

concept welstandsparagraaf **vinkenspolderweg alblasserdam**



matthijs de boer stedenbouw bv

**schiedamsedijk 68 d
3011ek rotterdam**

**t 010 2189845
f 010 2189635
e info@mdbstedenbouw.nl
i www.mdbstedenbouw.nl**

in opdracht van:



concept welstandsparagraaf **vinkenspolderweg alblasserdam**

DEEL A

- | | | |
|-----------|--|--------------|
| 1. | inleiding en context | p. 3 |
| 2. | systematiek | p. 5 |
| 3. | stedenbouwkundig plan lint vinkenspolderweg | p. 7 |
| 4. | beeldkwaliteit | p. 10 |

DEEL B

- | | | |
|-------------|---|--------------|
| | doelen en richtlijnen per deelgebied | p. 12 |
| I. | kavels aan het lint | p. 14 |
| II. | kavel ASVZ, 2e linie lint | p. 22 |
| III. | kavel aan de ringweg, 2e linie lint | p. 28 |

2.



DEEL A



1. inleiding en context

Voor een aantal kavels aan de zuidzijde van het lint Vinkenvolderweg ter hoogte van sportpark Souburgh worden momenteel initiatieven genomen tot ontwikkeling. Omdat deze mogelijke nieuwe bebouwing komt te staan aan een historisch gegroeid lint is het van belang dat de nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande structuur van lintbebouwing. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente Alblaserdam een stedenbouwkundig plan laten opstellen met de voorliggende bijbehorende welstandsparagraaf.

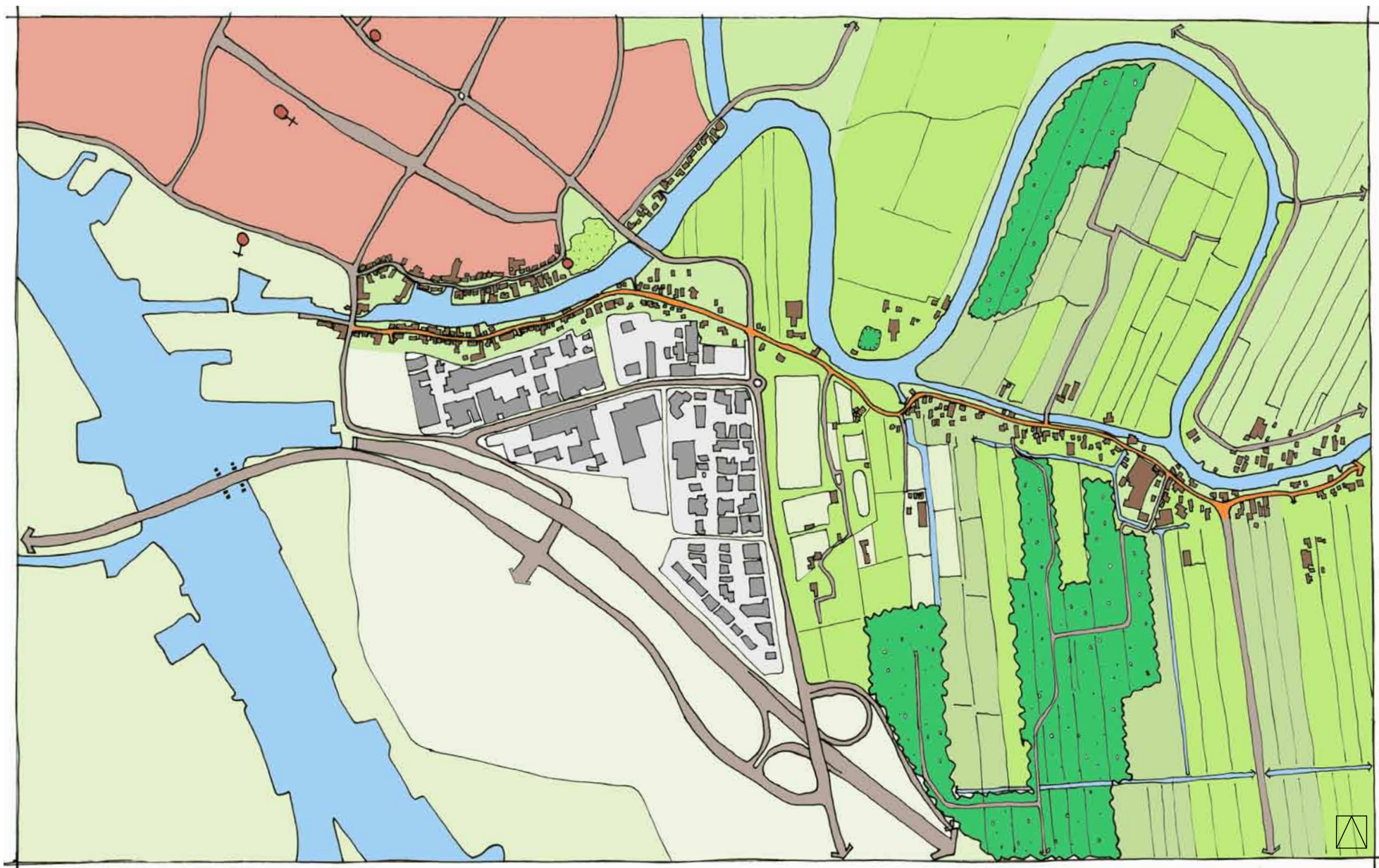
In de welstandsparagraaf staan richtlijnen voor de architectuur die ervoor zorgen dat de gewenste samenhang ontstaat en binnen dat samenhangende totaalbeeld voldoende variatie. Deze richtlijnen worden door architecten en hun opdrachtgevers geraadpleegd en gehanteerd bij het maken van de ontwerpen voor de gebouwen, en ze worden door de stedenbouwkundige in opdracht van de gemeente gebruikt om de ontwerpen te toetsen aan de bedoelingen van het stedenbouwkundig plan. De richtlijnen zijn vergelijkbaar met de toetsingscriteria van de welstandsnota, en zullen dan ook als zodanig de welstandsnota aanvullen. Deze voorziet immers niet in criteria voor de toetsing van bouwplannen binnen grotere stedenbouwkundige projecten, waarbij de directe context zodanig verandert dat deze als referentiekader voor de ontwerpen onvoldoende houvast biedt. De welstandsparagraaf bestaat naast andere beleidsdocumenten, te weten het bestemmingsplan, de welstandsnota, de gemeentelijke bouwverordening en het stedenbouwkundige programma van eisen.

leeswijzer

In deel A worden in hoofdstuk 2 de hoofdthema's en kenmerken, de systematiek waarbinnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen zich afspelen besproken.



plangebied locatie lint Vinkenvolderweg Alblaserdam



lint Vinkerpolderweg in de gemeente Alblasterdam

Hoofdstuk 3 bespreekt de stedenbouwkundige uitgangspunten voortkomend uit het bestaande landschap en het gewenste bouwprogramma. Hoofdstuk 4 beschrijft een aantal algemene uitgangspunten waar het voor de architectuur in dit plangebied om draait: simpel, doeltreffend en uitdagend. Deel B bevat de feitelijk te toetsen doelen en richtlijnen per deelgebied.

