



Verkavelingsplan en Beeldkwaliteitskader Molenstraat

Zuilichem

Gemeente Zaltbommel



Verkavelingsplan en Beeldkwaliteitskader Molenstraat Zuilichem, gemeente Zaltbommel

Opdrachtgever Woonstichting De Kernen
Postbus 2
6658 ZG Beneden-Leeuwen

Contactpersoon Dhr. Martijn de Groof



Uitvoerder Urban Jazz
Speelhuislaan 68b
4815 CG Breda

Contactpersonen Jan-Hein Biemans
Sander Boon



Datum december 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Stedenbouwkundige visie	9
3	Verkavelingsplan	11
	Wonen	13
	Parkeren	15
	Groenvoorzieningen	17
	Water	19
	Mogelijk eindbeeld	21
4	Beeldkwaliteit	23
5	Openbare ruimte	43



Inleiding

‘Het plangebied is een potentiële inbreidingslocatie omdat hier een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering te realiseren is’

Voor de nevenstaande locatie tussen de Waaldijk en de Molenstraat te Zuilichem in de gemeente Zaltbommel zijn de afgelopen jaren reeds verschillende stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt die alle niet tot een vaststelling hebben geleid.

Begin 2009 heeft Urban Jazz de opdracht gekregen van woningstichting ‘De Vijf Gemeenten’ om gezamenlijk, met de gemeente Zaltbommel, tot een plan te komen waar iedereen positief tegenover staat. Dit punt is inmiddels bereikt waarbij tevens de welstandscommissie het ontwerp positief ontvangen heeft.

De totale oppervlakte van het plangebied telt ca 5200 m². Dit terrein is aangemerkt als potentiële inbreidingslocatie, de gemeente heeft deze locatie opgenomen in de visie Wonen en Werken omdat zij hier een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering wenst te realiseren. Bij de nieuwe invulling dient de aandacht uit te gaan naar een goede inpassing van o.a. het parkeren, waterretentie en de stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande gebouwen en landschappelijke waarden.

In deze rapportage wordt het stedenbouwkundig plan en de totstandkoming ervan beschreven. Vervolgens wordt het beoogde eindbeeld vastgelegd in toetsbare beeldkwaliteitscriteria om te waarborgen dat dit beeld ook bereikt wordt. Dit beeldkwaliteitskader dient daarmee drie doelen:

1. Beleidskader; de gemeente formuleert hiermee haar ambitie voor de sfeer en uitstraling van het plangebied.
2. Ontwerpkader; voor de ontwikkelaars en (landschaps)architecten worden randvoorwaarden gesteld aan de uitwerking en dient de toelichting en verbeelding als inspiratiebron.
3. Toetsingskader; door de welstandscommissie kan het rapport gebruikt worden ter objectieve beoordeling van de bouwinitiatieven.



< huidige situatie plangebied >



< situatie Molenstraat, Pieckstraat >



< zicht vanaf de Waaldijk >



< zicht vanaf de Waaldijk >



Ambitie

De ontwikkeling van een nieuw woongebied op deze locatie is een mooie uitdaging. De locatie Molenstraat zal op zichzelf een eigen herkenbare kwaliteit krijgen met een toegevoegde waarde voor de kern Zuilichem. Er worden bovendien verbanden gelegd met de ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving. Deze uitgangssituatie biedt een duidelijk kader waarbinnen een creatief en inspirerend woningbouwplan is ontwikkeld waar mensen straks plezierig kunnen wonen in een nieuwe woonomgeving. Het gaat daarbij om de harmonieuze samenhang tussen de functionele invulling en ruimtelijke kwaliteit. Het streven is om de huidige en toekomstige bewoners trots te laten zijn op een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

