



ruimtelijke
denkers
wissing

Beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Hoven, Dordrecht

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

1286-Dorp De Hoop-Beeldkwaliteitsplan

Projectnaam:

De Nieuwe Hoven

Projectnummer:

1286

Auteur(s):

Guillaume Veillat, Marten Reijnen

Opdrachtgever:

Van den Heuvel Ontwikkeling en Beheer BV

Contactpersoon:

Marten Reijnen

Versie:

02

Status:

Concept

Wijzigingsdatum:

21 mei 2024

Inhoud

Inleiding	5
Eén sfeer, drie deelgebieden	7
Criteria gebouwen	8
Criteria hoven en dijkwoningen	9
Criteria woonwagenstandplaatsen	12
Criteria bijzonder maatschappelijk programma	13
Criteria buitenruimte	16
Inrichtingscriteria hoven, dijkwoningen en woonwagenstandplaatsen	17
Inrichtingscriteria voor bijzonder maatschappelijk programma	19

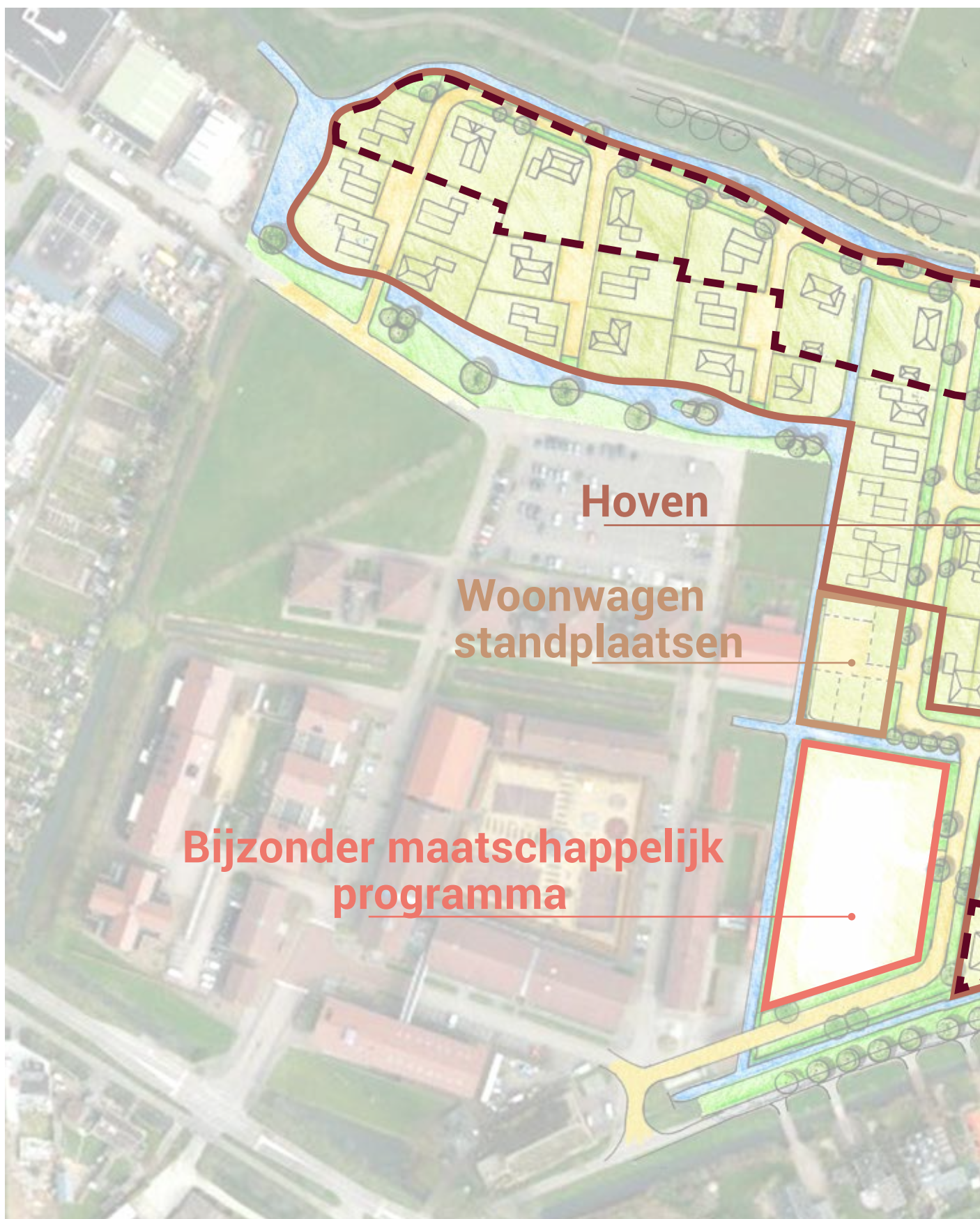


Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor De Nieuwe Hoven. Langs de Oudendijk en de Noordendijk, op een voormalig deel van het terrein van Dorp de Hoop, verrijst een nieuwe woonbuurt. Het plan heet niet voor niets De Nieuwe Hoven, het is in z'n opzet en uitstraling geïnspireerd op De Hoven, de woonwijk net ten oosten van het plangebied. Voor het plangebied is een stedenbouwkundige visie opgesteld, die technisch uitgewerkt is in een proefverkaveling. Beide documenten zijn de basis geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is de basis voor de ontwikkeling van De Nieuwe Hoven en schept heldere kaders, waarbinnen er nog beperkte ruimte is om de verkaveling in de loop van de ontwikkeling aan te scherpen.

Dit document, het beeldkwaliteitsplan, doet aanvullend op het bestemmingsplan uitspraken over de uitstraling van de wijk. Het vormt een concreet toetsingskader voor de opdrachtgever, de gemeente en de ontwerpers van de bouw- en inrichtingsplannen.

Aan de getoonde referentiebeelden kunnen geen rechten worden ontleend. Beoordeling van de bouwplannen vindt plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dordrecht.



Hoven

**Woonwagen
standplaatsen**

**Bijzonder maatschappelijk
programma**

Schetsverkaveling met deelgebieden



Eén sfeer, drie deelgebieden

'Dorp de Hoop' is een doorzetting van 'de Hoven' aan de oostzijde van de Oudendijk. De ontwikkeling krijgt net als in De Hoven een groene en statige sfeer in de architectonische stijl van de jaren '30.

