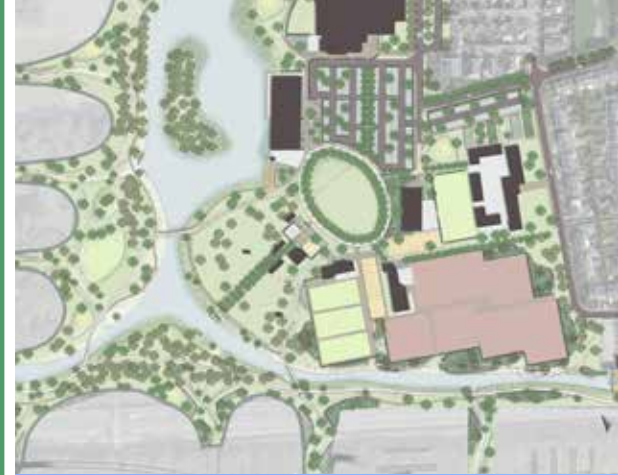


# TOETSINGSKADER WONINGBOUW EN OPENBARE RUIMTE

BEELDKWALITEIT & ESSENTIEKAART  
QUATREBRAS

Versie 6 oktober 2015



# TOETSINGSKADER WONINGBOUW EN OPENBARE RUIMTE

BEELDKWALITEIT & ESSENTIEKAART  
QUATREBRAS

## Doel

Dit document bestaat uit twee delen. Deel 1 is een bijlage van de Welstandsnota van de gemeente. Het is een (bestuursrechtelijk) toetsingskader voor het kwaliteitsteam (Q-team) Badhoevedorp om de aanvragen voor omgevingsvergunningen te toetsen en te beoordelen.

Deel 2 geeft de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte weer en is het toetsingskader voor de inrichtingsplannen voor het openbare gebied in Quatrebras. Samen vormen de twee delen het toetsingskader voor woningbouw en openbare ruimte Quatrebras.

## Deel 1

---

- 1 Inleiding**
- 2 Algemene beeldkwaliteit**
- 3 Essentiekaart**
- 4 Beeldkwaliteit woningen**

## Deel 2

---

- 5 Beeldkwaliteit openbare ruimte**
- 6 Uitwerking**
  - 6.1 Stam
  - 6.2 Robert Kochstraat
  - 6.3 Tak
  - 6.4 Het Lint

# DEEL 1

# 1. Inleiding

**Badhoevedorp is het dorp aan de zuidkant van Amsterdam. Quatrebras wordt de nieuwe Badhoevedorpse buurt waar lommerijk gewoond kan worden in het groen.**

In Quatrebras wordt gekozen voor samenhangende architectonische stijlkenmerken uit Kennemerland-Zuid, zonder dat één architectuurconcept aan alle woningen wordt opgelegd (eenheid door verscheidenheid). De keuze voor stijlkenmerken garandeert dat Quatrebras een harmonieus, stijlvol en kwalitatief geheel wordt en aanvoelt als één gebied. Hierbij wordt gerefereerd aan de jaren '20 woonbuurten uit Bloemendaal, Aerdenhout, Heemstede (Zandvoortselaan / Berkenrode) en Haarlem (Koninginnebuurt en Kleverpark). Binnen deze stijl is ruimte voor variatie, zodat invulling kan worden gegeven aan individualiteit, diversiteit en verrassing. Voor de verschillende woonsferen kan de vormgeving van de stijl daarmee anders worden gedefinieerd. Om enerzijds de eenheid te waarborgen en anderzijds de mogelijkheden

binnen de stijl te benutten is het essentieel om per woonsfeer de vormgeving van de architectuur zorgvuldig af te bakenen en de openbare ruimte met één kwaliteit voor heel Quatrebras in te richten.

In het DSO Quatrebras is een aantal woonsferen benoemd die binnen het grote geheel elk een specifieke eigen karakteristiek heeft. De slingerende, statige laan met zijn grote bomen, vormt een eenheid van Schipholweg tot de brink en vanaf daar tot de vertakking bij de Bloemenbuurt. De brink, waar je op de eerste rang woont rondom de ontmoetingsplek van de buurt. De intieme hoven langs de randen, waar de buitenwereld pas begint voorbij de eigen achtertuin. Het wonen langs de statige parkrand waar het park in doorsijpelt en het wonen tussen de bomen, dat de overgang is van het park naar het bestaande groen. Op weg naar het centrum langs het Groene Lint waar de dichtheid, bedrijvigheid en diversiteit toenemen.



Plangebied

Woonsferen in DSO Quatrebras

## 2. Algemene beeldkwaliteit

**Kenmerken die generiek van toepassing zijn op het woon-gebied zijn in dit document benoemd. De kwaliteit van de openbare ruimte is voor heel Quatrebras uitgewerkt in het document inrichtingsprincipes en profielen (IPP)\*. De beeldkwaliteit van de woningen is toegelicht met een essentiële kaart en referentiebeelden. Bij aanvang van de woningontwikkeling wordt het architectuurbeeld per woonsfeer uitgewerkt en als vormgevingskader opgelegd aan de architect.**

*\* IPP is een civieltechnisch document voor de openbare ruimte.*

- a. De uitstraling van een woonbuurt wordt bepaald door het samenspel van woningen en openbare ruimte.
- b. De inrichting van de openbare ruimte is herkenbaar hetzelfde voor heel Quatrebras (woongebieden, park en voorzieningengebied). De principes van de wegprofielen, de materiaalkeuzes (bestrating, verlichting etc.) zijn integraal uitgewerkt voor heel Quatrebras en worden gehanteerd bij de inrichting.
- c. Het karakter van de wijk komt tot uiting in architectuurkenmerken, grootte van woningen, decoratieve elementen in de gevel, voortuinen, parkeren waar mogelijk op de kavel, het groen, weinig verharding in de openbare ruimte etc.
- d. Op de beeldbepalende plekken van het openbaar gebied (zie de essentiële kaart) wordt eenheid in de stedenbouw en architectuurstijl nagestreefd (met een zekere mate van vrijheid voor de klant). Deze beeldbepalende plekken zijn de laan, de Robert Kochstraat, het park en de brink.
- e. De laan is lommerijk, oogt groen met de grote bomen en heeft een statige uitstraling. De laan vormt een eenheid in uitstraling en sfeer, maar heeft diversiteit aan woningen, korte rijtjes, verbijzondering in langere rijtjes (maximaal 8 woningen), soms woningschakeling via garages en soms doorzichten tussen bouwblokken.
- f. De Robert Kochstraat heeft een afwijkend profiel, omdat woningen aan de ene kant tuinen op het zuiden en aan de andere kant tuinen op het noorden hebben. Woningen aan de zuidzijde kunnen meer aaneengesloten zijn, zolang ze een eenheid vormen met de aanliggende buurt (waar woningen meer vrij staan).
- g. De parkrand heeft een groen beeld met een grote diversiteit aan woningen waarmee de individualiteit wordt benadrukt. Het groen van de tuinen geeft het gevoel dat het onderdeel uitmaakt van het park.
- h. De brink is een zelfstandige eenheid aan de laan met een 'groen voorplein' en verbijzondering van de architectuur (bijvoorbeeld een bijzonder kapvorm).
- i. Situering van woningen op de beeldbepalende plekken: de frontzijde is overwegend georiënteerd op de openbare ruimte (een front heeft voldoende 'openheid' in de gevel). Een woning gesitueerd op de hoek van twee straten heeft twee frontzijden.
- j. Overgang openbaar en privé aan het front van woningen:
  - de erfscheiding (groen of gebouwd) wordt op de beeldbepalende plekken in samenhang met de woning ontworpen, zodat eenheid in het straatbeeld ontstaat;
  - aan de laan en het park ligt de rooilijn van grondgebonden woningen op minimaal 4 meter van de erf-grens en aan de Robert Kochstraat op minimaal 2 meter;
  - parkeren voor (half)vrijstaande woningen is zoveel mogelijk op eigen terrein, waarbij geldt dat vrijstaande bergingen of garages op beeldbepalende plekken achter de voorgevel rooilijn zijn gesitueerd (alsdan minimaal 10 meter van de erf-grens).

