



BEELDKWALITEITSPAN

BEELDKWALITEITSPAN, 18009 NIEUW MEERZICHT LISSE, 30.APRIL.2019 VERSIE.005

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan Nieuw Meerzicht Lisse
Dit document is niet bestemd voor publicatie.
April.2019

OPDRACHTGEVER
Timpaan
Polarisavenue 132
2132 JZ Hoofddorp

timpaan.

RRog
stedenbouw en landschap

© 2019
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

INHOUDSOPGAVE

1. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP
 2. ZONERING
 3. ORIËNTATIE
 4. ARCHITECTUUR
 5. ERFAFSCHEIDING
 6. BERGINGEN
 7. OEVERS
 8. STRAATBEELD
 9. SPELEN
- BIJLAGE: BEPLANTINGSOPZET

LOCATIE PLANGEBIED



^ Locatie plangebied Nieuw Meerzicht Lisse

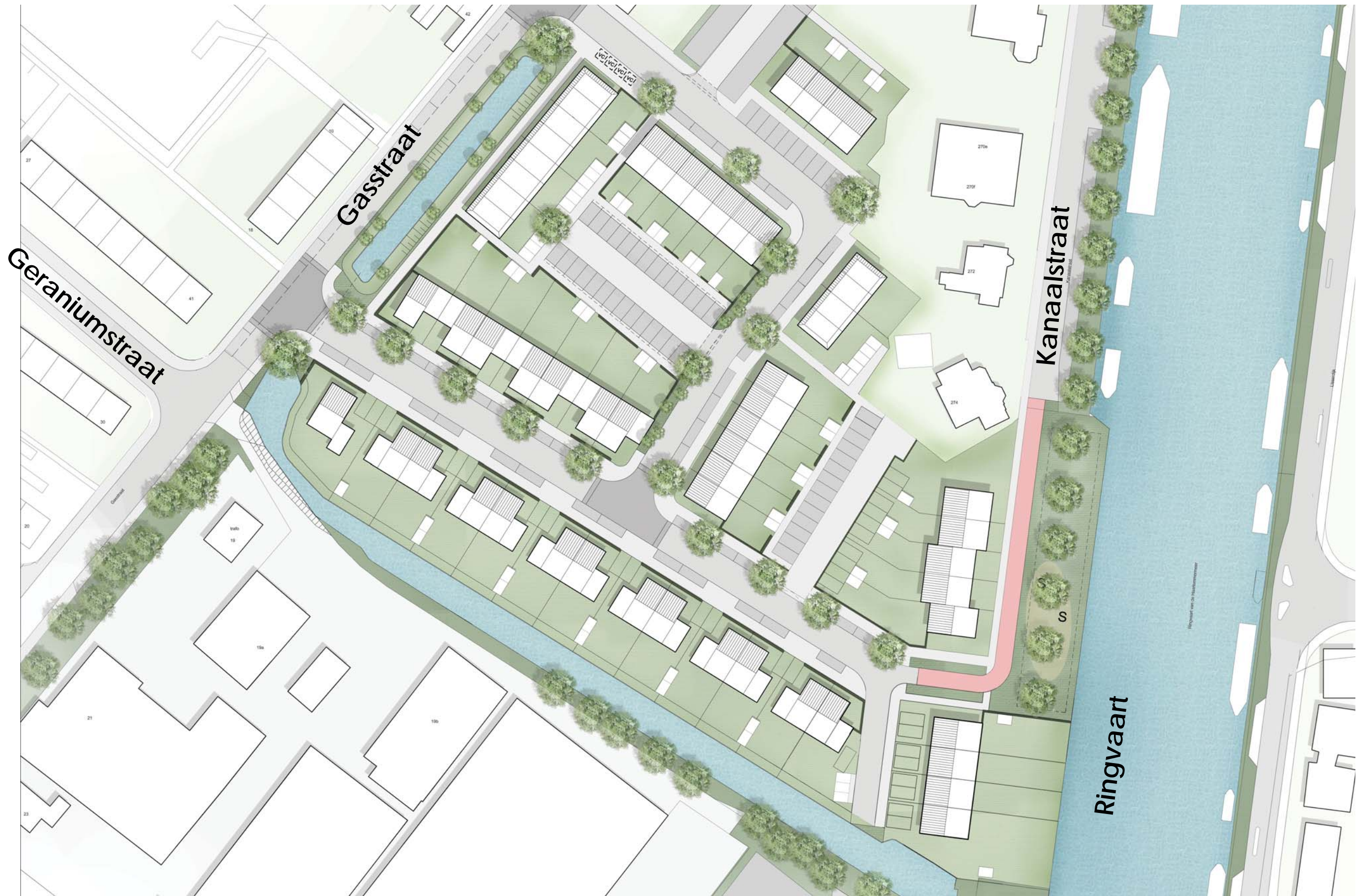
INLEIDING



^ Locatie plangebied Nieuw Meerzicht Lisse

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Nieuw Meerzicht te Lisse. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een kader te bieden voor een specifiek plangebied en geeft aan hoe de beoogde kwaliteit en sfeer vertaald dienen te worden in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimten. Gebruiks- en belevingswaarde spelen een belangrijke rol, evenals de ruimtelijke samenhang en eigen identiteit van de nieuwe woonwijk Nieuw Meerzicht. Aldus, het beeldkwaliteitsplan vormt een inspiratiebron om hoge kwaliteit te realiseren en om tot een passende invulling van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitsplan bouwt voort op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en houdt rekening met de planfilosofie uit beide documenten om zo de eerder opgestelde kwaliteitsambities te borgen in dit plan. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage van het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling heeft het beeldkwaliteitsplan de status van een beleidsdocument waarin de regels voor de kwaliteit van Nieuw Meerzicht zijn vastgelegd. Op deze wijze wordt het beeldkwaliteitsplan een kwalitatieve aanvulling op het bestemmingsplan en vormt hiermee een toetsingskader voor de Welstandscommissie ter waarborg van de ruimtelijke kwaliteit.



Stedenbouwkundig ontwerp Nieuw Meerzicht Lisse

1. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door een nieuwe verbinding tussen de Gasstraat en de Kanaalstraat langs de Ringvaart. Hier komt een statige weg met tweekapwoningen en een laan. De laan eindigt bij een doorgang naar de Ringvaart. De doorgang wordt gemarkeerd door twee woongebouwen, die de richting aannemen van de overige bebouwing in de zone aan de Ringvaart. De knik in de weg, samen met het te overbruggen hoogteverschil, accenturen in stedenbouwkundige en landschappelijke zin het onderscheidt tussen de laag gelegen bebouwing van het nieuwe buurtje en de hoger gelegen bebouwing aan de Ringvaart. De nieuwe bebouwing aan de Gasstraat sluit aan bij de bestaande bebouwing in de Gasstraat en langs de verlengde Kanaalstraat komen woongebouwen die aansluiten op de schaal en maat van de aanwezige bebouwing langs de Ringvaart. Middenin het gebied komt een kleinschalige dorpse bebouwing die een op zich staand buurtje vormt. Vier nieuwe bouwblokken begeleiden een nieuw binnendoor straatje.

De openbare ruimte krijgt kwaliteit en karakter door de aanwezigheid van groene heestervakken en bomen. Er komen verschillende typen bomen zoals, laanbomen, solitaire bomen, kleinere bloeiende bomen en bomen die staan langs de waterkant. Aan de Ringvaart wordt een speelplek gemaakt. Het

aanwezige water in het gebied blijft bestaan en wordt verbreed. Een deel van de woningen hebben lagen hagen aan de straat bij de voortuinen.

Meerzicht Lisse is een herontwikkelingslocatie waar 64 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Er is een grote diversiteit aan woningtypes in de woonbuurt. Deze diversiteit komt voort uit de vraag in Lisse. In de woonbuurt komen benedenbovenwoningen, bereikbare-, middendure- en dure-rijwoningen, tweekapwoningen en een vrijstaande woning.

In de buurt komen voldoende parkeerplaatsen. Om dat voor elkaar te krijgen is er gekozen op zoveel mogelijk te parkeren in de parkeerhoven. In de parkeerhoven is vooral ruimte voor de bewoners. In de straten is in de vorm van langsparkeren parkeerruimte gemaakt voor bezoekers.

NB: *Het bouwobject van vier rijwoningen ten noorden van het plangebied Nieuw Meerzicht te Lisse maakt geen onderdeel (meer) uit van dit bestemmingsplan. Indien er in de toekomst op deze locatie een dergelijk bouwobject zal worden gerealiseerd, dan zal dit beeldkwaliteitsplan van het plangebied Nieuw Meerzicht Lisse, het kader zijn. Mede om die reden is het bouwobject op de afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan (behoudens de stedenbouwkundige plankaart) nog wel weergegeven.*



- Aansluiten op de woningen aan de Ringvaart
- Statige Laan
- Aansluiten op woningen Gasstraat
- Woonbuurt