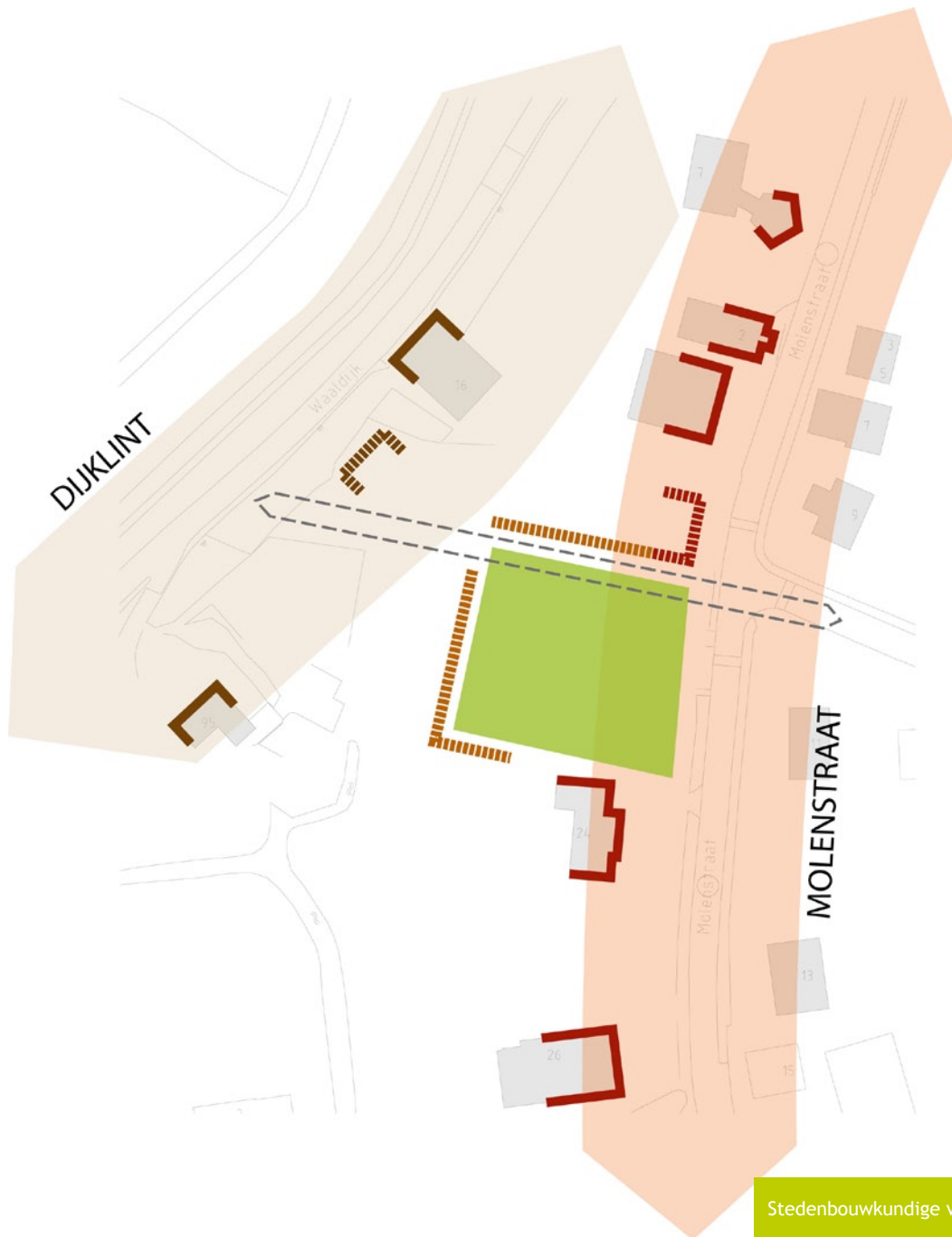
Huidige situatie

Doordat het plangebied op de grens van de kern Zuilichem en het buitengebied ligt heeft de directe omgeving twee contrasterende karakteristieken. Aan de dorpszijde (ten oosten van de Molenstraat) wordt het beeld bepaald door de deels planmatig uitbreiding van Zuilichem en deels door de organisch gegroeide linten. Hierdoor geeft het dorp een zeer gemêleerd beeld waarin vooral een grote variatie in traditioneel vormgegeven bebouwing het beeld bepaald.

Aan de landschappelijke zijde (ten westen van de Molenstraat) wordt de structuur met name bepaald door het dijklint die de scheiding aangeeft tussen het open uiterwaardenlandschap ten westen ervan en het kleinschaligere gebied ten westen van de dijk dat in een zeer losse structuur bebouwd waartussen open groene ruimtes een zichtrelatie tussen dorp en dijk bieden.

De locatie is één van deze groene plekken tussen dorp en landschap en kan beschouwt worden als een restgebiedje dat vrijwel geheel omsloten wordt door bebouwing en volkstuinjes. De omringende bebouwing bestaat uit eenvoudige, soms karakteristieke, vrijstaande woningen met een dorpsse, semi-agrarische uitstraling. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bedrijf Zumpolle B.V. Montagetechniek.

In opdracht van de woningstichting 'De Vijf Gemeenten' is door bureau Peutz een onderzoek verricht naar de geluidbelasting (industrie- en wegverkeergeluid) ter hoogte van het plangebied. Uit dit onderzoek is de conclusie getrokken dat er een scherm gerealiseerd dient te worden. De specifieke eigenschappen en dimensionering van deze muur dienen o.b.v. recent onderzoek nog nader bepaald te worden.



Stedenbouwkundige visie

2 Stedenbouwkundige visie

Stedenbouwkundige visie

Het plangebied grenst langs de randen aan verschillende ruimtelijke milieu's: de oostkant maakt onderdeel uit van het dorpslint de Molenstraat, de zuidrand heeft een open groen karakter, de westzijde grenst aan de dijk en de verspreid daaraan gelegen woningen en de noordrand ligt tegen een bedrijfsperceel.

Om aansluiting te vinden bij de diverse ruimtelijke karakteristieken die het plangebied omringen zal het plan zich op verschillende manieren naar de omgeving voegen.

Aan de Molenstraat is de sterk verspringende rooilijn samen met de ruime zijdelingse afstand tussen de vrijstaande bebouwing beeldbepalend. Aan de Molenstraat wordt daarom zoveel mogelijk openheid betracht waarbij het plan zich met een enkele kopwoning aan deze straat kan presenteren.