Door het programma en de ligging aan historische dijklinten is de ontwikkeling in te delen in 3 verschillende deelgebieden, die elk een nuance vormen binnen de overkoepelende architectonische stijl en sfeer. De deelgebieden zijn:

- Hoven
 - Verbijzondering: de Dijkwoningen
- Woonwagenstandplaatsen
- Bijzonder maatschappelijk programma

De Hoven bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De Dijkwoningen zijn een onderdeel van de Hoven, maar vormen hierop een verbijzondering vanwege de ligging in het zicht van de cultuurhistorisch waardevolle Oudendijk en Noordendijk.

De woonwagenstandplaatsen zijn bedoeld voor woonwagens en in het bijzonder maatschappelijk programma kunnen, bij de entree van De Nieuwe Hoven, zowel een appartementengebouw als rijwoningen geplaatst worden. Ieder deelgebied heeft qua bebouwing zijn eigen kenmerken, maar gezamenlijk dragen ze bij aan de algehele sfeer van de wijk: groen en statig, met een jaren '30 architectuur.



Criteria gebouwen

Voor de drie deelgebieden worden in dit hoofdstuk de stedenbouwkundige, architectonische en inrichtingscriteria beschreven. Omdat De Nieuwe Hoven één samenhangende buurt is, zit er tussen de vier deelgebieden een beperkte mate van overlap.

Criteria hoven en dijkwoningen



De individuele woning of tweekapper maakt deel uit van een samenhangend groter geheel en is onderdeel van een afgewogen compositie tussen woningen. De woning vormt tevens een afgewogen compositie op zichzelf;

Stedenbouwkundige criteria

Situering

- In het deelgebied 'Hoven' ligt de woning minimaal 3 meter achter de voorperceelsgrens;
- In het deelgebied 'Dijkwoningen' ligt de woning minimaal 4 meter achter de voorperceelsgrens
- Bij voorkeur toepassen van erkers, entreepartijen en/of luifels. Deze mogen de basisrooilijn niet doorbreken;
- De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse erfgrens is minimaal 2 meter, met uitzondering van de erfgrens waar hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

Oriëntatie

- De woning is met de voorgevel geïoriënteerd op de openbare ruimte;
- De voorgevel staat parallel aan de voornaamste openbare ruimte;
- Bij hoekkavels heeft de woning een dubbele oriëntatie en wordt de woning zodoende 'de hoek om' ontworpen.