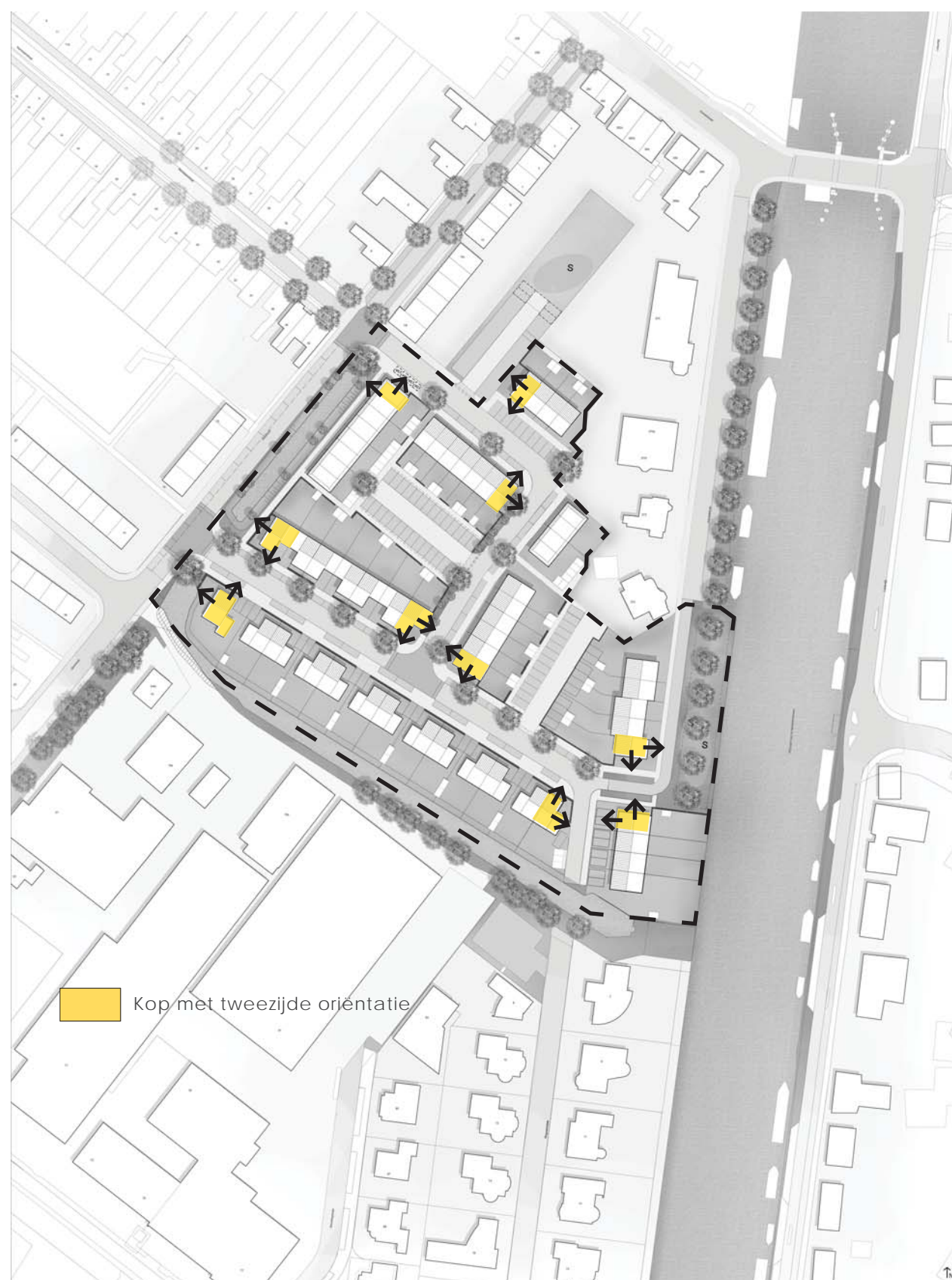
2. ZONERING

De woningen in het plan zijn in vier zonerings te definiëren; de Gasstraat (zie rose), de kadewoningen aan de Ringvaart (zie blauw), een Statige Laan (zie groen) en het woonbuurtje middenin (zie oranje). Met uitzondering van de Statige Laan en de woonbuurt sluiten de andere woningen zo veel mogelijk aan bij hun aangrenzende bebouwing.

Naast het idee dat bebouwing aansluit op de omgeving is het ook een uitgangspunt dat de buurt een eigen karakter krijgt. De nieuwe woonbuurt wordt daarom ook door één architect ontworpen.

UITGANGSPUNT:

- De Statige Laan en de woonbuurt middenin hebben eigen identiteit, de woningen aan de Ringvaart en Gasstraat sluiten aan op de bestaande wijk;
- Alle nieuwe woningen samen hebben een eigen uitstraling.



^ Oriëntatie woningen

3. ORIËNTATIE

De woningen op de hoeken, bij de entrees van de buurt en aan de entree van de middenstraat krijgen een kop met tweezijdige oriëntatie (gele arcering). Dit is gedaan om de entrees van de woonstraten te accentueren. Daarnaast is het belangrijk dat vanuit de woning zicht op de openbare weg is.

Een kop met tweezijdige oriëntatie betekent dat de zijgevel representatief is en voldoende uitstraling heeft naar de straatzijde. De gevels zijn voldoende transparant, er zijn geen grote blinde gevelvlakken.

UITGANGSPUNT:

- Een kop met tweezijdige oriëntatie betekent dat de zijgevel representatief is en voldoende uitstraling heeft naar de straatzijde.

4. ARCHITECTUUR - GASSTRAAT -

AANSLUITEN OP WONINGEN GASSTRAAT



In de Gasstraat tegenover de bouwlocatie, staan mooie voorbeelden van een vroegere periode uit de Nederlandse Wederopbouwarchitectuur.

Een esthetiek die enkel door de keuze van verhoudingen en repetities van noodzakelijke elementen zoals deuren en ramen wordt bepaald. Ornamenten worden nauwelijks en in abstracte vorm toegepast. Zo wordt bijvoorbeeld de entree deur geaccentueerd door een omkadering die bereikt wordt door enkel het metselwerk in de breedte van een 'kop' licht terug te laten springen. Het herhalen van hetzelfde raam in een vast ritme op de eerste verdieping werkt sterk structurerend op woning- en blokniveau.

Hierdoor kan de stedenbouwkundige korrel zowel als bouwblok, als op schaal van de individuele woning worden gelezen. Gebouwmassa en hoofdmassageleiding zijn abstract en helder. Dakrand beëindigingen zijn minimalistisch met mastgoot en zonder dakoverstek uitgevoerd.



^ Gasstraat, bestaande woningen tegenover de locatie

KORRELGROOTTE

De stedenbouwkundige korrel is het bouwblok. Binnen de korrel van het bouwblok kan gedifferentieerd worden door repetities, spiegelingen, koppelingen en het alterneren van deze thema's.

De doorsnede van de woning bestaat in principe uit twee bouwlagen met een kap. Echter kan daar waar programmatisch de noodzaak ontstaat (bv 'beneden-bovenwoningen') en derde bouwlaag met een plat dak worden toegevoegd, waarbij voor- en achtergevel van deze derde bouwlaag als dakvlak (met pannen) onder een minimale hoek van 70 graden moeten worden uitgevoerd.

ARCHITECTUUR

De woningen in het nieuwe plan sluiten in architectuur en materialisatie aan op het overstaande blok in de Gasstraat. Dit thema en de in te zetten middelen mogen letterlijk vanuit de Wederopbouwarchitectuur worden afgeleid, of een moderne interpretatie hiervan zijn. De woningen vormen een aaneengesloten reeks waarin een hoofd- en substructuur door raam en/of vlakverdeling wordt gevormd.

In analogie met de Wederopbouwarchitectuur is het toepassen van één of twee minimalistische ornamenten wenselijk zoals bijvoorbeeld het accentueren van de voordeur door een luifel of een omkadering, het omkaderen van een enkel kozijn of een toiletraam in een bijzondere vorm of verhouding.

Dakrand beëindigingen zijn subtiel en

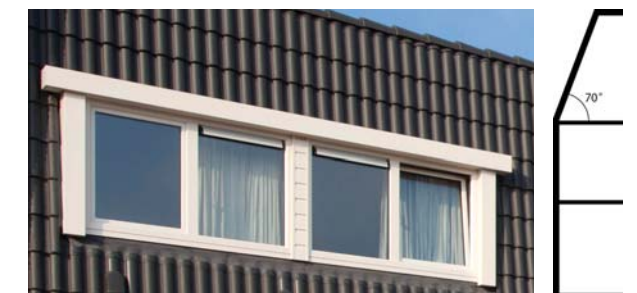
minimalistisch - mastgoot en hoekpan zonder dakoversteken zijn hier legitieme middelen. Kopgevels moeten verzorgd ontworpen zijn, maar dienen niet overdreven "geopend" te worden. Een enkel, functioneel element als ornament of reliëf als structuur in het metselwerk zijn legitieme subtiële verbijzonderingen.



^ Berkel en Rodenrijs



^ Koraalstraat, Maastricht



^ Derde bouwlaag met plat dak

MATERIAAL EN KLEUR

METSELWERK

In analogie met de Nederlandse Wederopbouwarchitectuur uit deze periode worden de gevels uitgevoerd in geel- of zalmkleurig gemêleerd metselwerk.

Hoofdmetselwerk en eventuele plint worden in dezelfde kleur gerealiseerd. Een tweede contrasterende metselwerkkleur kan worden ingezet om als vlak de gevel te structureren.

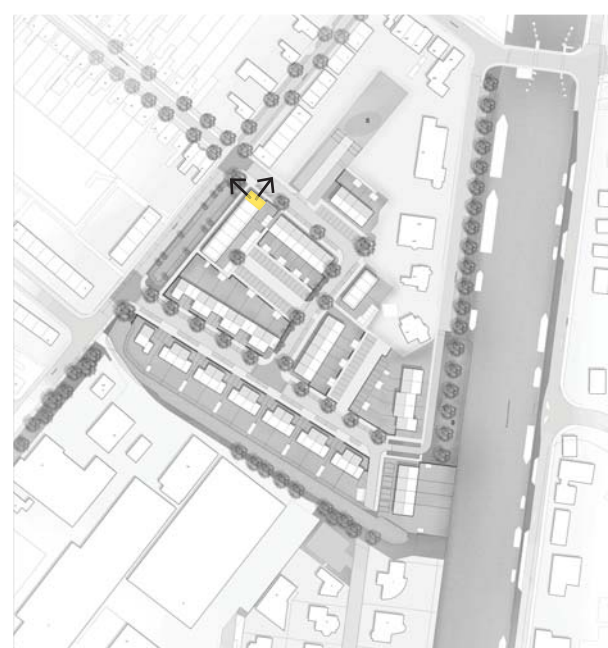


DAKPANNEN

Dakpannen, gebakken of beton in matte antraciete kleur om contrast met pv panelen te vermijden.

DAKGOOT

Dakgoten zijn mastgoten of bakgoten als subtiele grens tussen gevel en dak.



^ Verbijzonderingen

VERBIJZONDERINGEN

Op de hoek waar het bouwblok een relatie aan gaat met de Gastraat moet de kopgevel van de betreffende woning een bijdrage leveren aan de uitstraling van de straatzijde. Een kop met tweezijdige oriëntatie betekent dat de zijgevel representatief is en voldoende uitstraling heeft naar de straatzijde.

UITGANGSPUNT:

- Stedenbouwkundige korrel = bouwblok;
- Twee à drie bouwlagen waarbij de goothoogte altijd max 6m hoog is;
- Moderne interpretatie van Nederlandse Wederopbouwarchitectuur;
- Minimalistische detaillering dakranden en een enkel minimalistisch ornament;
- Geel- of zalmkleurig metselwerk met contrasterende kleur voor gevelvlakken;
- Verbijzondering op de hoek naar de Gastraat.

