers

Het openbare gebied wordt bepaald door zachte groene oevers.

Naast openbare oevers zijn in het gebied ook "privé" oevers aanwezig, waar de tuinen aan het water grenzen. Deze oevers worden zo natuurlijk mogelijk vormgegeven en verbijzonderd met bouwkundige elementen zoals steigers en vlonders.



achtertuinten aan het water - nieuw waterpeil -0,6 m NAP



Bruggen

Water in de woonomgeving geeft een extra dimensie. De structuur van de Torensteepolder wordt grotendeels begeleidt en versterkt met waterwegen en watergebieden. Het water heeft zowel een openbaar als een privé karakter (tussen de tuinen). Het doorkruisen van deze waterwegen, of het nu om de ontsluiting van de kavels gaat of als verlengstuk van de openbare straat, zorgt iedere keer voor beleving van het water in de wijk. Het juiste materiaal en vormgeving van de bruggen kan de landelijke kwaliteit en uitstraling versterken. Voorgesteld wordt om als basis-materiaal hout toe te passen. Privé kavels hebben bij voorkeur eenvoudige, lichte bruggetjes, terwijl de bruggen in het openbare gebied naast hout ook staal toepassen.

Erfafscheidingen

Het beeld van de erfgrenzen (privé-openbaar gebied) vormt een belangrijk element in de beleving van de samenhang van de wijk.

In de Torensteepolder worden groene erfafscheidingen bij voorkeur in de vorm van hagen toegepast.

De hagen worden overal waar dat mogelijk is op de erfgrens aangeplant. Langs de voorzijde van de woningen zullen de hagen met een hoogte van minimaal ca. 70 cm het groene karakter van de straat versterken. Diversiteit in hoogte is gewenst.

In het noordelijke deelgebied met geschakelde woningen is de overgang van privé naar openbaar zeer bepalend voor de kwaliteit van het openbaar gebied. Ook de zijkanten van de erven worden zorgvuldig begrensd met groene en/of met bouwkundige voorzieningen zoals een tuinmuur en ijzeren hek.

Het merendeel van de woningen grenst met hun achtertuin (soms ook met voor- en zijtuin) aan het water. Per kavel zullen individuele oplossingen van deze waterranden ontstaan. Verticale beschoeiing met als doel tuinverlenging moet zoveel mogelijk vermeden worden. Een natuurlijk talud met water begroeiing is het uitgangspunt. Toevoegen van houten terrassen en vlonders past bij het landelijke beeld van de wijk. Privacy op de kavels kan naast groene erfanden ook met (water)begroeiing worden vorm gegeven.

- De erfgrenzen dienen met groene hagen omzoomd te zijn;
- toepassen van diverse haagsoorten is gewenst;
- indien fysieke begrenzing van de kavel gewenst is kan dit met stalen hekjes gebeuren;
- kavelranden aan het water en in het zicht vanuit openbaar gebied dienen met zorg bekleed te worden: met vlonders, groene taluds, rietranden, en dergelijke.



Spelen

Kinderen zijn creatief en hebben speelgelegenheden nodig. De inrichting van het openbare gebied en vooral de groengebieden in de omgeving vormen met een paar simpele ingrepen vaak al goede speelgelegenheden. De groene pleintjes binnen de kronkelende straten en de hoven in het noordelijke deelgebied zijn bij uitstek geschikte plekken om speelplekken voor kleinere kinderen te situeren.

Binnen de wijk kunnen de kinderen tussen 1 en 12 jaar oud een geschikte en gewenste speelmogelijkheid vinden. Voor de grotere jeugd worden oplossingen in de randen van de wijk gegeneerd.

Speeltoestellen zijn voorgesteld in een duurzame houtsoort met een natuurlijke uitstraling.

In de uitwerking zullen deze plekken in samenhang met de gemeente nader uitgewerkt worden.

- de bestaande en nieuwe wegen vormen een natuurlijk langzaam verkeersnetwerk tussen het dorp en de groen-blauwe omgeving;
- vanuit het dorp via de Fortlaan is het gebied voor recreanten maximaal toegankelijk;
- de nieuwe singel vormt tevens een fietsverbinding met de landgoederen, de fietspaden van Staatsbosbeheer en Dienst Landelijk Gebied;
- in de groene verbredingen in de lanen kunnen kleinschalige speelplekken gesitueerd zijn;
- in de woonhoven, zowel in het noordelijke deel als bij de eilanden aan het Gat van Majoor, kunnen informele speelplekken op buurtniveau ingepast worden;
- het water in het gebied kan ook een recreatieve- en speelfunctie hebben voor de bewoners.