Accenten

- Accenten zijn bijvoorbeeld hoeken van straten, of woningen in een zichtlijn;
- Op zulke plekken vormen woningen een accent die de plek benadrukt. Dat kan bijvoorbeeld door vooruitgeschoven geveldelen of elementen die door de gootlijn heen steken.

Massa

- Woningen bestaan uit een eenvoudig hoofdvolume, met ondergeschikte delen, waardoor een samengesteld volume ontstaat;
- Mogelijke ondergeschikte volumes zijn (meerlaagse) aanbouwen, dwarskappen, erkers, entreepartijen, luifels, verticale elementen, schoorstenen, e.d.;
- Woningen hebben in de basis een zadeldak of een schilddak, met een hellende, nadrukkelijke kap;
- Sprongen in de gootlijn zijn passend;
- Ondergeschikte delen hebben eenzelfde type kap als het hoofdgebouw, waardoor een samenhangend volume ontstaat.
- Platte daken van ondergeschikte bouwdelen, verspringende goten en gootdoorbrekingen zijn toegestaan als accent.



Door ondergeschikte delen met eenzelfde type kap als het hoofdgebouw ontstaat een samengesteld volume dat kenmerkend is voor de architectuur van de jaren '30.

Erkers, elementen die de goot doorbreken, en horizontale belijning geven uitstraling



Bakgoten met wisselende hoogte, horizontale belijning als verbijzondering in het metselwerk



Een spel van horizontale en verticale onderdelen



Verfijnd metselwerk, luifels, sterke gootlijnen en roedeverdelingen



Verfijnde metselwerkdetaillering

Architectonische criteria

Gevelopbouw en detaillering

- In de architectonische uitwerking dient de jaren '30 stijl tot uitdrukking te komen;
- Woningen hebben een nadrukkelijke horizontale belijning, zoals grote goot overstekken, ramen direct onder de goot, horizontale banden, nadrukkelijke lateien en raamdorpels;
- Bij accenten kan ook in de bakstenen gevel subtiele horizontale geleiding aangebracht worden;
- Woningen hebben ook nadrukkelijke verticale accenten in de compositie, zoals gelijnde ramen, schoorstenen of een stijlde dwarskap;
- Er is sprake van duidelijke plasticiteit in de gevels, door diepe neggen en overstekken en eventueel subtiele verspringen in het metselwerk bij horizontale banden.
- Raampartijen hebben een onderverdeling.

Materiaal en kleur

- Gevels zijn gemetseld in rode, donkerrode of rood-bruine bakstenen;
- Ter hoogte van de lateien, dorpels of verdiepingsvloeren, worden de horizontale banden uitgevoerd in beton, hardsteen of metselwerk in een donkere kleur;
- Horizontale bakstenen accentuering wordt uitgevoerd in een donkere kleur. De baksteen heeft hetzelfde formaat als de overige baksteen in de gevel;
 - Indien de baksteen verspringt mag de baksteen ook in de kleur van de gevel
- De woningen kunnen voorzien zijn van een donkere (antracietkleurige) bakstenen plint (maximaal 50 cm hoog);
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen, in een mat-antracieten kleur;
- Geen zichtbare zaagsneden in de dakpannen toegestaan;
- Dakgoten worden altijd uitgevoerd als bakgoot;
- Kozijnen, omtimmeringen, daklijsten ed. zijn van hout of kunststof met houtnerf in gebroken wit;
- De kleur van de draaiende delen hoeft niet gebroken wit te zijn, maar moet wel passen in de architectuurstijl, denk daarbij aan traditionele/ donkere kleuren (donkergroen / donkergrijs).
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.

Verbijzondering Dijkwoningen

Met het oog op de cultuurhistorische achtergrond van de Oudendijk en de tegenoverliggende lintbebouwing, zijn de 'dijkwoningen' een subtiele landelijke variatie op de jaren '30 stijl. Ook hebben ze een rijkere metselwerken detaillering. Naast de diepere voortuin, die in de stedenbouwkundige criteria is opgesteld, gelden ook de volgende verbijzonderingen:

- Bakstenen topgevels hebben een rollaag, of ander motief, dat de dakrand begeleidt.
- Ondergeschikte volumes hebben een rijkere en zwaardere uitstraling, zo kunnen ronde bakstenen erkers toegepast worden, grotere schoorstenen, al dan niet met betonnen, hardstenen, kunststenen of metselwerk banden;

Criteria woonwagen-standplaatsen



De woonwagenstandplaatsen voegen zich naar de sfeer van de wijk en sluiten zoveel mogelijk aan op de gekozen architectuurstijl van de jaren '30.