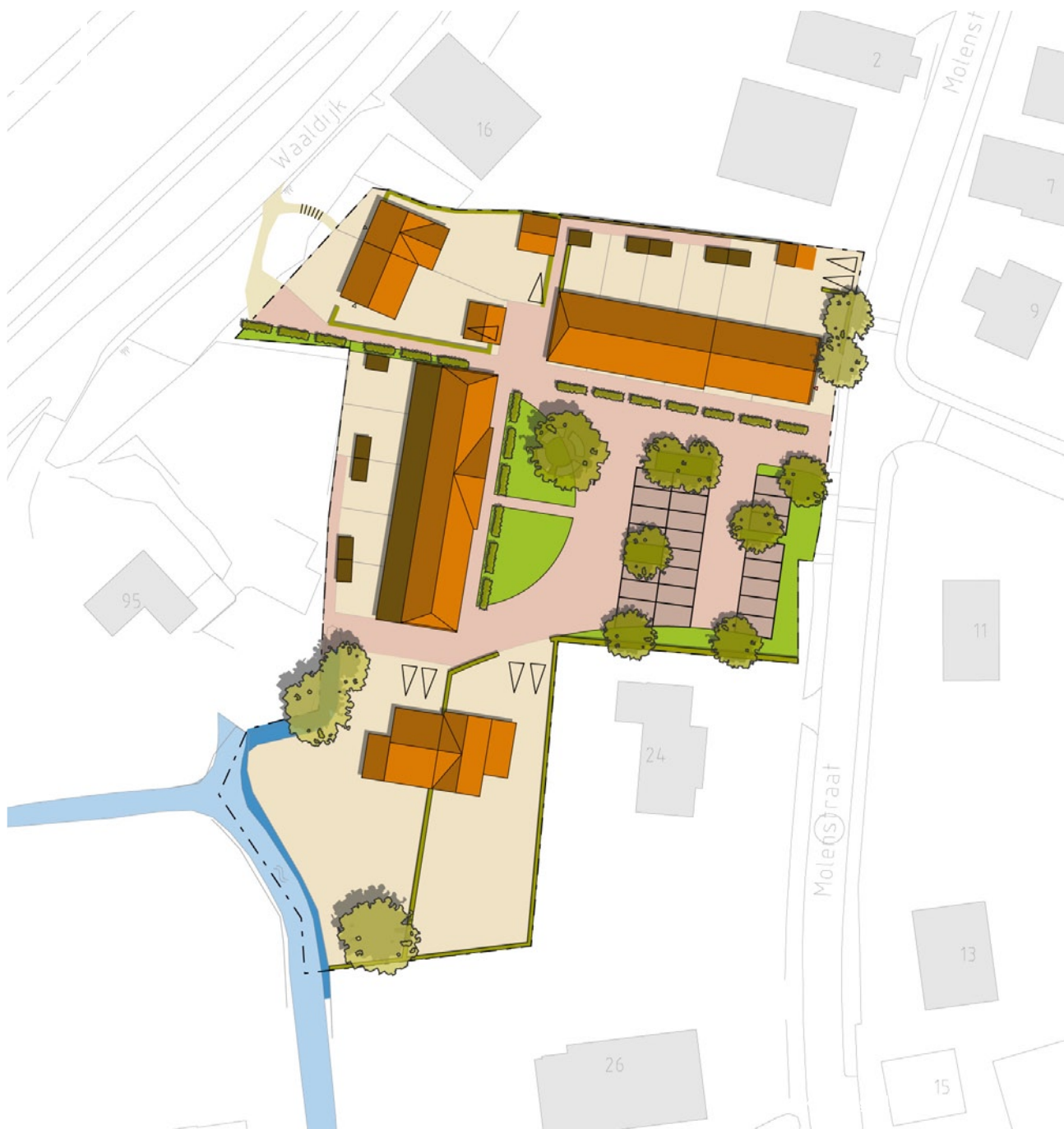
Aan de zuidzijde wordt door diepe achtertuinten toe te passen het groene, open beeld behouden. Hier sluiten de achtertuinten zodoende aan op de overige bestaande achtertuinten.

Aan de dijk wordt één bouwvolume toegevoegd die zich op de dijk oriënteerd. Qua uitstraling en bouwvorm sluit deze woning aan bij de reeds bestaande dijkwoningen.

Aangezien de noordrand weinig ruimtelijke kwaliteiten kent zijn de beoogde woningen met de achterkanten naar het noorden gericht. Deze zijde krijgt daarmee met de geplande strook woningen die ervoor komen te staan een nieuwe representatieve uitstraling.

Door de voorgaande uitgangspunten ontstaat er een open binnenruimte waar rondom bebouwing komt te staan die hierop gericht is. Door deze openheid kan men vanaf de Molenstraat het gehele plan overzien, bovendien wordt daarmee de verbinding tussen het dorp en de dijk versterkt. Een langzaamverkeersroute die deze verbinding ook fysiek mogelijk maakt kan dit nog versterken.

*Het ontwerp vormt de verbinding
tussen het dijklint en het dorp*



3 Verkavelingsplan

‘Vormgeving met duidelijke referentie naar het boerenerf’



