



Winkler Prins-park, Voorst

beeldkwaliteitsplan, d.d. 23/11/2023

Colofon

Beeldkwaliteitsplan

Specht architectuur en stedenbouw
www.spechtarchitecten.nl

Westerkade 2
9718 AN Groningen NL
info@spechtarchitecten.nl
+31 (0)50 711 52 35

In opdracht van
Gemeente Voorst & IJsseldal Wonen

23 november 2023

1	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	7
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
3	DOORSNEDES	27
4	BEELDKWALITEITSPLAN	39



Voorst koestert het landschap. Daarom wordt ruimte voor nieuwe woningen liever in het bestaande dorp gezocht, dan in dorpsuitbreiding. Ook omdat ze voor de leefbaarheid van het bestaande dorp belangrijk zijn. Het Winkler Prinsterrein is in de Kansenkaart van Steenhuis Meurs (dd.12-4-2022) aangedragen als één van de maatwerklocaties voor kleinschalige woningbouw.

IJsseldal Wonen en de Gemeente Voorst hebben de handen ineengeslagen om gezamenlijk een stedenbouwkundig plan voor deze locatie te ontwikkelen. IJsseldal Wonen is voornemens om de 13 woningen aan de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg te slopen en nieuw te bouwen. Gezocht wordt naar verdichting met woningen voor starters, compacte gezinnen en ouderen.

Het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan is de cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en het omliggende dorp.

1. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

1.1 PLANGEBIED

Het door tuinen en plantsoen omsloten terrein is een boomrijk restgebied, een ingesloten stukje landschap dat is overgebleven na de verdichting van de historische dorpslinten (Binnenweg en Schoolstraat) en de aanleg van nieuwe straten in de naoorlogse periode (H.H. Wilkensstraat en G.J. van Heuvenstraat). Het terrein wordt omgeven door zowel particuliere woningen als corporatiewoningen van IJsseldal Wonen. IJsseldal Wonen heeft aangegeven de aangrenzende woningen aan de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg te willen herontwikkelen.

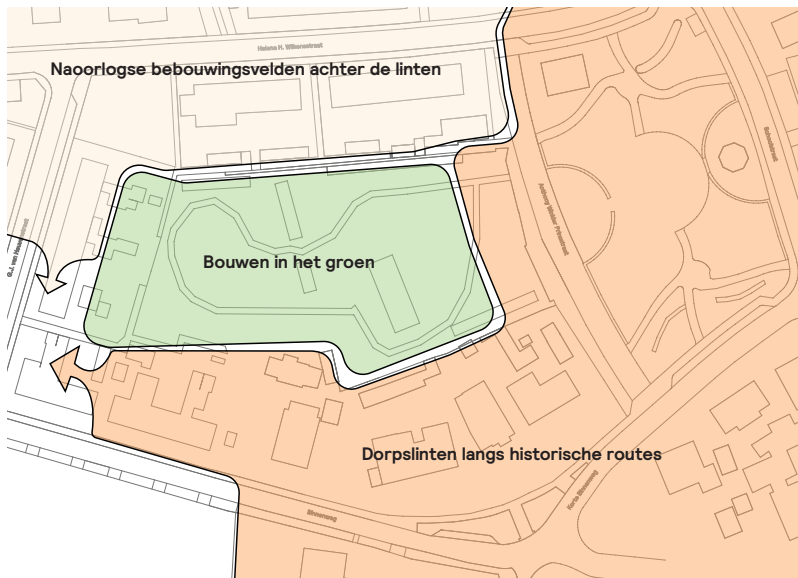


1.2 DRIE SFEREN

In de Kansenskaart van SteenhuisMeurs worden de verschillende sferen met bijbehorende karakteristieken van Voorst gedefinieerd. De Binnenweg valt onder de categorie 'dorpslint langs historische route'. De G.J. Van Heuvenstraat is een 'naoorlogs bebouwingsveld achter het lint'.

Het ingesloten stukje landschap is een achterterrein, omsloten door bebouwing. Het is niet onderdeel van een historisch lint, maar er is ook geen ruimte voor een bebouwingsveld met straten en plantsoenen naar het naoorlogse model. Hier geldt een nieuwe sfeer, namelijk 'bouwen in het groen'.

Het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan is de cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en het omliggende dorp. De karakteristieken van de verschillende sferen zijn daarom een belangrijk gegeven.



- 01 Binnenweg: het historische lint
- 02 G.J. van Heuvenstraat: naoorlogse bebouwingsveld
- 03 Het groene binnenterrein



1.3 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

De in de Kansenskaart geformuleerde stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten worden gehanteerd in het stedenbouwkundig plan:

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten:

- Koester het groene karakter van de door bebouwing omgeven locatie. Het terrein is een ingesloten stukje landschap en draagt in belangrijke mate bij aan de groene beleving van Voorst. Voorkom te sterke verdichting en bebouw maximaal 25% van het terrein, met het behoud van de bomenstructuur en het groene karakter als uitgangspunt.
- Houd de historische ontwikkeling en ruimtelijke karakteristieken van Voorst (linten en bebouwingsvelden) leesbaar. Bouw voort op het onderscheid tussen de historische lintbebouwing (Binnenweg) en de naoorlogse bebouwingsensembles daarachter. De Winkler Prinslocatie is een achterterrein, omsloten door bebouwing. Het is niet onderdeel van een historisch lint, maar er is ook geen ruimte voor een bebouwingsveld met straten en plantsoenen naar het naoorlogse model. Hier geldt een zesde sfeer, namelijk bouwen in het groen. Verkies een hof- of erfachtige opzet, waarbij de bebouwing landt in een collectieve groene ruimte. Eventuele privétuintjes zijn hieraan ondergeschikt.
- Sluit het Jac. Lugtmeijerplantsoen aan op de groenstructuur van het Winkler Prinssterrein.
- Rond de bebouwingswand rond het Jac. Lugtmeijerplantsoen af. Er dienen geen achterkanten of blinde zijkanten op de Anthony Winkler Prinsstraat uitkomen.
- Koester het zicht vanaf de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg op het open landschap van de Voorsterklei.
- Vergroen de straatprofielen van de H.H. Wilkensstraat en de G.J. van Heuvenstraat en maak ook hier het groene karakter van Voorst beleefbaar. De hoeken van de straten (Binnenweg, G.J. Heuvenstraat en H.H. Wilkensstraat) vragen om speciale oplossingen, met

kwitatief groen. Geef de bebouwing hier een alzijdig karakter, zonder blinde gevels.

Architectonische uitgangspunten:

- De Binnenweg is een zeer oude route en een historisch dorpslint, pas de bebouwing (in het geval van sloop-nieuwbouw) in dit lint in, met ruimtes tussen de bebouwing (doorzichten), afwisselende bouwvolumes en een alzijdige vormgeving.
- De G.J. van Heuvenstraat en de H.H. Wilkensstraat zijn naoorlogse straten met veelal seriematige en sterk samenhangende bebouwing. Bouw hierop voort.
- Ook voor eventuele bebouwing op het binnenterrein is het dorpse karakter van de Voorster bebouwing het uitgangspunt. Dit betekent: overwegend baksteen, zadel- of schilddaken, simpele bouwvolumes en een terughoudende vormgeving. Grotere volumes dienen vanaf de omliggende straten verborgen te zijn achter het groen. Bouw voort op de karakteristieke 'samenhang in verscheidenheid', met variatie in bouwvolumes en op elkaar afgestemde architectonische diversiteit.
- Voor bebouwing aan bestaande straten (Binnenweg, G.J. Heuvenstraat, H.H. Wilkensstraat en Anthony Winkler Prinsstraat) geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter, met een goothoogte van 6 meter (bij twee bouwlagen). Dit sluit aan op de maximale maatvoering voor woningbouw in Voorst (zie bestemmingsplan). Op het midden van het terrein zijn, alleen in het geval van gestapeld wonen en uit het zicht vanaf de bestaande straten, incidentele afwijkmogelijkheden, mits de uitgangspunten op deze pagina standhouden.

Op twee punten wordt afgeweken van de door SteenhuisMeurs geformuleerde uitgangspunten: 'Grotere volumes dienen vanaf de omliggende straten verborgen te zijn achter het groen'. 'Voor bebouwing aan bestaande straten (Binnenweg, G.J. Heuvenstraat, H.H. Wilkensstraat en Anthony Winkler Prinsstraat) geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter'.

De ontwikkelruimte in het landschap blijkt zeer klein te zijn in verband met de wens om de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Er is daarom gekozen om aan de Binnenweg een groter bouwvolume (met een hogere bouwhoogte dan 9 meter) te realiseren met gestapeld wonen. Door aan weerszijden royale afstand te houden tot de belendende bebouwing en hiermee de groene overhoek te vergroten, schikt het grotere volume zich in de lintbebouwing. In de beeldkwaliteitsplan is extra aandacht besteed aan dit appartementengebouw om te borgen dat de juiste schaal en maat leidt tot een zorgvuldige inpassing.

1. Winkler Prins-park is openbaar, autovrij en goed verbonden met de buurt
2. Meer 'lucht' en groen in G.J. van Heuvenstraat
3. Representatieve gevelwand waarin de symmetrie-as uit het Jac. Lugtmeijerplantsoen wordt opgepakt
4. Grotere korrel, alzijdige bebouwing aan de Binnenweg met aan weerszijden doorzichten tussen de bebouwing
5. Doorzicht naar groen binnenterrein
6. Zoveel mogelijk / de gezondste bomen behouden
7. Achterkanten van de woningen tegen elkaar
8. Parkeren niet in het park