### 3. Essentiekaart

#### Essentie raamwerk

- 1a Nieuwe Laan stam zuid
- 1b Nieuwe Laan stam noord
- 2 Robert Kochstraat
- 3 het Park/Voorzieningsgebied
- 4 De Brink
- 5 Woningbouwgebied

#### Planessenties

- Het Lint
- Accent
- Representatieve voorkanten
- Verkeersinprikkers (Tak)
- Doorzicht vanaf de laan
- Doorzicht vanuit het park
- Water en groen
- Voorzienings gebied in ontwikkeling
- Plangrens



## 4. Beeldkwaliteit woningen



- a. Elementen van de woningstijl komen generiek terug in Quatrebras, met als doel dat de uitstraling van woningen 'wordt herkend'.  
Kenmerkende stijlelementen uit Kennemerland Zuid: Bloemendaal, Aerdenhout, Heemstede, Haarlem etc.
- b. De uitstraling van de woningen op de beeldbepalende plekken in Quatrebras (zie de essentiekaart) is overheersend:
  - statige/hoge kappen met steile kapvorm, diversiteit in kappen en meerdere kaprichtingen;
  - de kappen hebben bij voorkeur een dakoverstek en een verbijzondering (in de nok, klossen e.d.);
  - een gevel van baksteen in warme tinten (natuurlijk kleurenpalet), wit stuc of combinaties;
  - decoratieve elementen in de gevel die de plasticiteit en de rijkheid van het individuele beeld benadrukt (zoals een makelaar, rollaag);
  - raampartijen aan de frontzijde die herkenbaar zijn in de gevel (contrasterende kleur) en kozijnen uitgevoerd in 'klassieke kleuren';
  - een heldere entree van de woning (woningen aan het park kunnen hier van afwijken);
  - eenheid in de uitstraling van uitbouwen/erkers/veranda's/dakkapellen aan de voorgevel (passend bij architectuurstijl);
- c. er worden materialen toegepast die 'mooi oud worden' (baksteen, dakpan etc.).
- c. De uitstraling en het voorkomen van de woningen kan per woonsfeer verschillen, waarbij de laan formeel is, de parkrand en tussen de bomen statig zijn, de brink vrijer is en naar het centrum moderner wordt.
- d. Binnen een woonsfeer is eenheid in de architectuur, bijvoorbeeld door:
  - de woningtypes;
  - de hellingshoek van de kap of de dakbedekking (dakpan of riet);
  - de afstand van erfgrans tot rooilijn;
  - de voordeur;
  - de gevelstenen, de raampartijen en de kleurstelling.
- e. Woningtypes in de woonstraten, gesitueerd buiten de beeldbepalende plekken, zijn meer divers en vrij.
- f. Appartementen die zijn gesitueerd aan het park worden ontworpen als een 'verzameling huizen of grote villa' (urban villa). Parkeren bij de appartementen is niet overheersend 'aanwezig' en bij voorkeur niet of nauwelijks zichtbaar vanuit het park.
- g. Overige kenmerken elementen zijn bijvoorbeeld een karakteristieke deurbel, armaturen, schoorsteen en materiaalkeuze van de erfscheiding.



## Referentiebeelden bij de essentiekaart

### Wonen aan de laan



Samenhang door oriëntatie op de laan  
Verscheidenheid in kaprichtingen



Statige uitstraling van de woningen  
Doorzichten tussen de bebouwing



### Wonen aan de Brink



Samenhang in vormgeving aan brink  
Zelfstandige eenheid bij de laan



Eenheid in verbijzondering kap

### Wonen in het Hof



Samenhang in architectuur per hof  
Verscheidenheid in typologie en karakter



Oriëntatie naar binnenterrein



## Referentiebeelden bij de essentiekaart

### Wonen aan het park



Samenhang door oriëntatie op het park  
Verscheidenheid in architectuur



Statige uitstraling van de woningen  
Doorzichten tussen de bebouwing



### Wonen aan de Robert Kochstraat



Samenhang in de woonomgeving  
Verscheidenheid in architectuur



Noordzijde en zuidzijde mag verschillen

### Naar het centrum



Samenhang door oriëntatie op het park  
Urban villa's aan het lint en het park



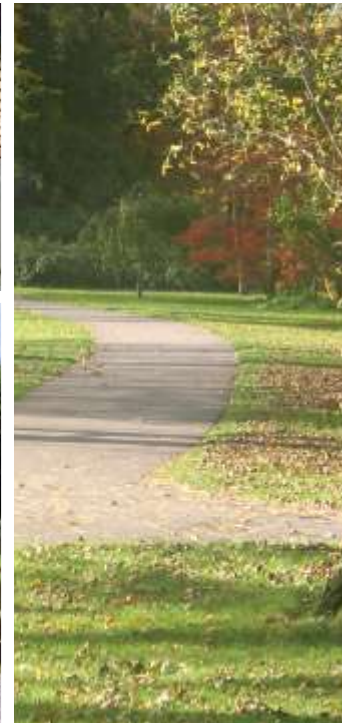
Wonen aan het park



# DEEL 2

## 5. Beeldkwaliteit openbare ruimte

- a. De inrichting is gericht op groene en dorpse uitstraling met gebruik van kwalitatieve en kenmerkende materialen.
- b. De toegepaste materialen zijn overheersend straatklinkers in woonstraten, straatverlichting en straatmeubilair met dorpse uitstraling, groen/gras in woonstraten.
- c. Parkeren aan de openbare ruimte heeft een informele uitstraling (parkeerhoven aan achterzijde rijwoningen, tussen woonhofjes, in parkeerhavens etc.).
- d. Er is relatief weinig verharding; bomen staan in een groenstrook (in plaats van in de stoep) en waar mogelijk is aan één zijde trottoir.
- e. De eenheid wordt gewaarborgd met de inrichtingsprincipes van hoofdstuk 6.



