



BEELDKWALITEITSPLAN

PARK RAPIJNEN - 6 SEPTEMBER 2023

Colofon

06.09.2023

OPDRACHTGEVER

NU ontwikkeling

BPD gebiedsontwikkeling



IN SAMENWERKING MET

Gemeente Montfoort



OPDRACHTNEMER

RRog stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a

1059 CJ Amsterdam

RRog

stedenbouw en landschap

© 2023

RRog stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a

1059 CJ Amsterdam

020 - 676 55 03

info@rrog.nl

www.rrog.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. ALGEMENE REGELS

1. EÉN PARK RAPIJNEN
2. DRIE DEELGEBIEDEN
3. GRADIENT VAN KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK
4. SAMENHANG IN ONDERGESCHIKT MATERIAALGEBRUIK
5. GEVARIEERDE AFDEKKING
6. ZACHTE OVERGANGEN OPENBAAR / PRIVE
7. BIODIVERSITEIT

3. SPECIFIEKE REGELS

- DEELGEBIED ERF
- DEELGEBIED PARKLINT
- DEELGEBIED PARK
- BUITENRUIMTE



Luchtfoto (bron Google maps)
met aanduiding plangebied

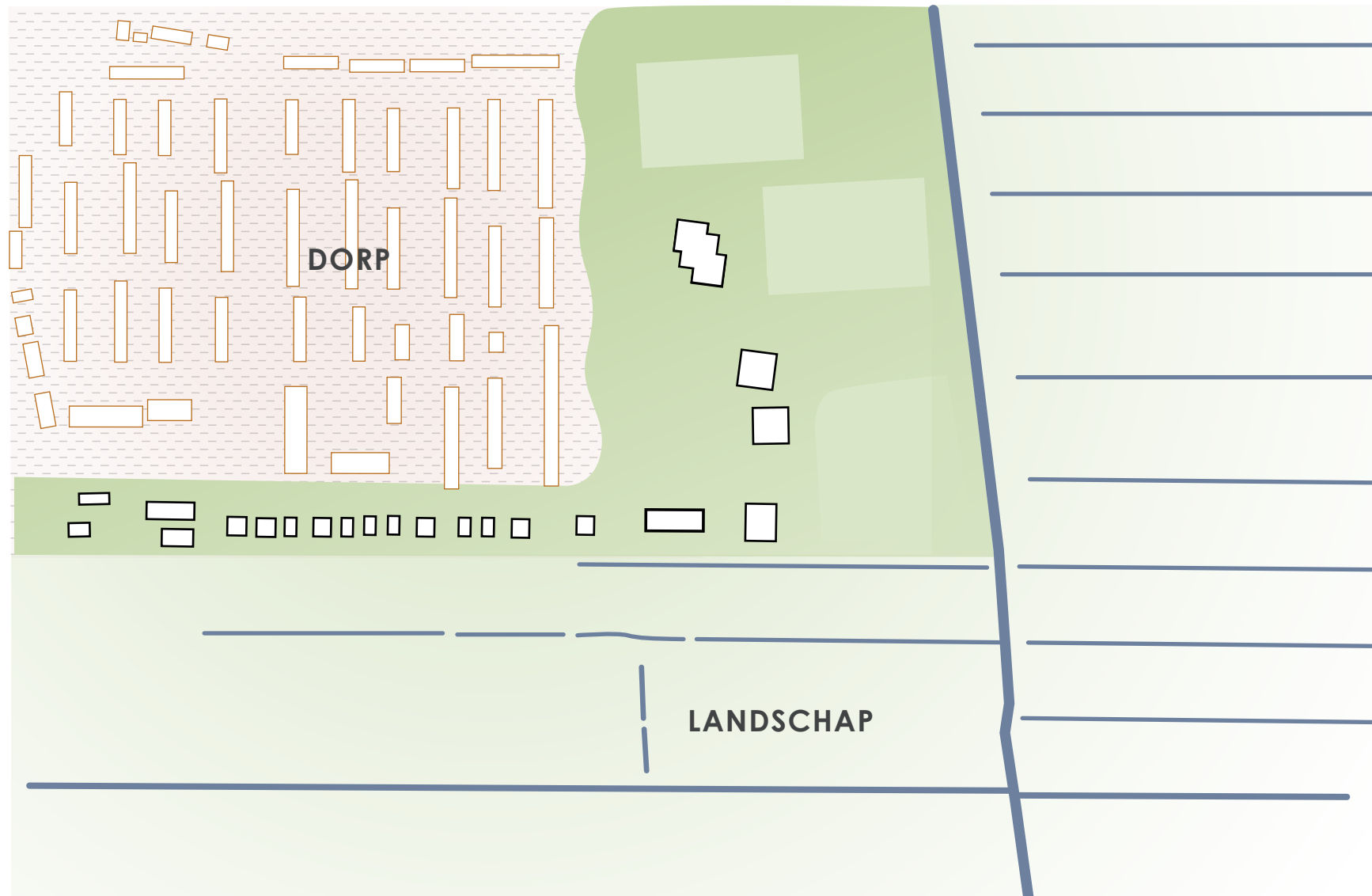


1. INLEIDING

Aan de zuidoostzijde van Linschoten ligt een locatie die in de nabije toekomst zal worden ontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan voor het gebied is in nauwe samenwerking met de omwonenden tot stand gekomen. In dit voor u liggende document is de beeldkwalitatieve uitwerking van het plan omschreven, voor zowel bebouwing als openbare ruimte. Door het toepassen van de hier omschreven regels zal de wijk zich ontwikkelen als een passend en samenhangend geheel; Park Rapijnen.

Het gebied wordt ontworpen als een eenheid met verscheidenheid. Om die reden omschrijven we in hoofdstuk 2 de algemene regels van de planvorming. Deze omschrijven de samenhang op het totale gebied:

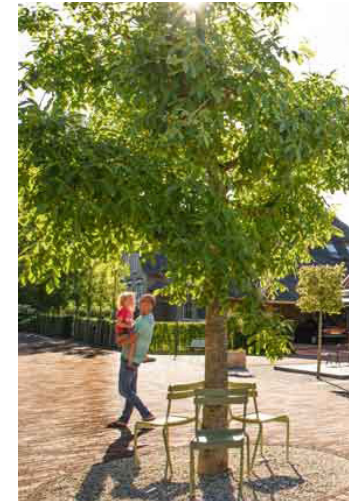
In hoofdstuk 3 worden de specifieke regels omschreven, per deelgebied.



2. ALGEMENE REGELS

REGEL 1 : ÉÉN PARK RAPIJNEN

Park Rapijnen vormt een nieuwe dorpsrand van Linschoten. Deze nieuwe dorpsrand wordt ontworpen als een samenhangende identiteit van bebouwing en openbare ruimte. Kenmerkend voor het gebied is de parkachtige uitstraling met een natuurlijk karakter waarbij aansluiting wordt gezocht op het landschap. Hierbij maken we voor het meubilair en speelobjecten/-aanleidingen in de buitenruimte, gebruik van natuurlijke materialen.





ERF

PARKLINT

PARK

REGEL 2 :

DRIE DEELBIEDEN

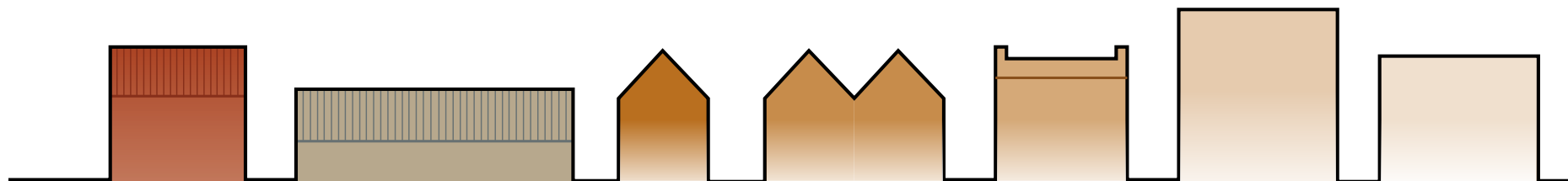
Door de ligging in het plan en de aansluiting op de context, zijn er een drietal plandelen te onderscheiden

- Erf
- Parklint
- Park

Kenmerkend voor het erf is haar positie aan het oude lint, met achter het lint een erfachtige inrichting.