2.STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

14



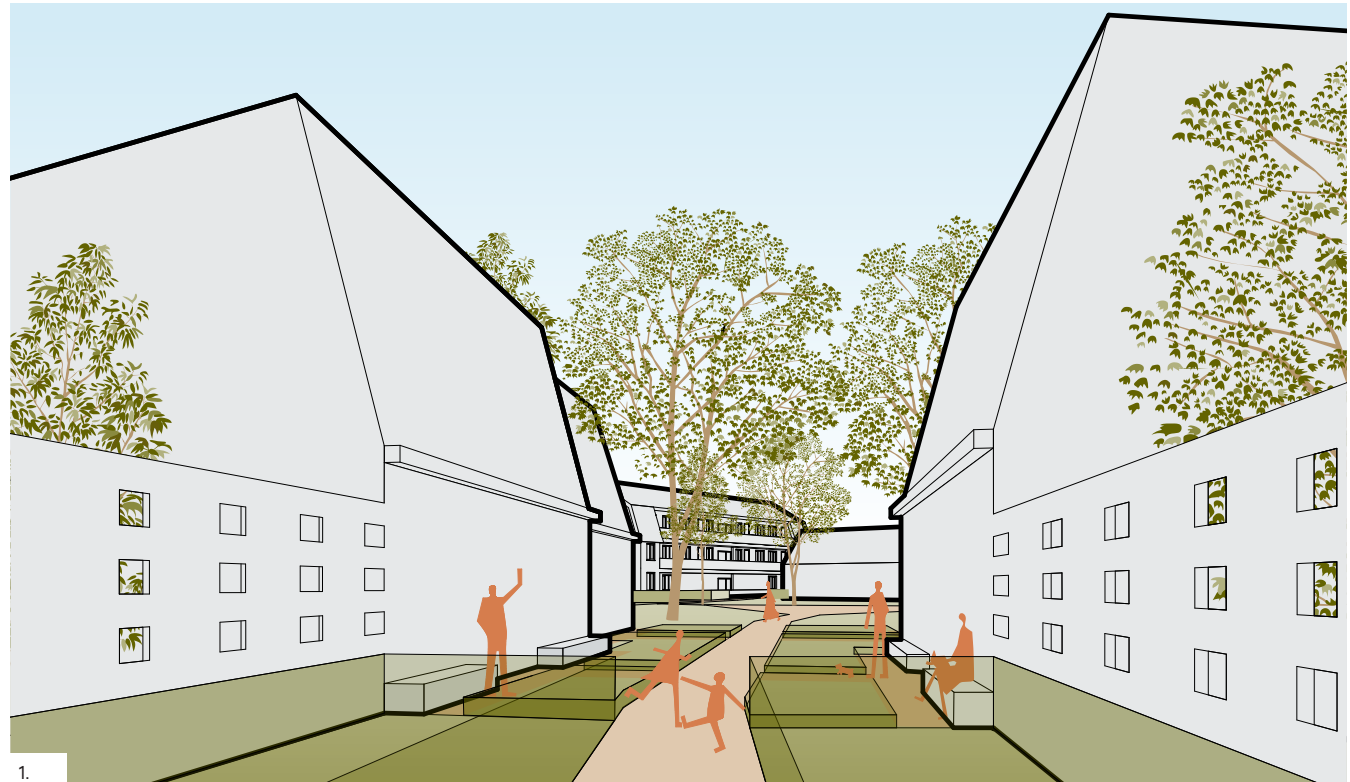
2.2 DRIE SFEREN IN SCHAAL EN MAAT

De impressies en de maquette geven een abstracte indruk van van de maat en schaal van de drie verschillende sferen.

De bebouwing aan de Winkler Prinsstraat en het woonpad hebben een lage gootlijn met kap, waardoor een kleinschalige maat en geborgen sfeer ontstaat.

Het kleinschalige appartementengebouw aan de Binnenweg is drie bouwlagen waarvan de appartementen op de bovenste bouwlaag zich in de kap bevinden. Het gebouw heeft aan weerszijden voldoende ruimte, zoals karakteristiek is voor de lintbebouwing.

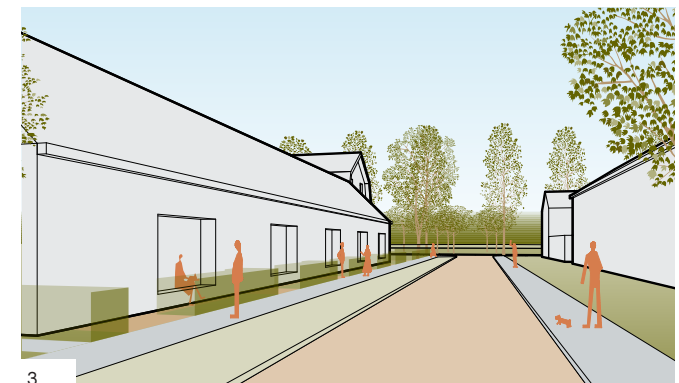
Het bouwvolume aan de G.J. Heuvenstraat heeft (nagenoeg) dezelfde lente als de tegenoverliggende bebouwing. De lage gootlijn geeft de straat een intiemere sfeer. Doordat de groene overhoek ruimer is geworden wordt het zicht op de Voorsterklei vergroot.



1.

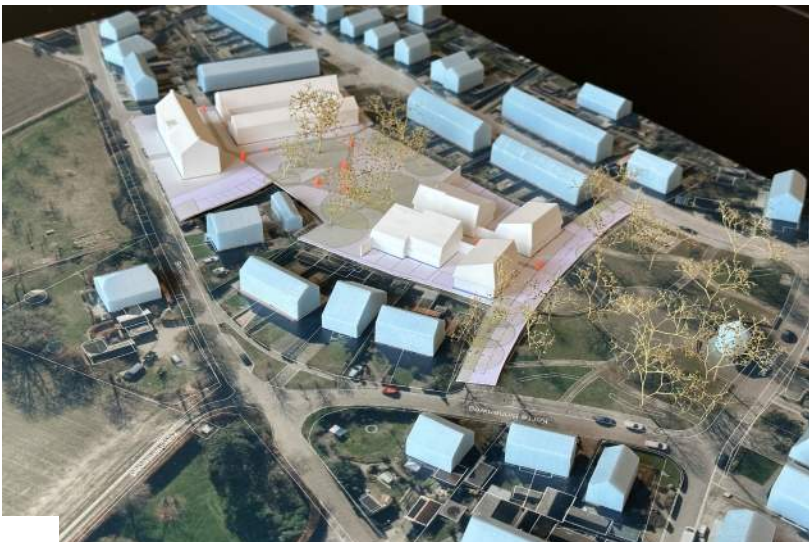


2.



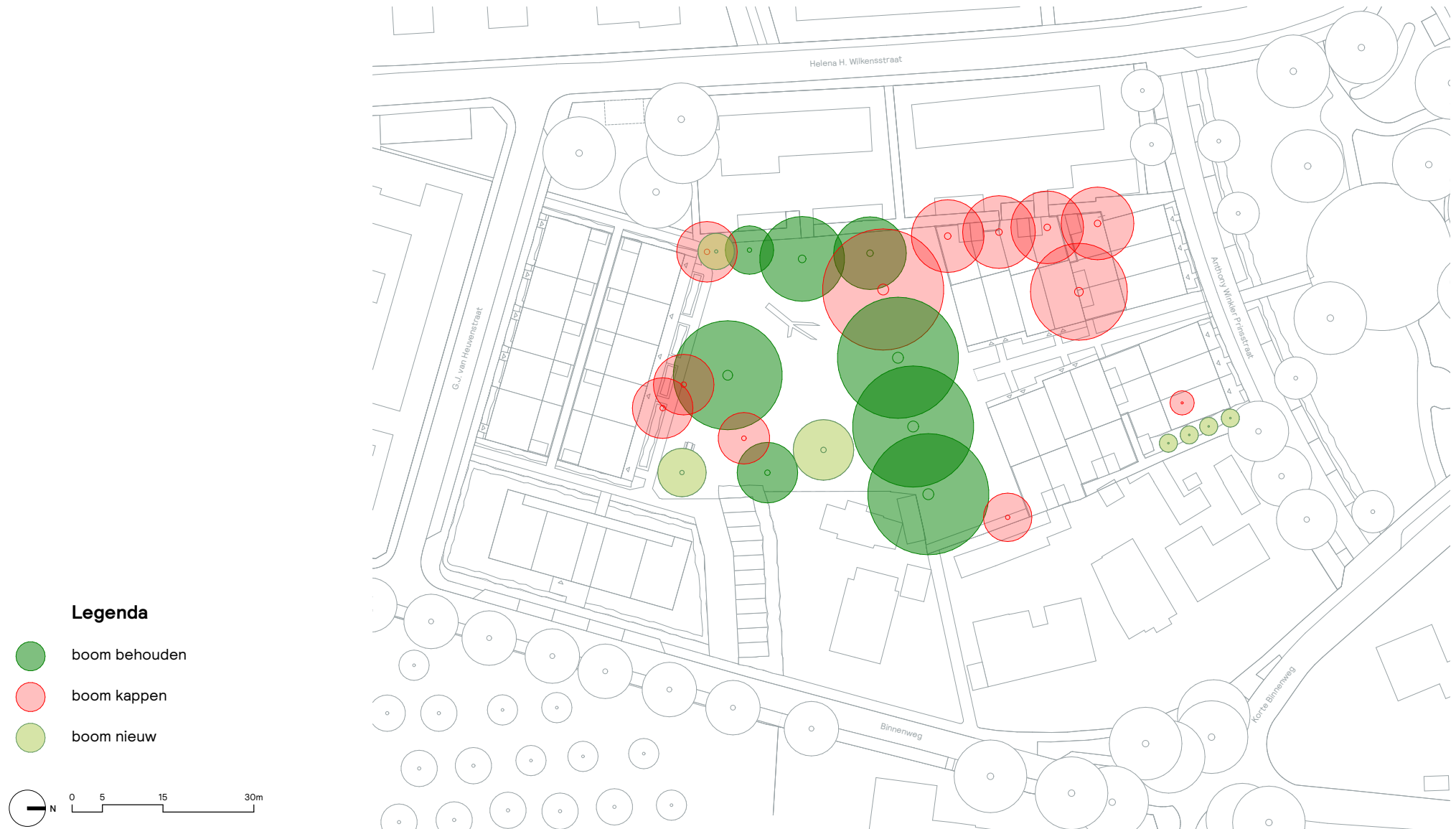
3.