3.3 Beeldkwaliteit bebouwing

Het beeld en de uitstraling van de bebouwing is gebaseerd op de bestaande bebouwingskenmerken van Numansdorp en de omgeving.

Belangrijke elementen zijn een grote mate van diversiteit, verspringende rooilijnen, open verkaveling, lage dichtheden en een informeel en kleinschalig karakter.

Daarnaast zijn de woningen vaak één à twee lagen hoog met een kap, in breedte georiënteerd, fijne detaillering van dakranden, hoeken, raam/deuropeningen en gevels in metselwerk met ambachtelijke uitstraling.

Binnen het plangebied worden voornamelijk vrijstaande woningen gerealiseerd van maximaal twee lagen met een kap.

De geschakelde woningen krijgen ook individuele uitstraling.

Kenmerken van de kavels zijn:

- kavelgrootte is 800-1.200 m²;
- grote diversiteit aan kavelvormen en ligging;
- overwegend brede kavels;
- minimaal 30 meter diep;
- water als scheidend element tussen de kavels;
- water als begrenzing naar het openbaar gebied;
- open karakter;
- groene en grote voortuinen;
- geen aaneengesloten wanden, maar ruimte tussen de bebouwing.



Positionering van de bebouwing op de kavel (wensbeeld)

- De voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw springt bij voorkeur naar voren (of achteren) ten opzichte van de overige bebouwing;
- de voorgevel rooilijnen van afzonderlijke woningen liggen bij voorkeur niet op één rooiijn; het verspringen van de rooilijnen op afzonderlijke kavels heeft voorkeur;
- het hoofdgebouw kan zowel in de langsrichting als dwarsrichting op de kavel gepositioneerd worden;
- transparantie en doorzicht tussen de woningen is zeer gewenst;
- bebouwing op de kavels met tweezijdige oriëntatie (kavels aan het Gat van Majoor).

Massa en dakvorm

- Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt. Enkele uitzonderingen, door een plat dak of een afwijkende dakvorm, zijn toegestaan, mits de locatie en architectonische vormgeving dit ondersteunen;
- de kleur en het materiaal van de kap is eveneens individueel bepaald, de kappen vormen met de gevel één samenhangend beeld;
- de verhoudingen van de volumes refereren naar die van de boerderijen en de bebouwing aan de Voorstraat / Burgemeester de Zeeuwstraat;
- de massa kan bestaan uit één hoofdgebouw of opgebouwd zijn uit meerdere volumes;
- dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn;
- er is zowel een dwarskap als langskap toegestaan;
- opstallen, zoals garages en bergingen, dienen in samenhang met de hoofdmassa ontworpen te zijn.



traditionele kap

bijzonder kapmateriaal

afwijkende (modern) dakvorm

Materiaal en kleur

- Het basismateriaal is de baksteen; deze dient op 80 % van de kavels toegepast te worden;
- de uitzondering in materiaaltoepassing kan met andere natuurlijke materialen zijn: hout, leisteen, gekeimde steen, stukwerk;
- de materialen dienen een ambachtelijke uitstraling te hebben met fijne en zorgvuldige detaillering;
- de kleur van de baksteen kan variëren met voorkeur voor rood-bruine tinten;
- voor het dak kunnen diverse natuurlijke materialen gebruikt worden, zoals gebakken pannen, rietdaken, leidaken;
- een zorgvuldige afstemming en samenhang tussen de gevel en de dakkleur wordt vereist.

Detaillering van de gevel

- Aandacht voor detail zorgt voor een landelijke en dorpse uitstraling;
- bij voorkeur dienen het metselwerk, de dakgoot en hemelwaterafvoer, de openingen en aanbouwen een ambachtelijke uitstraling te hebben;
- afvoergoten voor hemelwater dienen niet zichtbaar te zijn en mogen niet in PVC uitgevoerd worden.



Beeldkwaliteitsplan Torensteepolder