## Groen

De uitwerking van het groen vindt plaats binnen de kaders van het Groenstructuurplan. Voor Quatrebras gelden zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve kaders van het Groenstructuurplan.

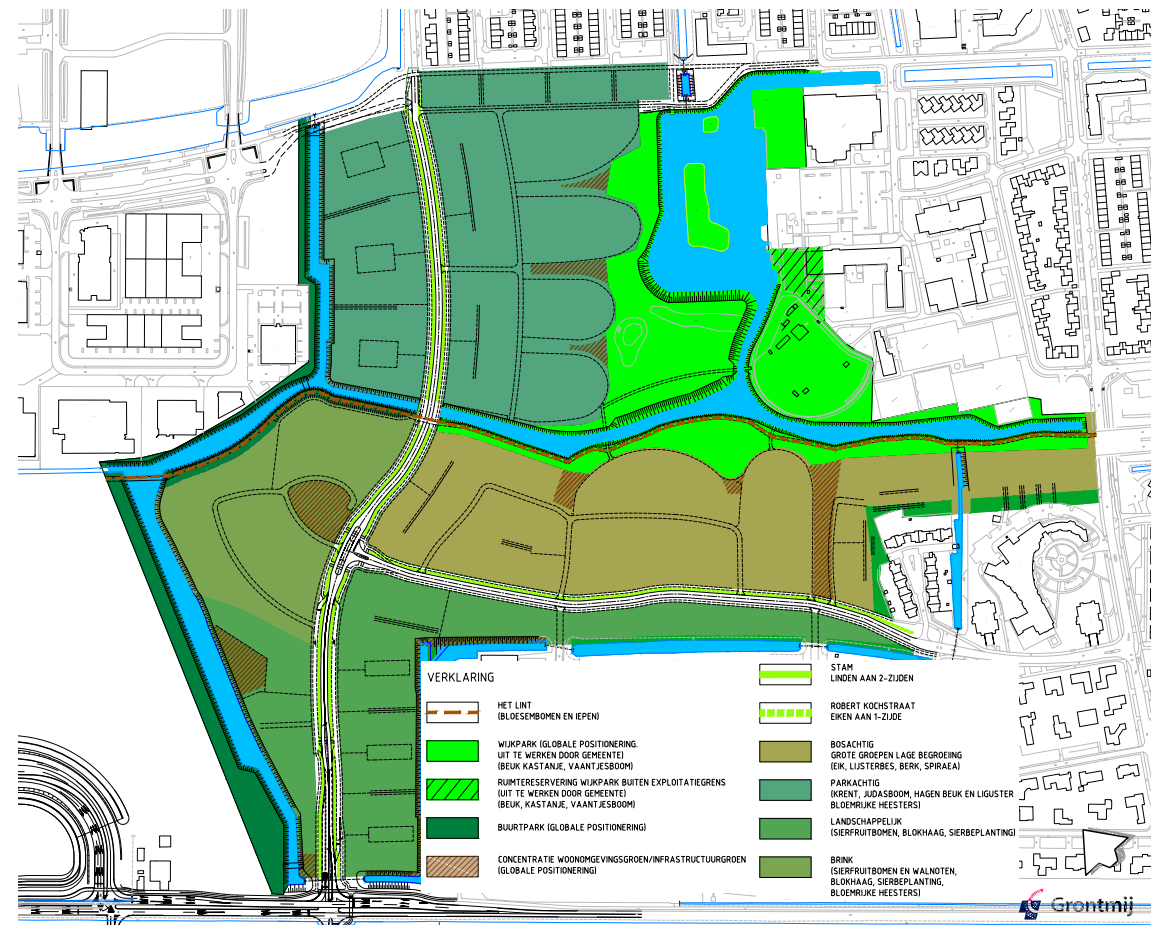
## Kwantiteit

In het Groenstructuurplan zijn normen en ambities geformuleerd ten aanzien van de hoeveelheid openbaar groen in het dorp.

Het Groenstructuurplan kent een onderverdeling in type groen, waarbij voor elk type een minimum norm is vastgesteld. Voor Quatrebras gelden de volgende kaders:

- Woonomgevingsgroen & infrastructuurgroen is onderdeel van de woonwijk, hiervoor geldt een minimumeis van respectievelijk  $6,1 \text{ m}^2 + 4,0 \text{ m}^2 = 10,1 \text{ m}^2$  per inwoner. Gezien de ambitie om van Quatrebras een groene en ruim opgezette woonwijk te maken wordt voor deze twee typen groen een eis van in totaal  $14,0 \text{ m}^2$  groen per inwoner gehanteerd.
- Een buurtpark is een zelfstandig parkelement van minimaal 1,0 hectare. In Quatrebras komt 1 buurtpark langs de buitenrand als groene grens met de bedrijventerreinen Lijndenhof en Lijnden-Oost.
- Een wijkpark is een zelfstandig parkelement van minimaal 6,0 ha. Ten behoeve van de transformatie van het huidige wandelbos naar het wijkpark in Quatrebras wordt nog een inrichtingsplan gemaakt, waarbij een deel van het wijkpark overloopt in het huidige Voorzieningsgebied. Het park heeft een verzorgingsgebied van heel westelijk Badhoevedorp.

Bij het bepalen van de hoeveelheid groen per inwoner wordt conform het Groenstructuurplan gerekend met 2,25 inwoners per woning.



Groen

## Kwaliteit

De hiërarchie van de wegen heeft effect op de soorten en plaatsing van de bomen in het straatprofiel. De Stam en Tak omvatten landelijke (voornamelijk) inheemse bomen.

De Stam en de Takken (woonstraten) worden begeleid door grote bomen (hier mogen categorie 1 bomen worden toegepast).

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het bestaande groen. Dit kan invloed hebben op de soortkeuze van het groen en de verkaveling van de woningen. De ambitie is om in het plangebied en met name in het parkgebied waardevolle bomen te behouden.

Bij de selectie van deze bomen worden onder meer de volgende criteria gehanteerd: de kwalitatieve staat, de toekomstwaarde en de inpasbaarheid in het plan.

Voor het park wordt een apart inrichtingsplan gemaakt. Daar waar mogelijk zakt het maaiveld om dichterbij het water te komen en een wandelpad mogelijk te maken. Het schetsontwerp voor het park dat inmiddels is opgesteld, en dat vastgesteld zal worden door de gemeenteraad, vormt een kader voor de verdere uitwerking.

## Groene erfafscheidingen

De erfafscheidingen (openbaar-privé) van de woningen worden als groene hagen uitgevoerd op het uitgeefbaar terrein. Doel is om het groene karakter van Quatrebras te versterken. De betrokken ontwikkelende partijen dragen zorg voor een duurzame realisatie van de hagen inclusief de bekostiging daarvan. De groene erfafscheidingen maken onderdeel uit van de nog op te stellen verkavelingsplannen voor de woningen.