- 01 het woonpad vanaf de Winkler Prinsstraat
- 02 Het appartementengebouw aan de Binnenweg
- 03 G.J. van Heuvenstraat





2.2 BOMEN



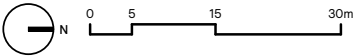
01 Solitaire beuk achter G.J. van
Heuvenstraat

02 Volwassen bomen in Jac.
Lugtmeijerplantsoen



2.3 OPENBAAR<> UITGEEFBAAR

Legenda
■ Uitgeefbare grond

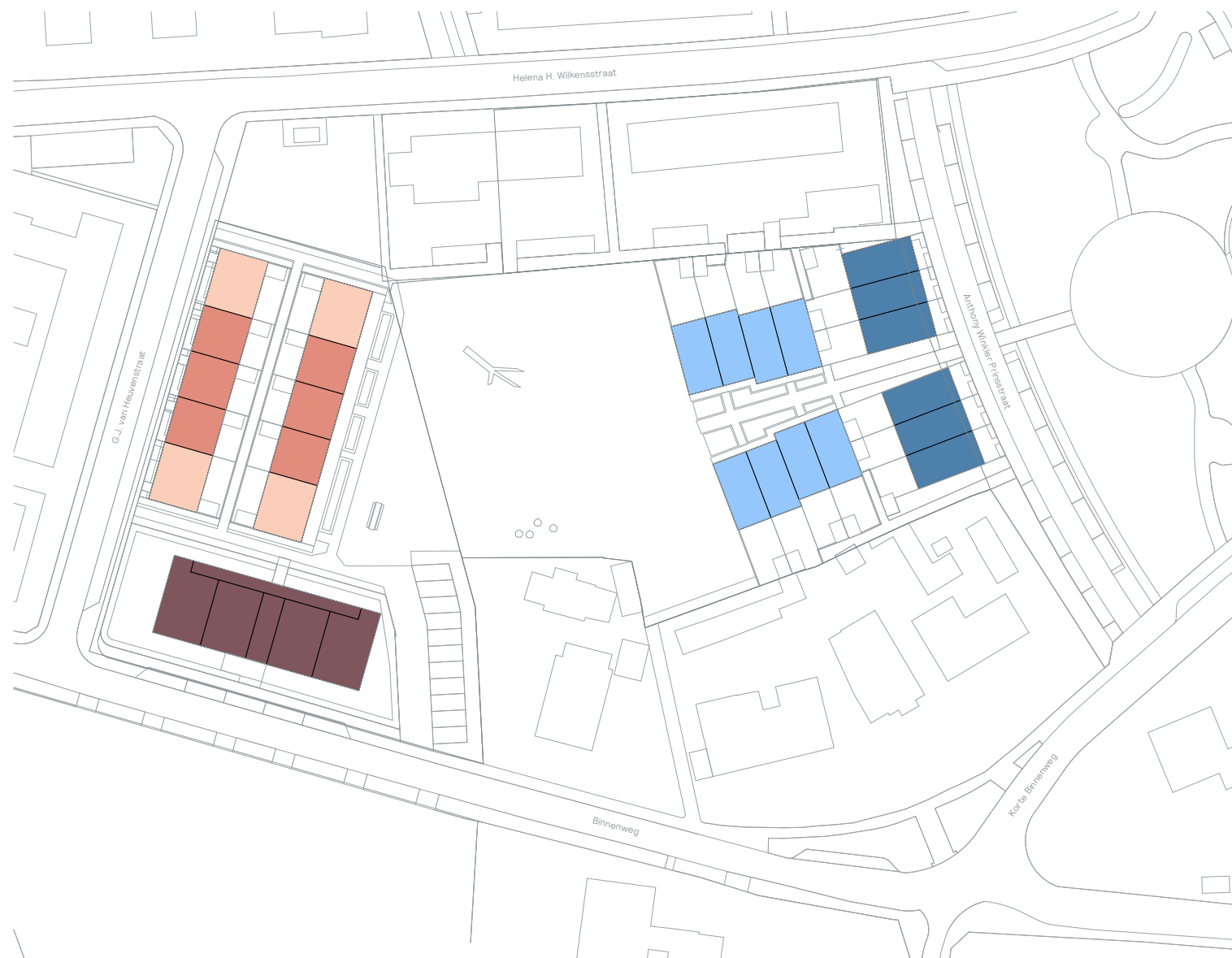
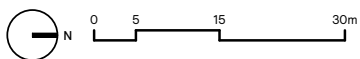


2.4 WONINGTYPES

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

21

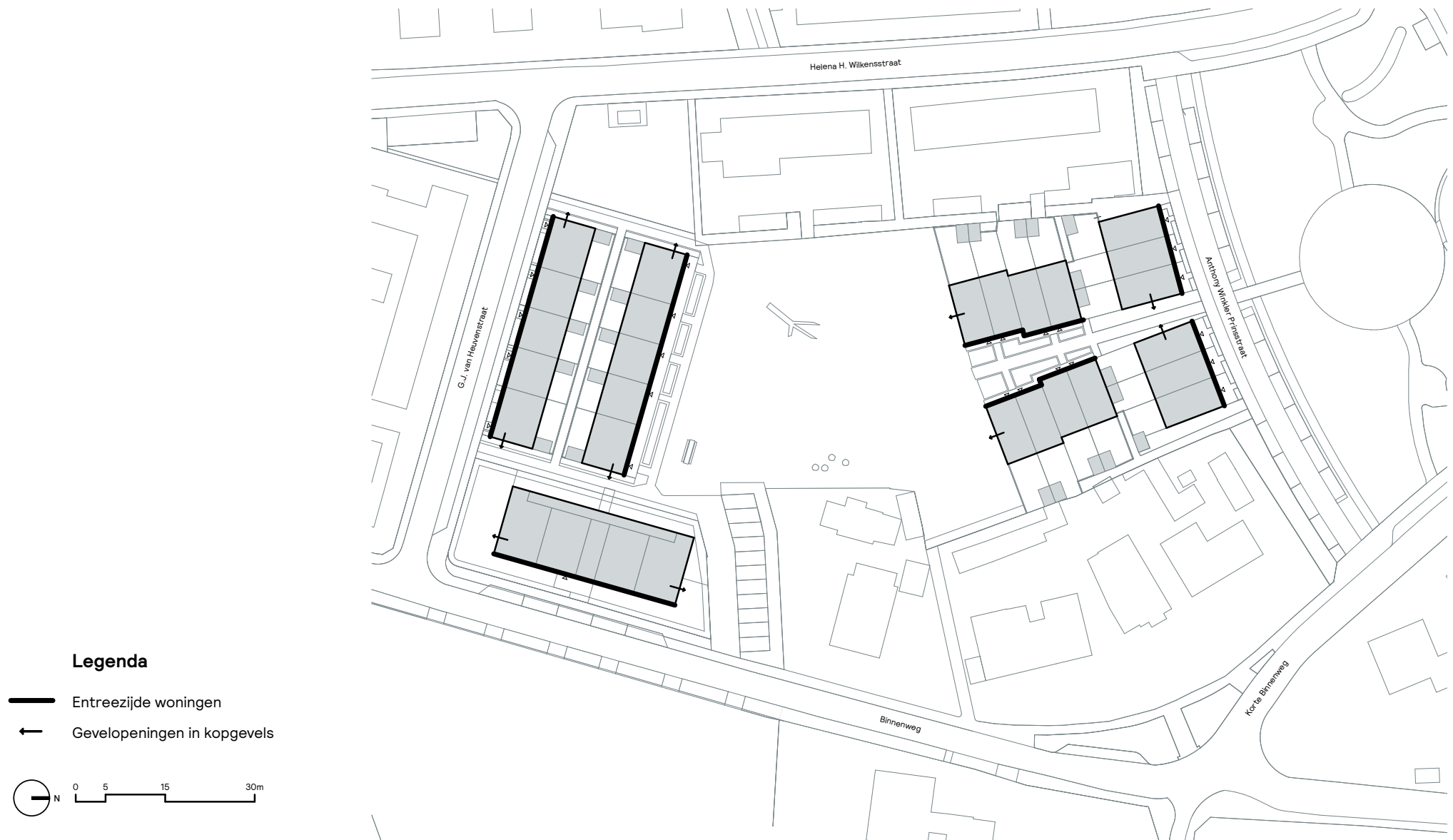
- Legenda**
-  **Compacte gezinswoning – 7m**
1 laag + dak
aantal : 6
 -  **Levensloopbestendige woning – 8,7m**
1 laag + dak
aantal : 4
 -  **Woning klein huishouden A – 4.8m**
1 laag + kap
aantal : 8
 -  **Woning klein huishouden B – 4.8m**
1 laag + kap
aantal : 6
 -  **Appartement**
3 lagen, met kap
aantal : 10



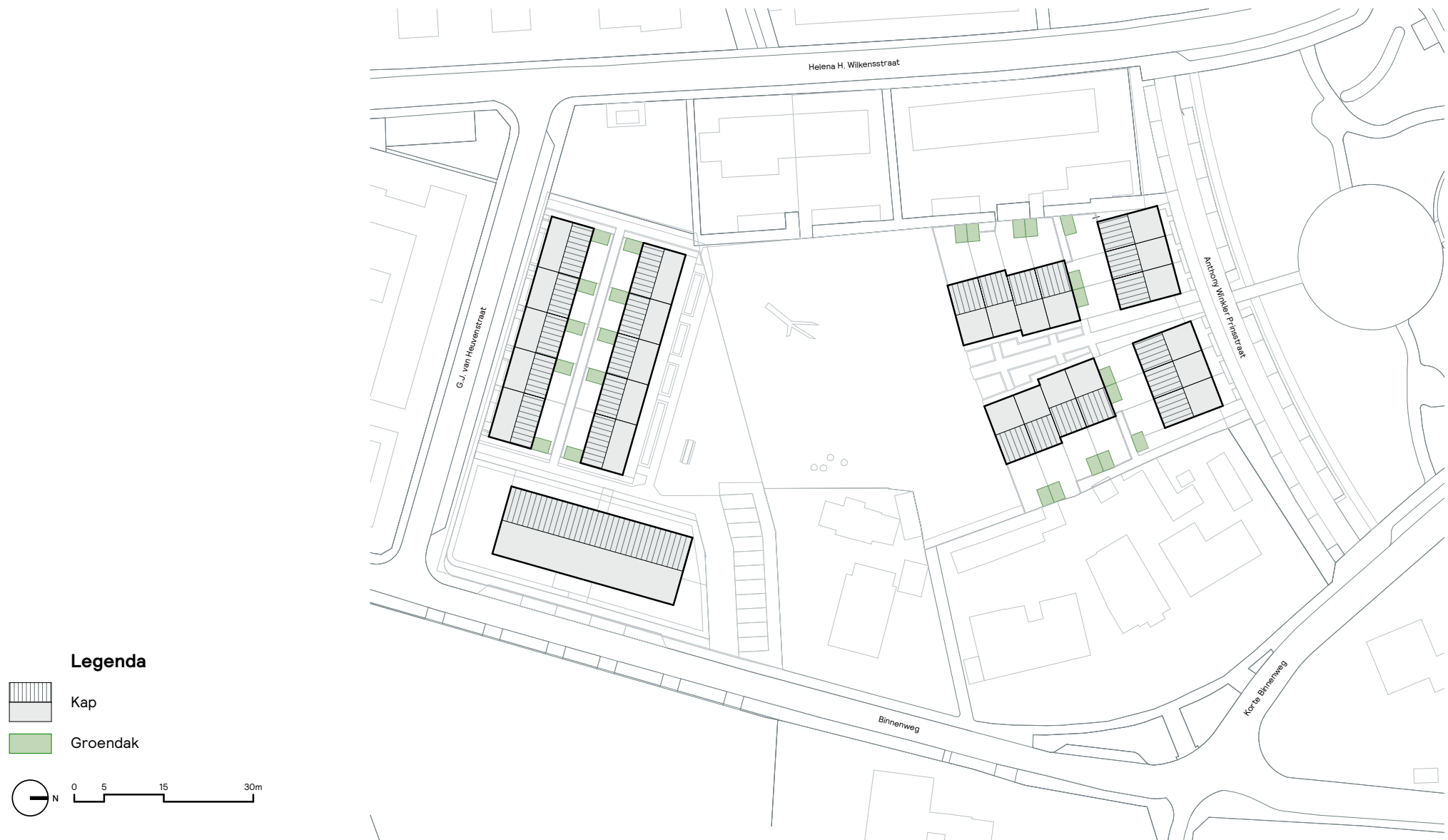
2.5 ORIENTATIE WONINGEN

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

22



2.6 DAKEN



2.7 OVERGANGSZONES



- 01 Delftse stoep aan woonpad
- 01 Woonpad met Delftse stoep
- 01 Erfscheidingen op de hoeken zijn in materiaal en detaillering ontworpen als onderdeel van de kopgevel
- 01 Loggia's achter de voorgevel
- 01 Bankje achter de voorgevel