2. systematiek

bebouwing en buitenruimte

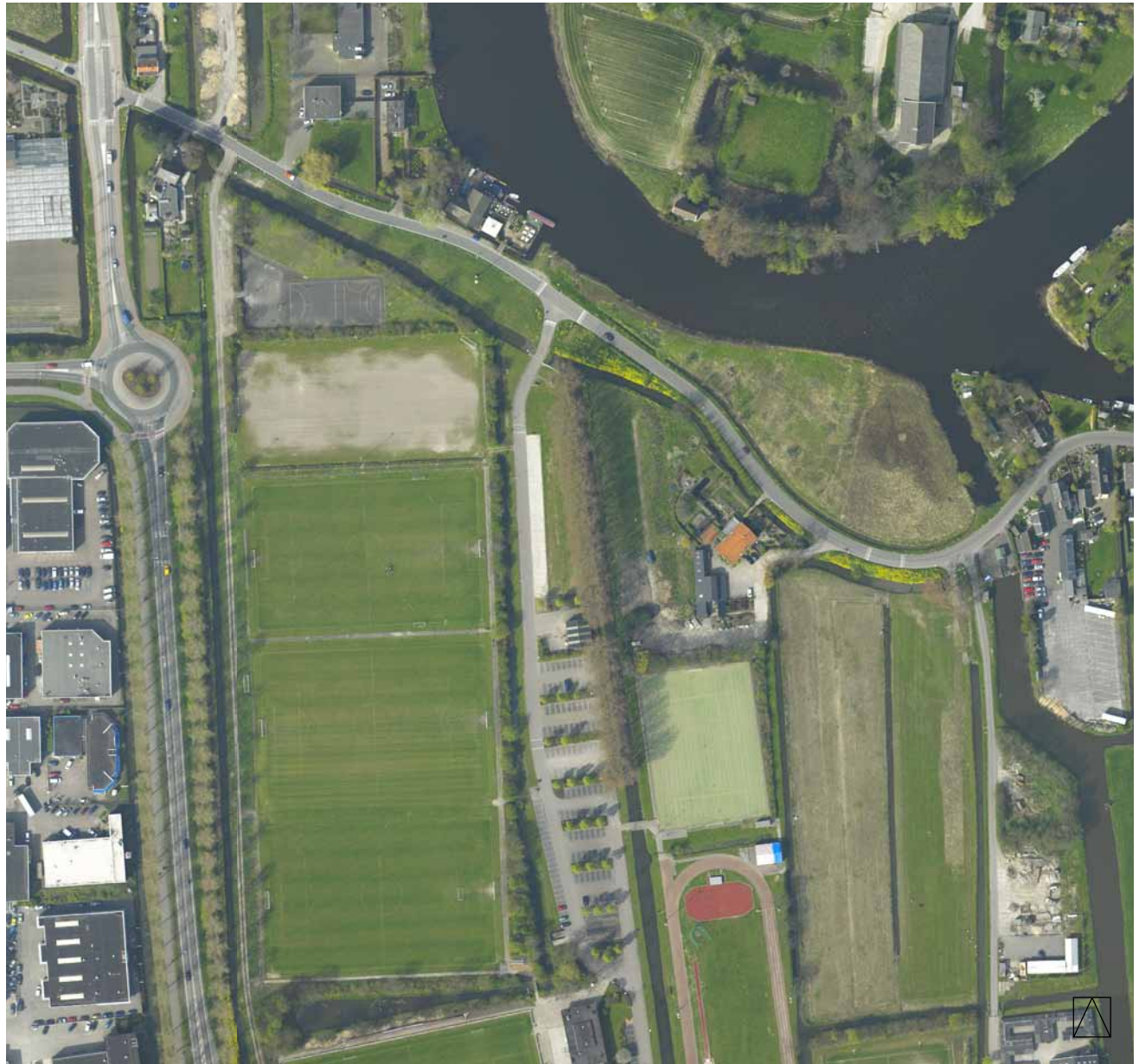
Beeldkwaliteit bestaat uit een samenspel van gebouwen en buitenruimte. Per gebiedsdeel zullen deze aspecten in wisselende mate om aandacht vragen, afhankelijk van verschillen in dynamiek en ambitieniveau, en de verschillende posities die de deelgebieden innemen in het plangebied Vinkenvolderweg.

analyse

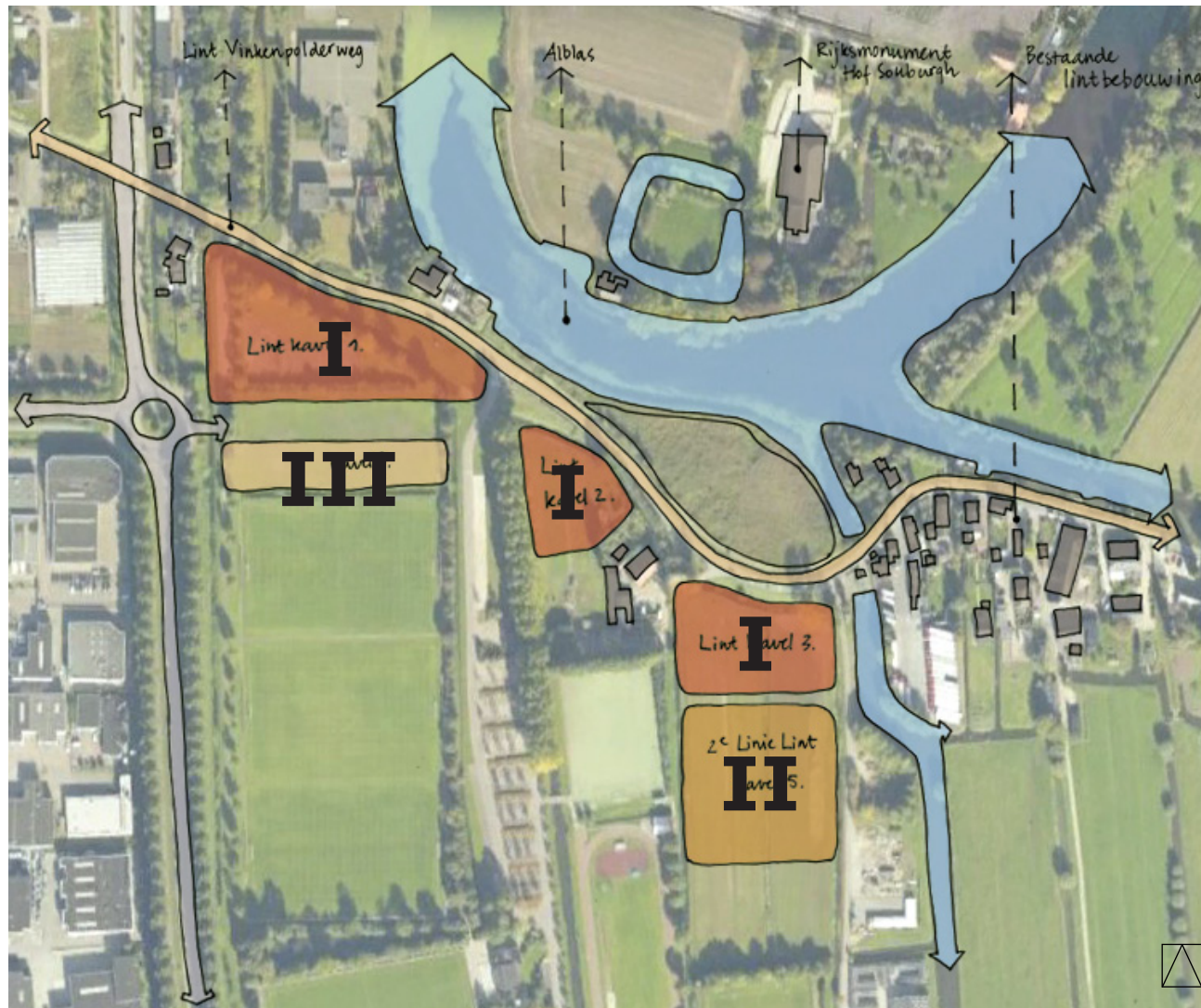
De analyse van de huidige situatie levert aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit. Bestaande karakteristieken van het lint Vinkenvolderweg zijn de moeite van het behouden waard. Door de karakteristieken goed in beeld te brengen wordt aan initiatiefnemers, architecten en plantoetsers (welstand) een duidelijk kader geboden, waarin de bestaande en geambieerde toekomstige kwaliteiten vastgelegd zijn.