- Laan: de erfafscheiding aan de laan vormt een eenheid en bestaat uit lage muurtjes en/of hagen
- Brink: de erfafscheiding aan de straat moet eenheid uitstralen. Dit kan met muurtjes, hagen of hekjes.
- Hof: de erfafscheiding van het Hof is integraal onderdeel van het totale ontwerp van elk hof.
- Tussen de bomen: de erfafscheiding is onderdeel van het bosachtige karakter.
- Park: de erfafscheiding front sluit aan bij de statigheid park.
- Centrum: de erfafscheiding front zijn lage heggen of hekjes.



Streefbeeld voor de buitenranden



Streefbeeld van groen binnen de wijk, zoals de Brink, een gemeenschappelijke ontmoetingsplek



Streefbeeld voor de statige laan



Streefbeeld van het groen in de straten

## Boomsoorten

In Quatrebras worden langs de Stam, Takken en Twijgen verschillende soorten bomen toegepast. Hieronder is een selectie opgenomen van de soorten die in het plan terugkomen.



Linden (Tilia)



Eiken (Quercus, verschillende soorten)



Iepen (Ulmus)



Berk (Betula)



Haagbeuk (Carpinus Betulus)



Sierappel (Malus)



Sierpeer (Pyrus calleryana 'Chanticleer')



Sierappel (Malus)



Walnoot (Juglans regia)



Valse Christusdoorn (Gleditsia triacanthos)



Zakdoekenboom (Davidia involucrata)



Judasboom (Cercis siliquastrum)



Sierkers (Prunus avium)



### **Parken en voorzieningengebied**

Voor het wijkpark wordt een inrichtingsplan opgesteld. Het wijkpark ligt als centraal element in Quatrebras waaraan wordt gewoond. Het park bestaat uit verschillende soorten (nieuwe) bomen. De ondergrond wordt ingezaaid met gras en wordt plaatselijk voorzien van een bloemrijke ondergroei. Het natuurlijk reliëf in het terrein blijft zichtbaar aanwezig en zorgt voor gradiënten in beplanting en beleving. Door pleksgewijs extensief beheer wordt ruimte voor bloemrijk grasland, ruigte en bloembollen mogelijk gemaakt. In het park staan op strategische plekken bankjes. Het park kent een variatie aan routes door het groen. De routes zijn gerelateerd aan het water waardoor dit beleefbaar wordt. Voor de materialisatie van de paden wordt uitgegaan van asfaltverharding.

Het Lint is in Quatrebras onderdeel van het park. Het Lint bestaat uit een verharde langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers.

Langs de watergang aan de westzijde van Quatrebras wordt voorzien in een buurtpark.

### **Voorzieningengebied**

Het voorzieningengebied grenst aan het centrale park.

Het voorzieningengebied levert in ruimtelijk en programmatisch opzicht een belangrijke bijdrage aan het centrale park. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het park zal verder worden onderzocht op welke wijze deze ruimtelijke en programmatische bijdrage samenhangend kan worden vormgegeven.



Fietspad (asfalt)



Looppad (asfalt)



Looppad (asfalt)

## 6. Uitwerking beeldkwaliteit openbare ruimte met betrekking tot infrastructuur

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aspecten met betrekking tot de infrastructuur.