01



02

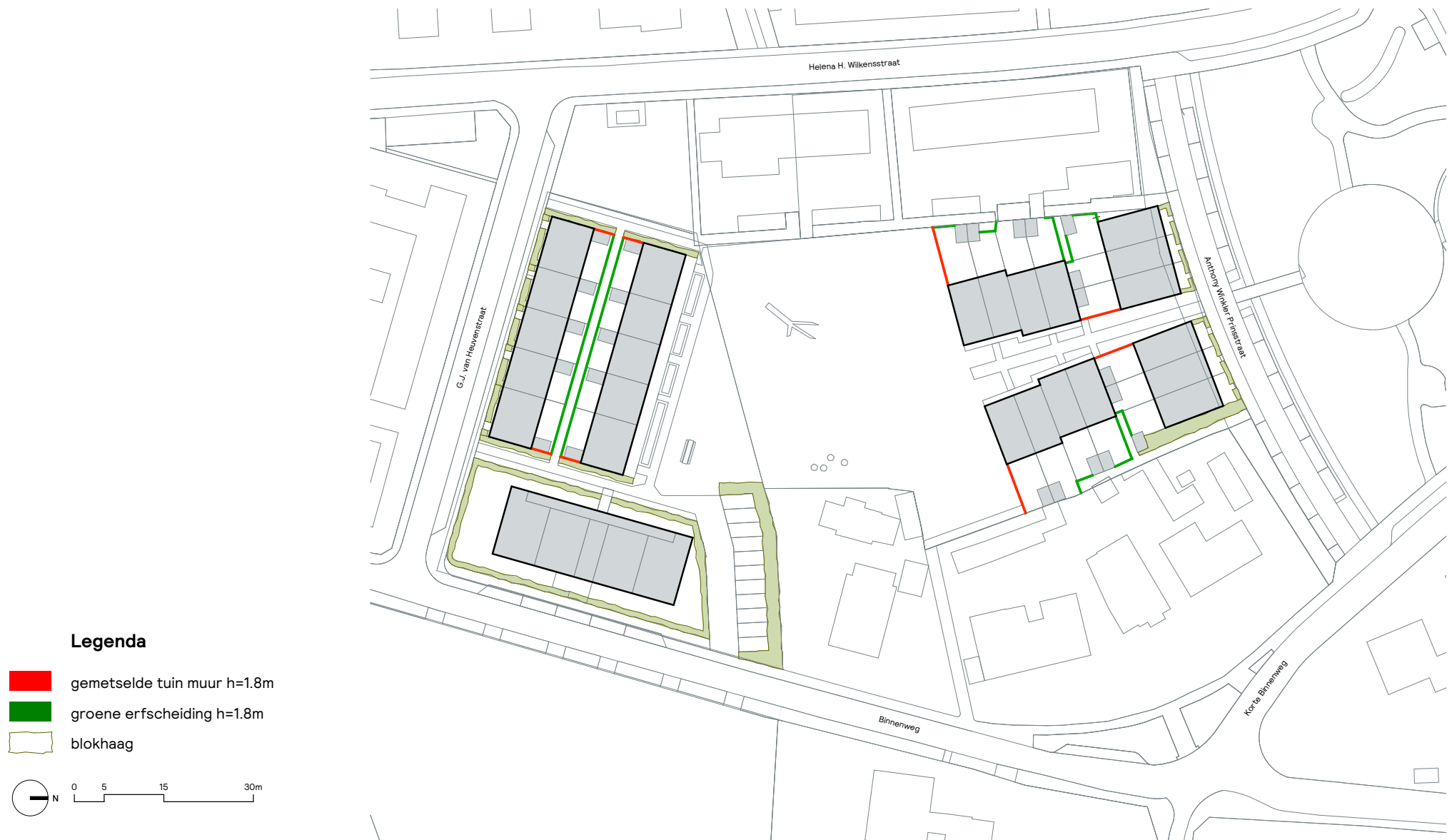


04



05

2.8 ERFSCHIEDINGEN



- 01 Gemetselde tuinmuur
- 01 Opengewerkt metselwerk
- 01 Blokhaag met ondiepe voortuin
(G.J. van heuvenstraat)
- 01 Groene erfscheiding achtertuin



2.9 MATERIALISATIE PADEN EN PARKEREN

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

28



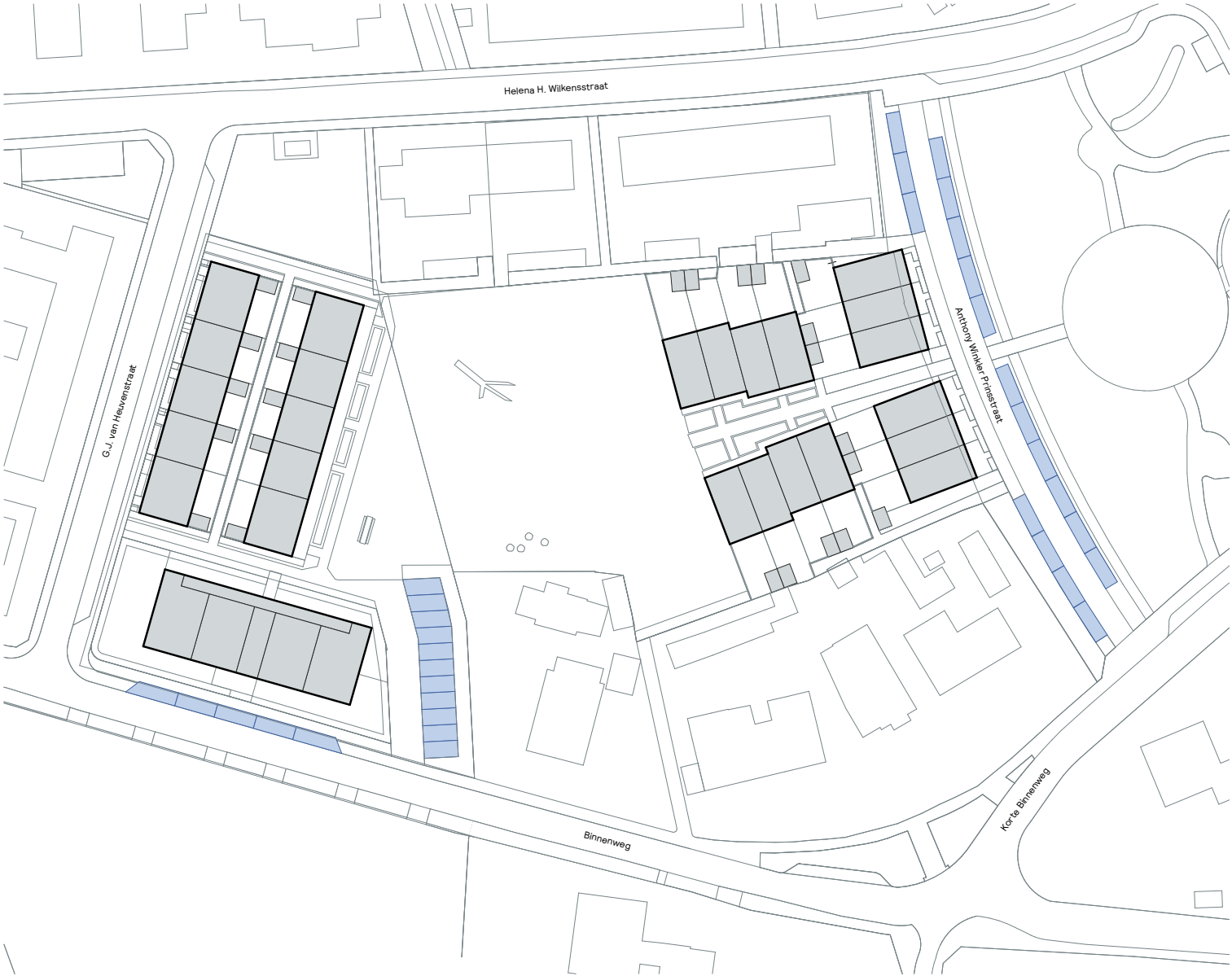
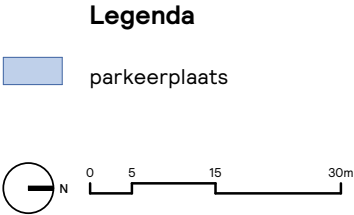
01 Siergrassen en bloemen voor de plantenvakken aan het woonpad