Ontwerpprincipe

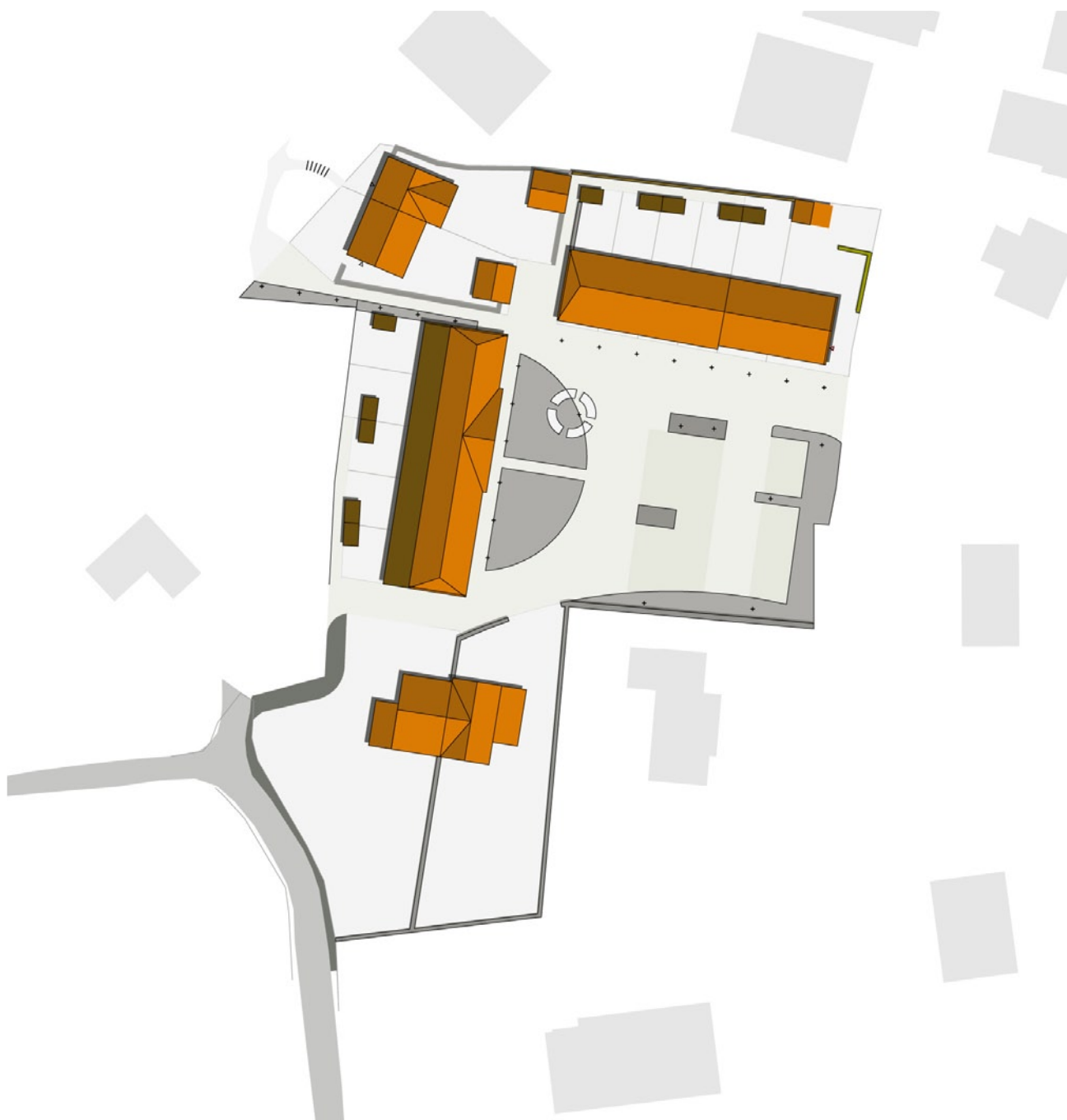
Bij de stedenbouwkundige invulling van het plan is er uitgegaan van een centrale openbare ruimte. De ambitie is om deze ruimte en de bebouwing er omheen in de vormgeving een duidelijke referentie te geven naar het boerenerf. Een boerenerf kent een duidelijke hiërarchie in bebouwing en bestaat in grote lijnen uit een hoofdgebouw met verschillende bijgebouwen. Het “hoofdgebouw” is in dit geval de bouwmassa direct aan de Molenstraat. De bijgebouwen bestaan uit de schuur van de “langdeelboerderij”, de “arbeiderswoningen” direct aan het erf en de woningen terugliggend op het eigen perceel.

Wonen

Het hoofdgebouw vormt het grootste blikvanger door zijn prominente ligging aan de entree van het erf aan de molenstraat, het forsere bouwvolume (2 lagen met kap) en de voorname architectonische uitstraling. Het vormt echter ook een éénheid met de overige bebouwing op aan het erf door de samenhang in het kleur- en materiaalgebruik. Het hoofdgebouw biedt ruimte aan 2 woningen, 1 met een voordeur aan de Molenstraat, 1 met de voordeur aan de zijde van het erf.

Aan het hoofdgebouw is een schuur gebouwd zodat zij samen een referentie vormen naar de karakteristieke langdeelboerderijen die men in deze regio veelvuldig tegenkomt. Deze “schuur” is nadrukkelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw doordat er sprake is van een fors lagere goothoogte en een iets lagere nokhoogte. De woningen in de “schuur” tellen 1 volledige woonlaag op de begane grond, de overige woonruimtes bevinden zich onder de forse kapconstructie. De schuurwoningen hebben een sobere uitstraling met een duidelijke verwijzing naar de oorspronkelijke agrarisch gebruiksfunctie. In het bouwvolume van de “schuur” zijn 4 starterswoningen ondergebracht. Evenals de woningen in het hoofdgebouw zijn de starterswoningen met de rug naar het bedrijf Zumpolle B.V. gericht. Op de grens met het bedrijfsperceel wordt een 3 meter hoge muur opgetrokken om overlast te voorkomen.

Samen met de boerderij vormen de “arbeiderswoningen” de centrale erfruimte. Deze “arbeiderswoningen” kennen net als de “schuur” een lage goot en hebben daarbij een beperkte nokhoogte. Mede door de ligging dieper in het plangebied zijn deze woningen duidelijk ondergeschikt in het stedenbouwkundig plan. Gezien de geringere bouwmassa zijn deze woningen erg geschikt voor senioren, hier is dan ook gekozen voor 5 seniorenwoningen in 1 laag plus kap.



In de zuidelijke punt van het plangebied is een tweekapper gesitueerd die niet direct aan het erf staat maar wel in uitstraling bij het boerenerf behoort. Door de meer verscholen ligging kan hier een wat groter bouwvolume gerealiseerd worden zonder dat deze concurreert met het prominente hoofdgebouw. De tweekapper bestaat daarom uit 1 tot 1,5 laag met kap.

Naast het uitgesproken boerenerf-principe, dat vooral binnen het plangebied beeldbepalend is, laat de stedenbouwkundige visie ook zien dat het plan zich aan de zijde waar het aan de Waaldijk grenst ook dient te voegen in de bestaande kenmerken van de bebouwing aan deze landschappelijke structuur. Aangezien de karakteristiek van deze bebouwing er een is waarbij de breedte van de woning groter is dan de hoogte ervan is gekozen voor een tweekapper die uitgevoerd wordt in maximaal 1,5 laag plus kap. Deze woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de dijk maar worden per auto aan de achterzijde aan het erf ontsloten.

Het plan bevat kortom 15 grondgebonden woningen deze zijn verdeeld in:

- 6 tweekappers (kaveloppervlakte variërend van ca. 170 tot 660 m²),
- 4 starterswoningen (kaveloppervlakte ca. 100 tot 115 m²),
- 5 seniorenwoningen (kaveloppervlakte ca. 115 tot 125 m²).