samenhang en variatie en harmonie

Voor een goede 'leesbaarheid' van de omgeving zijn zowel een zekere samenhang als voldoende afwisseling noodzakelijk. Zonder samenhang wordt het beeld chaotisch, zonder variatie worden plekken onherkenbaar. Variatie ontstaat grotendeels vanzelf, door de invloed van verschillende participanten in het proces terwijl voor het bereiken van de gewenste samenhang sturing door middel van een set vooraf opgestelde regels nodig is.



luchtfoto van het landschap met het lint Vinkenvolderweg ten zuiden van de Alblas



Niettemin zijn voor de variatie ook de nodige spelregels opgesteld. Bovenal staat dat het plangebied 'gelezen' moet kunnen worden als een samenhangend geheel.

Aan de hand van de analyse en het opgestelde stedenbouwkundig plan lint Vinkerpolderweg worden doelen geformuleerd en ontwerpregels aangereikt waarmee deze doelen bereikt kunnen worden. Deze doelen worden onder andere vermeld om te voorkomen dat de ontwerprichtlijnen een leven op zichzelf gaan leiden. Creatieve inbreng van architecten wordt zeer gewaardeerd maar moet zich wel binnen de ontwerpregels van de welstandsparagraaf bewegen. De ontwerpen worden getoetst aan de doelen en regels van de welstandsparagraaf.

de verschillende plandelen in het plangebied

3. stedenbouwkundig plan lint vinkenspolderweg

plangebied

Het plangebied van het lint Vinkenspolderweg, gelegen aan de zuidoost zijde van de gemeente Alblasserdam, bestaat uit drie delen. Het lint loopt hier voor een deel parallel met de rivier de Alblas. Direct aan de zuidzijde van het lint bevindt zich deel I; een aantal woningbouwkavels met een mooie ligging aan het lint, sommige met zicht op de rivier. In de tweede linie van het lint bevinden zich de twee andere delen. Aan de zuidwest zijde deel II; een kavel bestemd voor een zorgvoorziening van ASVZ. Tenslotte deel III: een kavel bestemd voor woonwagenwoningen. Ten zuiden van het plangebied sportvelden en het slagenland-schap. Nog iets zuidelijker loopt de A15 die de verbinding vormt tussen Rotterdam en Gorinchem, dit is ook de grens van de gemeente Alblasserdam.

analyse bebouwing lint Vinkenspolderweg

- bebouwing staat aan het lint
- geïntendeerd op het onderliggende slagenlandschap
- dit geeft een regelmatig beeld in richting en compositie van de bebouwing
- ook omdat de bebouwing overwegend is voorzien van een zadeldak of mansarde kap met de nokrichting min of meer haaks op de straat
- in de aansluiting van de kavels met het slingerende lint ontstaat telkens een andere hoek, een typische voorruimte voor de bebouwing op het kavel
- op veel plekken loopt er nog een sloot langs het lint zodat ieder kavel ontsloten wordt met een eigen toegangsweg/ bruggetje
- in de richting van het slagenlandschap, haaks op het lint markeren sloten de kavelgrens en wordt zicht op het achterliggende slagenlandschap geboden
- een belangrijk kenmerk is dus ook dat er geen aaneengesloten bebouwing aan het lint staat, maar losse gebouwen op een kavel met ruimte rondom.



foto's bestaande bebouwing aan het lint Vinkenspolderweg

8.



programma

- 15 vrije kavels voor woningen aan het lint:
streefoppervlak kavel +/- 800m²
- zorgvoorziening ASVZ: 3 wooneenheden en gemeenschappelijke voorzieningen voor circa 42 personen à +/- 1250m² op een kavel circa 6300m²
- 8 woonwagenwoningen aan de zuidwest zijde van het plangebied

3D impressie studie oktober 2010, Vinkerpolderweg, Alblasterdam





4. beeldkwaliteit

De algemene bedoeling van dit beeldkwaliteitplan is geformuleerd in drie termen. Hierop zijn de meer specifieke richtlijnen per deelgebied in principe terug te voeren. Vanzelfsprekend hebben deze termen steeds te maken met architectonische kwaliteit en inpassing in het landschap. Hieronder volgt een beknopte toelichting op deze termen.

simpel

Simpel is niet hetzelfde als gemakkelijk. Het gaat om eenvoudige volumes die met zorg, in de goede verhouding en passend zijn vormgegeven; een voornamelijk rechthoekige plattegrond; een eenvoudige kapvorm. Architectuur die niet afhankelijk is van toeters en bellen maar van goede materiaalkeus en detaillering. Niet protserig, bescheiden, één laag tot anderhalve laag met kap, zodat het in het landschap opgaat met een eenduidig hoofdvolume, zonder uitstekende delen of geleding.

doeltreffend

Slimme, efficiënte verkaveling die optimale kans op kwaliteit biedt, passend bij de locatie en de vraag. Dichtheid in balans met woonkwaliteit zonder ruimteverspilling. Wooncomfort op basis van de goede eigenschappen van de locatie, uitzicht, bezonning, privacy etc. Een logische geleding, rondom beleefbaar.

uitdagend

Duurzame en eigentijdse architectuur; innovatief materiaalgebruik en duurzaamheid in oriëntatie maar ook door middel van de toepassing van bijvoorbeeld actieve zonne-energie. Recht doen aan de (historische, landschappelijke) kwaliteiten met een ontwerp dat hoog scoort op hedendaagse (duurzaamheids-) eisen. Harmonieus en aansprekend en toch eigentijds, niet historiserend. Maak met architectonische middelen van eenvoud een bijzondere kwaliteit met een eigentijdse interpretatie van architectonische kenmerken uit het historisch gegroeide, bestaande lint.



landschappelijke structuur, Vinkenvolderweg, Alblaserdam

DEEL B

doelen en richtlijnen per deelgebied

opbouw deelgebied

De deelgebieden worden afzonderlijk besproken. De systematiek en het proces kunnen per deelgebied verschillend zijn vanwege de verschillen in karakter en dynamiek. Voor elk deelgebied worden voor de geambieerde beeldkwaliteit doelen geformuleerd. De beschreven richtlijnen waarmee die doelen gerealiseerd kunnen worden zijn, de eigenlijke “spelregels” voor de beeldkwaliteit.

Het stedenbouwkundig plan is onderverdeeld in 3 deelgebieden:

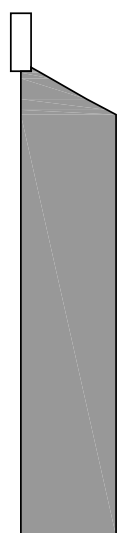
- I. KAVELS AAN HET LINT
- II. KAVEL ASVZ, 2E LINIE LINT
- III. KAVEL AAN DE RINGWEG, 2E LINIE LINT



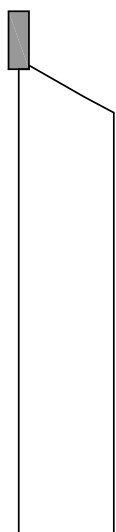
I. KAVELS AAN HET LINT

Bij alle regels: een aantal beperkte uitzonderingen zijn mogelijk, zelfs gewenst ter wille van de variatie. Het toelaten van de uitzondering wordt bepaald door de supervisor en welstandsgecommitteerde, op basis van uitzonderlijke architectonische kwaliteit, bijvoorbeeld: een woning die niet met de lange zijde evenwijdig aan de kavelgrens staat, een woning met een plat dak, een woning met een vrijwel gesloten voorgevel, een woning die witgestuukt is, etc.