Kenmerkend voor het parklint is haar ligging aan het open veenweide landschap aan de zuidzijde en haar aansluiting op de bestaande wijk aan de noordzijde.

Kenmerkend voor het park, is de parkachtige identiteit van het gebied, waar woningen en voorzieningen als vcnzelsprekend worden ingepast in één samenhangende uitstraling.



LINT

ERF

PARKLINT

PARK

REGEL 3 :

GRADIËNT VAN KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

De woningen worden uitgevoerd in een kleur en materialenpallet met samenhang. Dit materialenpallet dient te worden bemonsterd en ter toetsing te worden voorgelegd.

1. De woning in het 'oude' lint sluit aan bij het kleur en materiaalgebruik van de bestaande woningen in het lint.
2. De tweedelijns bebouwing in het lint (het erf) wordt uitgevoerd in een afwijkend kleur-en/of materiaalgebruik. Dit kan betekenen in een lichtere kleur

steen of in hout. De drie gebouwen worden wel in een samenhangend kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd.

3. De woningen aan het Parklint hebben een afgestemde kleurstelling en materiaalgebruik. Hierin hanteren we de regel dat elke woning aansluiting vindt bij 'de burens'. Per woning is derhalve variatie toegestaan, mits het een familie van materialen en kleur is.

4. De woningen in het park zijn eenduidig in hun materiaalgebruik en kleurstelling. Het is wenselijk dat deze bebouwing

een 'familie' vormt met de woningen aan het Parklint. Ook hier geldt dat er gebouwen aansluiting vinden bij 'de burens van Park Rapijnen'.

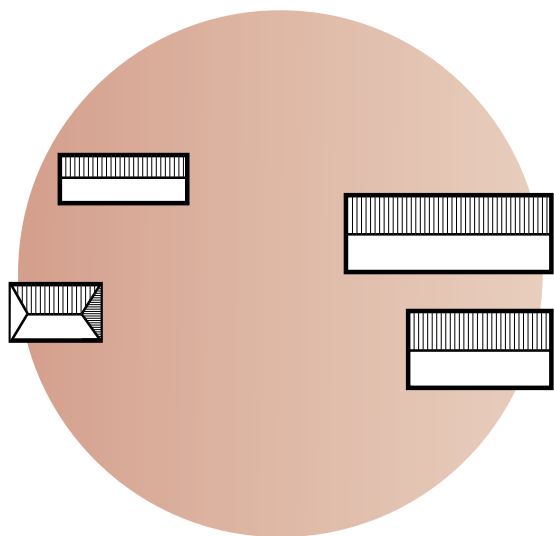




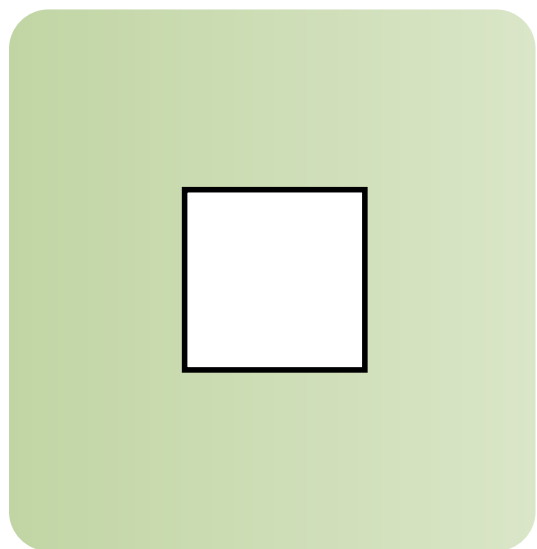
REGEL 4 :

SAMENHANG IN ONDERGESCHIKT MATERIAALGEBRUIK

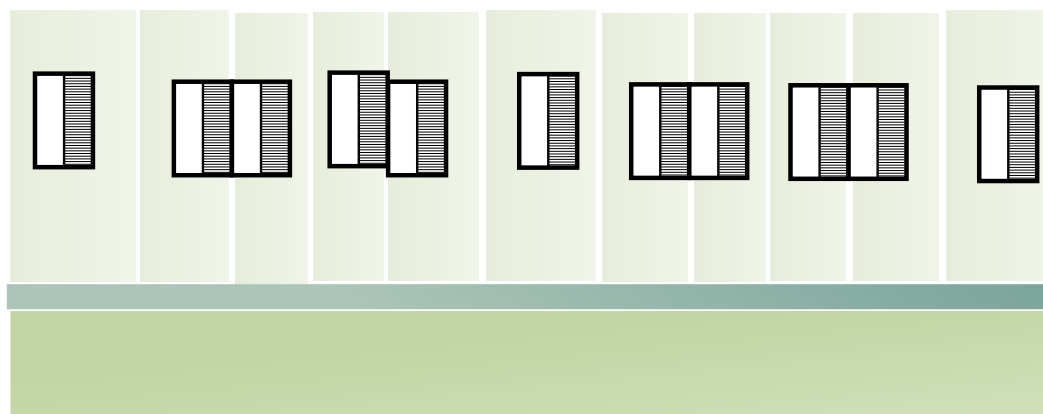
De woningen van het erf worden uitgevoerd met houten delen of vergelijkbaar. Dit materiaalgebruik wordt eveneens toegepast in de andere plandelen. Dit kan bijvoorbeeld worden toegepast in de bijgebouwen en/of aanbouwen, in de markering van een hoofdentree, of anderszins.



ERF: HOOFDZAKELIJK LANGSKAPPEN



PARK: PLAT AFGEDEKT



PARKLINT : KAPRICHTING DWARS
GEORIËNTEERD

REGEL 5 :

GEVARIËERDE AFDEKKING

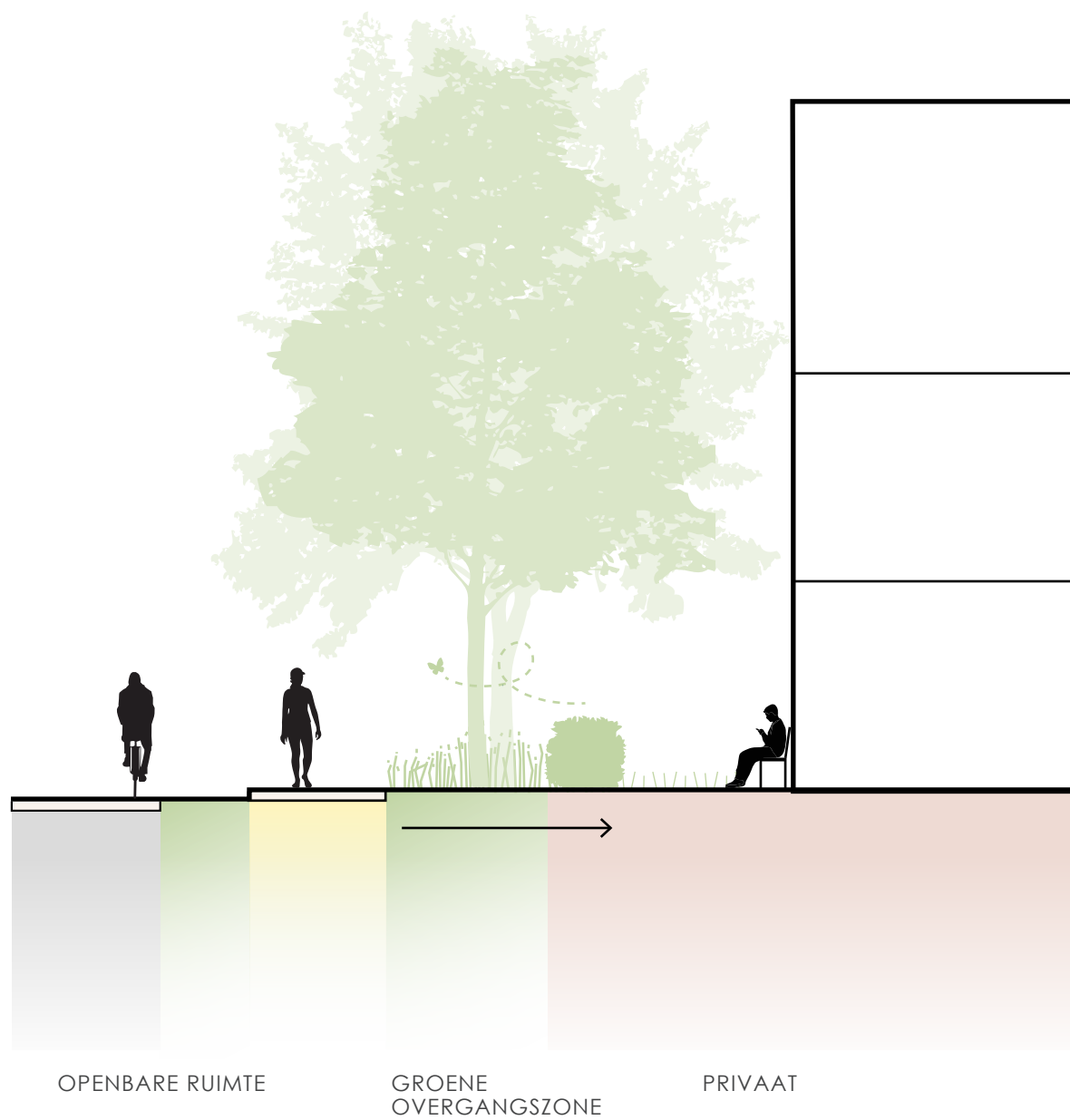
Woningen in het plan hebben een gevarieerde afdekking. Kappen en platte afdekking worden per deelgebied vastgelegd.