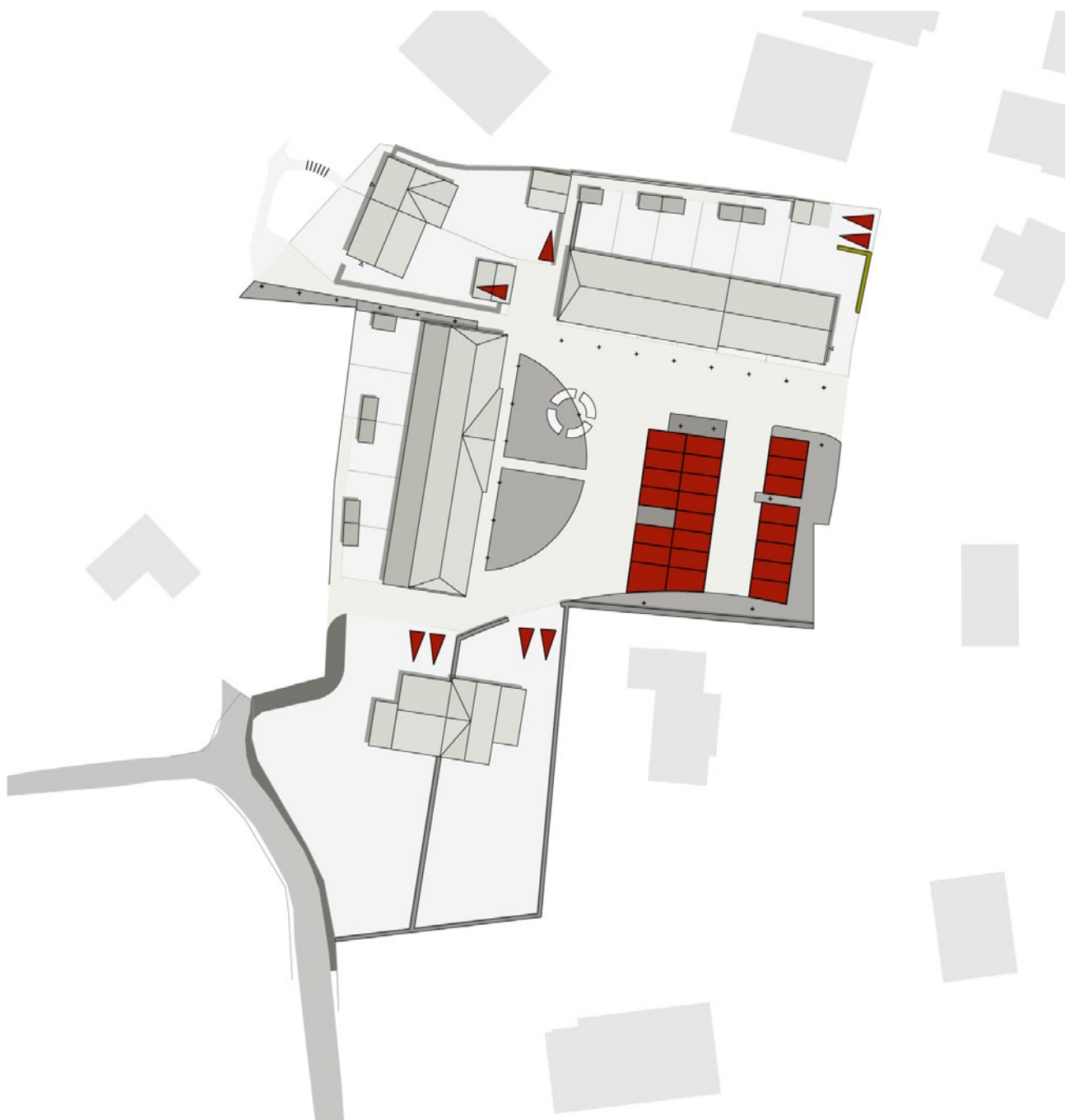
verschijningsvormen erfbebouwing



arbeiderswoningen



langdeelboerderij



Parkeren

Het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Molenstraat. Van daaruit rijdt men direct op het erf, waar het parkeren aan de zijde van de Molenstraat is gesitueerd. Het is zo de bedoeling om het overige deel van het erf zoveel mogelijk parkeervrij te houden. Enkel de auto's van en naar de beide tweekappers, aan de dijk en achter op het erf, zullen doorgaans over het erf rijden.

Als parkeernorm wordt een norm van 2 pp/woning gehanteerd. In dit plan wordt voorzien in 8 pp op eigen terrein (bij de tweekappers) en 23 pp in de openbare ruimte. Voor een dubbele oprit die plaats biedt aan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt een berekeningsaantal van 1,7 gehanteerd.

Berekening parkeerbehoefte

Parkeernorm grondgebonden woningen: 2 pp per woning

Benodigd: 15 woningen x 2 parkeerplaatsen = **30 pp**
waarvan min. $15 \times 0,3 = 5$ pp in openbaar gebied

In plan: 2 x 1 parkeerplaats op eigen terrein = 2 pp
3 x 2 parkeerplaatsen op eigen terrein = $3 \times 1,7 = 5,1$ pp
Berekeningsaantal parkeerplaatsen op eigen terrein = 7,1 pp
Hierdoor wordt in het openbaar gebied voorzien in 23 pp
Het berekeningstotaal komt daarmee op **30,1 pp**



parkeren onder het groen



auto's uit het zicht achter blokhaag





Groen

Het groen wordt zodanig aangebracht dat ook hierin de link met de historische opzet van het boerenerf herkenbaar is. Het grasveldje voor de seniorenwoningen refereert naar de bleek waar veel erven vroeger over beschikten. Hier werd de was te drogen gelegd.