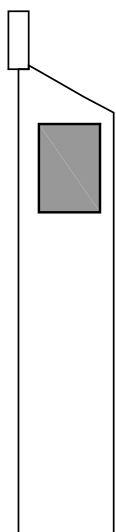




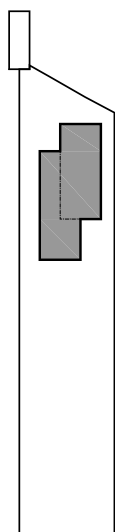
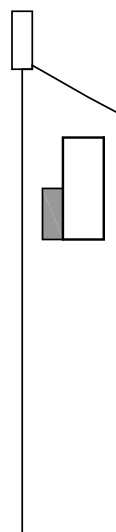
kavel



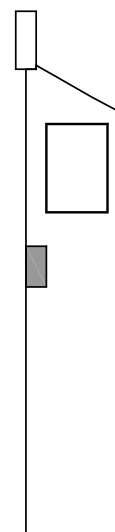
brug/ toegang



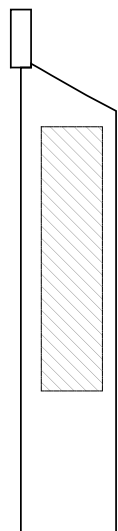
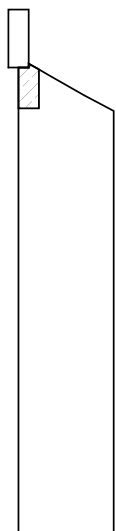
hoofdbouwvolume

geschakeld/ samengesteld
hoofdbouwvolume

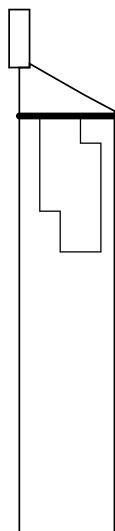
aanbouw



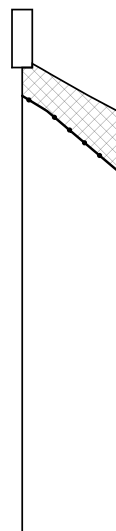
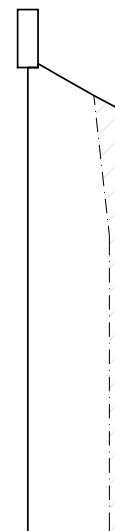
bijgebouw

bebouwingsvlak hoofd-
bouwvolume + aanbouwafhankelijk van
positie achtergevelbebouwingsvlak
bijgebouwen

entreezone auto



voorgevelrooilijn

dijkprofiel
waterschaponderhoudszone
watergang

leidingenzone

gehanteerde begrippen

I.1. situering van het bouwwerk

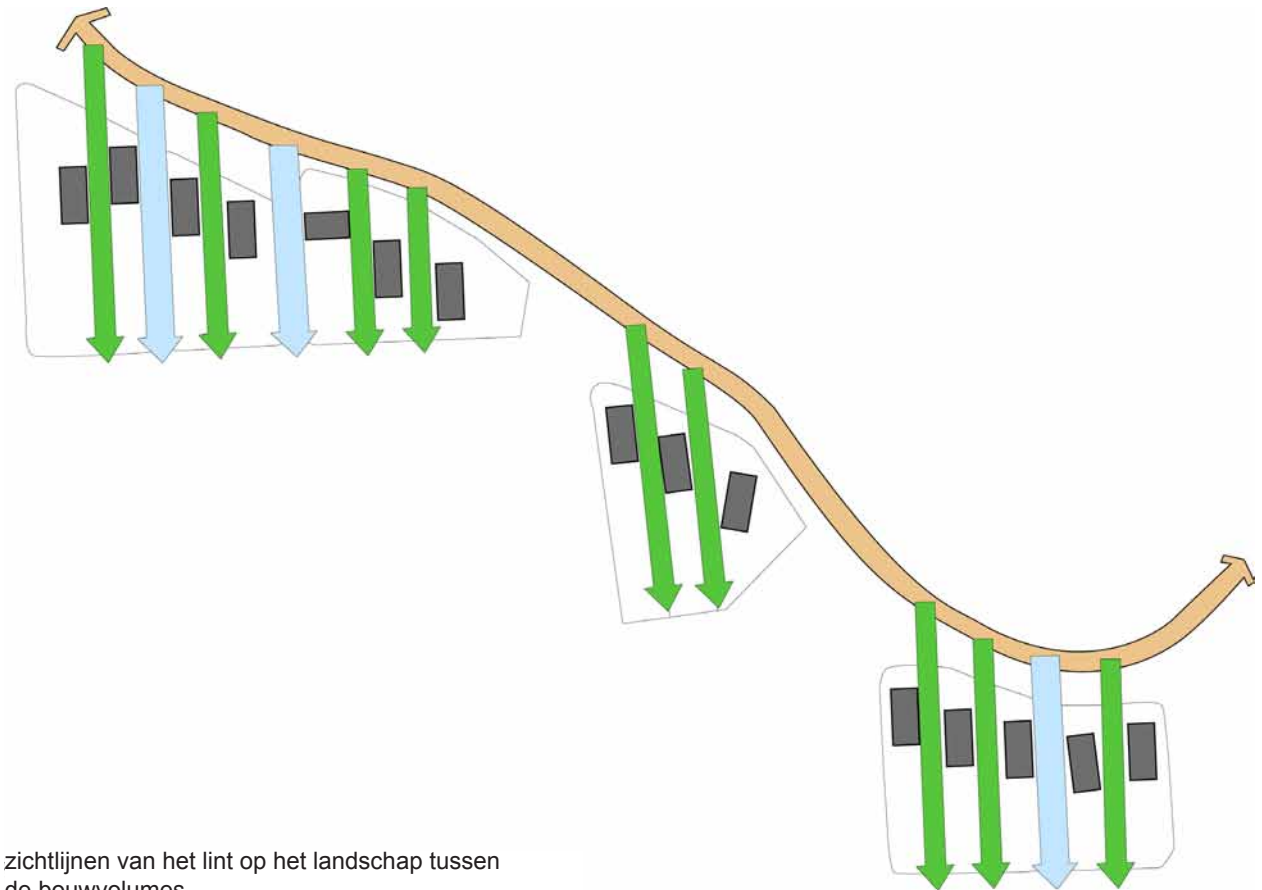
doelen

- de karakteristieken van het dijklint en het slagenlandschap dienen bewaard en waar mogelijk versterkt te worden
- daarbij gaat het om vrijstaande gebouwen aan het lint gesitueerd en op de weg/kade georiënteerd.
- vanaf het dijklint is het slagenlandschap zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar tussen de gebouwen door
- daarom staan de gebouwen in de richting van het slagenlandschap en niet haaks op de weg.
- de situering van de gebouwen ondersteunt een doelmatige ontsluiting van de kavels en doelmatig gebruik van woningen en tuinen
- de speelruimte in de kavelbreedte bepaalt de diversiteit in de mate van doorzicht naar het 'achterland'
- eventuele bebouwing in de tweede linie dient ondergeschikt te zijn door plaatsing, afmetingen en/of verschijningsvorm