4. ARCHITECTUUR - WOONBUURT -

WOONBUURT



De Woonbuurt wordt een nieuw binnengebied bestaande uit vier bouwblokken georiënteerd op de straat. In korrelgrootte zal dit binnengebied aansluiten op de Gasstraat. Om aansluiting te zoeken op de Narcissenstraat die in het verlengde van de Woonbuurt ligt, is gekozen de klassiekere details uit deze straat over te nemen.



^ Landje van Kemp, Werkhoven

KORRELGROOTTE

De verschillende bouwblokken binnen de Woonbuurt krijgen een korrelgrootte van vier tot zeven woningen, corresponderend met de blok lengte.

De doorsnede van de woning bestaat in principe uit twee bouwlagen met een kap. Echter kan daar waar programmatisch de noodzaak ontstaat (bv 'beneden-bovenwoningen') een derde bouwlaag met een plat dak worden toegevoegd, waarbij voor- en achtergevel van deze derde bouwlaag als dakvlak (met pannen) onder een minimale hoek van 70 graden moeten worden uitgevoerd.

ARCHITECTUUR

Terwijl de bouwblokken terughoudend in één metselwerkkleur zijn uitgevoerd dient de detaillering verrijkt te worden met elementen als bijvoorbeeld rollagen boven ramen en deuren. Daarnaast zou de plint in een contrasterende metselwerkkleur kunnen worden uitgevoerd en eveneens met een rollaag de overgang naar het hoofdmetselwerk worden gevormd.

Voordeuren zijn extra breed of van zijlichten voorzien. De ramen krijgen een roede verdeling. Doorstekende kopgevels kunnen eveneens het beeld verrijken.

Daarnaast is het denkbaar dat geaccentueerde dakrand beëindigingen door bijvoorbeeld omtimmerde dakgoten of daklijsten het beeld versterken.

KLEUR- EN MATERIAAL

METSELWERK

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk. Het assemble van bouwblokken moet een duidelijk herkenbare eenheid vormen. Daarbij hoeft niet voor alle blokken dezelfde kleur te worden gekozen, maar wel een duidelijk thema waarbij op onderstaand kleurpallet moet worden teruggegrepen.

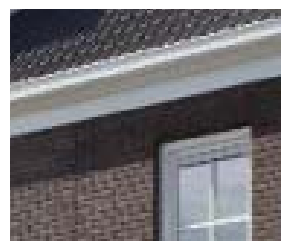


DAKPANNEN

Dakpannen, gebakken of beton in matte antraciete kleur om contrast met pv panelen te vermijden.

DAKGOOT

Dakgoten worden in vormgeving geaccentueerd en in kleur contrasterend uitgevoerd.



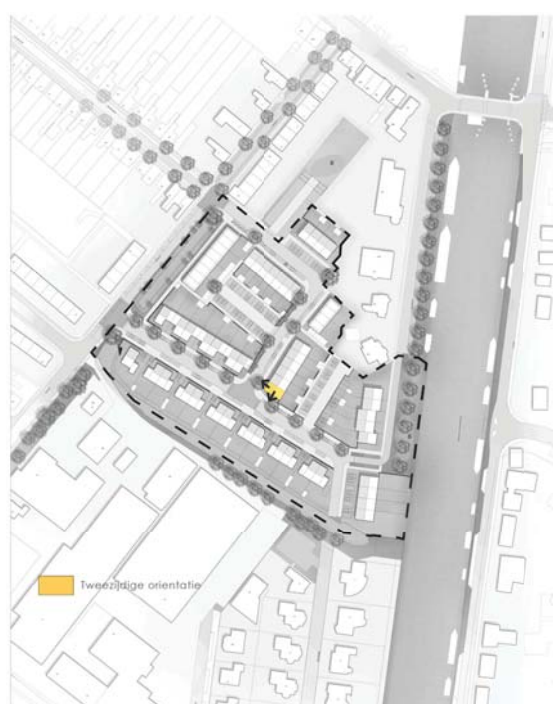
RAAMVERHOUDING EN KOZIJNEN

Gevelopeningen zijn helder gestructureerd en ramen van roedes voorzien.



VERBIJZONDERINGEN

Op de hoek van de Woonbuurt waar het bouwblok een relatie aan gaat met de Statige Laan moet de kopgevel van de betreffende woning een bijdrage leveren aan de uitstraling van de Statige Laan. Een kop met tweezijdige oriëntatie betekent dat de zijgevel representatief is en voldoende uitstraling heeft naar de straatzijde.



^ Verbijzonderingen

UITGANGSPUNT:

- Stedenbouwkundige korrel = bouwblok;
- Twee à drie bouwlagen waarbij goothoogte altijd max 6m hoog is;
- Verrijken detaillering door bijvoorbeeld accentuering gootlijn en/of verbijzondering voordeur, toepassing roedes, omkadering ramen, doorsteken kopgevels;
- Rustige, maar gedifferentieerde kleurstelling;
- Verbijzondering op hoek naar 'Statige Laan'

4. ARCHITECTUUR - STATIGE LAAN -



STATIGE LAAN

Deze groene laan eindigt op de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en wordt aan weerszijde door twee-onder-een-kapwoningen begeleid. Op de hoek naar de Gasstraat staat aan één zijde een vrijstaande woning en aan de andere zijde een enkele geschakelde tweekapwoning. De woningen zijn gelijkwaardig op de Statige Laan en Gasstraat georiënteerd en vormen zodoende een poort naar het gebied.

De gekozen woningtypologie met hoofd- en zijbeuk geeft de mogelijkheid meer vrije ruimte tussen de woning te suggereren door de hoofdbeuk in rooilijn voor de zijbeuk te leggen. Het beeld van vrij liggende villa's kan worden

versterkt door in kleur te variëren. Om rust te creëren dienen de kleuren in een ton sur ton schakering gekozen te worden met incidenteel een contrasterende kleur.

KORRELGROOTTE

De twee hoofdbeuken van de tweekappers (geschakeld of niet geschakeld) vormen samen één korrel. De vrijstaande woningen vormen uiteraard ook een eigen korrel (geschakeld of niet geschakeld).

ARCHITECTUUR

De woningen aan de Statige Laan staan op ruime kavels en parkeren voor de deur. De hoofdbeuk heeft twee lagen met een langskap. De zijbeuk springt in hoogte en rooilijn terug ten opzichte van de hoofdbeuk. Kleurmateriaal en -detail zijn doorgezet vanuit het thema de 'Woonbuurt', maar verrekt door extra elementen als bijvoorbeeld erkers aan de straatzijde of dakkapellen:

- Rollagen boven ramen en deuren;
- Plint in contrasterende metselwerkkleur;
- Ramen met roedeverdelingen;
- Geaccentueerde dakrand beëindiging;
- Daklijsten.

KLEUR- EN MATERIAAL

METSELWERK

De hoofdbeuken variëren in kleur tussen dieprode, gemêleerd roodpaars en antraciet bruin. Als de tweekappers geschakeld zijn, dienen de naast elkaar liggende zijbeuken in dezelfde kleur metselwerk uitgevoerd te worden.

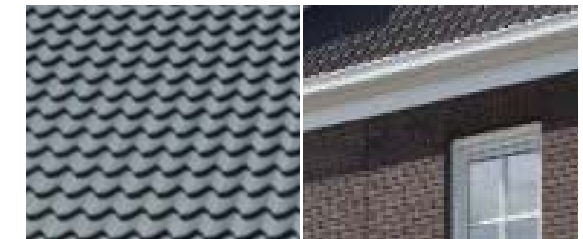


DAKPANNEN

Dakpannen, gebakken of beton in matte antraciete kleur om contrast met pv panelen te vermijden.

DAKGOOT

Dakgoten worden in vormgeving geaccentueerd en in kleur contrasterend uitgevoerd.



KORRELGROOTTE

Tweekappers zijn als eenheid ontworpen.



VERBIJZONDERINGEN

Op de hoeken van de Statige Laan met de Gasstraat dienen de woningen in uitstraling een bijdrage te leveren aan zowel de Statige Laan als ook de Gasstraat.

Kopgevels dienen als voorgevels ontworpen te worden. Hetzelfde geldt voor de tweekapper op de hoek van de Statige Laan en de 'Woonbuurt'.



Tuinveld, 's-Gravenzande



Verbijzonderingen

UITGANGSPUNT:

- Stedenbouwkundige korrel = tweekapper;
- Verrijken detaillering door bijvoorbeeld accentuering gootlijn en/of verbijzondering voordeur, toepassing roudes, omkadering ramen, doorsteken kopgevels, dakapellen;
- Rustige, maar gedifferentieerde kleurstelling;
- Verbijzondering op hoek naar 'Gasstraat' en 'Woonbuurt'

4. ARCHITECTUUR - RINGVAART -



AANSLUITEN OP DE WONINGEN AAN DE RINGVAART

Langs het water staan voornamelijk statige vrijstaande woningen. Noordelijk van de locatie staat oudere bebouwing in klassieke architectuur en aan de zuidkant gebouwen van een recentere architectuur.

De twee bouwblokken die aan het water gerealiseerd dienen te worden vormen de verbinding tussen deze twee werelden. Het noordelijke blok zal dan ook in hoofdmassageleding bouwhoogte en architectuur aan moeten sluiten op de klassieke architectuur. Het zuidelijke blok zou moeten aansluiten op de wat zakelijke hedendaagse architectuur. Daarbij moeten beide bouwblokken familie van elkaar zijn en de thema's in kleur, materiaal en detail vanuit de Statige Laan en de Woonbuurt opvolgen.

Bij de woonblokken langs de Ringvaart is een hoogteaccent gewenst. Het hoogteaccent dient zorgvuldig te worden gekozen, zowel in stedenbouwkundige als in maatschappelijke zin. De bebouwing dient goed aan te sluiten op de bestaande naastgelegen bebouwing.



KORRELGROOTTE

De woningen langs het water dienen mee te gaan in het ritme van de andere woningen in de strook. De korrelgrootte varieert daarom van één tot twee woningen.

ARCHITECTUUR

In analogie met de historische architectuur van de aansluitende bebouwing in het noorden kent het noordelijke blok een uitgesproken hoofdmassageleding met een daklandschap. De bestaande woningen zijn statig door hun ruime verdiepingshoogte. Om hier in schaal goed op aan te kunnen sluiten, is het noodzakelijk om (gedeeltelijk) met vier bouwlagen en/of extra verdiepingshoogte op de begane grond toe te passen. Het zuidelijke blok daarentegen heeft een meer bescheiden hoofdmassageleding om beter op de meer 'zakelijkere architectuur' op het zuiden aan te kunnen sluiten.