Her en der op het erf zullen bomen worden aangeplant. Centraal op het erf komt een boom die voor voldoende schaduw en beschutting zorgt om onder te zitten.

De haagblokken ter hoogte van de parkeerplaatsen dienen om het blik vanuit de woningen zoveel mogelijk uit het zicht te houden maar zijn wel zodanig gesitueerd dat er een samenhangende ruimte overblijft op tijden wanneer de parkeerdruk minder is. Deze blokken kunnen echter ook als kleine bloemtuintjes worden ingericht omringd met houten paaltjes zoals deze ook op de oorspronkelijke erven voorkwamen.

Vanaf het erf naar de dijk zal de langzaamverkeersroute worden begeleid door een groene haag.







aanzicht T-boerderij vanaf erf



Mogelijk eindbeeld

vogelvlichten





aanzicht vanaf Molenstraat



Mogelijk eindbeeld

vogelvluchten





Overzicht deelgebieden

oranje: boerenerf - De Boerderij

rood: boerenerf - Arbeiderswoningen

paars: boerenerf - De Boerderijwoning

blauw: De Dijkwoning

4 Beeldkwaliteit

De ambities ten aanzien van de architectuur zijn vertaald in het voorliggende beeldkwaliteitskader. Hierin zijn spelregels vastgelegd die in combinatie met het bestemmingsplan het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Dit beeldkwaliteitskader gaat specifiek in op de verschijningsvorm en uitstraling van de bebouwing en buitenruimte. Het biedt daarmee handvatten en inspiratie voor de architectonische uitwerking.

In het bestemmingsplan zijn tevens de meetbare begrippen zoals positie op het kavel, goot- en nokhoogte en bebouwingoppervlakte vastgelegd.

Het stedenbouwkundig plan zoals dat in de voorgaande hoofdstukken beschreven is heeft een sterke eigen identiteit met uitgesproken thema's. Het sluit zowel qua bebouwing als terreininrichting aan op de bestaande landelijke karakteristieken.

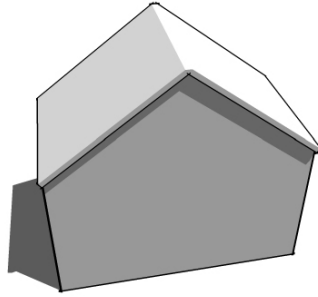
Bebouwing met een herkenbare hiërarchie en duidelijk afleesbare functie

Omdat het beoogde boerenerf-principe gebaseerd is op een herkenbare hiërarchie in de bebouwing en het feit dat de functie van deze gebouwen duidelijk afleesbaar is, zijn er een drietal deelgebieden in het plan onderscheiden. Hierdoor kunnen per deelgebied specifieke criteria gesteld worden die verwijzen naar de oorspronkelijke verschijningsvorm van de gebouwen waarop ze geïnspireerd zijn. Hierbij hoeft niet noodzakelijk voor een historiserende vormgeving gekozen te worden, ook een hedendaagse interpretatie van de oorspronkelijke erfbebouwing is mogelijk. De keuze voor historiserend of modern dient echter wel consequent toegepast te worden voor alle bebouwing rond het erf.

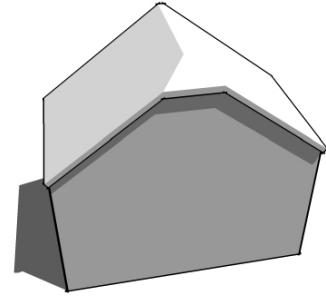
Naast de boerenerf-sfeer die met name georiënteerd is op de interne openbare ruimte heeft het plan ook een gezicht aan de dijk. De woningen aan de Waaldijk voegen zich in de karakteristieken van de bestaande bebouwing aan dit dijklint. Voor de dijkwoningen zijn dan ook specifieke criteria opgesteld.

De deelgebieden zijn op de nevenstaande afbeelding weergegeven en worden hierna afzonderlijk in woord en beeld toegelicht.

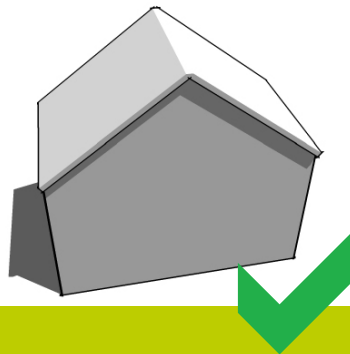
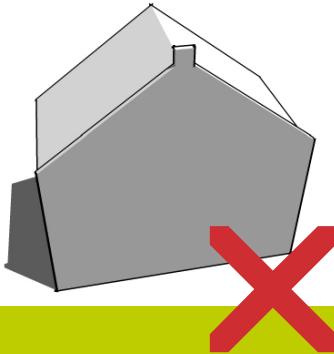
De Boerderij



zadeldak



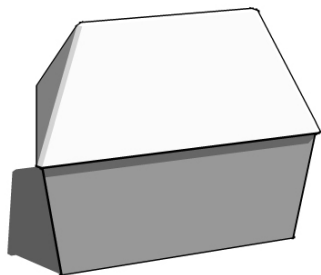
zadeldak met wolfseind



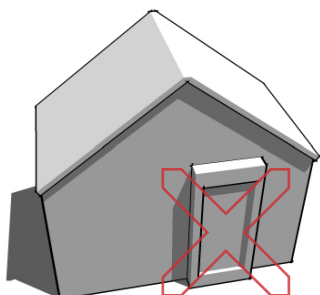
dak valt over de gevel



kleur- en materiaalgebruik



schilddak



geen zelfstandige elementen toevoegen



beeldkwaliteitscriteria

Bouwworm

Vorm: 1 volume, maar duidelijke hoofdbouwmassa en schuurdeel
Volume: Hoofdbouwmassa in 2 laag met kap (goothoogte 5 tot 6 meter). “Schuur” in 1 laag met forse kap (goothoogte 3 tot 4,5 meter).
Kapvorm: zadeldak of schilddak, bij voorkeur wolfseind aan de Molenstraat.
Kaprichting: dwarskap (haaks op de Molenstraat).