De kaprichtingen op het erf dienen als volgt te worden uitgevoerd:

- De woning direct aan het oude lint mag uitgevoerd worden in een zadeldak, schilddak, wolfskap of mansarde
- De tweedelijns gebouwen hebben allen een langskap.

De woningen in het parklint worden uitgevoerd met een dwarskap.

De woningen in het park worden plat afgedekt.



Voorbeeld van een zachte overgang
tussen openbaar en privé

REGEL 6 :

ZACHTE OVERGANG VAN OPENBAAR EN PRIVÉ

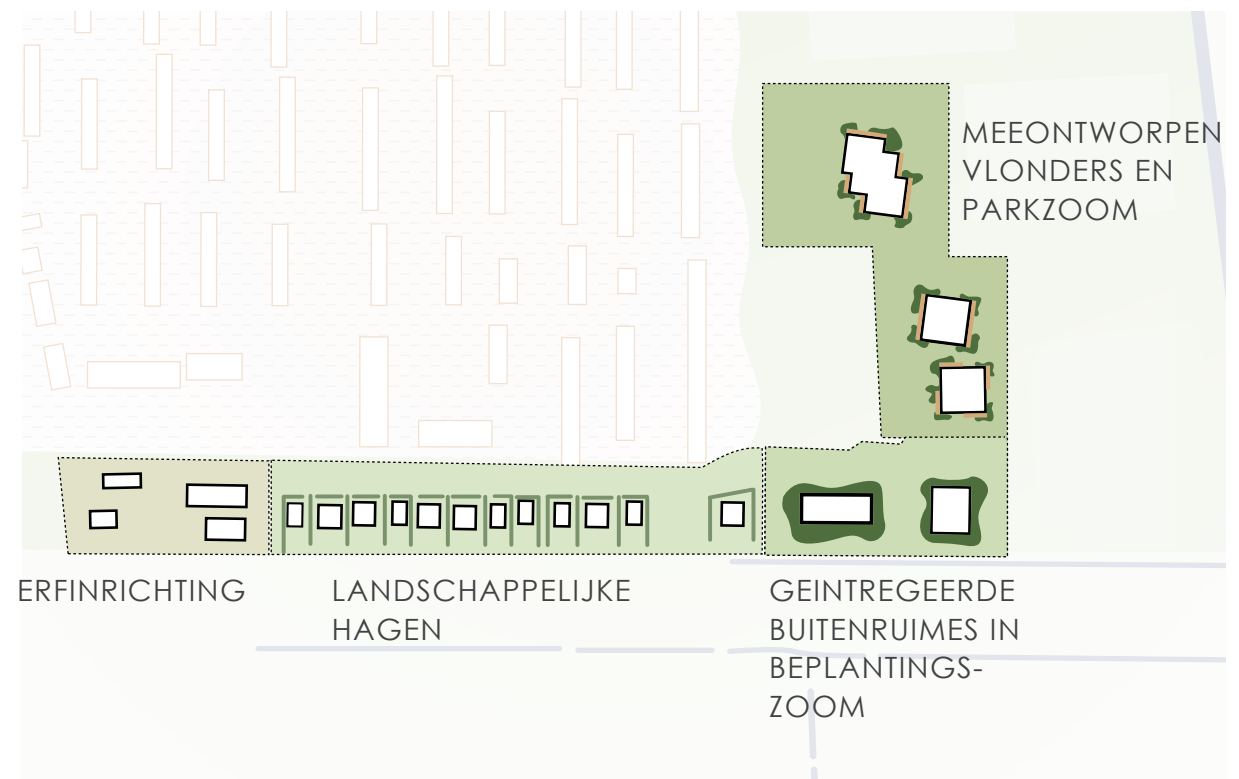
Voor alle kavels in het plan geldt dat de overgang tussen openbaar en privé op een 'zachte' wijze wordt vormgegeven. Dit betekent dat er vanaf de openbare weg en wandelpaden een landschappelijke overgang wordt gemaakt. Soms ligt deze overgang op openbaar gebied, soms is deze overgang meegenomen in het ontwerp van de kavel.

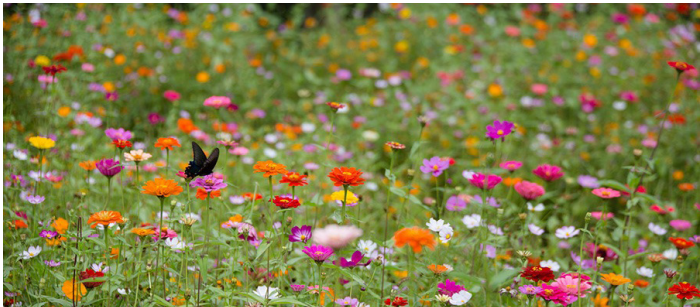
Deze vormgeving draagt bij aan het parkachtige karakter van Park Rapijnen.

Per deelgebied zal dit op verschillende wijze worden ontworpen.

De meest cruciale overgangen worden op gemeenteground gerealiseerd waardoor deze overgangen gestand gedaan zullen worden, vanuit de publieke verantwoordelijkheid.

De overgangen die op private grond worden gerealiseerd, dienen contractueel te worden vastgelegd.





REGEL 7 :

BIODIVERSITEIT

Park Rapijnen wordt ontworpen in samenhang met de landschappelijke en ook natuurlijke context. Om die reden is het noodzakelijk dat er een omschrijving wordt gegeven van de ecologische context en hoe daar op aangesloten kan worden, dan wel hoe dit kan worden versterkt.

Dit betekent op gebouwniveau:

1. Dat er een onderbouwing moet worden gegeven van de natuurinclusieve maatregelen.
2. Hierin moeten in elk geval maatregelen voor nest- en kraamkasten worden opgenomen.
3. De maatregelen worden in afstemming met de architectuur ontworpen en versterken, waar mogelijk het architectonische beeld.