Kleurmateriaal en -detail zijn doorgezet vanuit het thema de Statige Laan, met middelen als bijvoorbeeld:

- Rollagen boven ramen en deuren;
- Plint in contrasterende metselwerkkleur;
- Ramen met roedeverdelingen;
- Geaccentueerde dakrand beëindiging;
- Daklijsten;
- Voordeuren zijn extra breed of van zijlichten voorzien.

KLEUR- EN MATERIAAL

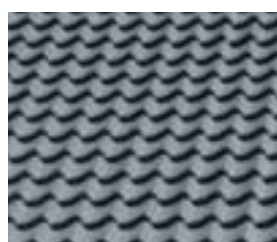
METSELWERK

Alle stenen uit de voorgaande thema's mogen hier ingezet worden om de individualiteit van de woningen te benadrukken.



DAKPANNEN

Dakpannen, gebakken of beton in matte antraciete kleur om contrast met pv panelen te vermijden.



DAKGOOT

Dakgoten worden in vormgeving geaccentueerd en in kleur contrasterend uitgevoerd.

EXTRA VERRIJKING ARCHITECTUUR NOORDELIJK BLOK

Om het woonblok aan de noordzijde goed op de klassieke architectuur aan te laten sluiten dienen hier bijzondere raamverhoudingen ontworpen te worden om af te wijken van de rest van het plan.



^ Referentie voor de noordelijke woningen De Markt, Krimpen

VERBIJZONDERINGEN

De hoek van de bouwblokken aan de Ringvaart met de Statige Laan dienen tweezijdig ontworpen te worden. Het noordelijke blok met een gelijkwaardige uitstraling naar zowel de Ringvaart als naar de laan.

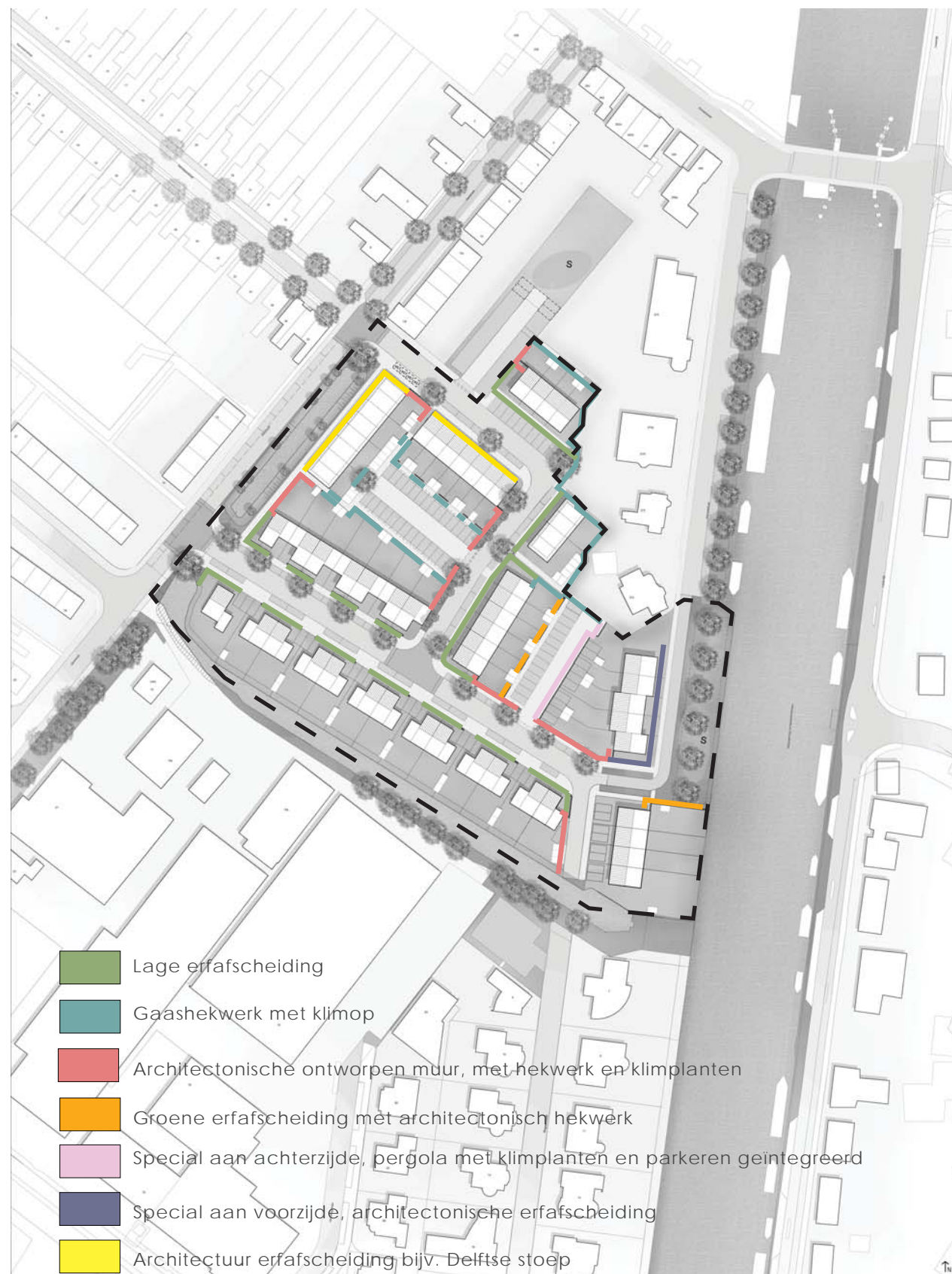
Het zuidelijke blok ligt met zijn achterzijde naar de Ringvaart toe en met de voorzijde naar de laan, waardoor voor- en zijgevel gelijkwaardig moeten worden ontworpen. De achterzijde van de woningen aan de Ringvaart, dienen een uitstraling te krijgen van een voorzijde.



^ Verbijzonderingen

UITGANGSPUNT:

- Stedenbouwkundige korrel = één à twee woningen;
- Blok noord: vier bouwlagen of drie bouwlagen + extra verdiepingshoogte / dak-landschap, de architectuur sluit aan op klassieke architectuur;
- Blok zuid: abstracte hoofdmassageleding sluit in architectuur aan op thema van 'Statige Laan' en zakelijke hedendaagse architectuur;
- Verbijzondering op noordelijke hoek van zuidelijk blok en zuidelijk hoek van noordelijk blok.



5. ERFAFSCHEIDINGEN

In het gebied komen zeven verschillende erfafscheidingen voor. Deze overgangen tussen openbaar gebied en privéterrein zijn sterk medebepalend voor de kwaliteit en uitstraling van de wijk.

Aan de voorzijde van de woningen staan lage hagen van maximaal 1.00m hoog (zie groen). De hagen zijn beukenhagen die met en dubbele rij moeten worden aangeplant in goede teelaarde (zie detail).

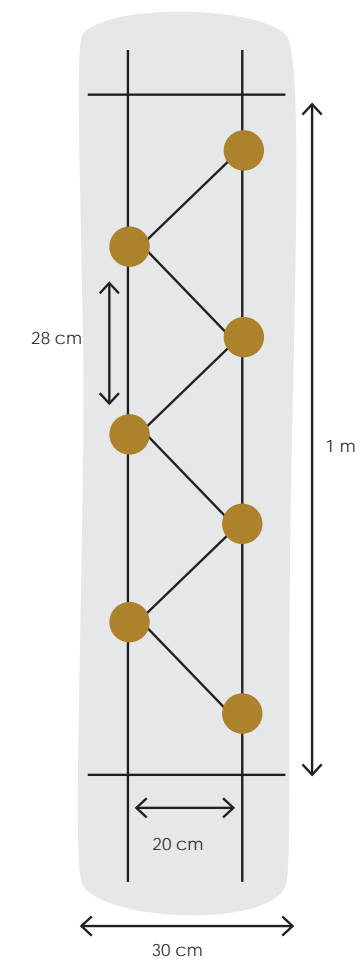
Aan de rand van het plangebied en bij een parkeercoffer dient een duurzaam gaaswerk te worden geplaatst met klimop (zie blauw). De hewerken met klimop worden tussen de bergingen geplaatst en staan op eigen terrein.

Op de grens van achtertuinen met het openbaar gebied staan lage muren in combinatie met hoge hagen / hoogwaardige groene tuinafsluitingen zoals een gaashekwerk met klimop (zie rood).

Bij de parkeercoffers zijn hoge groene erfafscheidingen bedacht (zie oranje).

Bij de vijf woningen aan de Ringvaart geldt dat aan zowel een voor- als achterzijde een special wordt ontworpen. Aan de voorzijde een erfafscheiding wat passend is bij de architectuur van de woning (zie paars). Bij de achterzijde dient de special in de vorm van een pergola te zijn, wat wordt begroeid met klimplanten (zie roze).

Op twee bijzondere plekken dient in de architectuur een erfafscheiding te worden mee ontworpen. Dit kan bijvoorbeeld een Delftse stoep zijn aansluitend op de architectuur (zie geel).



Indicatie beukenhaag planten in twee rijen.