02 Wandelpaden in park:
halfverharding

03/04 Parkeervakken hebben een
groene waterdoorlatende
verharding



2.10 PARKEREN



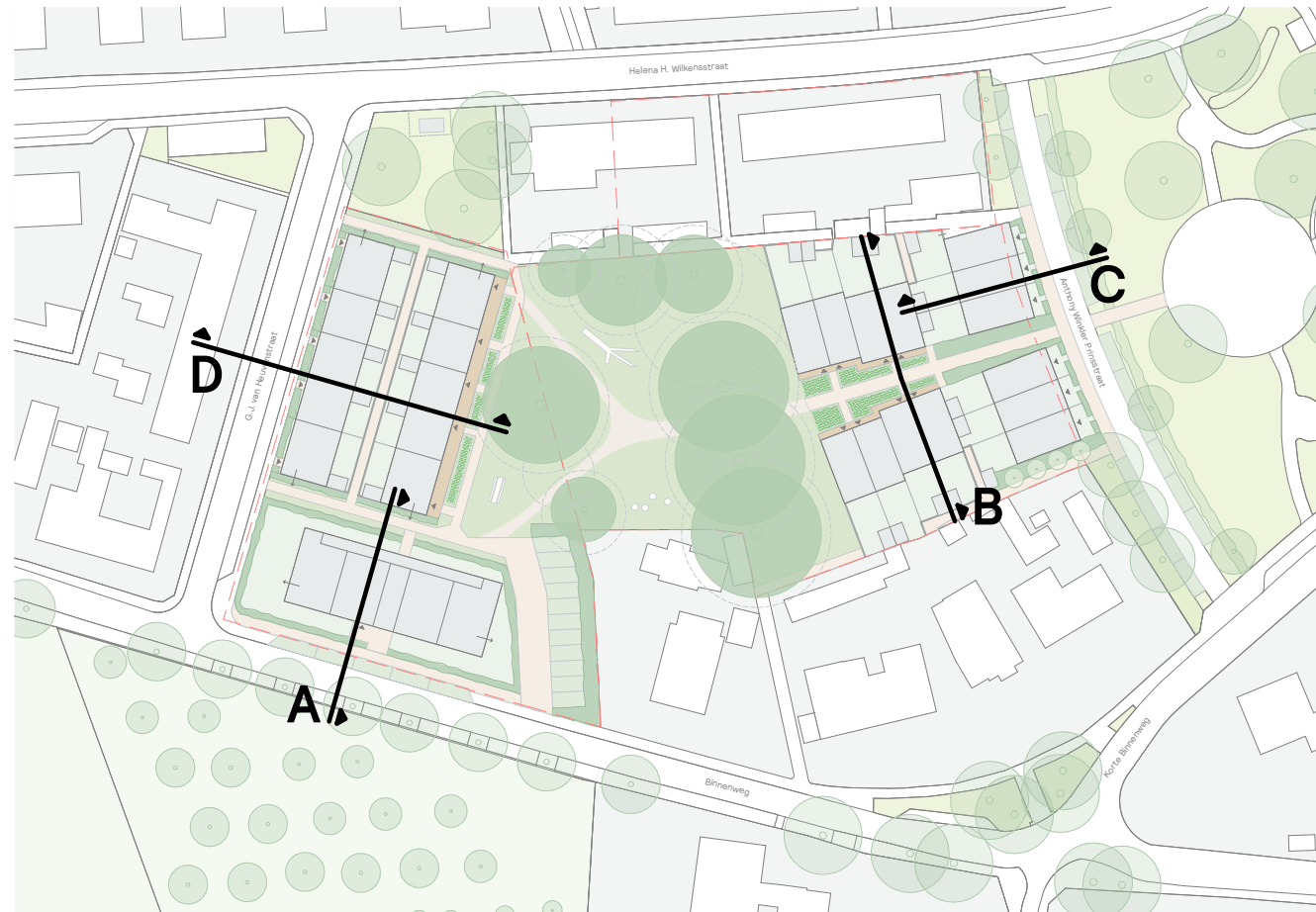
In het plangebied worden 34 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het Jac. Lugtmeijerplantsoen, aan de Anthony Winkler Prinsstraat, worden 18 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Binnenweg, ten noorden van het appartementencomplex, wordt een parkeerkoffer gerealiseerd met 11 parkeerplaatsen. Aan de Binnenweg, voor het appartementencomplex, worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. De bestaande parkeerplaatsen aan de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg blijven behouden. Dit zijn 16 parkeerplaatsen. In totaal zijn er 50 parkeerplaatsen (34 + 16) in en rondom het plangebied aanwezig. In totaal zijn in het gebied minimaal 38 parkeerplekken noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling van de 34 woningen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