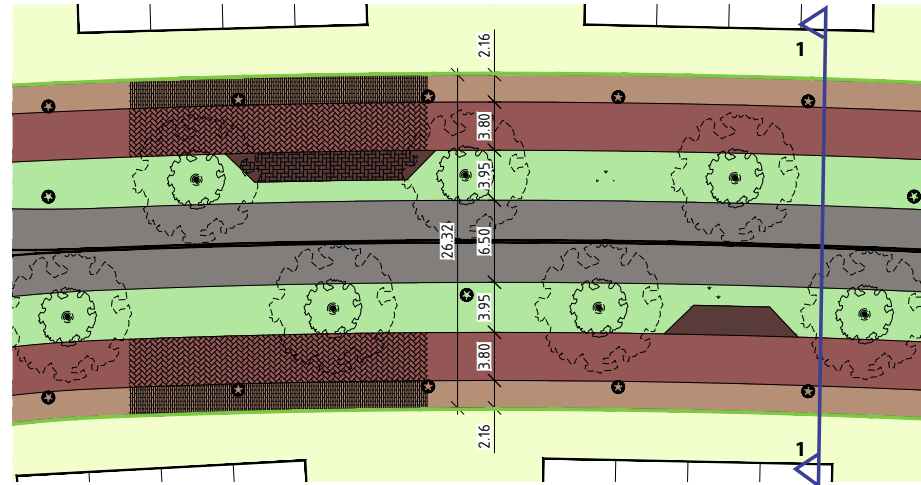


Locatie van profielen en details

## 6.1 Stam






### Stam-zuid

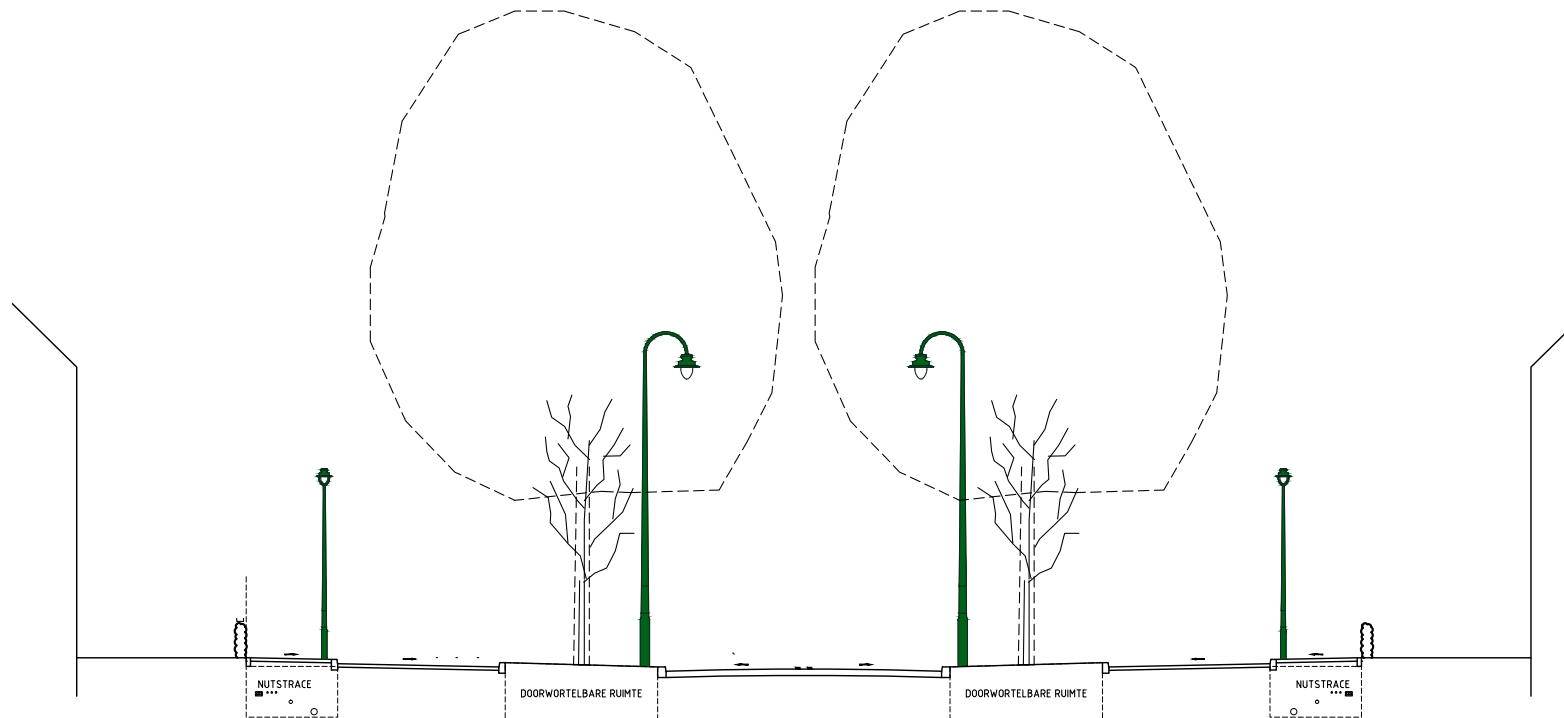
Op het gedeelte Schipholweg - Brink (Stam-zuid) worden vanwege de hogere verkeersintensiteiten parallelwegen aangelegd. Op deze wijze ontstaan autoluwe wegen waar woningen aan ontsloten kunnen worden. De parallelwegen zijn tevens fietsverbinding, uitgevoerd in gebakken materiaal. De Stam is gelijk aan de ander hoofdroutes (50 km/h noordzuid) in Badhoevedorp. Deze wordt uitgevoerd in een asfaltverharding met strooilaag.



Bovenaanzicht A | Stam-zuid | naar Brink

#### VERKLARING

-  RIJBAAN STAM VAN STILASFALT
-  RIJBAAN PARALLELWEG VAN STRAATBAKSTEEN KEIFORMAAT, KEPERVERBAND
-  PARKEERVAK VAN STRAATBAKSTEEN KEIFORMAAT, ELLEBOOGVERBAND
-  VOETPAD VAN STRAATBAKSTEEN DIKFORMAAT, HALFSTEENSVERBAND
-  GROENVAK
-  GROENE SCHEIDING
-  UITGEEFBAAR TERREIN
-  LICHTMAST
-  BOOM AANPLANT 1e GROOTTE
-  BOOM VOLGROEID 1e GROOTTE



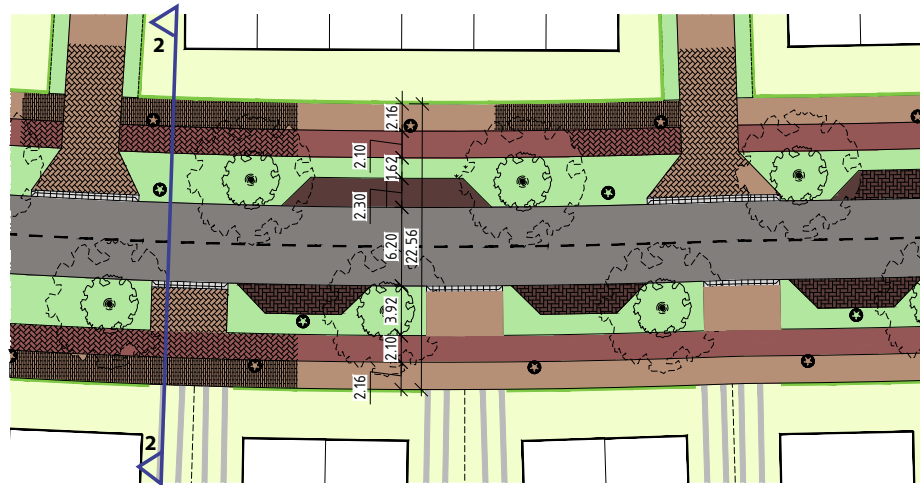
Principeprofiel 1 | Stam-zuid locatie A

#### Moodboard

			
Rijbaan	Parkeervak	Voetpad	Parallelweg
			
Bomen	Lantaarn	Lantaarn	






## Stam-noord

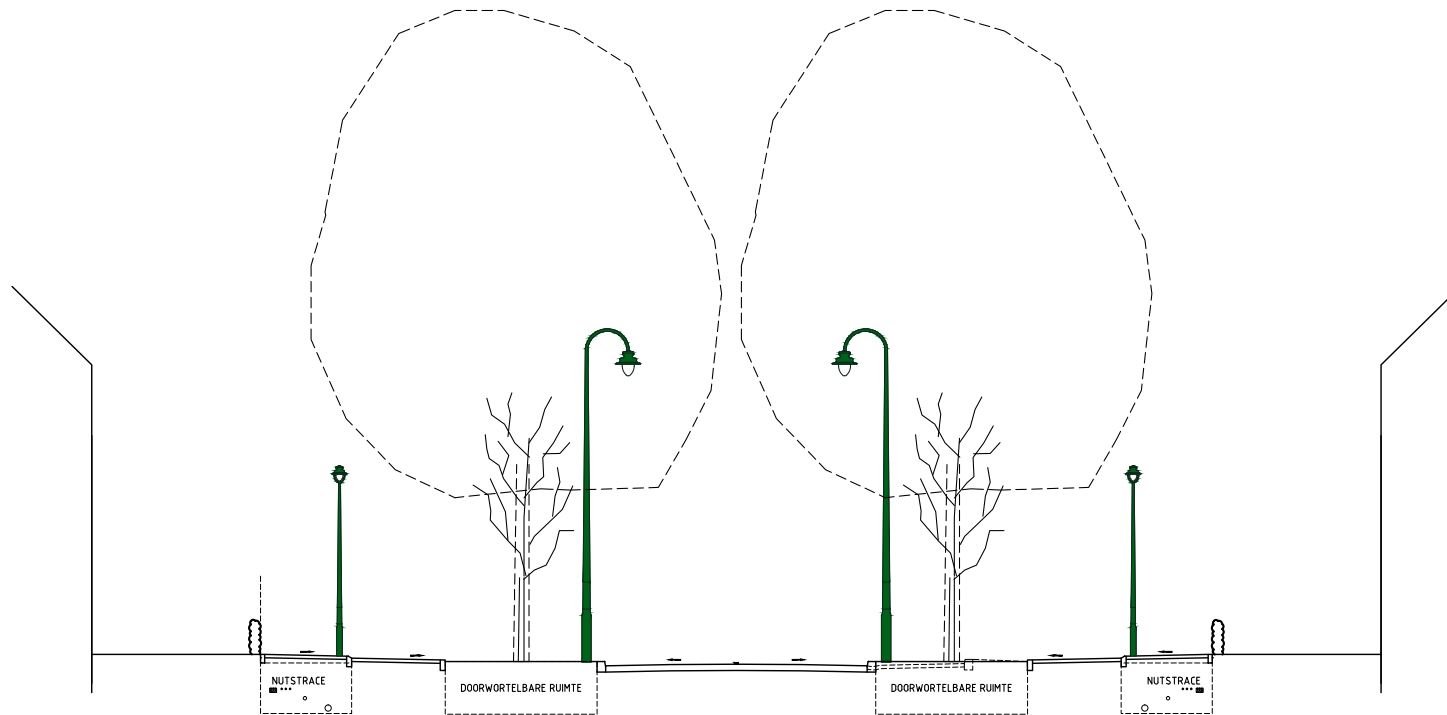
Op het gedeelte Brink - Bloemenbuurt (Stam-noord) is de verkeersintensiteit lager, maar hier worden wel vrijliggende fietspaden aangelegd. Bij de plaatsing van bomen en lichtmasten dient rekening gehouden te worden met voldoende zicht op de rijbaan. De fietspaden worden uitgevoerd in gebakken materiaal.