^ Gaashekwerk met klimop (na aanleg)



^ Voorbeeld lage erfafscheiding



^ Voorbeeld Special voorzijde



^ Groene erfafscheiding met architectonisch hekwerk



^ Voorbeeld architectonische erfafscheiding



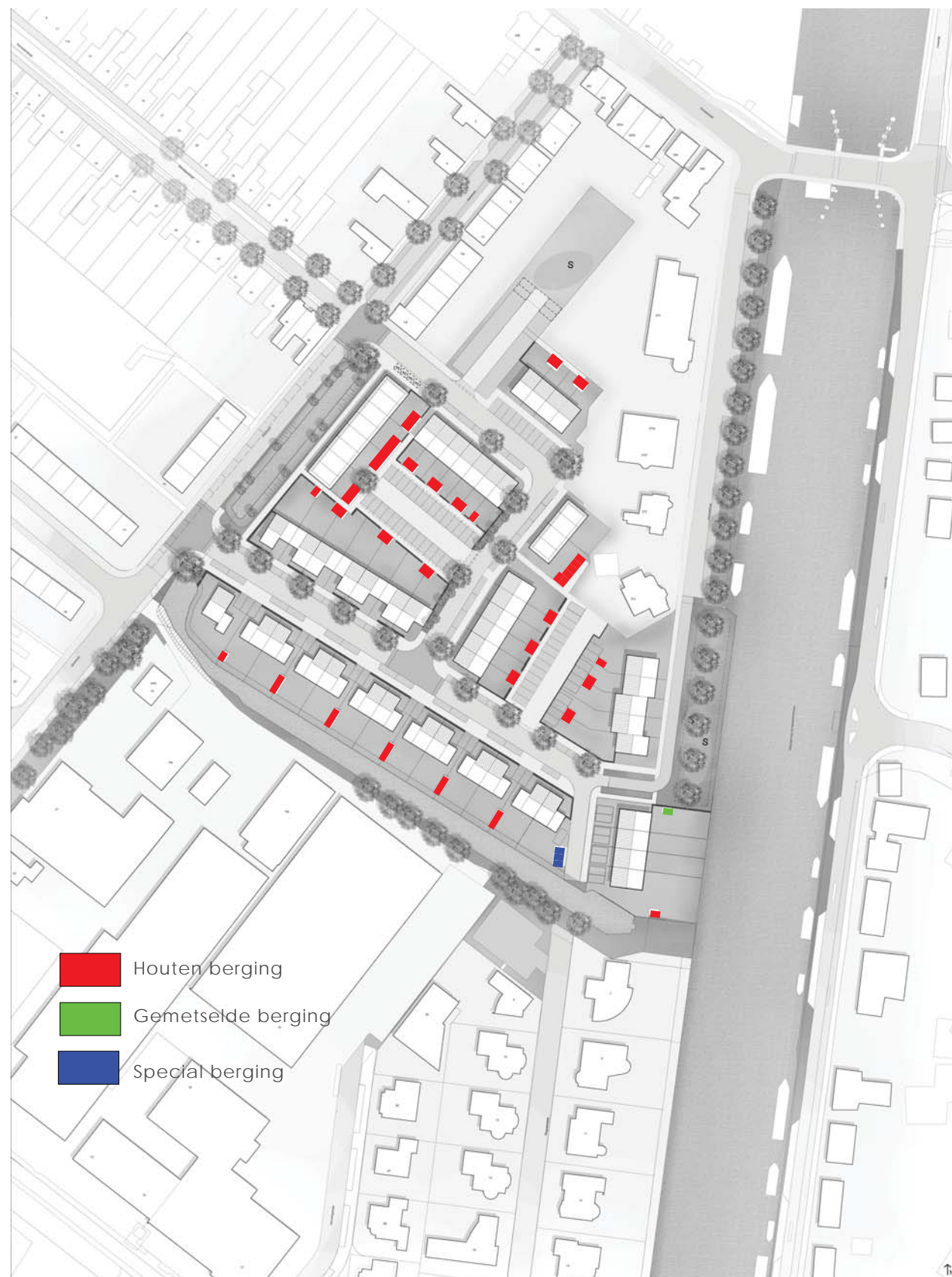
^ Voorbeeld Delftse stoep

UITGANGSPUNT:

- Alle overgangen tussen openbaar gebied en privéterrein krijgen een hoogwaardige bestendige erfafscheiding.



^ Voorbeeld pergola met klimplanten



6. BERGINGEN

In de privetuinen komen bergingen. De bergingen in de privetuinen die niet grezen aan de representatieve zijde van de openbare ruimte, dienen uitgevoerd te worden in het hout met een antraciete kleur en plat dak.

De bergingen die grenzen aan een representatieve zijde van het openbaar gebied dienen een hoogwaardige architectonische uitstraling te krijgen. De berging dient een gemetselde muur te krijgen. De kleuren zijn afgestemd op de kleur van de woningen. De bergingen hebben een plat dak.

In het gebied is één special te ontwerpen. De drie bergingen bevinden zich aaneengesloten in het openbaar gebied en dienen een hoogwaardige architectonisch uitstraling te krijgen. De bergingen krijgen een gemetselde of houten muur. De kleuren sluiten aan bij de woningen aan de statige laan. Een lessenaarsdak behoort tot de mogelijkheden. De berging sluit aan op de erfafscheiding.



^ Houten bergingen met donkere tint



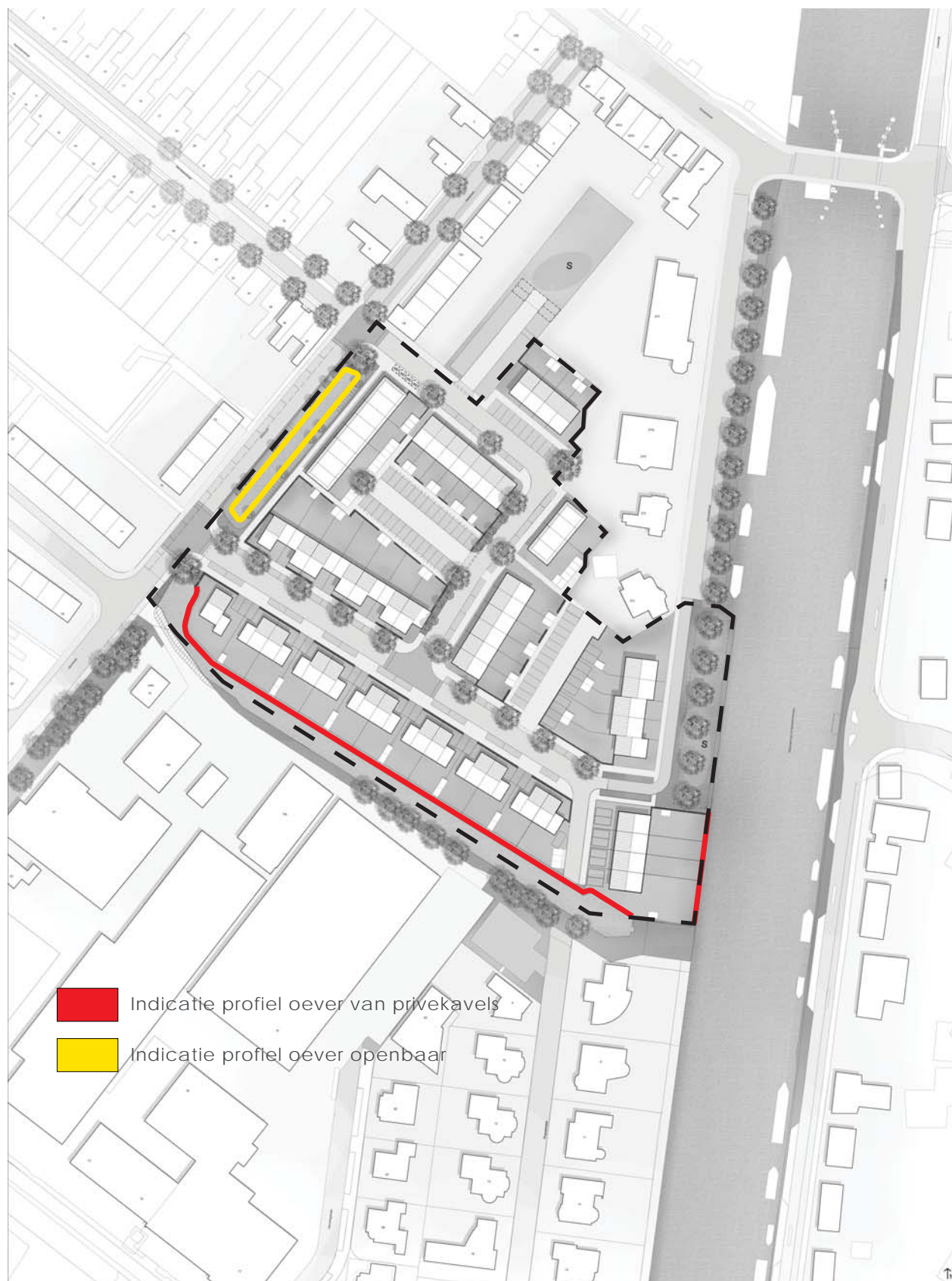
^ Special berging



^ Architectonische berging

UITGANGSPUNT:

- De bergingen die grenzen aan de openbare weg, krijgen een hoogwaardige architectonische uitstraling;



■ Indicatie profiel oever van privekavels

■ Indicatie profiel oever openbaar

7. OEVERS

Het beeld van de oevers van de privé-kavels vormt een belangrijk onderdeel van de kwaliteit in het plangebied. Het is essentieel dat deze oevers, direct bij realisatie van de woningen worden aangelegd.

Voor alle woningen aan het water dient een uniforme houten oeveroplossing te worden aangelegd. (zie rood)

Het is niet toegestaan gebouwde vormen van oevers door te laten steken over de beschoeiing boven of in het water.

De taluds bij de woningen worden ingepland met groenblijvende heesters. (zie profiel)