Gevelopbouw

Geleding: geen uitgesproken horizontale belijning of liggende ramen in de gevel. Staande ramen toepassen in de eerste bouwlaag.
Indeling: toepassen van een symmetrische gevelindeling voor de kopgevel. Duidelijke agrarische referentie voor de “schuur” (bijv. getoogde schuurdeuren als raam of nis voor voordeuren) en de hoofdbouw.
Oriëntatie: kopwoning duidelijk georiënteerd op Molenstraat, overige gericht op erf.
Dakbeëindiging: dak valt over de gevel. Geen bakgoot toepassen.
Plasticiteit: geen toevoeging van zelfstandige elementen zoals erkers, balkons, etc. Voor schuur geldt geen dakkapellen aan de voorzijde, dakkapellen aan de achterzijde maken onderdeel uit van het bouwplan. Bij voorkeur toepassen van luiken.
Detailering: sober en eenvoudig.

Materiaal- en kleurgebruik

Materiaal gevel: handvorm baksteen. Plint in afwijkende kleur/tint of stucwerk mogelijk. Geen trespa toepassen. Zwart gepotdekseld hout voor bijgebouwen en eventueel deels toe te passen bij “schuur”.
Materiaal dak: gebakken pan, geen platte pan (leipan).
Kleur gevel: baksteen in aardetint overeenkomstig overige bakstenen bebouwing op erf. Schilderwerk in gedekte kleuren overeenkomstig overig schilderwerk op erf.
Kleur dak: oranje-rood.
Erfafscheidingen: aan voor- en zijkant (grenzend aan de “openbare ruimte”) van het hoofdgebouw een bladhoudende haag of zwart gepotdekseld hout gewenst (zie paragraaf ‘erfafscheidings’).

De Boerderij

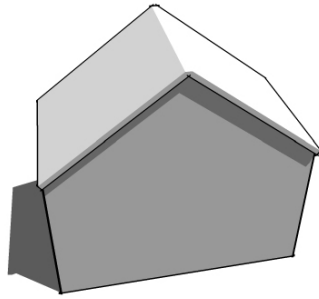


referentiebeelden historiserend

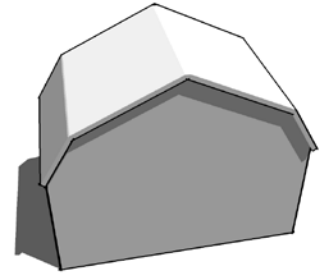


referentiebeelden bijgebouw/ schuur

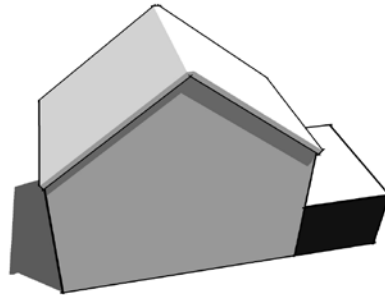
Arbeiderswoningen



zadeldak



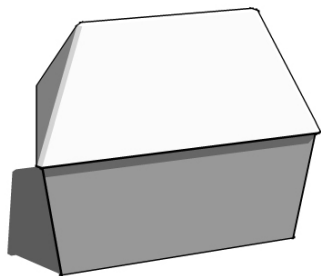
mansardekap



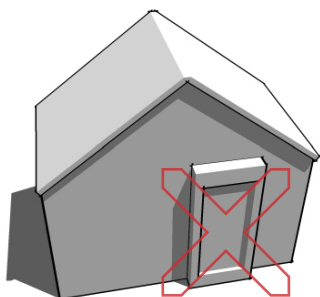
onderscheid hoofdbouw-aanbouw



kleur- en materiaalgebruik



schilddak



geen zelfstandige elementen toevoegen



beeldkwaliteitscriteria

Bouwvorm

Vorm: één langgerekte hoofdbouwmassa met uitbouw aan achterzijde

Bouwmassa: 1 laag met kap (goothoogte max. 4,5 meter).

Kapvorm: zadeldak, masardekap of schilddak.

Kaprichting: langskappen (evenwijdig aan het erf) eventueel één dwarskap ter geleiding.

Gevelopbouw

Geleding: geen uitgesproken horizontale belijning of liggende ramen in de gevel. Staande ramen toepassen in de eerste bouwlaag. Onderscheid in hoofdbouw en aanbouw.

Indeling: duidelijke ritmiek waarin elke woning herkenbaar is.

Oriëntatie: op het erf.

Dakbeëindiging: Geen grote overstek toepassen.

Plasticiteit: geen toevoeging van zelfstandige elementen zoals erkers, balkons, etc. Dakkapellen mogelijk mits ondergeschikt en integraal onderdeel van het architectonisch geheel. Bij voorkeur toepassen van luiken.

Detailering: sober en eenvoudig.

Materiaal- en kleurgebruik

Materiaal gevel: handvorm baksteen. Plint in afwijkende kleur/tint of stucwerk mogelijk. Geen trespa toepassen. Zwart gepotdekseld hout voor bijgebouwen en eventueel uitbouw.

Materiaal dak: gebakken pan, geen platte pan (leipan).

Kleur gevel: baksteen in aardetint overeenkomstig overige bakstenen bebouwing op erf. Schilderwerk in gedekte kleuren overeenkomstig overig schilderwerk op erf.

Kleur dak: oranje-rood.