Bovenaanzicht B | Stam-noord | van Brink naar Anemoonpad







### VERKLARING

-  RIJBAAN STAM VAN STIL ASFALT
-  FIETSPAD VAN STRAATBAKSTEEN KEIFORMAAT, KEPERVERBAND
-  PARKEERVAK VAN STRAATBAKSTEEN KEIFORMAAT, ELLEBOOGVERBAND
-  INRIJ VAN STRAATBAKSTEEN KEIFORMAAT, KEPERVERBAND
-  VOETPAD VAN STRAATBAKSTEEN DIKFORMAAT, HALFSTEENSVERBAND
-  GROENVAK
-  GROENE SCHEIDING
-  UITGEEFBAAR TERREIN
-  LICHTMAST
-  BOOM AANPLANT 1e GROOTTE
-  BOOM VOLGROEID 1e GROOTTE



Principeprofiel 2 | Stam-noord locatie B

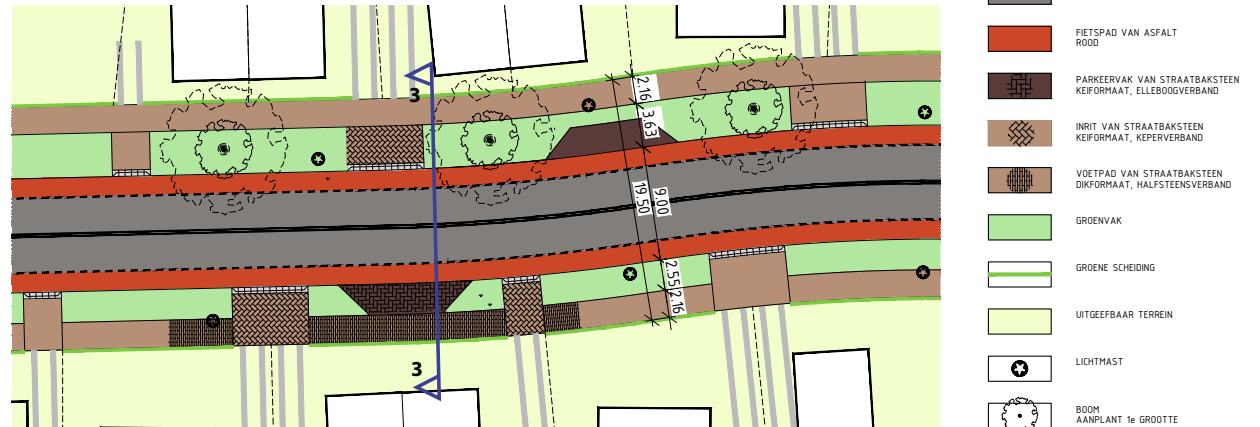
### Moodboard

			
<i>Rijbaan</i>	<i>Parkeervak</i>	<i>Voetpad</i>	<i>Fietspad</i>
			
<i>Bomen</i>	<i>Lantaarn</i>	<i>Lantaarn</i>	

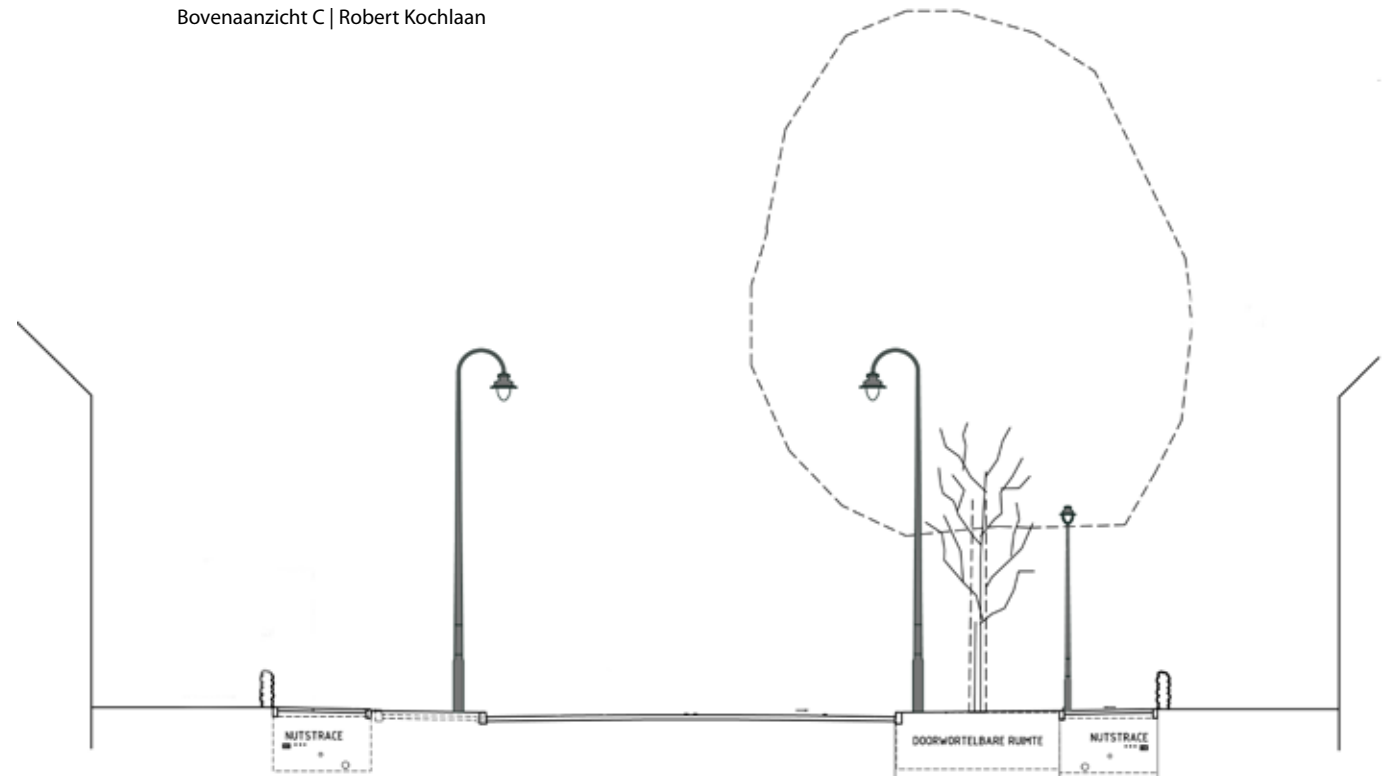
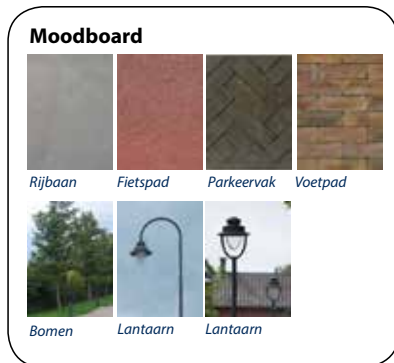
## 6.2 Robert Kochstraat