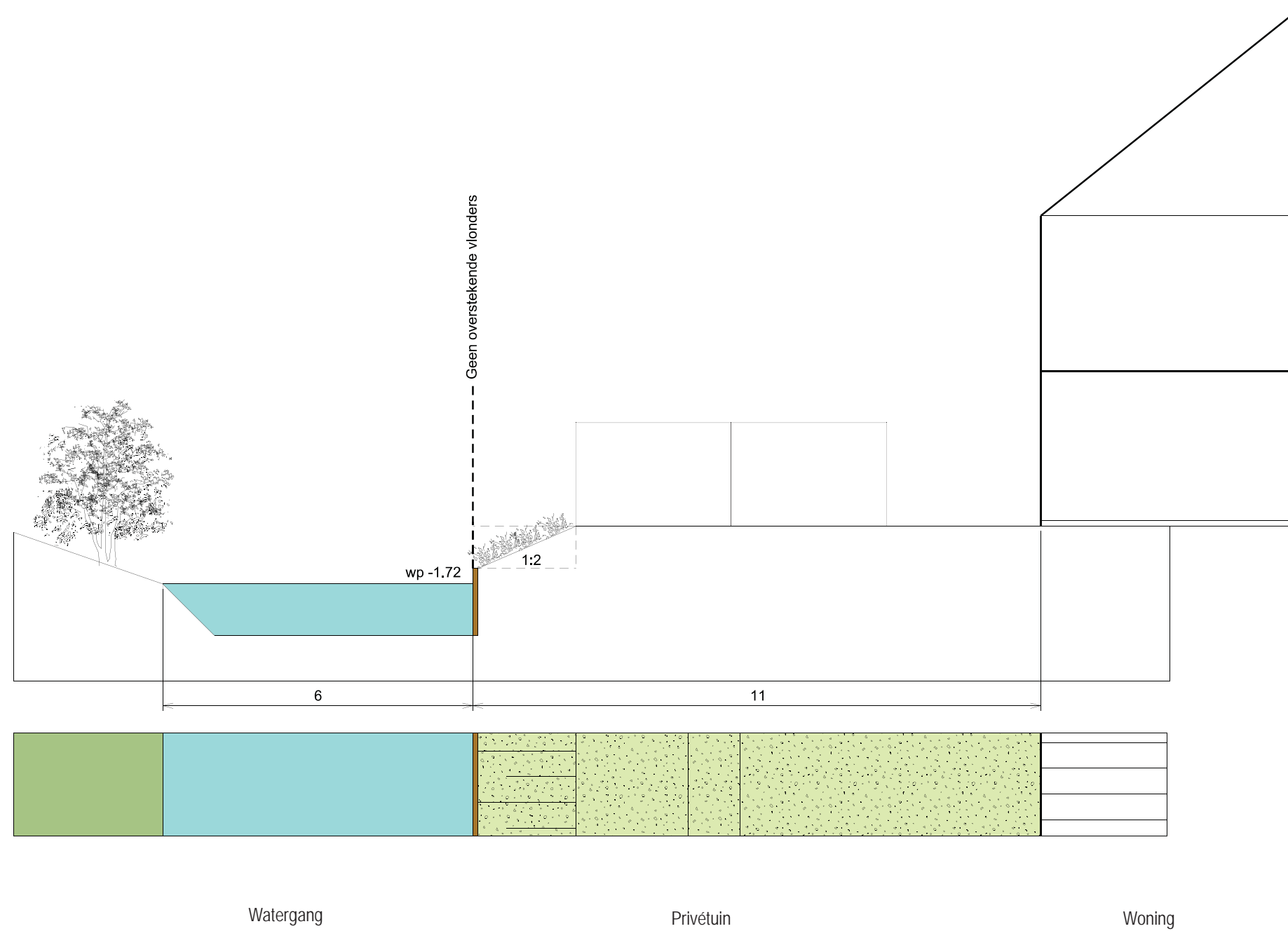
Langs de Gasstraat komt een lage houten beschoeiing. (zie geel)

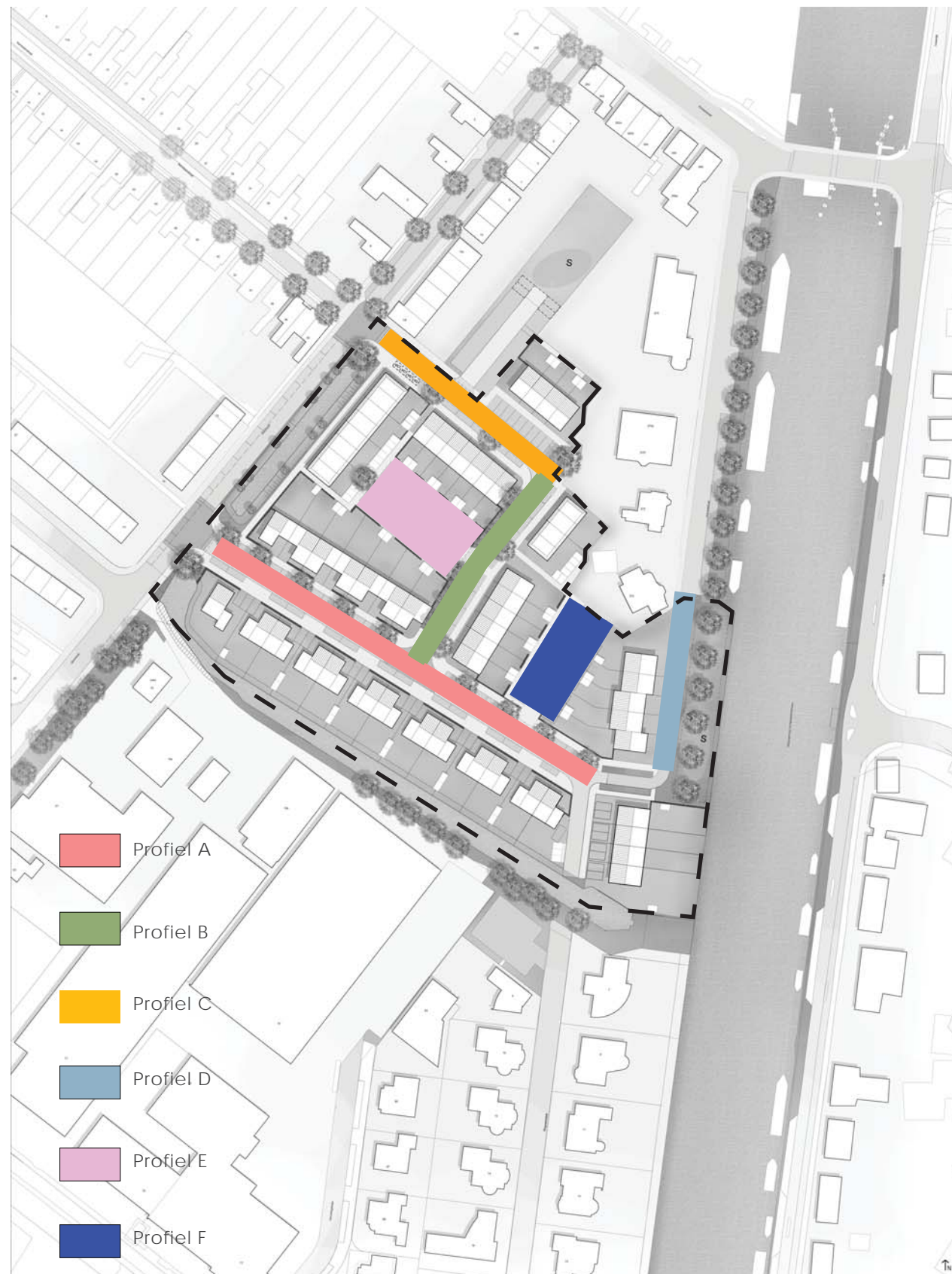
UITGANGSPUNT:

- Oevers van privekavels uniform uitvoeren en kiezen voor oplossingen waarbij de kans op aanpassingen van de oever zo veel mogelijk wordt vermeden;
- Oevers in het openbaar gebied krijgen een lage houten beschoeiing.

^ Aanduiding oeverlijn tussen privetuinen en het water.