richtlijnen

- de zijgrenzen van de kavels staan niet haaks op de weg maar volgen de (voormalige) slagen in het agrarische landschap. bebouwing staat evenwijdig aan deze kavelgrenzen, de voorgevel overwegend haaks op deze kavelgrens
- de hoofdbebouwing staat niet tot op de kavelgrenzen
- bouwvolumes staan overwegend met de korte zijde aan de weg, deze wordt beschouwd als voorgevel
- voorgevelrooilijn variërend ('geregisiseerd toeval'), verspringend t.o.v. de naastgelegen woning
- voortuin, grotendeels groen ingericht, met maximaal 40% (half)verharding

rooilijn/ zijdelingse afstand/ oriëntatie



zichtlijnen van het lint op het landschap tussen de bouwvolumes

I.2. hoofdvolume bouwwerk

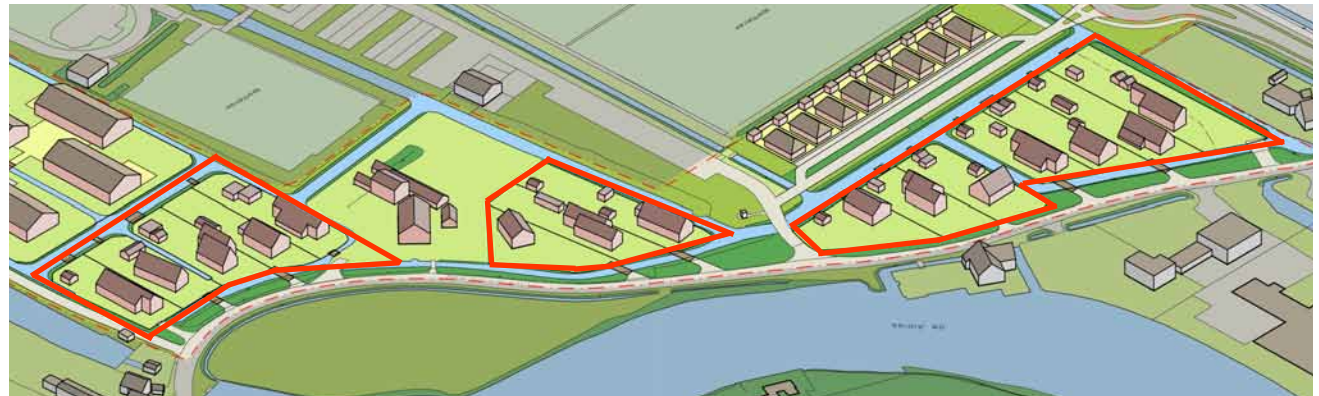
bouwmassa en bouwhoogte

doelen

- de gebouwen ondersteunen de karakteristieken van het dijklint en het slagenlandschap
- de gebouwen eisen niet in eerste instantie aandacht voor zichzelf op door eigenzinnige vormen of situering
- de gebouwen ondersteunen een samenhangend, rustig totaalbeeld
- de gebouwen verhouden zich tot het karakter van het omringende landschap

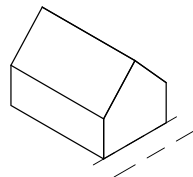
richtlijnen

- eenvoudige bouwvolumes, rechthoekig of een schakeling van rechthoeken (plattegrond),
- bouwvolumes hebben een langgerekte vorm
- eenvoudige kapvormen: overwegend, bij voorkeur, zadeldaken, of daarvan afgeleide of samengestelde vormen, met de nok (in de lengterichting, dus) evenwijdig aan de slagen van het landschap
- bij samengestelde plattegrond- en dakvormen is er een duidelijk herkenbaar, eenvoudig hoofdvolume, en een of meer daaraan ondergeschikte volumes; het ondergeschikte volume heeft bijvoorbeeld een duidelijk lagere nok
- aanbouw; plat dak of kap met helling gelijk aan de helling van het hoofdbouwvolume
- bijgebouw (vrijstaand); met plat dak of kap, indien met kap; vorm afgeleid van hoofdvolume
- bij een geschakeld/samengesteld bouwvolume maximaal 1 sprong in de voorgevel
- positionering aanbouw achter voorgevelrooilijn

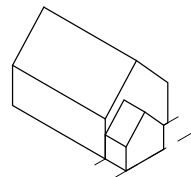


3D impressie studie oktober 2010
uitsnede vrije kavels aan het lint

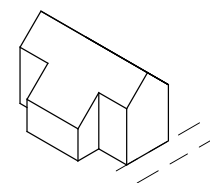
hoofdvolume bouwwerk, eenvoudige volumes



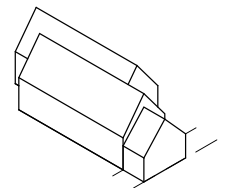
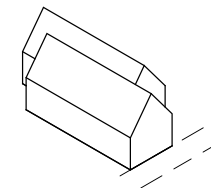
rechthoekig, langgerekt



optie voorhuis



geschakeld/ samengesteld volume
schakeling van rechthoeken



I.3. gevelaanzichten bouwwerk

kapvorm/ kaprichting/ gevelopbouw/ gevelgeleding/ plasticiteit

doelen

- de gevels ogen bescheiden en worden zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context aansluitend op de bebouwingstypologie in de omgeving
- uitdagend; maak met architectonische middelen van eenvoud een bijzondere kwaliteit

richtlijnen

- front, als zodanig ontworpen voorgevel aan de weg-zijde, met verblijfsruimte aan de gevel
- zijgevels bieden ruimte voor entree; aan minimaal één zijkant tuin met verblijfskwaliteit; aan maximaal één zijde parkeren of oprit naar garage achterop terrein
- ondergeschikte volumes transparanter maken dan hoofdvolumes
- schoorsteen en vlaggenstok worden mee-ontworpen; staan vaak asymmetrisch ten opzichte van de woning
- toevoegingen aan de bouwvolumes zoals luifels en erkers verstoren het rustige totaalbeeld niet. ze zijn bescheiden van afmetingen en uitstraling, en zorgvuldig als onderdeel van de architectuur ontworpen

I.4. materialisatie en detaillering bouwwerk

materiaalkeuze/ materiaalkleur/ detaillering

doelen

- de materiaalkeuze en kleuren ondersteunen een rustig, samenhangend totaalbeeld
- de materiaalkeuze en kleur van bouwwerken versterkt de ervaring van de lange lijnen van het onderliggende slagenlandschap en de ervaring van dieptewerking gezien vanaf het lint
- een eenduidig leesbaar hoofdvolume met verbijzonderingen die passen in de typologie van bouwwerken in de omgeving en ondergeschikt aan het hoofdvolume
- de architectuur is niet afhankelijk van 'toeters en bellen' maar van een goede materiaalkeuze en detaillering
- uitdagend: binnen de bovenstaande doelen met subtiële middelen onderscheid maken

richtlijnen

- verbijzonderingen van het hoofdvolume zijn goed als het hoofdvolume als geheel leesbaar blijft, de verbijzonderingen zoals dakkapellen moeten in verhouding ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume
- dakoverstek is niet aanwezig of bescheiden
- de materialisering van de gevels bestaat overwegend uit hout, metaal en metselwerk in gedekte kleuren, met eventueel witte accenten
- de materialisering van de kappen bestaat overwegend uit mat gebakken dakpannen of duurzame materialen (bijvoorbeeld shingles, sedum of riet)
- indien zonnecollectoren/ -panelen worden toegepast dienen deze binnen het architectonische concept te passen
- erfgrenzen; voortuin alleen groen/haag (inheemse soorten bijv. beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn, meidoorn, taxus), laag en eenvoudig entreehek