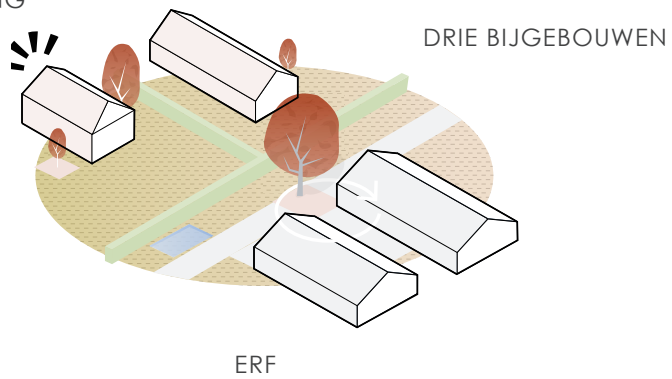
Dit betekent op het niveau van de openbare ruimte:

1. Dat er een onderbouwing moet worden gegeven van de maatregelen ter versterking van de biodiversiteit.
2. Er daarom een omschrijving wordt gegeven van de doelsoorten.
3. Er wordt omschreven welke maatregelen er worden genomen om (minimaal) te voorzien in veiligheid, vocht, voedsel, voortplanting en verbinding.
4. Dat er een beplantingsplan moet worden voorgelegd waarin dit wordt meegenomen.

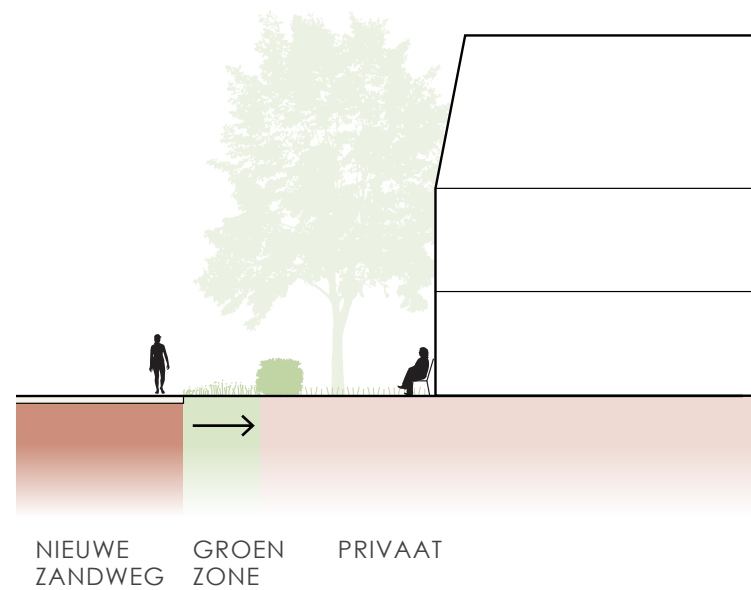


stedenbouwkundige proefverkaveling - indicatie inrichting locatie 'erf'

HOOFDWONING



concept van het erf



3. SPECIFIEKE REGELS

DEELGEBIED ERF

Het deelgebied erf vormt de overgang tussen het oude lint en het oorspronkelijk achterliggende agrarische landschap. Deze oorspronkelijke overgang wordt op een eigentijdse wijze en met een andersoortig programma (namelijk het woonprogramma) vormgegeven. Om deze overgang goed vorm te geven in relatie tot de landschappelijk parkachtige uitstraling van het gebied zijn er een drietal richtlijnen:

1. HOOFDWONING AAN HET LINT

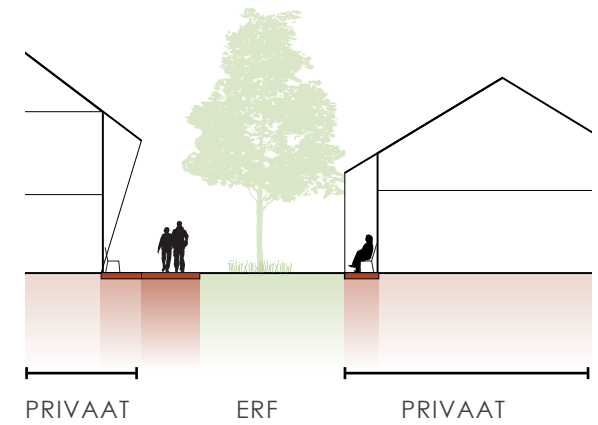
De ligging aan de Nieuwe Zandweg wordt vormgegeven als een samenhangend geheel met totale identiteit van deze weg.

- Een gazonzone en een haag als overgang tussen de weg en het perceel

- Eén duidelijke hoofdwoning, die zich met de voorzijde van de woning richt op de weg.
- Achter de rooilijn van het hoofdgebouw liggen de 'zogenaamde' bijgebouwen.



Voorbeeld van een Hoofdwoning, een groene berm en een haag als erfbegrenzing



voorbeelden van een erfachtige inrichting

2. ERFACHTIGE INRICHTING

De ligging aan de Nieuwe Zandweg wordt vormgegeven als een samenhangend geheel met totale identiteit van deze weg.

- Een gazonzone en een haag als overgang tussen de weg en het perceel
- Eén duidelijke hoofdwoning, die zich met de voorzijde van de woning richt op de weg.
- De drie gebouwen hebben allemaal een heldere grondvorm. Individuele architectonische uitingen zijn ondergeschikt aan de grondvorm
- De woningen liggen rondom een erf, met uitzondering van de woningen die aan het lint grenzen. Dit is een collectieve plek, die nader in te richten is qua programma en gedetailleerde verschijningsvorm.

Deze zogenaamde bijgebouwen van het hoofdgebouw vormen tezamen een erfachtige inrichting. Hoewel de gebouwen verschillende typologiën zijn (een vrijstaande woning en rijwoningen), is het belangrijk dat ze een eenduidige uitstraling hebben. Hiertoe zijn er een drietal richtlijnen

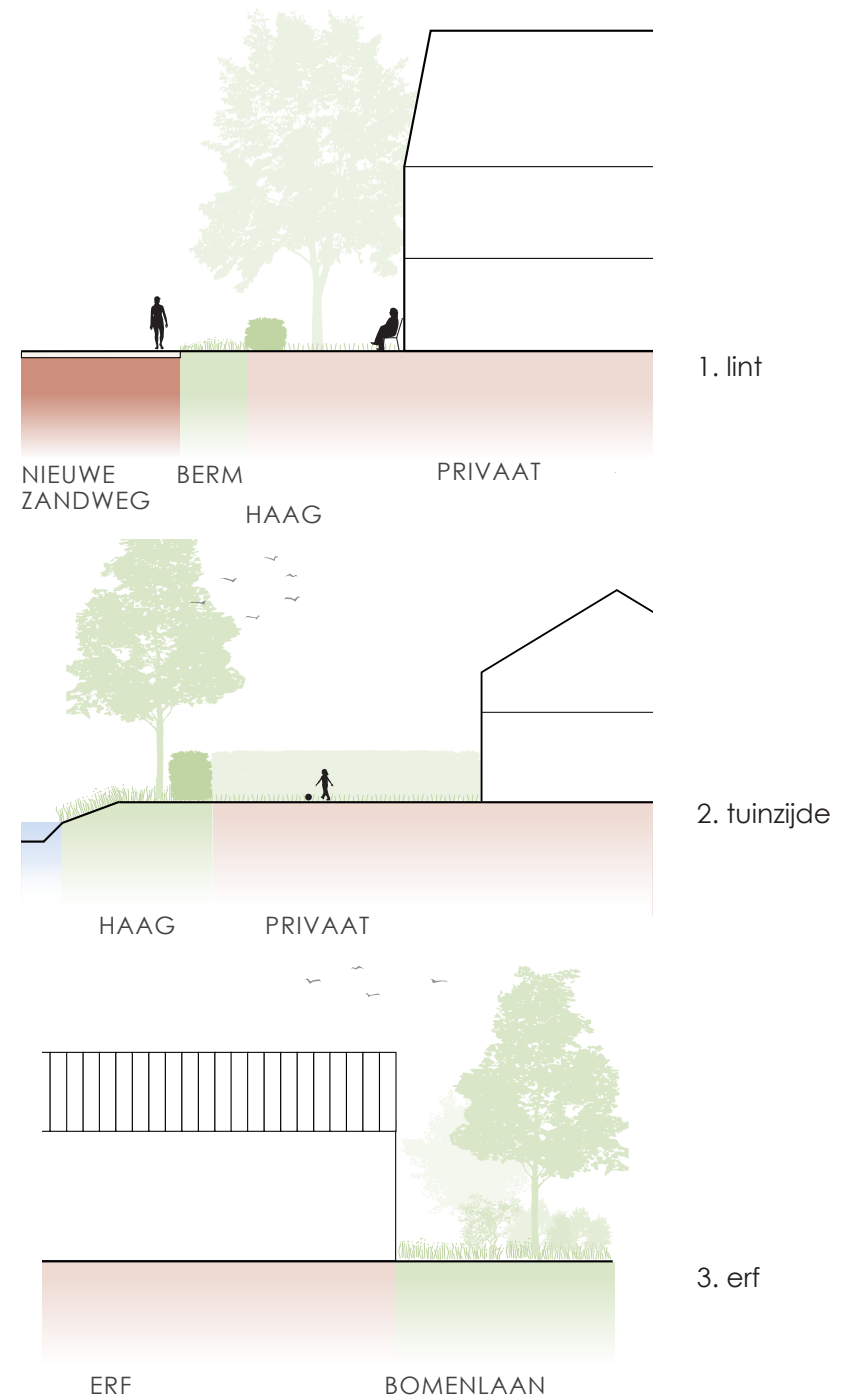
- De drie gebouwen hebben elk vergelijkbare beeldtaal. Er moet afstemming zijn in kleur- en materiaalgebruik