Stedenbouwkundige criteria

Situering en oriëntatie

- De woning is met de voorgevel geïoriënteerd naar de openbare ruimte;
- Op hoekkavels, waarbij de zijkant aan een openbare straat grenst, heeft de betreffende zijgevel een open uitstraling;
- De woning is recht en ligt minimaal 1 meter achter de voorperceelsgrens;
- De afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2 meter, waarbij de onderlinge afstand minimaal 5 meter is.

Massa

- Woningen bestaan uit een eenvoudig volume van 1 bouwlaag met kap;
- Woningen hebben een schildkap of zadelkap;
- Platte daken en dakkapellen zijn niet toegestaan.

Architectonische uitwerking

Gevelopbouw en detaillering

- In de architectonische uitwerking dient een vereenvoudiging van de jaren '30 stijl tot uitdrukking te komen;
- Woningen hebben een overwegend horizontale belijning, zoals bijvoorbeeld een nadrukkelijke gootlijn;
- Er is sprake van plasticiteit in de gevels, bijvoorbeeld door diepe neggen en overstekken;
- Raampartijen hebben een onderverdeling.

Materiaal en kleur

- Gevels zijn uitgevoerd in rode, donkerrode of rood-bruine bakstenen of steenstrips;
- De woningen kunnen een donkere (antracietkleurige) plint hebben (maximaal 50 cm hoog);
- Hellende daken zijn gedekt met keramische pannen, in een mat-antracieten kleur;
- Geen zichtbare zaagsneden in de dakpannen toegestaan;
- Kozijnen, daklijsten ed. zijn uitgevoerd in gebroken wit;
- Kunststof kozijnen en plaatmateriaal alleen toepassen wanneer dit zeer zorgvuldig is gedetailleerd i.v.m. vervuiling en zonder zichtbare bevestiging.
- De kleur van de draaiende delen hoeft niet gebroken wit te zijn, maar moet wel passen in de architectuurstijl, denk daarbij aan traditionele/ donkere kleuren (donkergroen / donkergrijs).
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.

Criteria bijzonder maatschappelijk programma



Het bijzonder maatschappelijk programma kan bestaan uit rijwoningen, of appartementen. In de beeldkwaliteitsregels wordt hier rekening mee gehouden.

Stedenbouwkundige criteria

Situering en oriëntatie

- Het gebouw vormt vanwege de positionering en massa de entree naar De Nieuwe Hoven;
- Het gebouw oriënteert zich vanwege de entreefunctie in ieder geval naar de oost- en zuidzijde;
- Ook de noordgevel moet representatief worden vormgegeven vanwege de mogelijke ligging in de zichtlijn vanuit de buurt;
- De oostgevel staat parallel aan de voornaamste openbare ruimte;

Massa

- De massa bestaat uit een eenvoudig hoofdvolume, aangevuld met ondergeschikte delen, zoals (meerlaagse) aanbouwen, dwarskappen, erkers, entreepartijen, luifels, verticale elementen, schoorstenen, e.d.;
- Het gebouw heeft een plat dak;
- Het gebouw is maximaal 3 bouwlagen hoog;
- Sprongen in de rooi- en gootlijn zijn passend.



Inspiratie: drielaags plat volume in de architectuur van de Haagse School

Architectonische uitwerking

Gevelopbouw en detaillering

- In de architectonische uitwerking dient de jaren '30 stijl tot uitdrukking te komen;
- Het gebouw heeft een nadrukkelijke horizontale geleding, zoals bijvoorbeeld grote goot overstekken, betonnen banden, nadrukkelijke lateien en raamdorpels;
- In dit gebouw worden (t.o.v. de woningen in de hoven) horizontale bakstenen banden tussen de betonnen banden vaker toegepast en langer doorgetrokken in de gevel.
- Het gebouw ook nadrukkelijke verticale accenten in de compositie, zoals doorlopende geveldelen en gelijnde ramen;
- De kopgevels worden zeer verzorgd mee-ontworpen, bijvoorbeeld door toepassing van 'boekensteunen': hoekbeëindigingen door een hoger of juist een lager volume dan de rest van het gebouw;
- Blinde gevels zijn niet toegestaan;
- Er is sprake van duidelijke plasticiteit in de gevels, door metselwerk verspringen, diepe neggen en overstekken en baksteendetails;
- Raampartijen hebben een onderverdeling;
- Geen zichtbare dakgoten. Platte daken hebben een metselwerken opstand.