II. KAVEL ASVZ, 2E LINIE LINT



II.1. situering van het bouwwerk

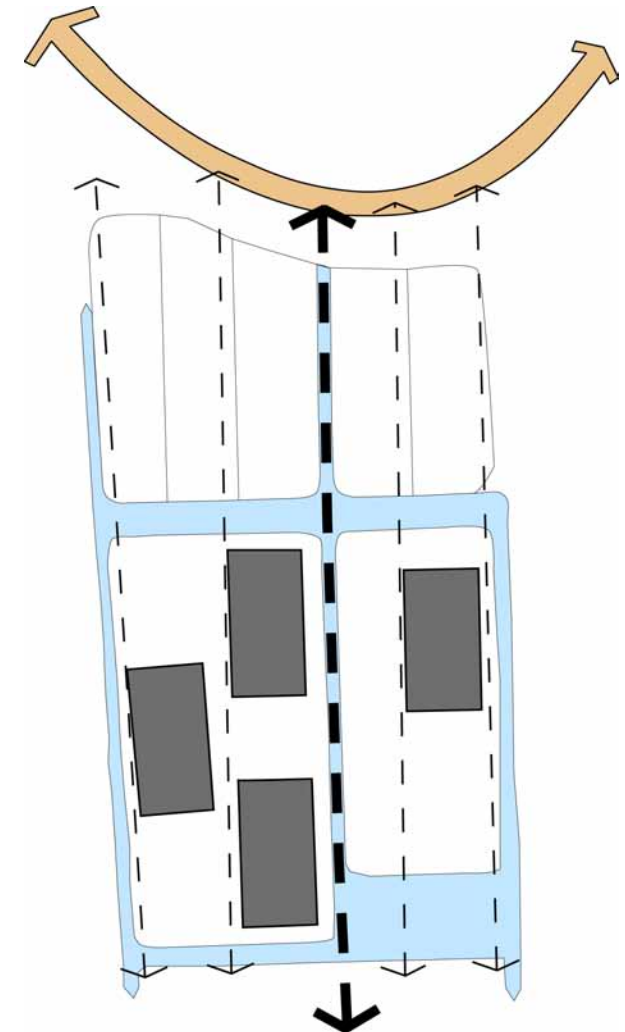
rooilijn/ zijdelingse afstand/ oriëntatie

doelen

- behouden en versterken van de relatie tussen het lint en het achterland
- de individuele gebouwen vormen een samenhangend ensemble van gebouwen
- een doeltreffende positionering; een slimme, efficiënte verkaveling passend bij de locatie en de vraag

richtlijnen

- het kavel bestaat uit twee percelen
- de bestaande sloot in het midden van het kavel tussen de twee percelen wordt verbreed en vormt een zichtlijn vanaf het lint naar het achtergebied
- de bouwwerken zijn zelfstandige volumes die op enige afstand los van elkaar staan zodat er doorzichten ontstaan van het lint naar het achtergebied
- het kavel wordt ontsloten vanaf de oostzijde
- direct aan de ontsluitingsweg bevindt zich het perceel waarop het gebouw met gemeenschappelijke functies, de entree en de parkeervoorziening zijn gesitueerd
- de woongebouwen staan gegroepeerd op het westelijk perceel
- de 3 zorggebouwen zijn gegroepeerd rond een gemeenschappelijke buitenruimte
- de oriëntatie of hoofdrichting van de bouwwerken is evenwijdig aan de hoofdrichting van het onderliggende slagenlandschap
- de randen van het kavel worden groen ingericht passend in het landschap, de bouwwerken houden min. 3m afstand tot de bovenkant van het talud(insteek) of kunnen in overleg in/ aan het water staan
- geen hiërarchie: de 4 gebouwen zijn gelijkwaardig, er is geen hoofdgebouw



zichtlijnen van het lint op het landschap tussen de bouwvolumes

II.2. hoofdvolume bouwwerk

bouwmassa en bouwhoogte

doelen

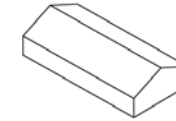
- de bouwwerken in de tweede linie verhouden zich met een zekere bescheidenheid tot de bouwwerken direct aan het lint
- de bouwmassa oogt niet te massaal en wordt zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context aansluitend op de bebouwingstypologie in de omgeving
- de bouwwerken ogen simpel; het gaat om eenvoudige volumes die nauwkeurig zijn vormgegeven
- uitdagend; duurzame architectuur passend in de tijd. recht doen aan de (historische, landschappelijke) kwaliteiten met een ontwerp dat hoog scoort op hedendaagse (duurzaamheids-) eisen, harmonieus en aansprekend en toch eigentijds, niet historiserend
- de nevenvolumes zijn ondergeschikt aan de hoofdvolumes

richtlijnen

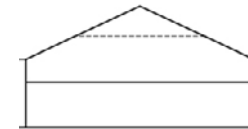
- het hoofdvolume van de bouwwerken is staafvormig en noord/ zuid georiënteerd
- het hoofdvolume van de bouwwerken bestaan uit 1 laag met kap
- het gebouwde volume heeft een rechthoekige plattegrond of daarvan afgeleide plattegrond
- de kaprichting is evenwijdig aan het onderliggende slagenlandschap in noord/ zuid richting
- dakvlak dominant, gevelhoogte kleiner dan dakhoogte
- er zijn meerdere kapvormen mogelijk afgeleid uit de principes 'overgang naar open landschap' en 'beschutting buitenruimte'



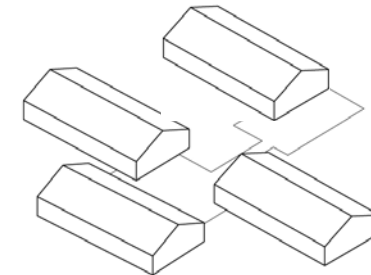
3D impressie studie oktober 2010
uitsnede kavel 2e linie lint, ASVZ



bouwmassa
staafvormig/ liggend



bouwhoogte
1,5 laag + kap



losse gebouwen vormen
samen een ensemble

II.3. gevelaanzichten bouwwerk

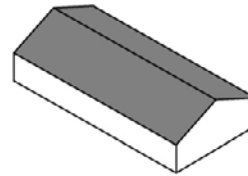
kapvorm/ kaprichting/ gevelopbouw/ gevelgeleding/ plasticiteit

doelen

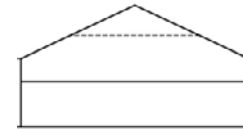
- de gevels ogen bescheiden en worden zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context aansluitend op de bebouwingstypologie in de omgeving
- hiertoe wordt onderscheid gemaakt tussen de verschijningsvorm van de bebouwing waar deze grenst aan de binnenwereld en de verschijningsvorm van de bebouwing waar deze grenst aan het buitengebied
- uitdagend; maak met architectonische middelen van eenvoud een bijzondere kwaliteit

richtlijnen

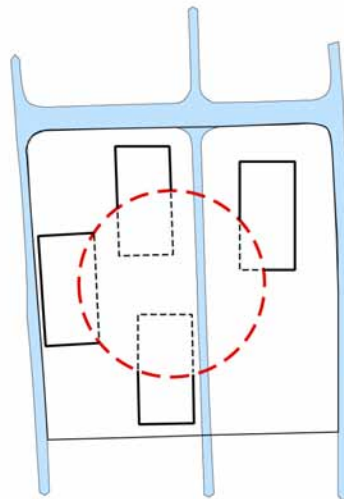
- het is mogelijk een onderscheid te maken in goot-hoogte en gevelopbouw tussen de zijden grenzend aan de binnenwereld en de zijden grenzend aan de kavelgrenzen. aan de binnenzijde is een hogere goot mogelijk
- nevenvolumes transparanter maken dan hoofdvolumes