Er gelden hier een drietal basisregels:

1. Er is een samenhangend ontworpen ruimte van gevel tot gevel
2. In de architectuur wordt de private, aan de woning grenzende ruimte meeontworpen
3. Het erf krijgt een groene uitstraling waarin minimaal ruimte is voor één grote boom.



stedenbouwkundige proefverkaveling - indicatie
inrichting locatie 'erf' - positie overgangzones

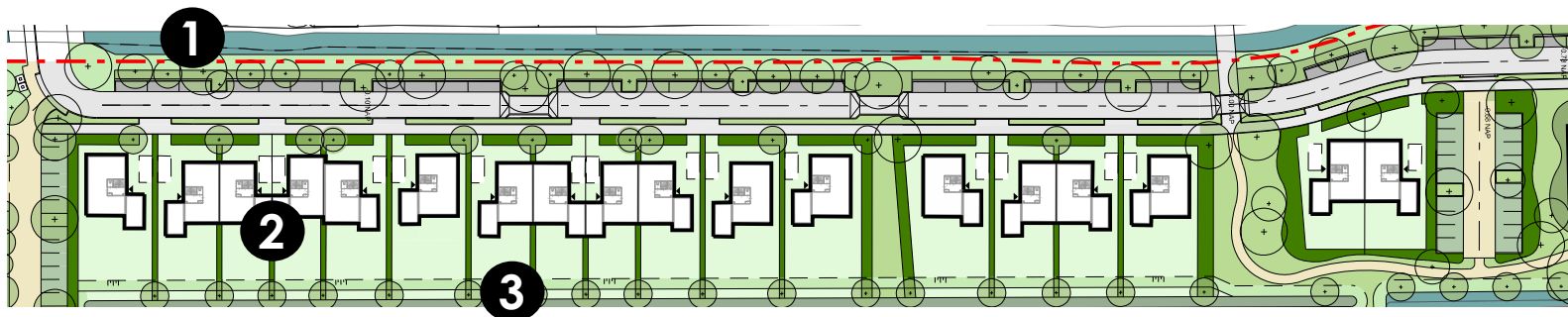


3. LANDSCHAPPELIJKE RANDEN

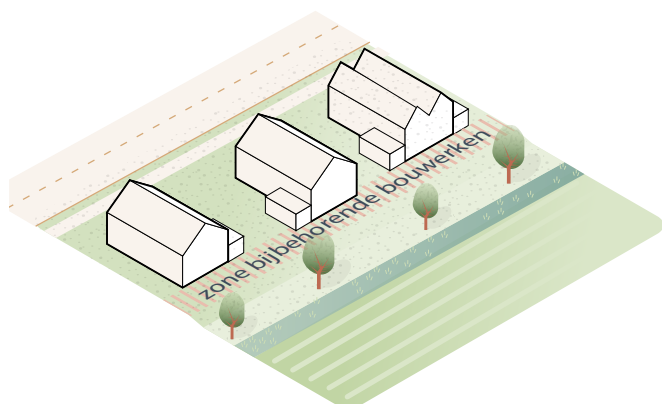
Door de erfachtige opzet en de programmatische keuze van rijwoningen met tuinen, is de overgang naar het landschap het derde ruimtelijke thema. Deze overgang kent een drietal concrete overgangszones:

- De woningen aan de lintzijde worden allen begrensd met een landschappelijke haag, dan wel beukenhaag. Wanneer een beukenhaag wordt toegepast dient deze in een driepunts verband te worden aangeplant.
- De tuinen worden afgeschermd met een begroeid hekwerk aan de tuinzijde en een haag aan de collectieve, dan wel openbare zijde. De bergingen van het erf dienen in één gebouw te worden gerealiseerd. Dit gebouw heeft een schuurachtige uitstraling.
- Aan de westzijde van het plan grenst het erf aan het parklint. Het

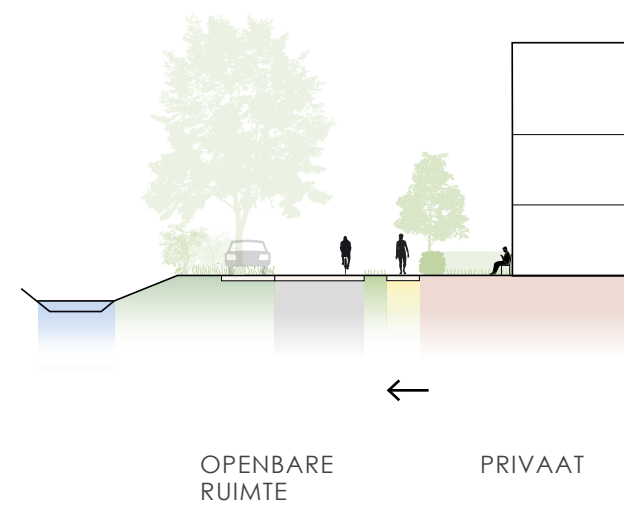
wandelpad van het parklint sluit aan op het erf. Bij deze aansluiting wordt een aantrekkelijk vormgegeven kopwoning ontworpen in de rijwoning. De overgang van het erf naar het Parklint wordt ingericht met een houtwal.



stedenbouwkundige proefverkaveling - indicatie
verkaveling Parklint



concept van het Parklint



DEELGEBIED PARKLINT

Het parklint dient te passen in de landschappelijk parkachtige uitstraling van Park Rapijnen. Tegelijkertijd vormt dit plandeel de (infrastructurele) toegang van bijna alle nieuw te realiseren woningen en bestaande voorzieningen in het plan. Om deze twee ruimtelijk functionele overwegingen tot een samenhangend ontwerp te maken zijn er een viertal ontwerpvoorschriften, die elk hun eigen maatregelen kennen.