Materiaal en kleur

- Gevels zijn gemetseld in rode, donkerrode of rood-bruine bakstenen;
- Primaire horizontale banden in de gevel zijn uitgevoerd in beton, hardsteen of kunststeen;
- Secundaire horizontale banden zijn uitgevoerd met een donkerbruine baksteen in het formaat van de overige bakstenen;
- Dorpels, al dan niet geïntegreerd in een doorlopende band, zijn ook van beton, hardsteen of kunststeen;
- Het gebouw heeft een donkere plint (maximaal 50 cm hoog);
- Kozijnen, omtimmeringen, daklijsten ed. zijn van hout of hoogwaardig kunststof met houtnerf
 - De kleurstelling van dergelijke elementen is voor het hele gebouw gelijk en kan gekozen worden tussen gebroken wit, of antraciet.
- Draaiende delen hebben dezelfde kleur als de kozijnen.
- Felle kleuren zijn niet toegestaan.

Sterke horizontale belijning doorbroken door verticale gevelelementen



Een subtiel gevormde massa door wisselende rooi- en gootlijn



Een spel van horizontale en verticale onderdelen



Hoekbeëindiging door een 'boekensteun'



Criteria buitenruimte

Bepalend voor de uitstraling vanaf de straat is, naast de architectuur ook de inrichting van de buitenruimte en de overgangen naar de straat. De criteria daarvoor worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Inrichtingscriteria hoven, dijkwoningen en woonwagenstand- plaatsen

Parkeren op eigen erf

- Aan één zijde van de woning dienen 2 functionele opstelplaatsen gerealiseerd te worden voor de privé auto's;
- De opstelplaatsen moeten volledig achter de voorperceelsgrens worden gesitueerd;
- Per opstelplaats geldt een minimale maatvoering van 2,5 meter breed en 5 meter diep;
- Opstelplaatsen laten ruimte over voor het gebruik van (garage)deuren. Opstelplaatsen staan op minimaal 1 meter afstand van (garage)deuren;

Inritten

- Ieder perceel krijgt één inrit. Er komt geen aparte doorbreking in de erfscheiding voor een voetpad;
- Inritten voor twee opstelplaatsen achter elkaar (hierna enkele inrit), zijn maximaal 4,0 meter breed;
- Inritten voor twee opstelplaatsen naast elkaar (hierna dubbele inrit), zijn maximaal 5,6 meter breed;
- Waar mogelijk worden inritten van naast elkaar gelegen woningen gecombineerd, zodat er zo min mogelijk doorbrekingen zijn van de groenstroken langs de wegen.
 - Combinatie van een enkele en een dubbele inrit van 2 naast elkaar gelegen woningen: 7,20 meter breed;
 - Combinatie van twee dubbele inritten van 2 naast elkaar gelegen woningen: 8,80 meter breed;
- Inritten worden bestraat met grasstenen, of vergelijkbare halfopen doorgroeibestrating, waarbij de openbare groenstrook visueel minimaal wordt onderbroken. Wel kan er per inrit een strook van maximaal 1,20 meter breed worden verhard voor gemakkelijke toegang met de fiets, kindwagen, rollator of rolstoel.

Erfscheidingen

- Erfscheidingen bestaan voor de voorgevel uit lage hagen aan de voorzijde, achter de voorgevel overgaand in hoge hagen;
 - De lage haag is maximaal 1 meter hoog;
 - De hoge haag is maximaal 1,8 meter hoog;
- Bij hoekwoningen gelden beide gevels aan de openbare ruimte als voorgevel. Voor die voorgevels zijn enkel lage hagen toegestaan;
- Bij openingen in de erfscheiding aan de voorzijde (in de lage haag) kunnen (net als in De Hoven) aan weerszijde gemetselde kolommen worden geplaatst;
 - De kolommen zijn maximaal 1 meter hoog en niet lager dan de haag;
 - De kolommen worden in dezelfde steen en voeg uitgevoerd als de betreffende woning;
 - natuurstenen, of betonnen eindplaten zijn mogelijk.