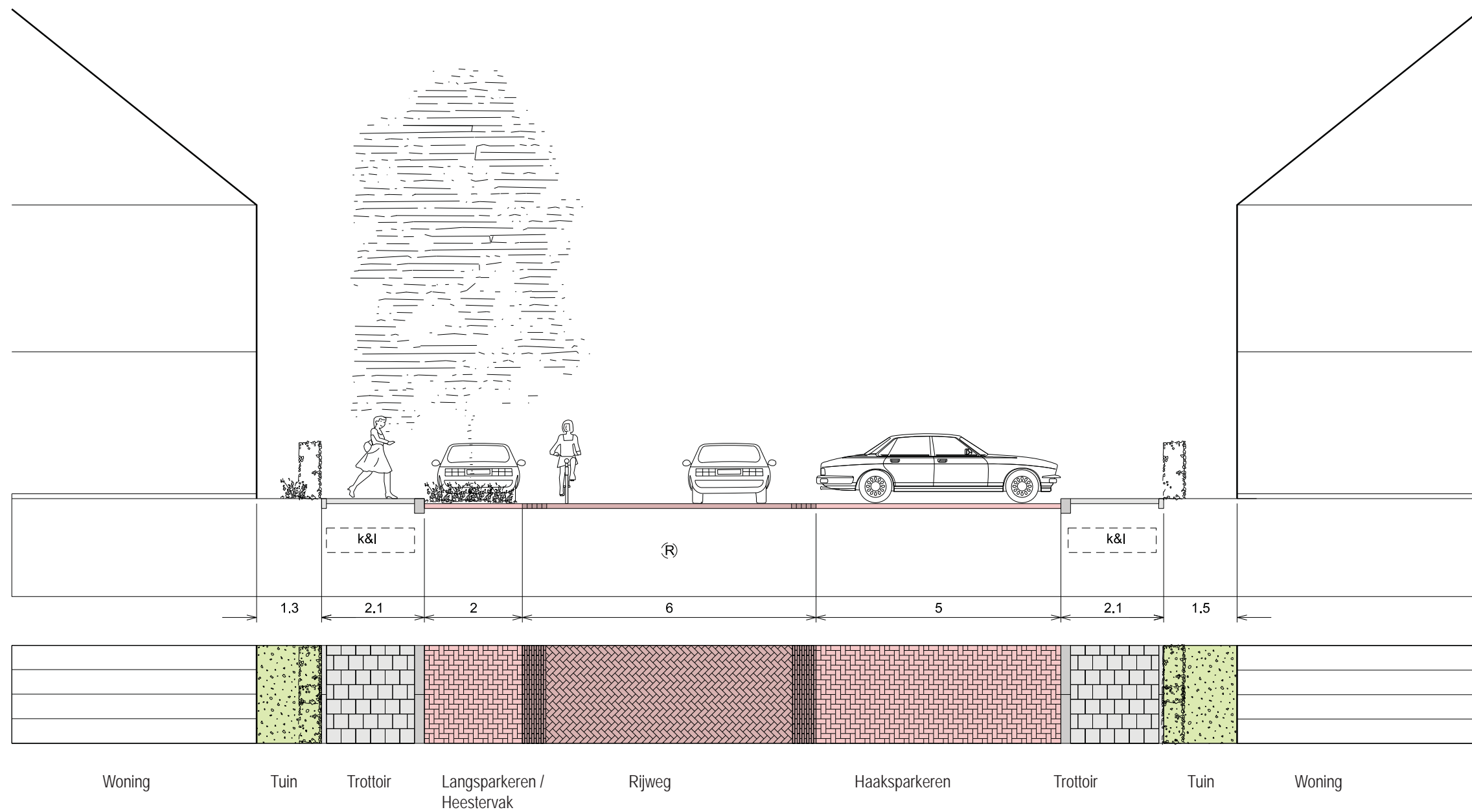
PROFIEL OEVERS





8. STRAATBEELD

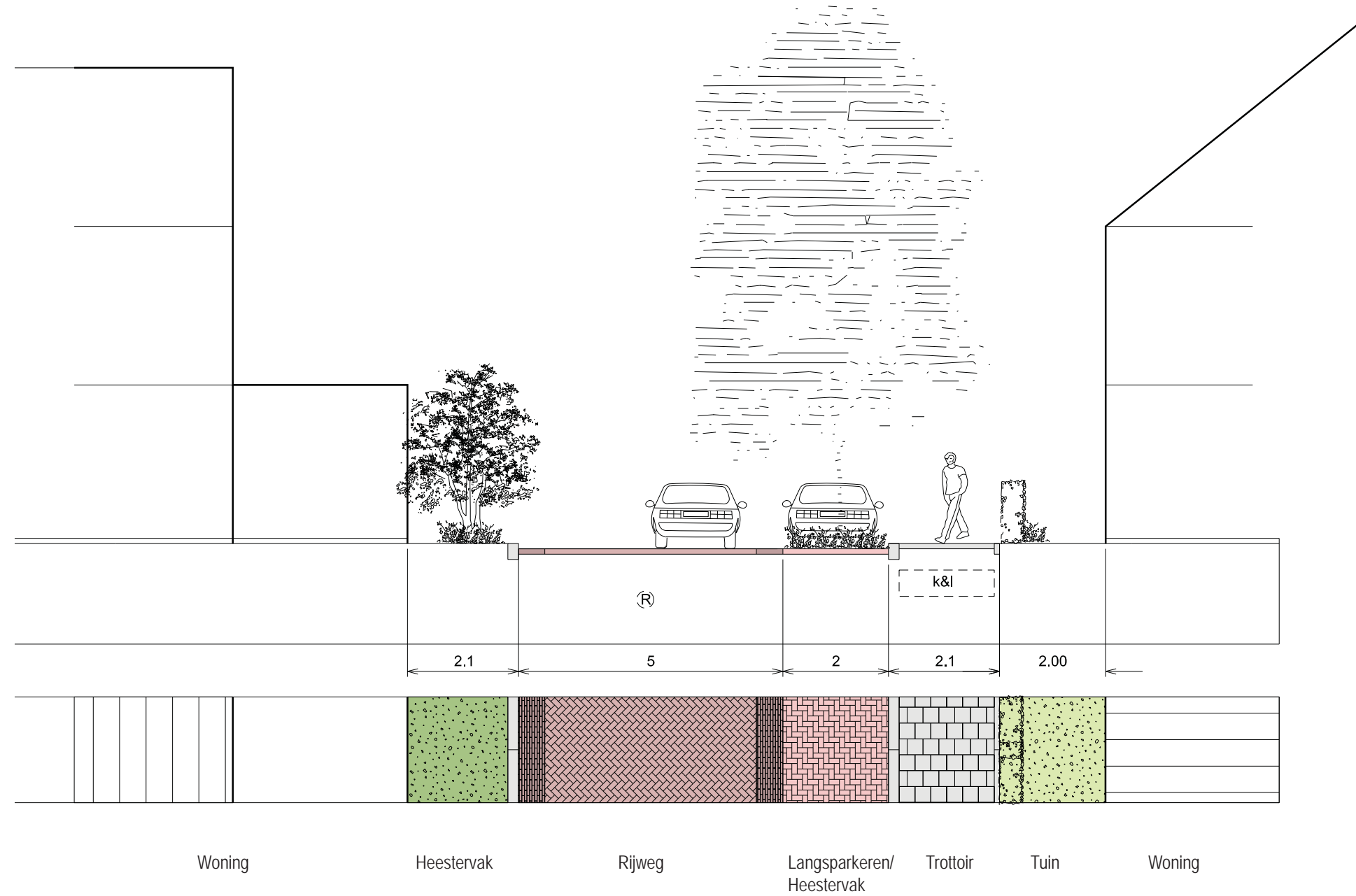
PROFIEL A



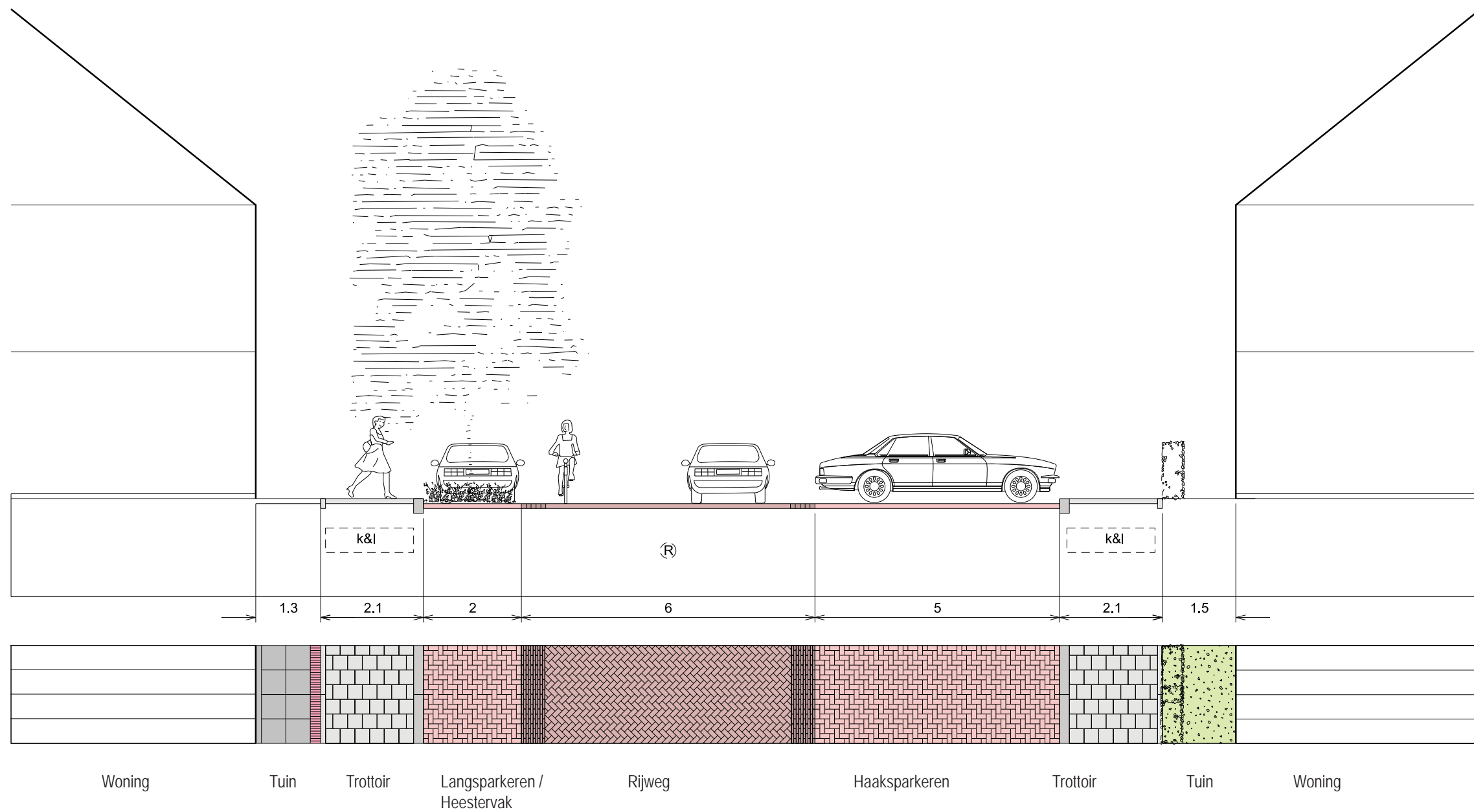
^ Straatprofiel A



PROFIEL B



PROFIEL C



^ Straatprofiel C

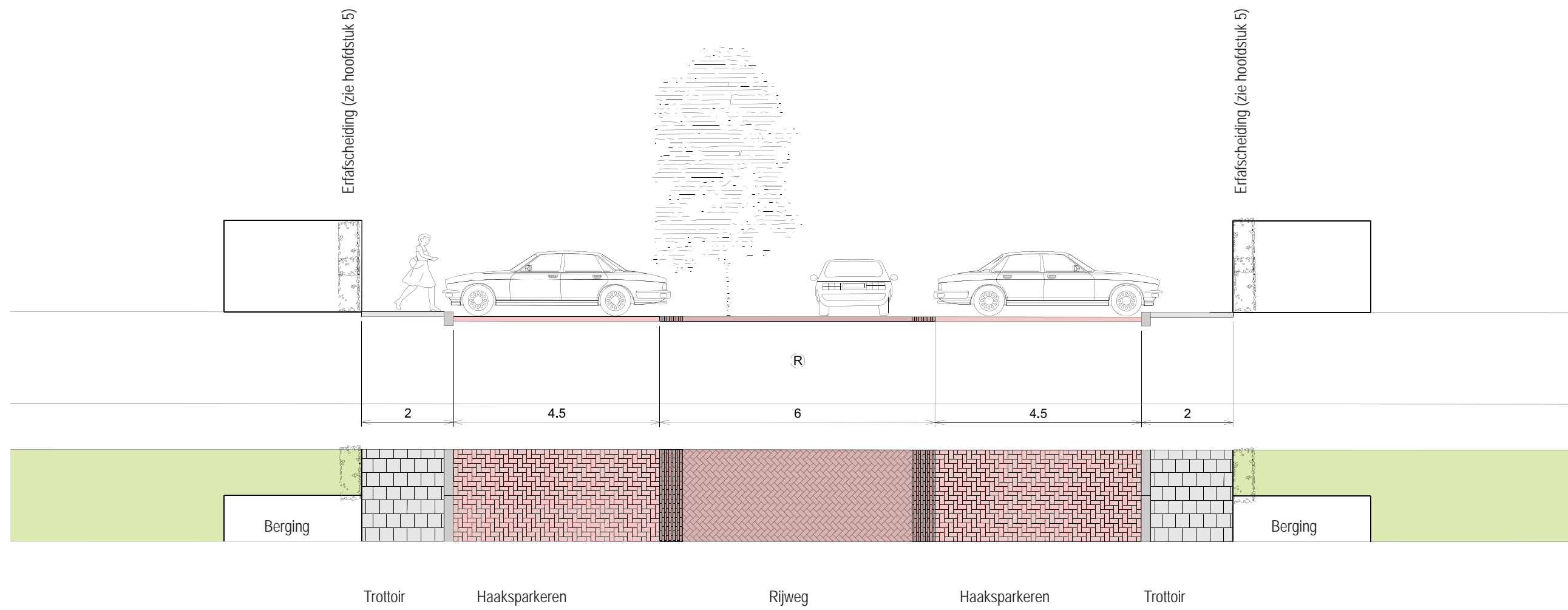
PROFIEL D



Het profiel langs de Kanaalstraat wordt doorgezet langs het nieuwe woongebouwen aan de Ringvaart. De bestaande laan wordt verlengd en de materialisering van het voet- en fietspad wordt op een passende manier uitgevoerd. Dit betekent dat het materiaal is afgestemd op de bestaande materialisering van de Kanaalstraat en dat het passend is bij de uitstraling van de nieuwe woningen. Het doel is om een eenduidige uitstraling langs de Ringvaart te realiseren.