1. WEG MET PARKACHTIGE UITSTRALING

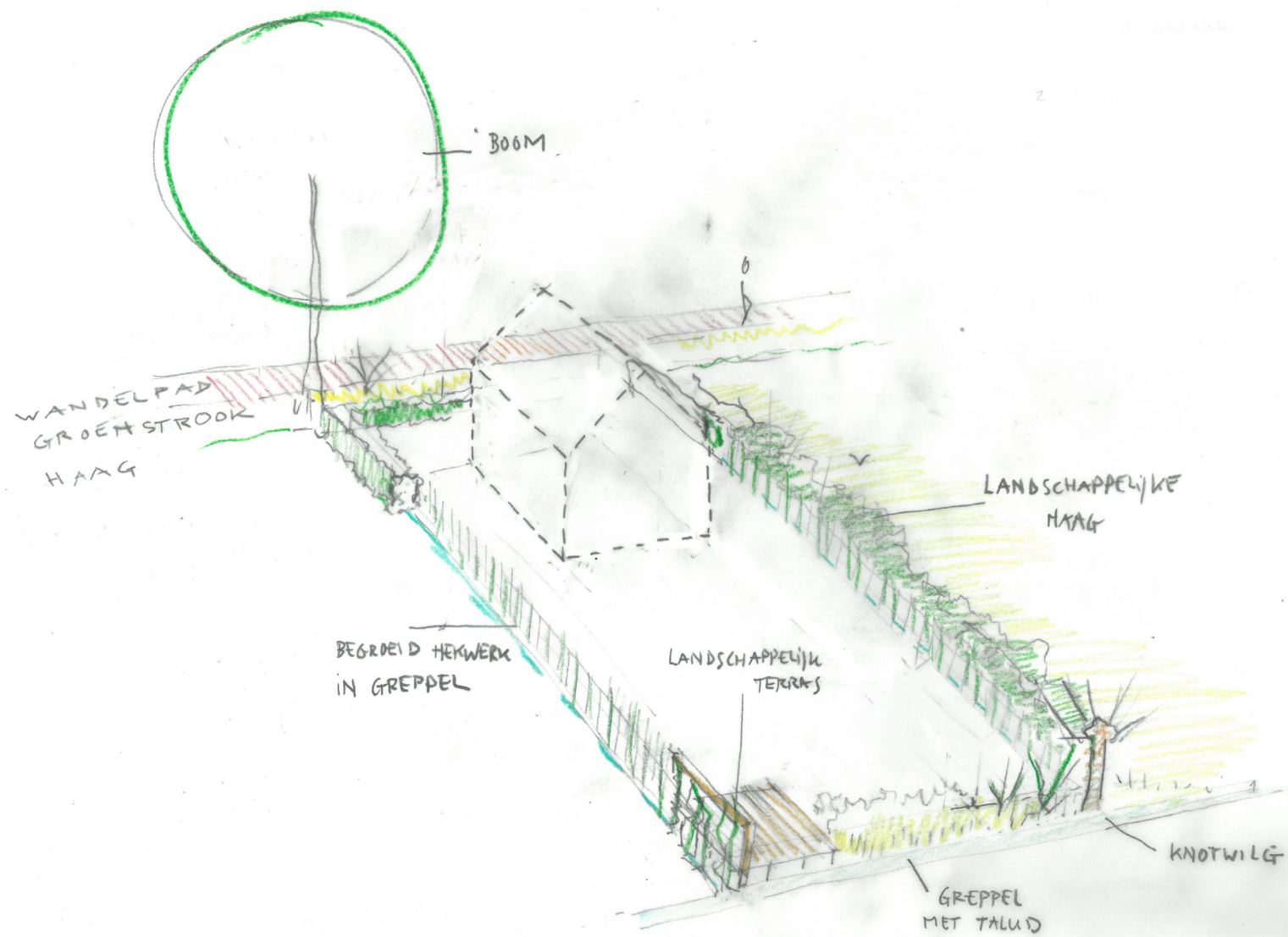
We ontwerpen een parkachtige weg

- De weg wordt aan weerszijden begeleidt met beplanting. Zowel grote als kleiner bomen vormen tezamen een lommerrijke uitstraling
- De infrastructuur wordt zo smal mogelijk ontworpen
- De voetpaden worden niet direct aansluitend aan de verharding van de weg ontworpen

- Langs de woonkavels ligt een openbare groenstrook die parkachtig wordt ingericht.



voorbeeld van een parkachtig lint



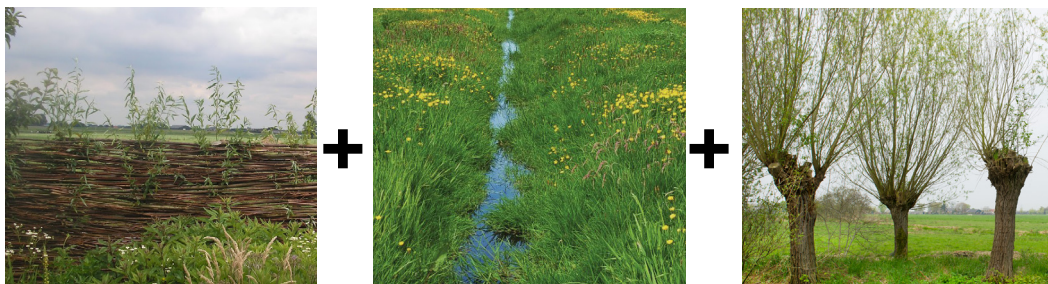
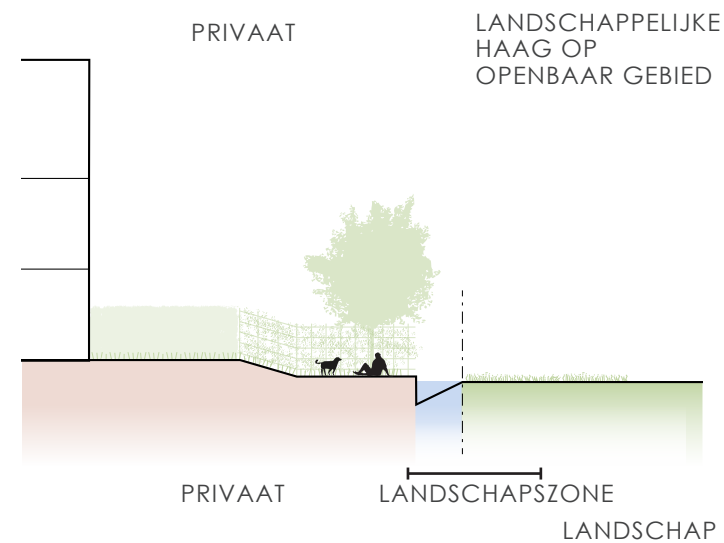
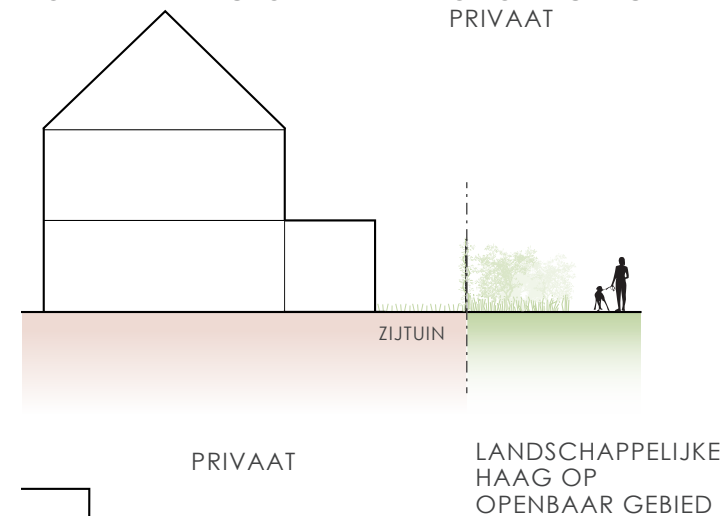
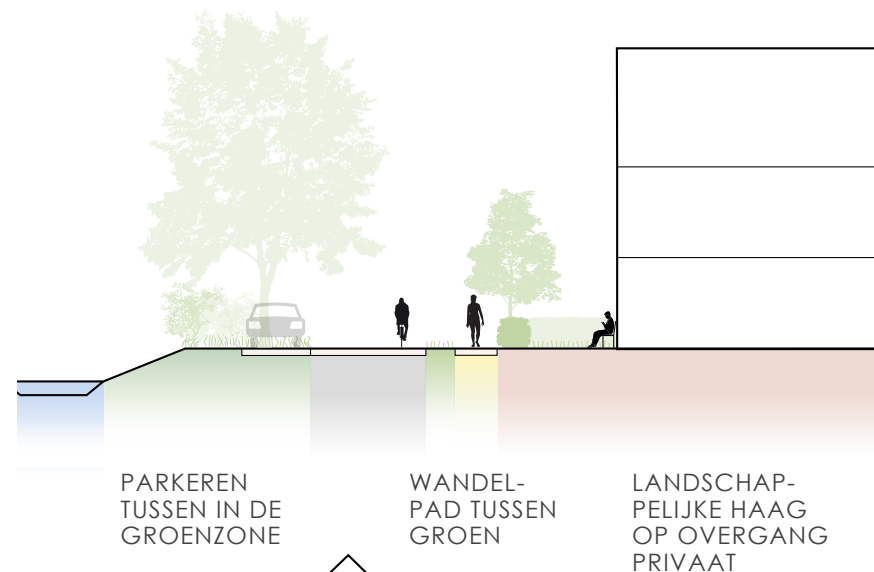
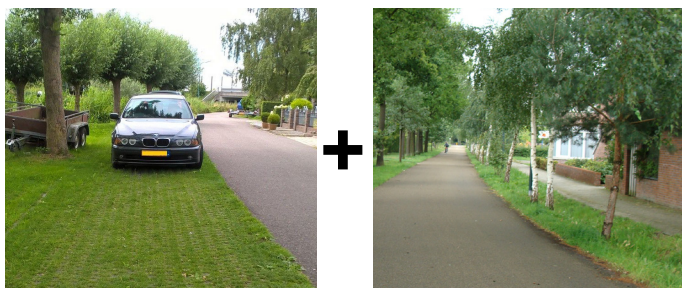
principetekening inrichting perceel