Op de Robert Kochstraat is de verkeersintensiteit lager dan op de Stam-zuid, maar de Robert Kochstraat maakt wel deel uit van een busroute en wordt vormgegeven met een wegbreedte van 6,50m.

De Robert Kochstraat blijft 50 km/uur. De straat wordt uitgevoerd in een asfaltverharding.



Bovenaanzicht C | Robert Kochlaan

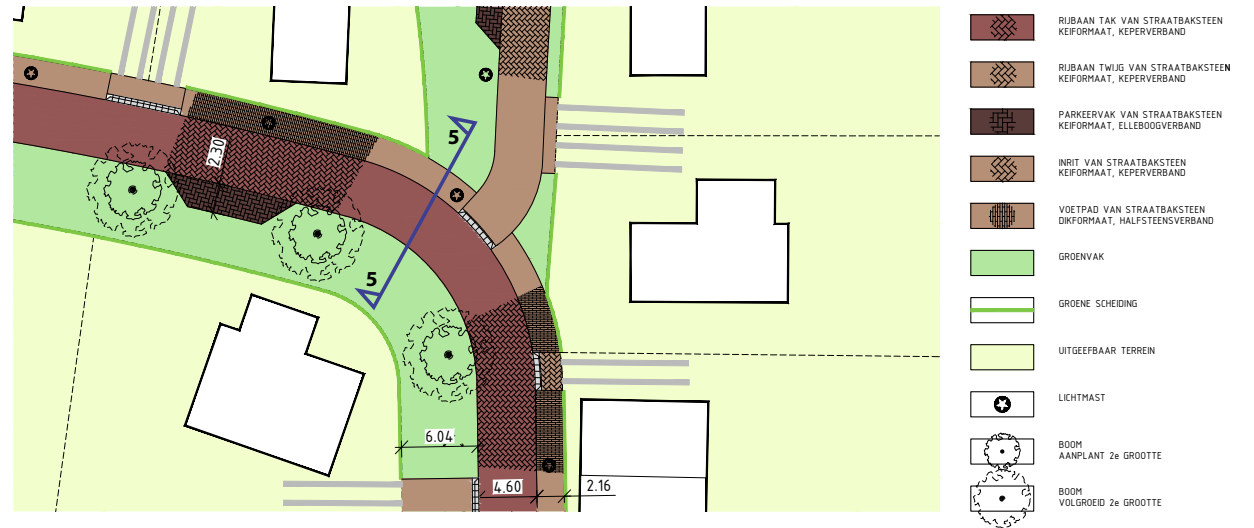


Principeprofiel 3 | Robert Kochstraat locatie C

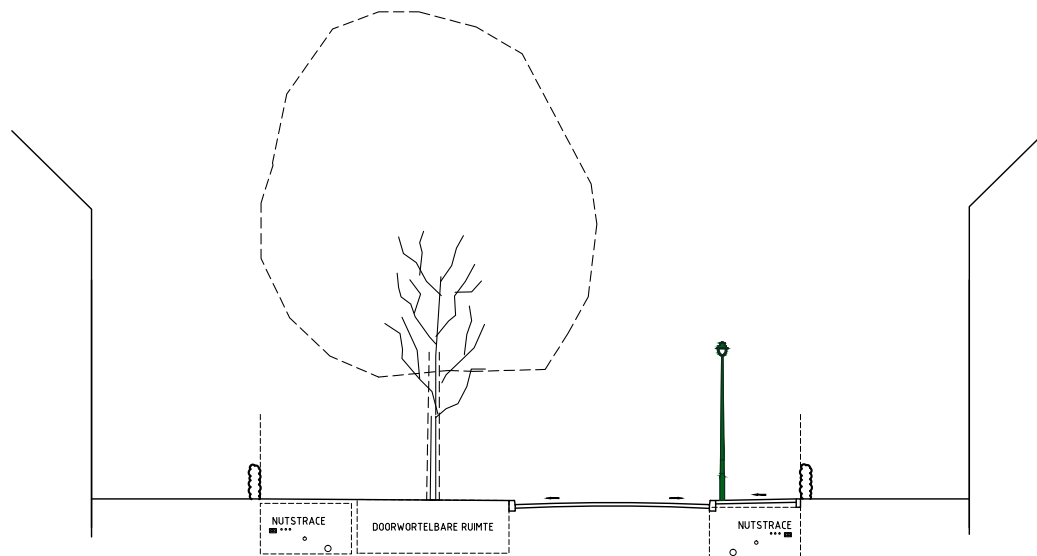
### 6.3 Tak

De Tak is de woonstraat die binnen Quatrebras de verschillende deelgebieden ontsluit voor bezoekers en bewoners. De straat is ondergeschikt aan de Stam en de Robert Kochstraat en heeft aan één of twee kanten bomen.

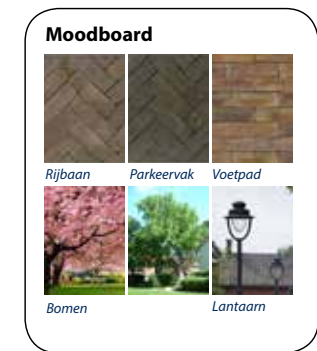
In de Tak worden onder de voetgangerstroken kabels en leidingen geprojecteerd. De rijbaan van de Tak wordt uitgevoerd in gebakken materiaal.