3. DOORSNEDES

3.1 OVERZICHT DOORSNEDES

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

34



3.2 DOORSNEDE A BINNENWEG

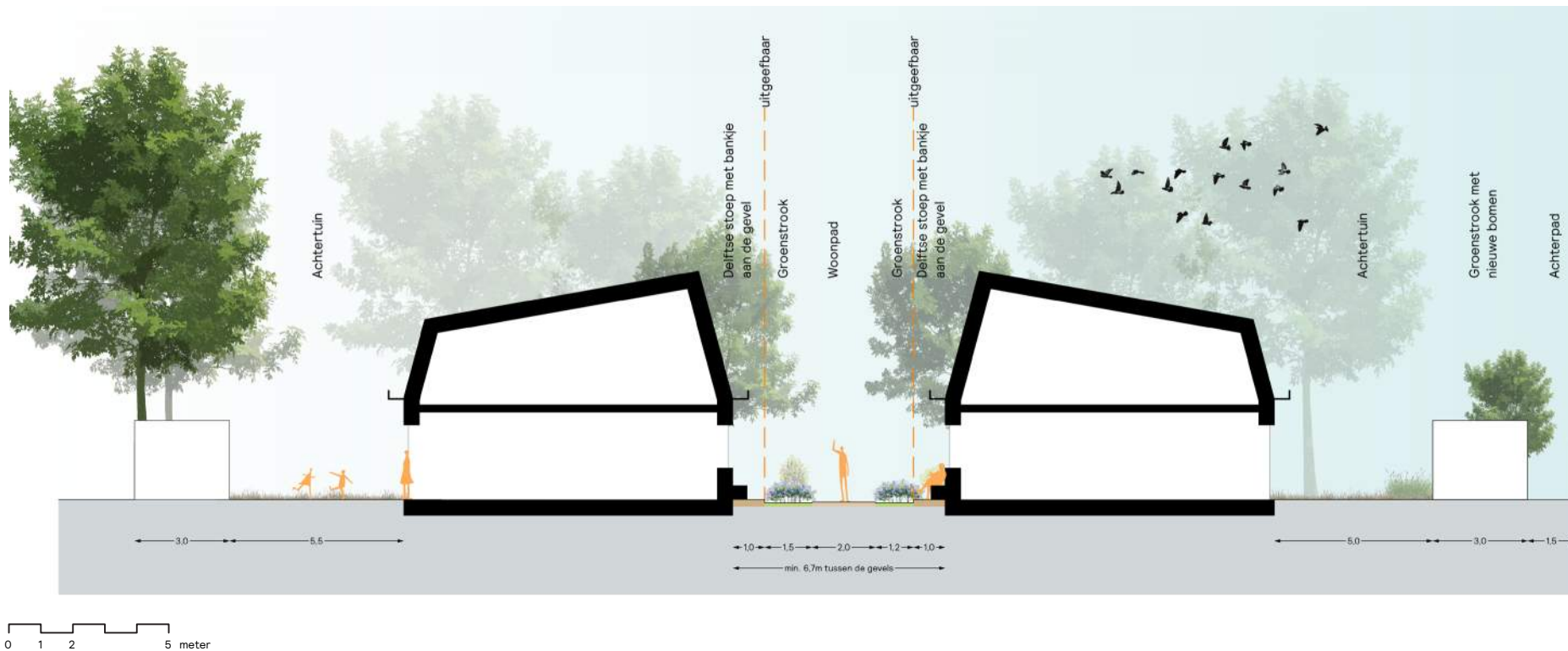
WINKLER PRINS-PARK, VOORST



3.3 DOORSNEDE B WINKLER PRINSPAD

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

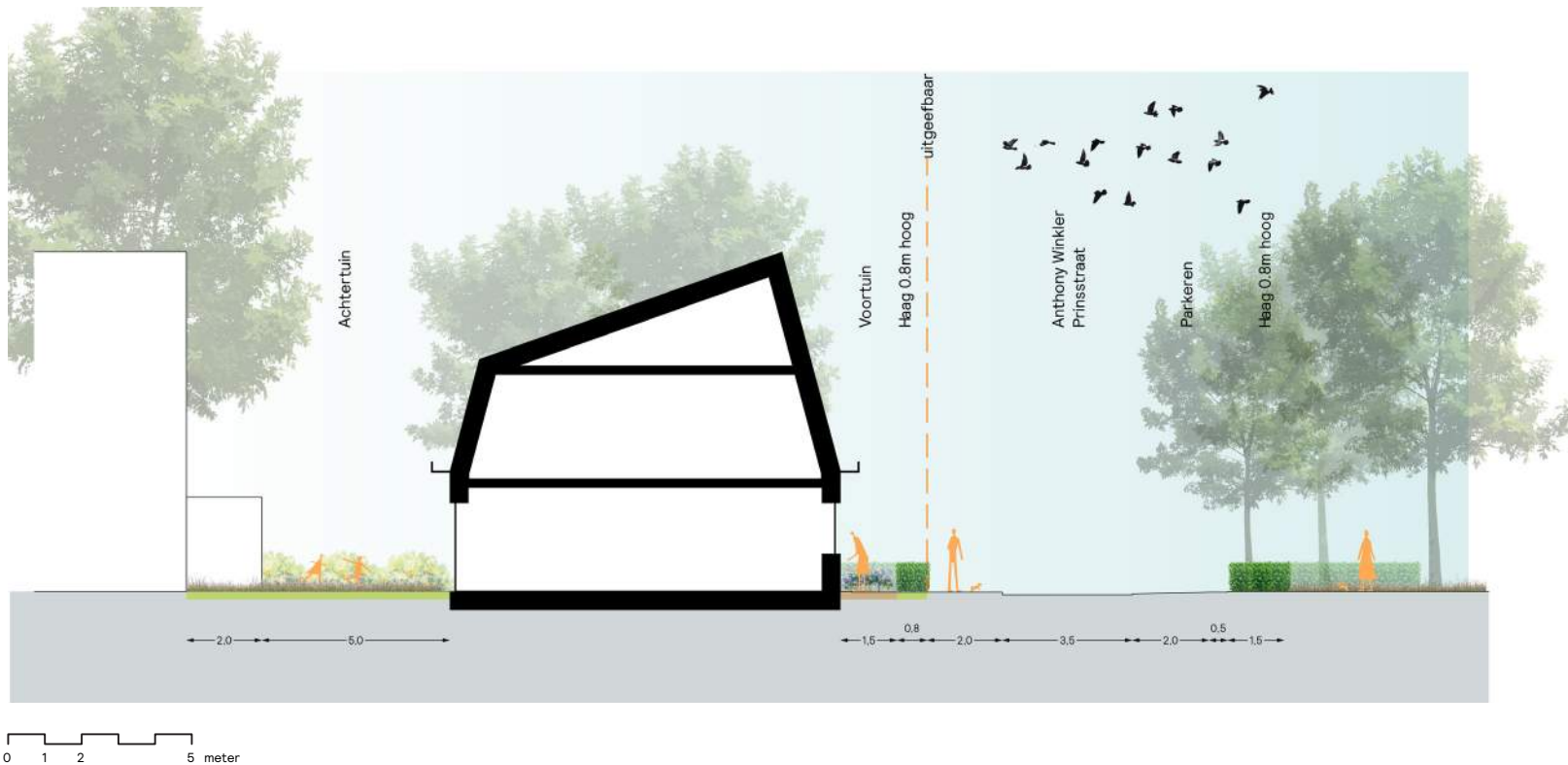
36



3.4 DOORSNEDE C WINKLER PRINSSTRAAT

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

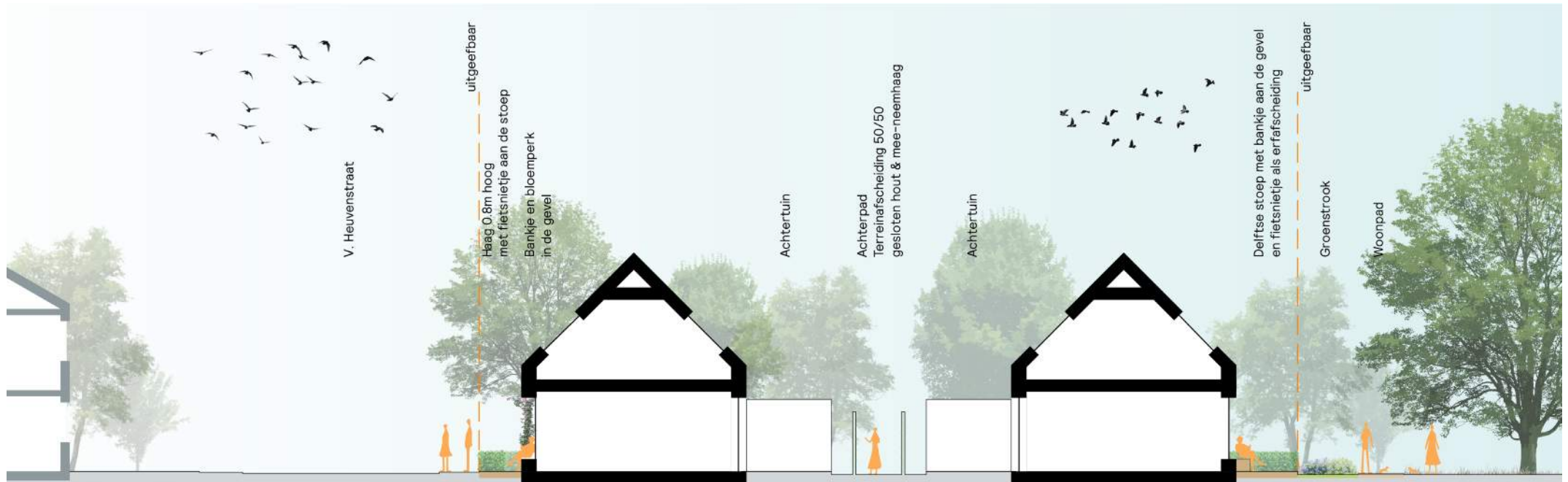
37



3.5 DOORSNEDE D G.J. VAN HEUVENSTRAAT

WINKLER PRINS-PARK, VOORST

38



0 1 2 5 meter

4.

BEELDKWALITEITSPLAN

4.1 LANDSCHAPPELIJK WONEN IN HET WINKLER PRINS-PARK

Rondom het bestaande groen wordt een nieuw, samenhangend buurtje gevormd waar ontmoeting wordt gefaciliteerd.

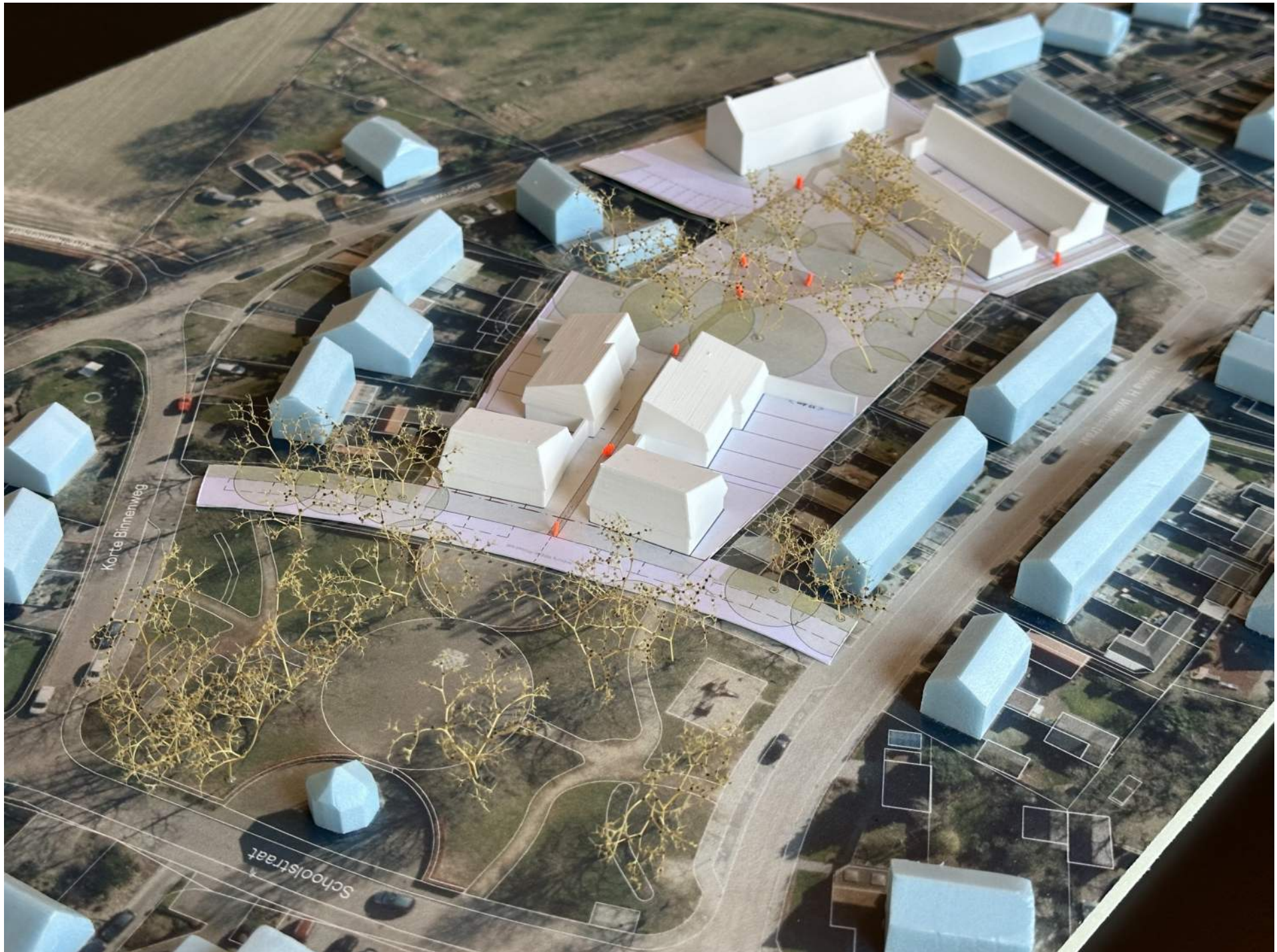
Met het zichtbaar maken van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit krijgt het buurtje een onderscheidend eigentijds karakter. Zowel de openbare ruimte als de woningen zijn klaar voor de toekomst en gezond voor mens en natuur.

In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar welke kwaliteitsverbetering te bereiken is en welk woonprogramma past in de buurtvernieuwing. De bestaande kwaliteiten zijn benut, zoals de volwassen bomen en de karakteristieken van de omringende bebouwing.

Het centrale parkje met de bestaande bomen vormt het hart van het nieuwe buurtje. Het parkje is autovrij, parkeren vindt plaats in de rand. Verdichting vindt plaats door de beuk- en dieptematen van de woningen aan te passen op de locatie en door aan de Binnenweg woningen te stapelen. Woningen zijn zowel georiënteerd op de straat als op het Winkler Prinspark. Er zijn geen achterkanten van woningen op de straat gericht.

De karakteristieke sferen van de Binnenweg en de Van Heuvenstraat worden vertaald in een eigentijdse en kwaliteitsvolle architectuur.

Aan de Binnenweg vindt kleinschalig gestapeld wonen plaats met uitzicht op de Voorsterklei. Doorzichten aan weerszijden van het alzijdige gebouw naar het groene hart. Seriematige, grondgebonden woningen aan de Van Heuvenstraat sluiten aan op de na-oorlogse woningbouw aan de overzijde van de straat. De straat wordt vergroend en de groene overhoeken van de straat worden versterkt. De gevelwand aan het van Lugtmeijerplantsoen is representatief, waarbij de symmetrie-as uit het van Lugtmeijerplantsoen wordt opgepakt in zowel de architectuur als de openbare ruimte.



4.2 PIJLERS VOOR DE BEELDKWALITEIT

1. Samenhang en variatie

Het dorpse karakter van de Voorster bebouwing het uitgangspunt. Dit betekent: overwegend baksteen, zadel- of schilddaken, simpele bouwvolumes en een terughoudende vormgeving. Er wordt voortgebouwd op de karakteristieke 'samenhang in verscheidenheid', met variatie in bouwvolumes en op elkaar afgestemde architectonische diversiteit.

Variatie ontstaat door de drie verschillende deelgebieden met elk hun eigen sfeer: de Binnenweg, de G.J. van Heuvenstraat en de Winkler Prinsstraat. De deelgebieden hebben hun eigen criteria voor de beeldkwaliteit. Onderscheid in de sferen worden bepaald door de overgang, materialisering en kapvorm.

2. Zichtbaar klimaatadaptief en natuurinclusief

Maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen worden zichtbaar gemaakt. Zo wordt water zichtbaar afgevoerd naar de openbare ruimte, wordt hittestress verminderd door verharding te beperken en groen te integreren en zijn nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen een integraal onderdeel van het gevelontwerp. Ook het materiaalgebruik past bij het natuurlijke, duurzame karakter.

3. Sterke interactie tussen woning en openbare ruimte

Woningen krijgen een open uitstraling en langs alle straten, paden en het parkje zijn woningen geadresseerd. Sociale ogen op de straat zorgen voor een gevoel van veiligheid. Met het (gevel)ontwerp ontstaat een sterke relatie tussen binnen en buiten. Zorgvuldig ontworpen overgangszones tussen openbaar en privé (privé stoepje, haag, veranda etc.) faciliteren ontmoeting. Zo wordt het stimuleren van positieve gezondheid op verschillende manieren gefaciliteerd in het plan.