2. SPEELSE INPASSING VAN DE WOONKAVELS

- De woningen worden niet in een rooilijn gezet
- De woningen mogen in de breedte vrij op de kavel worden geplaatst. Er is geen zijdelingse afstand voorgeschreven
- De gevelindeling aan de Parkweg draagt bij aan een gevarieerde uitstraling. Hierbij kan gedacht worden aan het vormgeven van serres, of een buitenkamer
- De entree van de woningen zit in de zijgevel, aan de opritzijde. Deze is zichtbaar vanaf het lint en versterkt een gevarieerde beleving.
- De oprit wordt meeontworpen
- De erfgrans voor de rooilijn van de woning, wordt ingericht met een landschappelijke haag
- Het is toegestaan om de garages los te koppelen van de woningen
- Als de garage aan de woning wordt gerealiseerd, dan dient deze in samenhang met de hoofdmassa te worden ontworpen, in een vergelijkbaar materiaalgebruik
- De erfgrans met de naastgelegen percelen wordt ingericht
 1. aan de voorzijde zoveel mogelijk met een landschappelijke haag
 2. aan de achterzijde, met een greppel, waar een deels begroeid hekwerk in wordt gerealiseerd en deels een wilgentenen hekwerk



de entree van de woning is onderdeel van de variatie in beeld



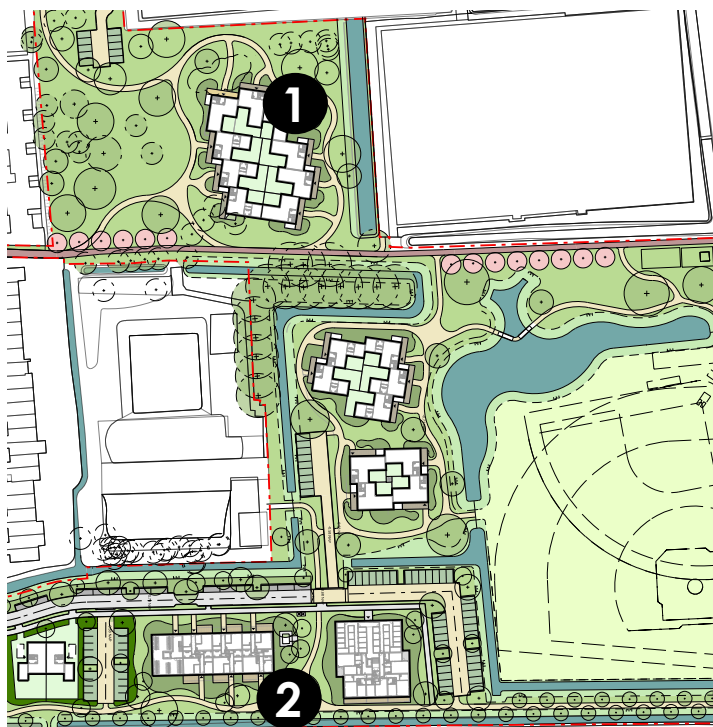
3. LANDSCHAPPELIJKE RANDEN

De private kavels grenzen op een drietal posities aan het openbaar gebied en/of de landschapszone. Deze randen worden ingericht conform de algemene regel 'zachte overgangen openbaar / privé'.

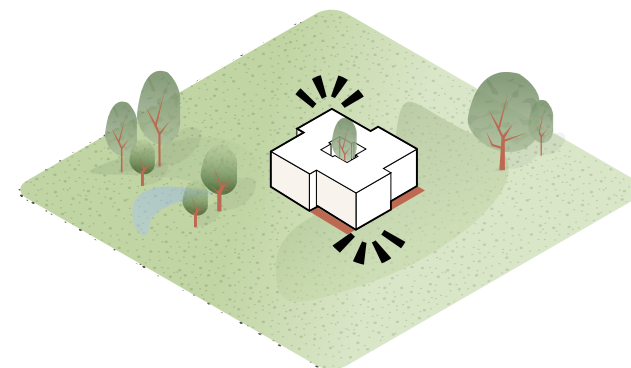
- Aan de zijde van de ontsluitingsweg wordt een collectieve parkachtige uitstraling gemaakt door de weg lommerijk in te richten. Aan weerszijden van de weg komt opgaande beplanting.
 - Aan de zijde van de bestaande woonwijk aan de noordwestkant wordt dit gedaan door het aanplanten van een houtwal en enkele solitaire bomen
 - Aan de zijde van de woningen wordt voorzien in een openbare groenstrook met enkele solitaire bomen

- Aan de zijde van het landschap wordt een meeontworpen overgang gemaakt.
 - Hier moet een watergang worden gemaakt.
 - De beschoeiing van de watergang wordt gemaakt van een wilgentenen vlechtwerk.
 - Haaks de watergang wordt in de landschapszone een begroeide schutting van wilgentenen vlechtwerk gerealiseerd.
 - Het is verplicht om een landschapsterras (een vlonder) aan het water te maken. Deze vlonder heeft een maximale breedte van 1/3e van de kavelbreedte.
- Aan de oost- en westzijde van enkele kavels grenzen de percelen

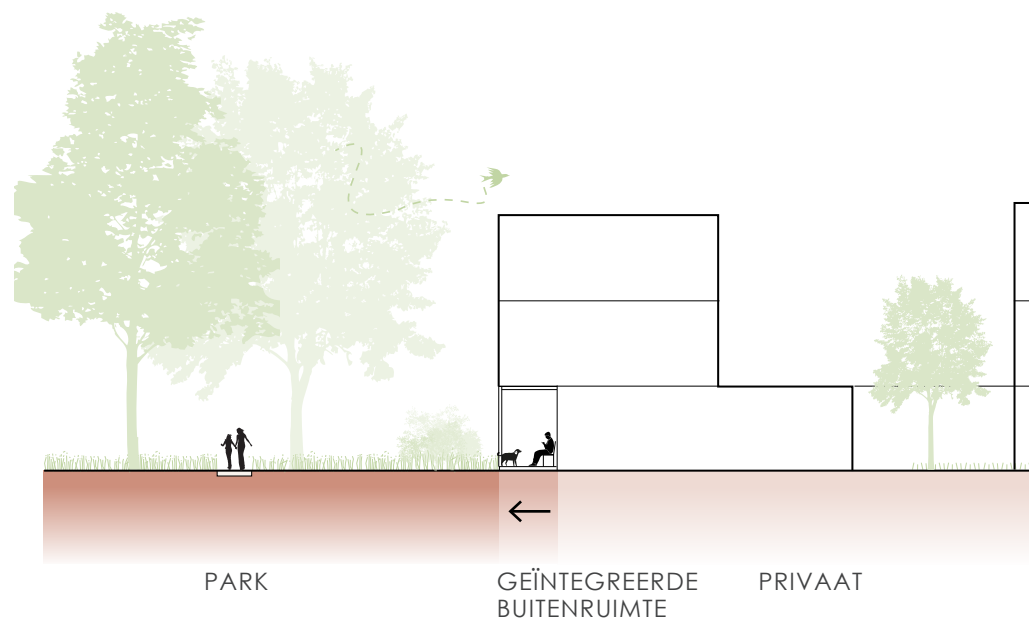
aan een natuurlandje. Hier worden de overgangen van de percelen gemaakt uit een begroeid hekwerk, welke op eigen terrein wordt gerealiseerd en een landschappelijk haag die op gemeenteground ligt.