Bovenaanzicht E | Tak



Principeprofiel 5 | Tak locatie E

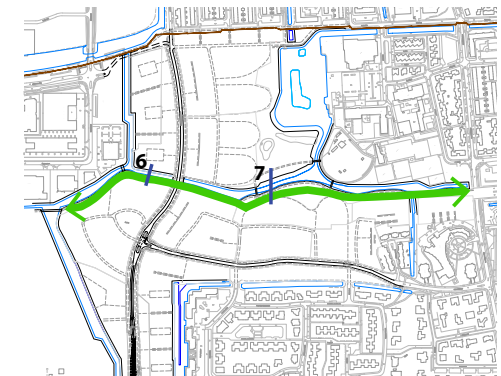
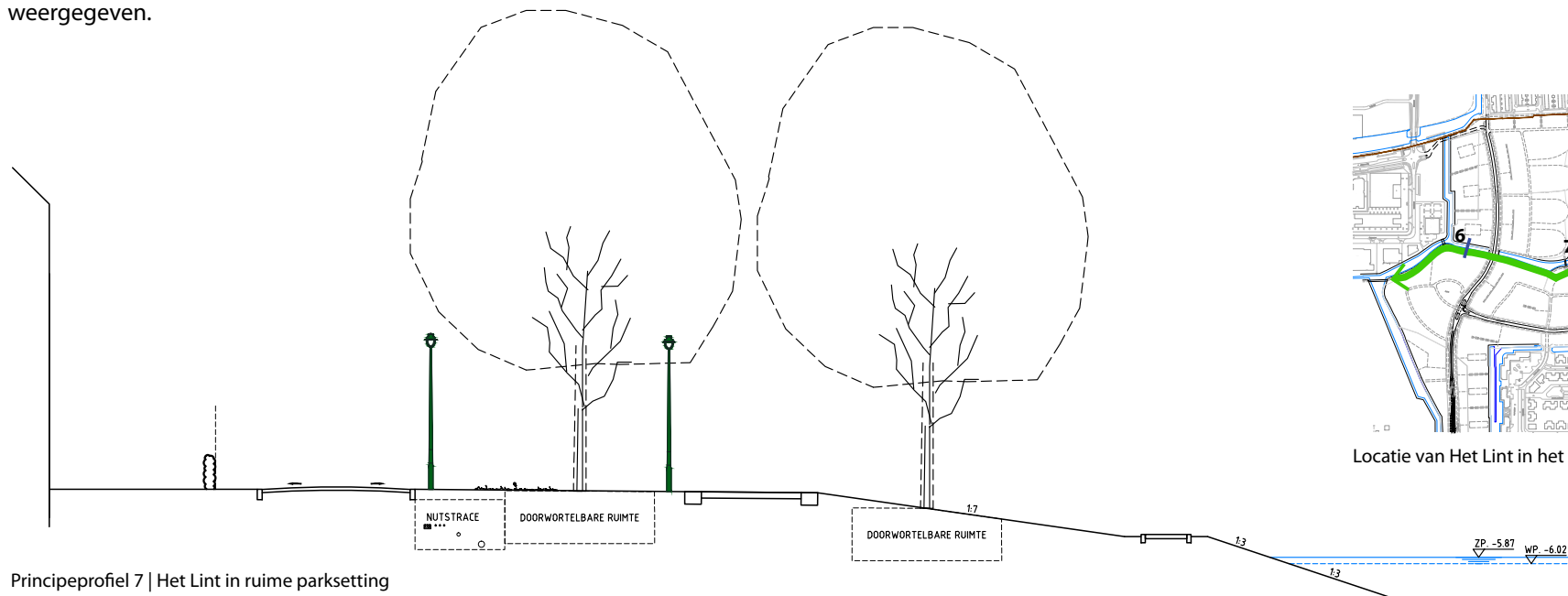
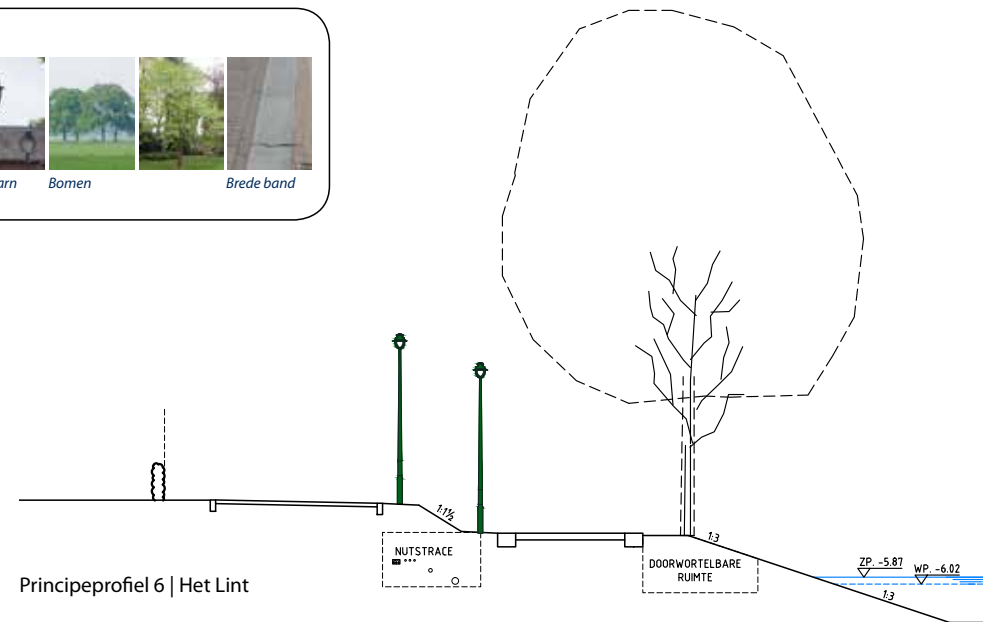
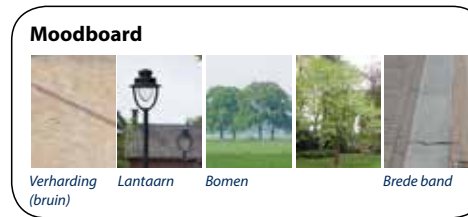


## 6.4 Het Lint

Het Lint bestaat uit een herkenbare, informele langzaamverkeersroute (voetgangers en fietsers) tussen oost en west. De sfeer van het Lint is parkachtig en heeft een dorpse uitstraling. Het Lint is onder meer herkenbaar door: lichtmasten in een donkergroene kleur (RAL 6012), banken op beton elementen, een grijs gekleurde verharding met donkere antracietkleurige opsluitbanden.

Een nader te selecteren aantal bestaande bomen wordt geïntegreerd en aangevuld met (meerstemmige) bloesembomen en iepen. In dit pad kunnen bijzondere details worden verwerkt (namen, dichtregels e.d. die de route verankeren in de gemeenschap van Quatrebras).

Op deze pagina zijn twee dwarsprofielen weergegeven.



Locatie van Het Lint in het plangebied