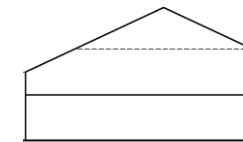
**kapvorm en kaprichting
zadeldak in de dwarsrichting**



**bouwhoogte
1,5 laag + kap**



ruimtelijke verschijningsvorm



**kapvorm
asymmetrisch**



**kapvorm
asymmetrisch**

II.4. materialisatie en detaillering bouwwerk

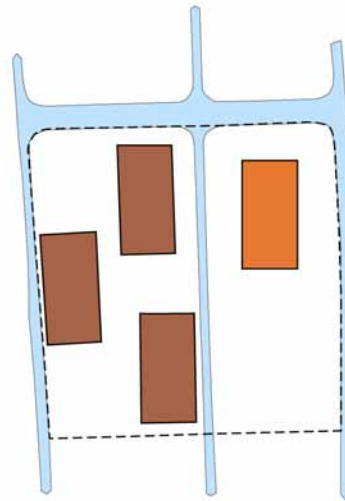
materiaalkeuze/ materiaalkleur/ detaillering

doelen

- de materiaalkeuze en kleur van bouwwerken in de tweede linie versterkt de ervaring van de lange lijnen van het onderliggende slagenlandschap en de ervaring van dieptewerking gezien vanaf het lint
- een eenduidig leesbaar hoofdvolume met verbijzonderingen die passen in de typologie van bouwwerken in de omgeving en ondergeschikt aan het hoofdvolume
- de architectuur is niet afhankelijk van toeters en belen maar van een goede materiaalkeuze en detaillering

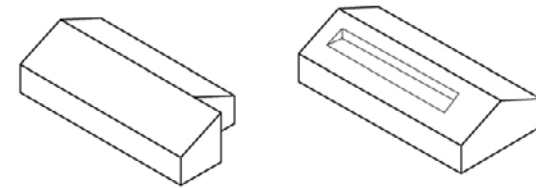
richtlijnen

- verbijzonderingen van het hoofdvolume zijn goed als het hoofdvolume als geheel leesbaar blijft, de verbijzonderingen zoals dakkapellen moeten in verhouding ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume
- de materialisering van de gevels bestaat overwegend uit hout en metselwerk in donkere tinten
- de materialisering van de kappen bestaat overwegend uit mat gebakken dakpannen of duurzame materialen (bijvoorbeeld shingles, sedum of riet)
- indien zonnecollectoren/ -panelen worden toegepast, dienen deze binnen het architectonische concept te passen

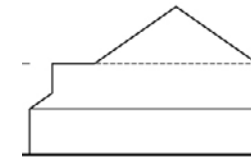


functioneel onderscheidend

voorbeelden



detaillering, verbijzonderingen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume



kapvorm verbijzondering

III. KAVEL AAN DE RINGWEG, 2E LINIE LINT



III.1. situering van het bouwwerk

rooilijn/ zijdelingse afstand/ oriëntatie

doelen

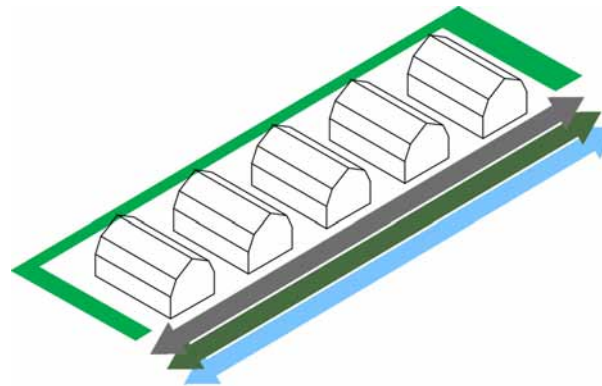
- de gebouwen vormen samen een autonoom, samenhangend, goed in de context ingepast, plandeel
- een reeks van losse gebouwen
- een rustig beeld; een heldere positionering

richtlijnen

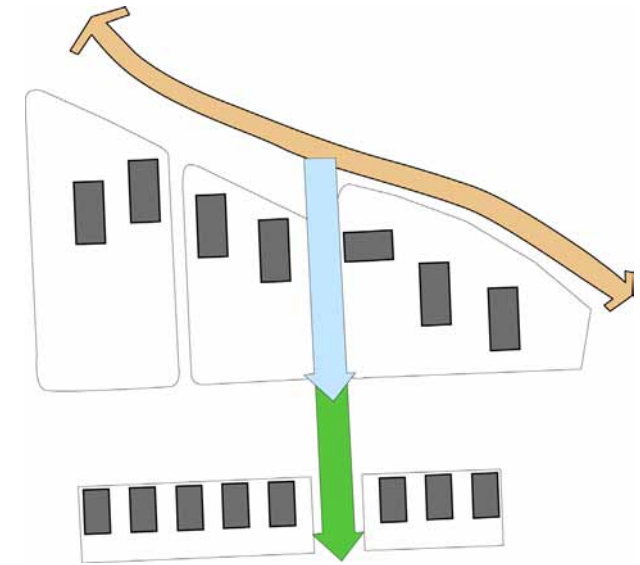
- de sloot, de wegen en de groene zone aan de noordzijde vormen een buffer tussen het plandeel en de sportvelden, en de bebouwing aan het lint
- de andere randen van het plandeel worden groen ingericht, en schermen het plandeel van de sportvelden, de parkeerstrook en de rotonde
- de erfafscheiding aan de zuidzijde is een doorlopende 'wand', die ontworpen en uitgevoerd wordt als onderdeel van het bouwplan
- de bouwwerken zijn zelfstandige volumes die op enige afstand van elkaar staan zodat er 'lucht' en groen tussen bouwwerken is
- de reeks van losse gebouwen wordt benadrukt door dat enkele woningen subtiel van de rooilijn afwijken
- de hoofdrichting van de bouwwerken is evenwijdig aan de hoofdrichting van het slagenlandschap rondom het plandeel
- de oriëntatie van de woningen is op de straat, met de voordeur en/ of een verblijfsruimte



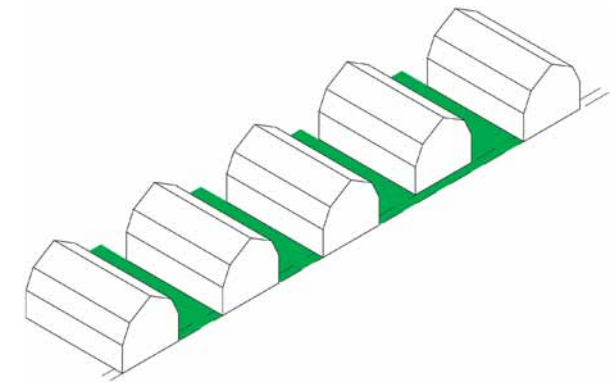
uitsnede concept definitief ontwerp



buffer, afscherming en inpassing



zichtlijnen van het lint op het landschap tussen de bouwvolumes



losse gebouwen op enige afstand van elkaar
enkele gebouwen wijken subtiel van de rooilijn af