stedenbouwkundige proefverkaveling - indicatie
verkaveling Park



1. RUIMTELIJK PRINCIPE GEBOUWENSEMBLE



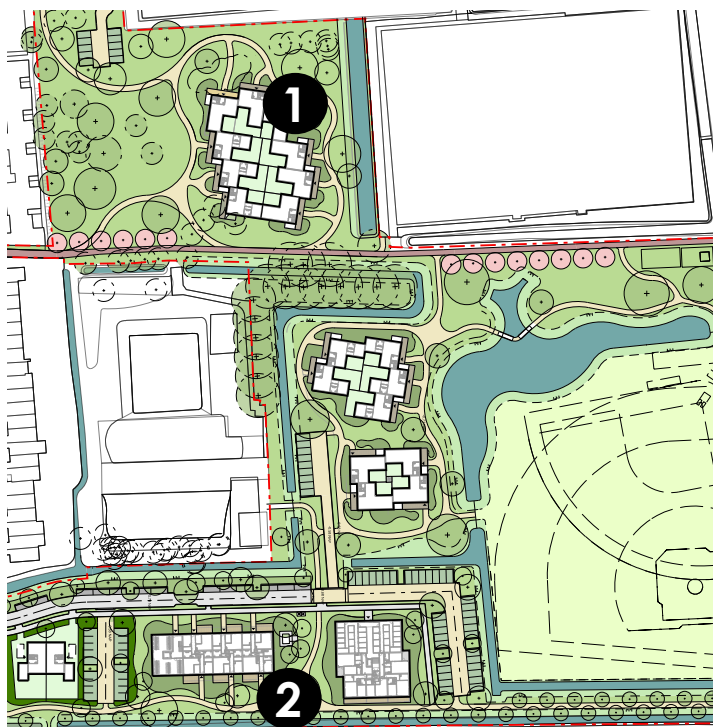
DEELGEBIED PARK

1. PATIOCLUSTERS

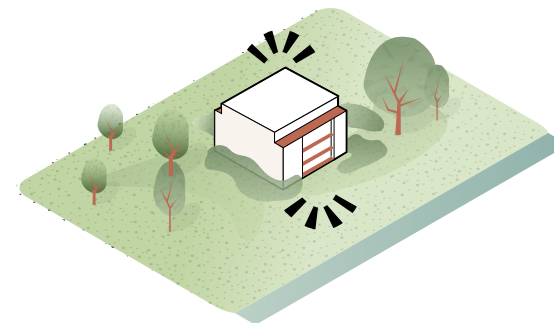
In het park worden een drietal woonblokken ingepast. Deze woningen zijn onderdeel van de parkbeleving. Om deze woonblokken zorgvuldig in te passen in de identiteit van 'landschappelijk parkachtig' zijn een aantal ontwerpkeuzes cruciaal

- De bouwblokken zijn in eenheid ontworpen
- De woningen zijn per bouwblok ontworpen als een samenhangend ensemble. Erfafscheidingen zijn onderdeel van dit samenhangende ensemble
- Een ensemble is alzijdig gelijkwaardig ontworpen
- De overgang tussen openbaar en privé is meeontworpen in de architectuur

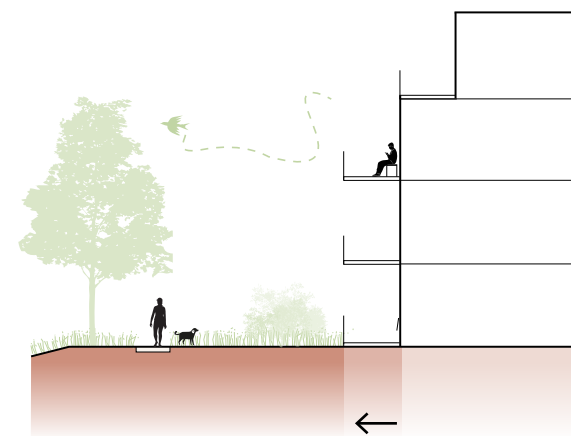




stedenbouwkundige proefverkaveling - indicatie
verkaveling Park



2. RUIMTELIJK PRINCIPE WOONBLOK



PARK

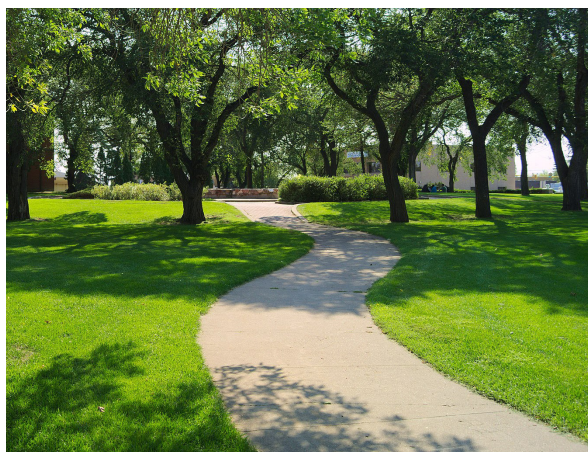
GEÏNTEGREERDE
BUITENRUIMTE

2. SOLITAIRE GEBOUWEN

In de overgang van het Parklint naar het Park worden een tweetal gebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen zijn onderdeel van de parkbeleving. Om deze woonblokken zorgvuldig in te passen in de identiteit van 'landschappelijk parkachtig' zijn een aantal ontwerpkeuzes cruciaal

- De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling
- Buitenruimtes zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp, waarbij ze op maaiveld worden ingepast in een groenstructuur
- De overgang tussen openbaar en privé is meeontworpen in de architectuur





INRICHTING BUITENRUIMTE

GROEN

De buitenruimte van Park Rapijnen sluit aan bij de algemene beeldtaal van een parkachtige uitstraling.

Om deze beeldtaal te realiseren wordt er een gedetailleerd beplantingsplan opgesteld voor de openbare ruimte waarin er aandacht wordt gegeven aan de bomenlaag, de heesterlaag, de laag van de onderbeplanting en bodembedekkende beplanting en gras.

VERHARDING

In Park Rapijnen zijn een vijftal verhardingsmaterialen

1. De autoweg wordt uitgevoerd in een klinkerverharding
2. De voetpaden langs de ontsluitingsweg wordt eveneens uitgevoerd in klinkerverharding
3. In en rondom het erf wordt een klinkerverharding gebruikt, waarbij er afwijkende verhardingsmaterialen mogen worden gebruikt als incident.
4. De parkpaden worden uitgevoerd in een halfverhardingsmateriaal.
5. Het parkeren in de openbare ruimte gebeurt zoveel mogelijk op grasparkeren.

Alle verhardingsmaterialen worden integraal bemonsterd, in samenhang met de architectuur.

WATER

De watergangen en waterpartijen dragen in bijzondere mate bij aan de parkachtige en landschappelijke beleving.

Hierin zijn een drietal types te onderscheiden

1. De singelpartijen
2. De parkachtige watergang
3. De landschappelijke watergang



BEELDKWALITEITSPLAN

PARK RAPIJNEN - 6 SEPTEMBER 2023