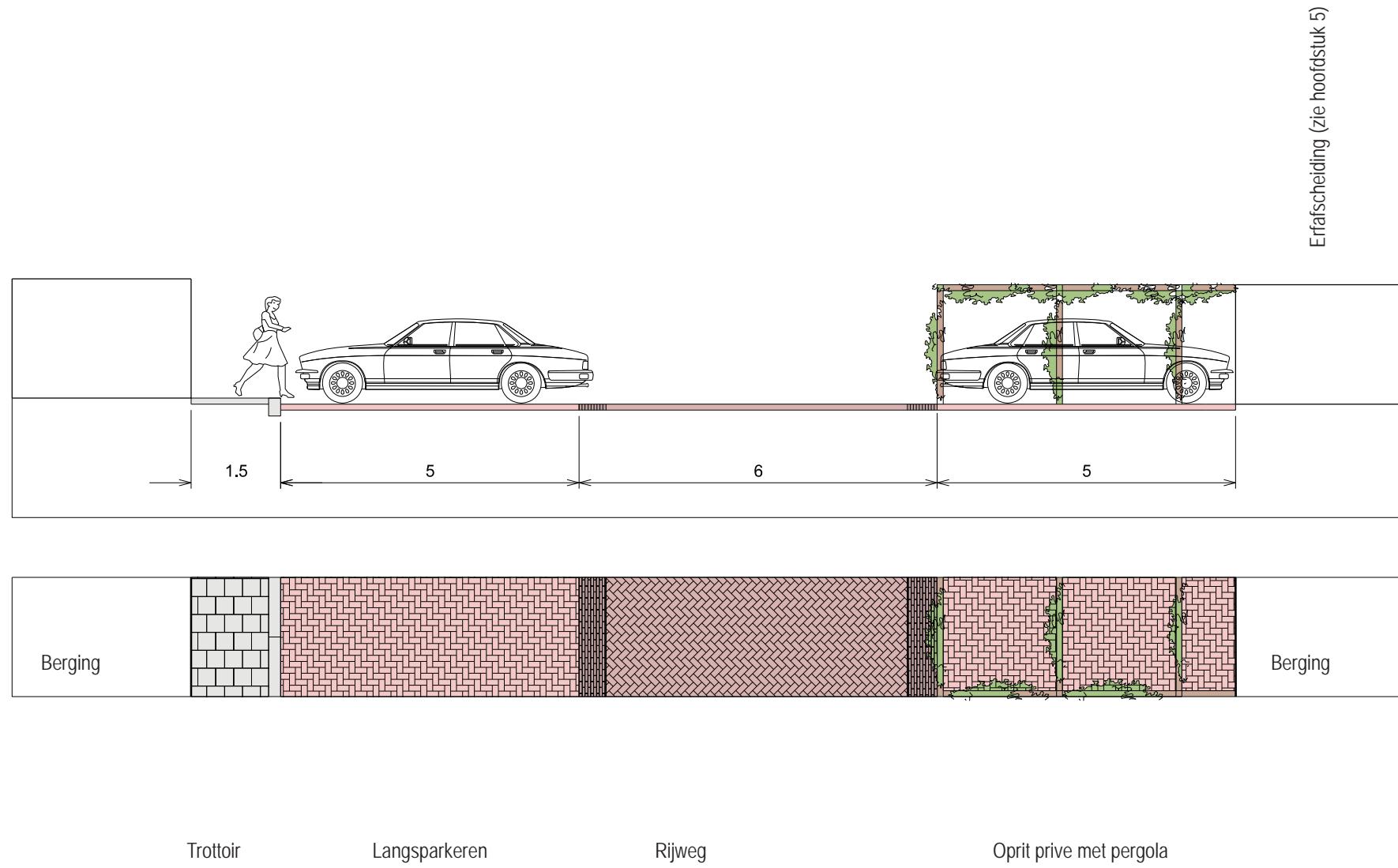
PROFIEL E



^ Straatprofiel E



PROFIEL F





^ Aanduiding van de speelplekken

9. SPELEN

In de nieuwe woonbuurt worden twee locaties aangeduid als speelplek. De toestellen dienen van hoge kwaliteit te zijn. Het materiaal van de toestellen dienen van natuurlijke materialen te zijn. Plastic toestellen zijn niet toegestaan.

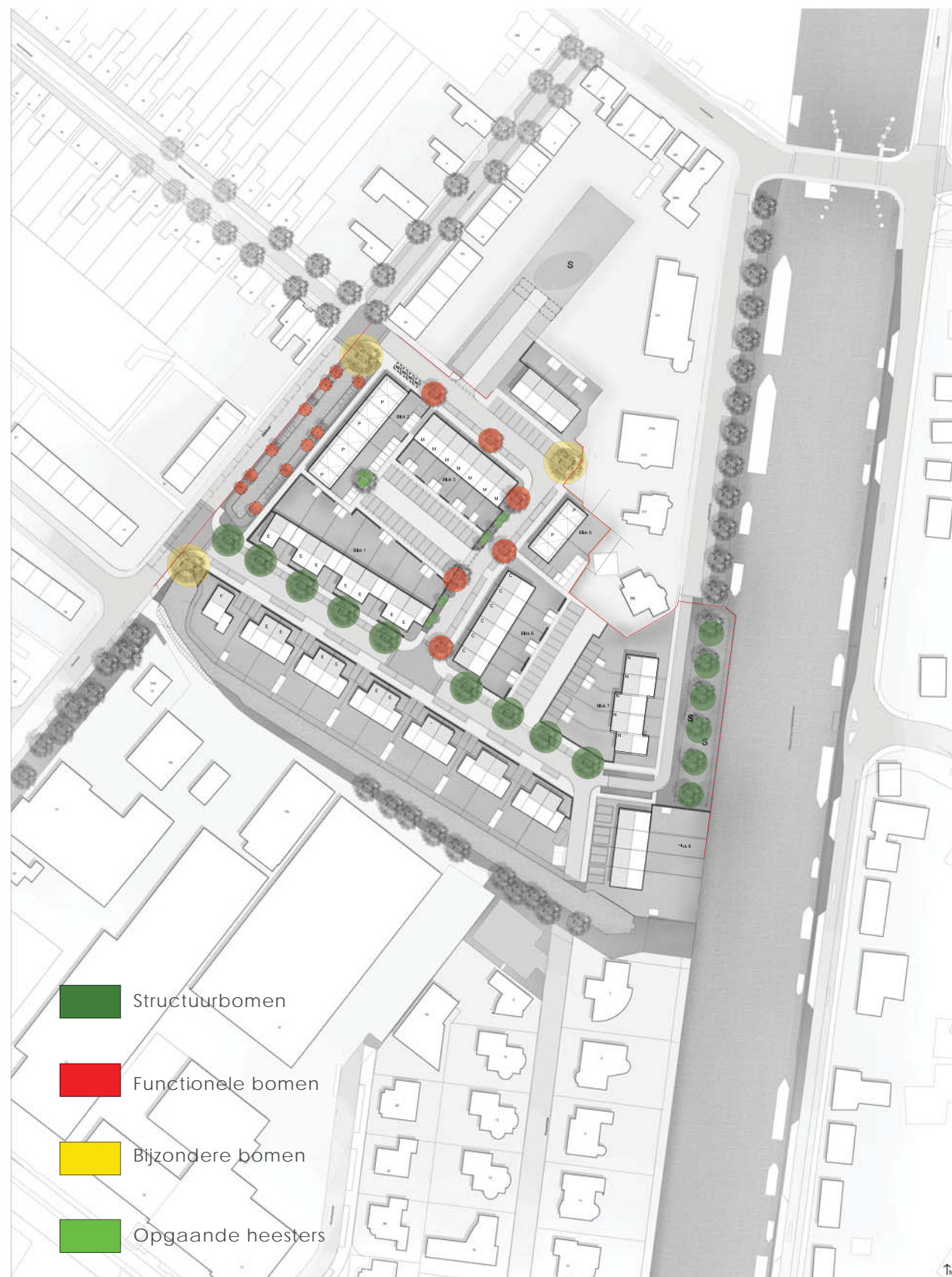
De speelplek wordt nog nader ontworpen. In het ontwerp wordt de veiligheid meegenomen.



^ Voorbeeld natuurlijk materiaal speeltoestel

UITGANGSPUNT:

- De speeltoestellen dienen van natuurlijke materialen met een hoogwaardige kwaliteit te zijn;
- Er dient rekening gehouden te worden met de veiligheid;



BIJLAGE: BEPLANTINGSOPZET

De structuurbomen dienen de laanstructuur aan te geven. De bomen vormen een eenheid in de gehele buurt en zijn herkenbaar voor de locatie. Ze vormen de samenhang binnen het beplantingsconcept.

De structuurbomen die aansluiten op een bestaande structuur dienen van hetzelfde soort te zijn. De nieuwe structuur langs de 2^e kapwoningen mag afwijkend zijn.

De functionele bomen sluiten qua soort aan op de aangegeven locatie. Bij het water valt te denken aan knotbomen en in de straten aan opgaande, smalle bomen.

De bijzondere bomen dienen herkenbaar te zijn in het plan. Dit kan door een bijzondere (herfst) kleur of bloeiwijze. Daarnaast is een 1e grootte boom gewenst. Mits het technisch haalbaar is.

De heesters dienen opgaand en smal te zijn. De heesters hebben een bijzondere (herfst) kleur of bloeiwijze. De heesters dienen een wisselde bloeitijd en of kleur te hebben, zodat het jaarrond een ander beeld geeft in de wijk.

^ Overzicht nieuwe bomen plan Nieuw Meerzicht Lisse

BEELDKWALITEISPLAN, 18009 NIEUW MEERZICHT LISSE, 30.APRIL.2019