III.2. hoofdvolume bouwwerk

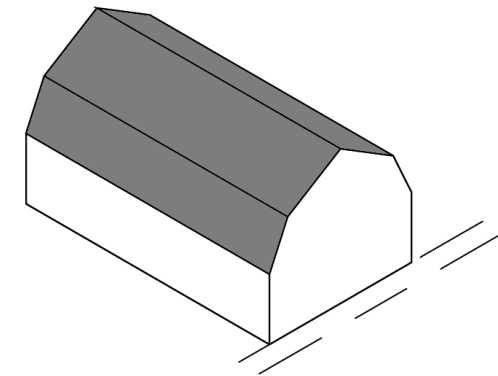
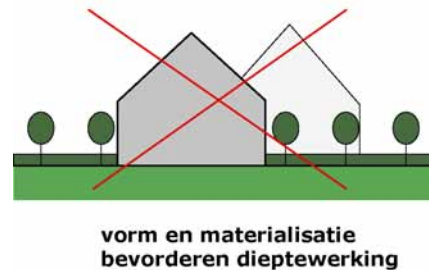
doelen

- de bouwwerken in de tweede lijn verhouden zich met een zekere bescheidenheid tot de bouwwerken direct aan het lint
- de bouwmasa oogt niet massaal en wordt zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context
- de bouwwerken ogen simpel; het gaat om eenvoudige volumes die nauwkeurig zijn vormgegeven, een rechthoekige plattegrond, met een eenvoudige kapvorm

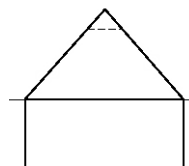
richtlijnen

- het hoofdvolume is staafvormig en noord/zuid georiënteerd
- het gebouwde volume heeft een rechthoekige plattegrond
- het hoofdvolume van de bouwwerken bestaan uit 1 laag met kap
- de kapvorm is een zadeldak of mansardekap
- de kaprichting is evenwijdig aan het hoofdvolume met de nok in de noord/zuidrichting

bouwmasa en bouwhoogte



rechthoekige plattegrond,
eenvoudige kapvorm



bouwhoogte
1 laag + kap

III.3. gevelaanzichten bouwwerk

kapvorm/ kaprichting/ gevelopbouw/ gevelgeleding/ plasticiteit

doelen

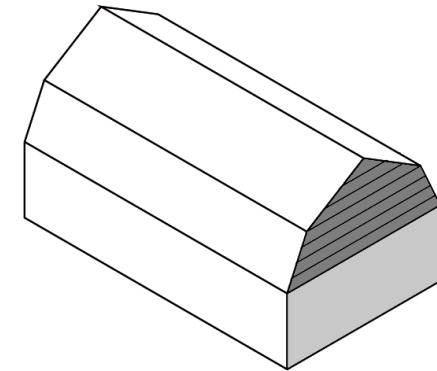
- de bouwmasa oogt niet massaal en wordt zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context
- de aanzichten dragen bij aan de vorming van een bescheiden ensemble door een samenhangend ontwerp
- binnen de samenhang is er bescheiden variatie tussen de woningen onderling
- elke woning op zichzelf heeft een rustig gevelbeeld door samenhang in de onderdelen

richtlijnen

- de variatie tussen de woningen onderling wordt bereikt in verbijzonderingen in de gevelopbouw zoals de positie van de entree, de onderlinge verschillen in de hoogte van de gevelopeningen (ramen en deuren), een toegevoegde erker, kleurvariatie etc.
- per woning is de variatie in gevelopeningen en kleuren beperkt ter wille van het rustige totaalbeeld en de samenhang
- front, als zodanig ontworpen voorgevel aan de wegzijde, met verblijfsruimte aan de gevel
- dakkapellen mogelijk aan één zijde van het bouwwerk, zodat de ruimte tussen twee hoofdvolumes niet dichtslibt
- nevenvolumes transparanter maken dan hoofdvolumes (entreepartij)
- zijgevels bieden ruimte voor entree; aan één zijkant tuin met verblijfskwaliteit; géén parkeren



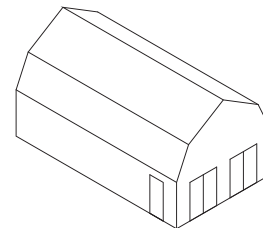
3D impressie studie oktober 2010
uitsnede kavel 2e linie lint, ASVZ



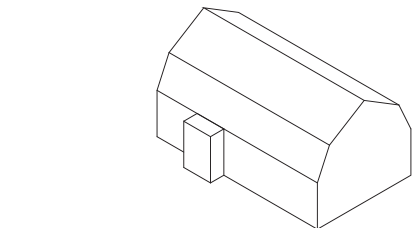
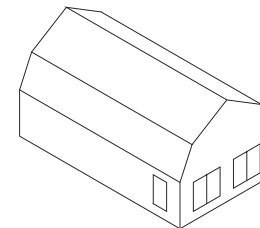
opdeling gevel in onder- en bovenbouw



dakkapellen aan één zijde van het bouwwerk,
ruimte tussen de bouwvolumes waarborgen



gevelindeling, onderlinge verschillen in de hoogte van de gevelopeningen



nevenvolumes transparanter maken dan hoofdvolume

III.4. materialisatie en detaillering bouwwerk

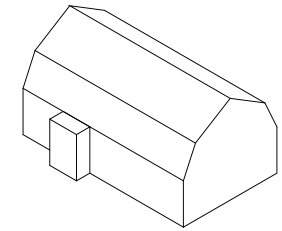
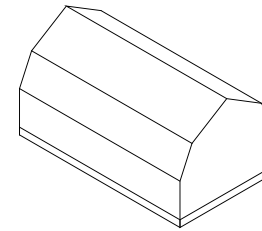
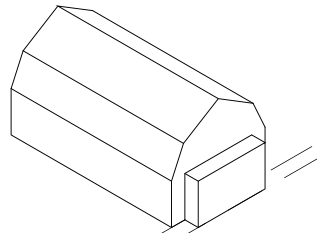
doelen

- de materiaalkeuze en kleur van de bouwwerken in dit plandeel draagt bij aan de beoogde bescheidenheid tot de bouwwerken direct aan het lint
- een samenhangend geheel met kleine variaties tussen de woonwagenwoningen onderling
- een eenduidig hoofdvolume met verbijzonderingen die ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume
- een rustig eenduidig beeld, de architectuur is afhankelijk van een goede materiaalkeuze en eenvoudige detaillering

richtlijnen

- verbijzonderingen van het hoofdvolume zijn goed als het hoofdvolume als geheel leesbaar blijft, dus in verhouding ondergeschikt
- variatie door verbijzonderingen in de detaillering zoals entreeluifels, positie deuren/ ramen e.a. en kleurkeuze
- de materialisatie van de bouwwerken bestaat uit; gevels onderbouw metselwerk, bovenbouw eterniet, dakpannen• dakoverstek is niet aanwezig of bescheiden
- kleuren per materiaal voorgeschreven; metselwerk; genuanceerde lichte aardkleuren indien plint; donkere steen
cementgebonden plaatmateriaal: donkerbruin, - grijs of zwart
kozijnen en ramen; wit en/of donkere kleuren: zwart, donkergroen, donkerblauw
dakpannen; donker
dakkapelwangen: donker
- erfafscheidingen worden uitgevoerd als beplanting of van hout of metselwerk

materiaalkeuze/ materiaalkleur/ detaillering



variatie door erker, plint of entreeluifel

- de erfafscheiding aan de zuidzijde is een doorlopende 'wand', die ontworpen en uitgevoerd wordt als onderdeel van het bouwplan, uitgevoerd als beplanting of van hout of metselwerk