Een samenhangend buurtje met variatie in de drie deelgebieden:

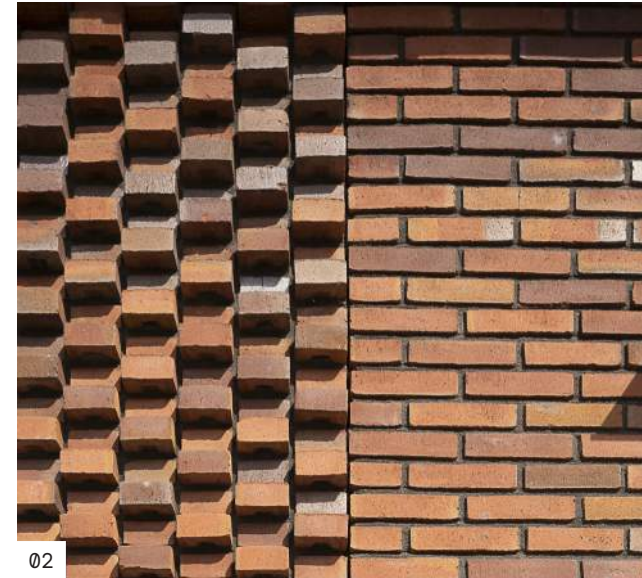
1. Binnenweg
2. G.J. van Heuvenstraat
3. Winkler Prinsstraat

01 Terughoudende vormgeving: sobere, zorgvuldige detaillering

02 Variatie door verschillende metselwerkverbanden

03 Zichtbaar natuurinclusief

04 Overgangen stimuleren ontmoeting



4.3 NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Het stimuleren van biodiversiteit is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. In het park wordt waar mogelijk gewerkt met natuurlijke beplanting, zoals natuurlijke kruidenmengsels en inheemse bomen en struiken. Zo krijgt het groen in de buurt ecologische meerwaarde.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden, zodat de schuil- en nestplekken voor vogels intact blijven. Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de ecologie er baat bij heeft. Het gaat dus niet alleen om aan de Wet natuurbescherming te voldoen, maar juist om proactief te handelen ten voordele van de natuur. De Checklist Natuur Inclusief Bouwen van de gemeente Voorst is hiervoor opgesteld. Het accent ligt op kenmerkende soorten voor de gemeente Voorst. Dit vraagt om extra aandacht voor de huismus, gier- en huiszwaluw en vleermuis. De Checklist houdt in dat er een lijst van suggesties is die toegepast kunnen worden. Elke suggestie heeft een bepaalde puntentoekenning. Een bouwplan heeft 15 punten nodig om natuur inclusief te zijn. Door natuur inclusief bouwen vanaf het ontwerp van woning en inrichting van de kavel als uitgangspunt te nemen, kosten deze maatregelen niet veel extra. Voor appartementengebouwen geldt een afwijkende regeling. Voor meer informatie over deze maatregelen:

<https://www.checklistgroenbouwen.nl/advies-op-maat/>

- 01 Nestvoorzieningen geïntegreerd in de kopgevels als onderdeel van de gevelcompositie
- 02 Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd via halfopen hwa
- 03 Klimgroen geïntegreerd in ontwerp metselwerk gevel, zorgt voor schaduw en verkoeling
- 04 Biodivers groendak op platte daken, zorgt voor verkoeling en fungeert als waterbuffer
- 05 Robuuste hagen aan de voorzijde van de woningen
- 06 Voorzieningen voor dieren waaronder vogels, vleermuizen en insecten ontworpen als onderdeel van gevelcompositie



4.4 DEELGEBIED 1: BINNENWEG

Het alzijdige, kleinschalige appartementengebouw is krachtig en ingetogen van uitstraling. Zoals ook de oude boerderijen aan het lint dat zijn. De open ruimte van het landschap van de Voorsterklei wordt benut om hier een grotere korrel toe te passen. Ondanks de grotere korrelgrootte voegt het gebouw zich zorgvuldig in het historische lint.

Oriëntatie en rooilijn

De oriëntatie van het kleinschalige appartementengebouw is gericht op de Binnenweg. De hoofdentree bevindt zich aan deze zijde en de woonkamers en buitenruimten van de appartementen zijn gericht naar de Binnenweg en het open landschap van de Voorsterklei. Het gebouw kent echter geen achterkant, de kopgevels en de gevel aan de parkzijde zijn met dezelfde materialisering en zorgvuldigheid ontworpen als de gevel aan de Binnenweg. Het gebouw is alzijdig.

De rooilijn aan de Binnenweg ligt op of achter de rooilijn van de belendende bebouwing. De rooilijn van de kopgevel aan de G.J. van Heuvenstraat ligt terug zodat de groene overhoek meer ruimte (voor beplanting en evt. een boom) krijgt. Zo wordt het open landschap van de Voorsterklei beter zichtbaar vanuit de G.J. van Heuvenstraat. De rooilijn van de andere kopgevel ligt op een royale afstand van de belendende bebouwing. Dit sluit aan bij de grote tussenruimtes in de lintbebouwing. Zo is er ruimte om het gebouw rondom in het groen te zetten en doorzicht te maken naar het parkje.

Positie op de kavel

Het gebouw staat centraal op de kavel, parallel aan de Binnenweg. Het gebouw is omgeven door een collectieve tuin. Rondom het gebouw is afstand tot de openbare ruimte en de belendende bebouwing. Langs het gebouw zijn doorzichten naar het parkje.

Bouwwolume en bouwhoogte

Een appartementengebouw heeft een grotere korrelmaat dan de dorpse schaal in de oude uitvalsweg. Er zijn echter een paar goede voorbeelden in de rand van Voorst waar

een grote korrelmaat zich zorgvuldig voegt in de omgeving, zoals de school waar nu het dorps huis is gevestigd. Het is zaak om heel zorgvuldig de juiste schaal en maat te vormen zodat het gebouw zich op een goede manier in de straat voegt.

Het bouwvolume is eenduidig en heeft mee-ontworpen verbijzonderingen, zoals bijvoorbeeld grote dakkapellen in het dak voor de appartementen in de kap.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. De bovenste bouwlaag bevindt zich in de kap.

De maximale goothoogte is 7m. De maximale nokhoogte is 13m.

De bergingen bevinden zich in het bouwvolume van het appartementengebouw. Er worden geen bijgebouwen geplaatst.

Materialisatie en ornamentiek

Detailering

De detailering van het appartementengebouw is sober, maar zorgvuldig. De verschijning van het gebouw is krachtig en ingetogen. De collectieve voordeur is representatief door extra aandacht in de detailering en formaat.

Gevels

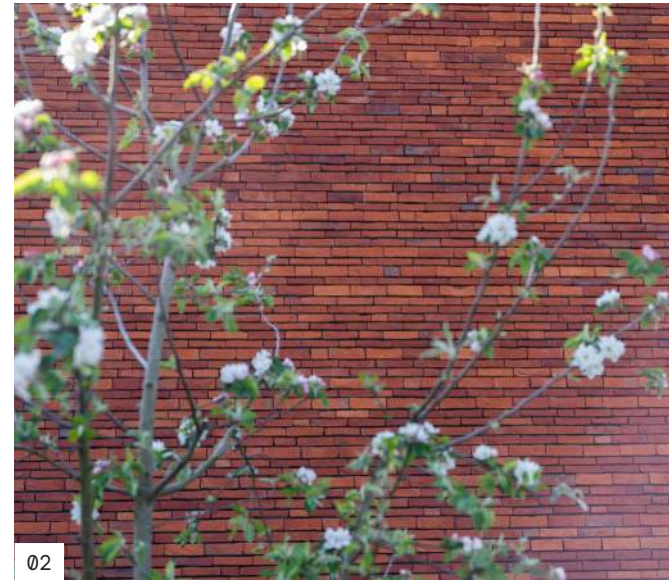
Alle gevels van het appartementengebouw worden gematerialiseerd in metselwerk. De kleur van de baksteen is rood genuanceerd, refererend naar de kleur van de steen van de klei uit de IJssel, zoals de oudere boerderijen aan de Binnenweg. De voegkleur is ingetogen (dus geen contrasterende kleur zoals antraciet of een hele lichte voeg). Door middel van varianten in metselwerkverband, voegdiepte en verspringingen in het metselwerk krijgen de gevels plasticiteit.

De gevel aan de Binnenweg is bij voorkeur spiegelsymmetrisch. Kopgevels hebben gevelopeningen naar de openbare ruimte ('sociale ogen').

- 01 boerderij aan de Binnenweg met rode steen uit IJsselklei
- 02 rood genuanceerde metselwerk
- 03 kopgevels alzijdig gebouw: kopgevels met gevelopeningen
- 04 eenduidig bouwvolume met mee-ontworpen verbijzonderingen zoals dakkapellen



01



02



03



04

4.4 DEELGEBIED 1: BINNENWEG

Buitenruimtes en galerij

De buitenruimtes van de appartementen bevinden zich aan de zijde van de Binnenweg, aan de zonzijde met uitzicht op de Voorsterklei. De buitenruimtes liggen terug ten opzichte van de voorgevel (loggia's). De bovenkant van de borstwering van de loggia's op de bovenste verdieping ligt op dezelfde hoogte als de bovenkant goot.

Ook de appartementen op de begane grond hebben een loggia. De omringende collectieve tuin wordt niet gebruikt als privé tuin.

De galerij bevindt zich aan de parkzijde van het gebouw. Borstweringen van de loggia's en galerij worden gemaakt uit hetzelfde metselwerk.

Ko zijnen:

Ko zijnen worden uitgevoerd in hout en zijn wit, de draaiende delen zijn lichtgrijs.

Daken

Het gebouw heeft een zadel- of mansardedak. Het dak wordt gematerialiseerd met mat donkergrijze, keramische dakpannen.

De dakgoot is een verholten goot. De hemelwaterafvoer is thermisch verzinkt staal.

Installaties

Indien warmtepompen worden toegepast, worden deze niet in de tuin geplaatst. De tuinen zijn compact en de warmtepomp geeft zo geluidsoverlast vanwege het geluid. Er kan gekozen worden voor een buitenunit in het schuine dak of voor een warmtepomp zonder buitenunit.

Zonnepanelen liggen in aaneengesloten rechthoekige of vierkante vlakken en worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het dak. Dakdoorvoeren (installatie af- en aanvoer) zijn uitgevoerd in de kleur dakafwerking en de positie wordt afgestemd op de positie van PV panelen.

Opties

Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontworpen en gaan niet ten koste van het ensemble.

Overgangszone vanaf de straat naar het gebouw

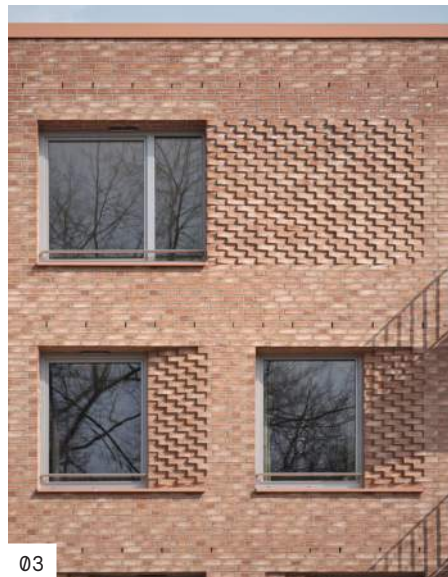
Het gebouw staat in een collectieve tuin die aan alle zijden wordt omzoomd met een haag. De tuin wordt uitgevoerd in bijvoorbeeld een bloemrijk kruidenmengsel. In de groene overhoek bij de G.J. Heuvestraat is ruimte voor een boom. Appartementen op de begane grond hebben geen privétuin, maar een loggia.

Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementengebouw aan de Binnenweg staan meerdere fietsnietjes.

01 zorgvuldig gedetailleerde entree
met gevelplastiek

02 loggia in het dak

03 bijzonder gevelmetselwerk geeft de
gevel textuur



4.5 DEELGEBIED 2: VAN HEUVENSTRAAT

Het beeld van het bouwblokje van brede, ondiepe woningen refereert aan de sobere, seriematige naoorlogse bebouwing aan de overzijde, maar dan wel met een krachtiger, eigentijdse uitstraling.

Oriëntatie en rooilijn

De brede, ondiepe woningen vormen een compact bouwblok waarbij de helft van de woningen zijn georiënteerd op de G.J. van Heuvenstraat en de andere helft op het parkje. De rooilijn is doorlopend. De rooilijn aan de G.J. van Heuvenstraat is naar voren geschoven om zo ruimte te creëren voor de bebouwing aan de parkzijde. Tussen de stoep en de voorgevel is nog 1,5m voor de groene overgangszone.

De rooilijn aan de parkzijde wordt bepaald door de minimale vereiste afstand tot de boomkroon van de grote beuk. Tussen de kopgevels en de belenden bebouwing is nog voldoende ruimte om een royaal woonpad te maken die de woningen aan de parkzijde ontsluiten.

Bouwwolume en bouwhoogte

De lengte van het bouwblok refereert aan de lengte van de rij naoorlogse woningen aan de overzijde van de straat. De woningen zijn één bouwlaag met een kap, zo ontstaat er –zowel aan de G.J. van Heuvenstraat als aan de parkzijde– een intiemer beeld. De maximale goothoogte is 3,5m. De maximale nokhoogte is 7,5m.

De bergingen bevinden zich in de achtertuin.

Materialisatie en ornamentiek

Detaillering

De detaillering van de woningen is sober, maar zorgvuldig. Ter plaatse van de voordeur krijgt elke woning een verbijzondering in detail in de vorm van bijvoorbeeld een melkmeisje, een luifel of een bijzondere plastiek in het metselwerk.

Gevels

Alle gevels worden gematerialiseerd in metselwerk. De kleur van de baksteen is zandkleurig genuanceerd,

refererend naar de kleur van de oudere bebouwing aan de rand van Voorst, zoals de kerk en naar de na-oorlogse woningbouw. Wel heeft de baksteen meer karakter in kleur en textuur door bv. nuances in mosterdgeel en mosgroen. De voegkleur is ingetogen (dus geen contrasterende kleur zoals antraciet of een hele lichte voeg). Door middel van varianten in metselwerkverband, voegdiepte en verspringingen in het metselwerk krijgen de gevels plastiek.

De voorgevels hebben een geïntegreerd bankje, zodat er ook aan de voorzijde van de woning een plekje is om buiten te zitten.

Kopgevels hebben gevelopeningen naar de openbare ruimte ('sociale ogen').

Kozijsen:

Kozijsen worden uitgevoerd in hout en zijn wit, de draaiende delen zijn lichtgrijs.

Daken

Het gebouw heeft een zadel- of (a-symmetrisch) mansardedak. Het dak wordt gematerialiseerd met mat donkergrijze, keramische dakpannen. De bergingen hebben platte, groene daken.

Witte bakgoot met thermisch verzinkte kraalrand en thermisch verzinkt hemelwaterafvoer. De hemelwaterafvoer is thermisch verzinkt staal.

Installaties

Indien warmtepompen worden toegepast, worden deze niet in de tuin geplaatst. De tuinen zijn compact en de warmtepomp geeft zo geluidsoverlast vanwege het geluid. Er kan gekozen worden voor een buitenunit in het schuine dak of voor een warmtepomp zonder buitenunit. Zonnepanelen liggen in aaneengesloten rechthoekige of vierkante vlakken en worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het dak. Dakdoorvoeren (installatie af- en aanvoer) zijn uitgevoerd in de kleur dakafwerking en de positie wordt afgestemd op de positie van PV panelen.

Opties

Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontworpen en gaan niet ten koste van het ensemble.

Overgangszones en erfscheidingen

G.J. van Heuvenstraat

De woningen aan de G.J. van Heuvenstraat worden door middel van een smalle overgangszone (ca. 1,5m) gescheiden van de straat. Deze zone bestaat voornamelijk uit een brede haag. De woningen krijgen aan de straat een buitenplekje in de vorm van een gebouwd bankje, die geïntegreerd is met de voorgevel. Voor de haag staat een fietsnietje.

Aan het park

Woningen in het park krijgen een Delftse stoep die de overgang tussen woning en de autovrije voetpaden vormt. De stoep wordt uitgevoerd in een ander, stenig materiaal dan het openbare voetpad.

Erfscheidingen

Erfscheidingen van het openbaar naar privaat domein vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Tuinmuren zijn gemaakt uit hetzelfde metselwerk als de aangrenzende gevels, eventueel opengewerkt. Ze zijn afgedekt met een thermisch verzinkte muurafdekker of metselwerk. Hoogte is minimaal 1,80m.

Groene erfscheiding

Achtertuinen worden gescheiden van de achterpaden middels een erfscheiding van een stalen hekwerk met beplanting.

01 Zandkleurig metselwerk refereert naar historische bebouwing Voorst

02 Zandkleurig metselwerk

03 Extra aandacht t.p.v. de voordeur met melkmeisje en bijzonder metselwerk

04 In de voorgevel geïntegreerd bankje



Ø1



Ø3



Ø2



Ø4

4.6 DEELGEBIED 3: WINKLER PRINSSTRAAT

De woningen aan de Winkler Prinsstraat vormen een ensemble tussen het Jac. Lugtmeijerplantsoen en het parkje.

Oriëntatie en rooilijn

De gevelwand aan de Winkler Prinsstraat is representatief en spiegel-symmetrisch naar het Jac. Lugtmeijerplantsoen. De rooilijn ligt iets voor de erfscheidingen van de belendende bebouwing, zodat de straat en het plantsoen aan allure wint. Woningen aan de Winkler Prinsstraat zijn georiënteerd op het plantsoen. De achterliggende woningen zijn georiënteerd op het woonpad dat het plantsoen met het parkje verbindt.

Positie op de kavel

Het ensemble volgt (nagenoeg) de symmetrie-as van het plantsoen.

Bouwwolume en bouwhoogte

Aan de Winkler Prinsstraat is de gevelwand representatief en spiegel-symmetrisch. Deze woningen hebben een lage gootlijn (maximaal 3,5m) met een steile, hoge kap (nokhoogte is maximaal 10 m). De woningen aan het woonpad hebben eenzelfde goothoogte, maar de maximale nokhoogte is lager, zodat het smalle woonpad voldoende lichtinval krijgt (maximale nokhoogte is 7,5m). De bergingen bevinden zich in de achtertuin.

Materialisatie en ornamentiek

Detallering

De detaillering van de woningen is sober, maar zorgvuldig. Ter plaatse van de voordeur krijgt elke woning een verbijzondering in detail in de vorm van bijvoorbeeld een melkmeisje, een luifel of een bijzondere plastiek in het metselwerk.

Gevels

Alle gevels worden gematerialiseerd in metselwerk. De kleur van de baksteen is zandkleurig genuanceerd, refererend naar de kleur van de oudere bebouwing aan

de rand van Voorst, zoals de kerk en naar de na-oorlogse woningbouw. Wel heeft de baksteen meer karakter in kleur en textuur door bv. nuances in mosterdgeel en mosgroen. De voegkleur is ingetogen (dus geen contrasterende kleur zoals antraciet of een hele lichte voeg). Door middel van varianten in metselwerkverband, voegdiepte en verspringingen in het metselwerk krijgen de gevels plastiek.

De woningen aan de Winkler Prinsstraat aan weerszijden van het woonpad krijgen een symmetrisch accent op de hoek.

Kopgevels hebben gevelopeningen naar de openbare ruimte ('sociale ogen').

Kozijsen:

Kozijsen worden uitgevoerd in hout en zijn wit, de draaiende delen zijn lichtgrijs.

Daken

Het gebouw heeft een zadel- of (a-symmetrisch) mansardedak. Het dak wordt gematerialiseerd met mat donkergrijze, keramische dakpannen. De bergingen hebben platte, groene daken.

Witte bakgoot met thermisch verzinkte kraalrand en thermisch verzinkt hemelwaterafvoer. De hemelwaterafvoer is thermisch verzinkt staal.

Installaties

Indien warmtepompen worden toegepast, worden deze niet in de tuin geplaatst. De tuinen zijn compact en de warmtepomp geeft zo geluidsoverlast vanwege het geluid. Er kan gekozen worden voor een buitenunit in het schuine dak of voor een warmtepomp zonder buitenunit. Zonnepanelen liggen in aaneengesloten rechthoekige of vierkante vlakken en worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het dak. Dakdoorvoeren (installatie af- en aanvoer) zijn uitgevoerd in de kleur dakafwerking en de positie wordt afgestemd op de positie van PV panelen.

Opties

Alle mogelijke opties (denk aan: extra zonnepanelen, dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde, extra bijgebouwen) zijn direct mee ontworpen en gaan niet ten koste van het ensemble.

Overgangszones en erfscheidingen

Delftse stoep

De woningen aan het woonpad park krijgen een Delftse stoep die de overgang tussen woning en de autovrije voetpaden vormt. De stoep wordt uitgevoerd in een ander materiaal dan het openbare voetpad.

Winkler Prinsstraat

Deze woningen hebben een kleine voortuin omzoomd met een haag.

Erf scheidingen

Erf scheidingen van het openbaar naar privaat domein vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Tuinmuren zijn gemaakt uit hetzelfde metselwerk als de aangrenzende gevels, eventueel opengewerkt. Ze zijn afgedekt met een zinken muurafdekker. Hoogte is minimaal 1,80m.

Achtertuinen worden gescheiden van de achterpaden middels een erfscheiding van een stalen hekwerk met beplanting.

01 Intiem woonpad: lage gootlijn en
groene oevrgang

02 Woonpad met private stoep

03 Accent op de symmetrie-as t.p.v. de
doorgang tussen plantsoen en park

04