Gemetselde kolommen markeren de inrit

Waterkant

Verschillende kavels in De Nieuwe Hoven liggen aan het water. Het streven is om ook aan de waterkanten een samenhangend en verzorgd beeld te krijgen. Om die reden geldt voor de waterkant van de kavels:

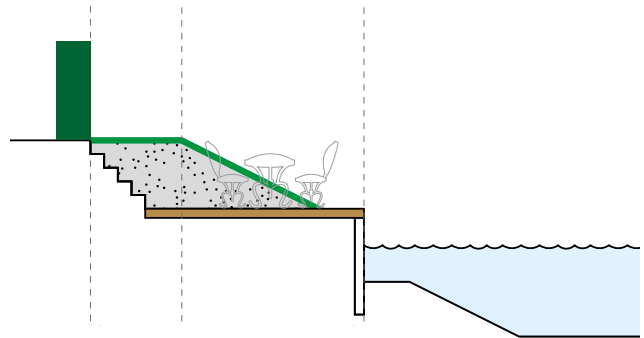
- Zowel de waterlijn als de bovenkant van het talud liggen vast en mogen niet aangepast worden. Uitvullen van het talud is expliciet niet toegestaan;
- Het schuine talud aan de waterkant dient groen ingericht te worden;

Er mogen vlonders worden aangelegd. Deze dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

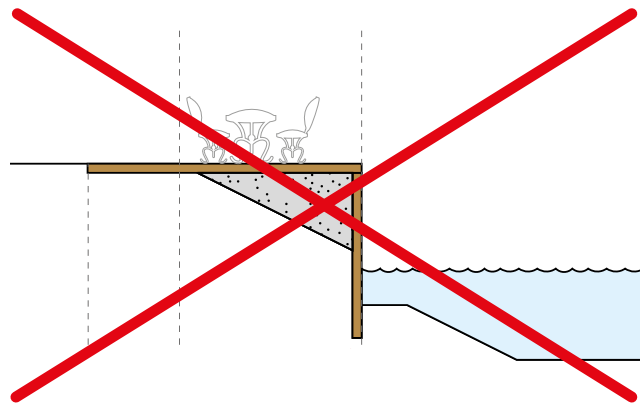
- Vlonders zijn maximaal 6 meter breed en steken niet uit buiten de waterlijn;
- Situering vlonders minimaal 1,5 meter van de erf-grenzen;
- Op of aan de vlonder zijn geen (bouw)werken toegestaan;
- Eventuele vergunningen of meldingen bij het waterschap zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.



Een groen talud met een vlonder



Doorsnede van een groen talud met een vlonder



Het talud uitvullen is expliciet niet toegestaan

Inrichtingscriteria voor bijzonder maatschappelijk programma

Inrichting terrein

- De terreininrichting heeft een groene en verzorgde uitstraling, die aansluit bij de verzorgde architectuur van het maatschappelijke gebouw;
- Het terrein, min de bebouwing en parkeerterrein, is minimaal 80% groen ingericht;
- De parkeerpocket is omzoomd met een haag van 1 meter hoog;
- De randen van het terrein, met een minimale diepte van 3 meter van de erf grenzen, zijn 100% groen ingericht. Uitzondering hierop zijn de inrit en ingang voor voetgangers;

Inritten

- Het terrein krijgt maximaal één inrit voor auto's en eventueel twee toegangen voor voetgangers;
- In tegenstelling tot de overige woningen wordt de inrit naar de parkeerpocket verhard met de bestrating van de openbare straten;
- De inrit en toegangen worden aan weerszijden gemarkeerd door gemetselde kolommen:
 - De kolommen zijn maximaal 1 meter hoog en niet lager dan de haag;
 - De kolommen worden in dezelfde steen en voeg uitgevoerd als de hoofdbebouwing woning;
 - Natuurstenen, of betonnen eindplaten zijn mogelijk.

Parkeren op eigen erf

- De parkeerbehoefte wordt volledig opgelost op eigen terrein;
- De afmetingen van de parkeerplaatsen en rijbaan voldoen aan de actuele richtlijnen van het CROW/parkeernota;

Erf scheidingen

- Erfscheidingen bestaan uit lage hagen op de erf grenzen aan de openbare ruimte en een hoge haag op de overige erf grenzen:
 - De lage haag is maximaal 1 meter hoog;
 - De hoge haag is maximaal 1,8 meter hoog;
- Bij de erf grens aan de waterkant is een erf afscheiding niet verplicht;
- Bij openingen in de erfscheiding aan de voorzijde (in de lage haag) kunnen aan weerszijde gemetselde kolommen worden geplaatst;
 - De kolommen zijn maximaal 1 meter hoog en niet lager dan de haag;
 - De kolommen worden in dezelfde steen en voeg uitgevoerd als de betreffende woning;
 - Natuurstenen, of betonnen eindplaten zijn mogelijk.

Waterkant

Het bijzonder maatschappelijk programma ligt aan het water. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor de rest van de woningen in De Nieuwe Hoven.