Erfafscheidingen: aan zijkant (grenzend aan de “openbare” ruimte) van de bebouwing een bladhoudende haag gewenst of zwart gepotdekselde houten schutting.

Arbeiderswoningen

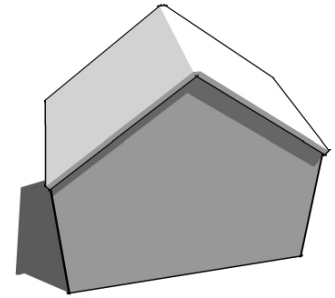




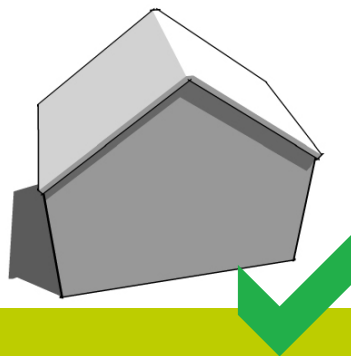
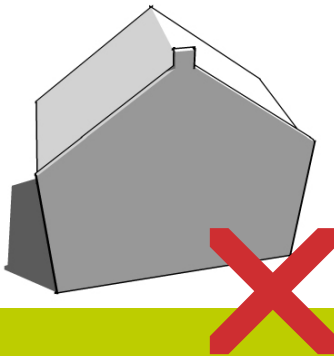
referentiebeelden seniorenwoningen



De Boerderijwoning



zadeldak



dak valt over de gevel



kleur- en materiaalgebruik

beeldkwaliteitscriteria

Bouwvorm

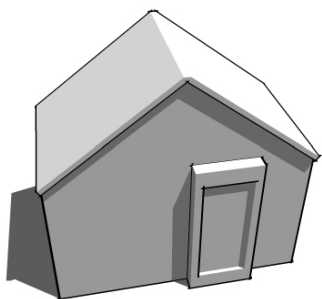
Vorm: tweekapper, in één heldere bouwvorm of samengestelde massa's

Bouwmassa: 1 tot 1,5 laag met kap (goothoogte max. 4,5 meter).

Kapvorm: zadeldak of schilddak.

Kaprichting: dwarskap voor woning direct gelegen aan het erf (kopgevel), langskap voor westelijke woning.

Bijgebouw: indien gekoppelt aan woning en in lijn met voorgevel dient het een integraal geheel te vormen met de woning. Indien plat afgedekt, ca. 3 meter achter de voorgevellijn plaatsen. Vrijstaand bijgebouw zo ver mogelijk naar achteren.



eventueel zelfstandig element

Gevelopbouw

Geleding: geen uitgesproken horizontale belijning of liggende ramen in de gevel. Staande ramen toepassen in de eerste bouwlaag.

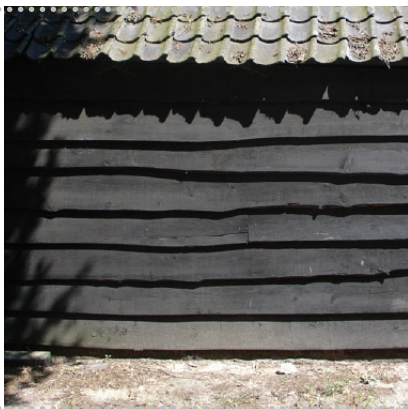
Indeling: bij voorkeur toepassen van een symmetrische gevelindeling voor de kopgevel.

Oriëntatie: bij voorkeur voordeuren gericht op het erf.

Dakbeëindiging: dak valt over de gevel. Geen bakgoot toepassen.

Plasticiteit: toevoeging van zelfstandige elementen zoals erkers, balkons, etc. toegestaan mits nadrukkelijk ondergeschikt. Bij voorkeur toepassen van luiken.

Detailering: sober en eenvoudig. Aandacht voor agrarische referentie in detailering.



Materiaal- en kleurgebruik

Materiaal gevel: handvorm baksteen. Plint in afwijkende kleur/tint of stucwerk mogelijk. Geen trespa toepassen. Zwart gepotdekseld hout voor bijgebouwen en eventueel uitbouw.

Materiaal dak: gebakken pan, geen platte pan (leipan).

Kleur gevel: baksteen in aardetint overeenkomstig overige bakstenen bebouwing op erf. Schilderwerk in gedekte kleuren overeenkomstig overig schilderwerk op erf.

Kleur dak: oranje-rood.

Erfafscheidingen: aan de voorkant (grenzend aan de “openbare” ruimte) van de bebouwing een bladhoudende haag gewenst of eenvoudige afscheiding met paaltjes.

De Boerderijwoning

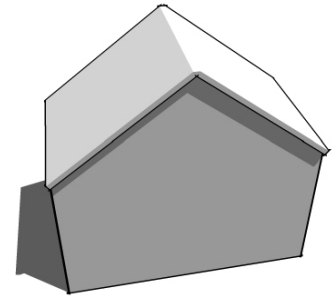




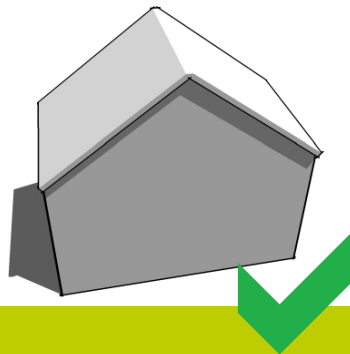
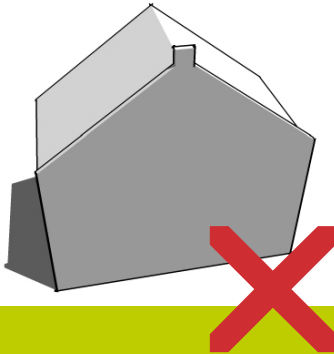
referentiebeelden boerderijwoning



De Dijkwoning



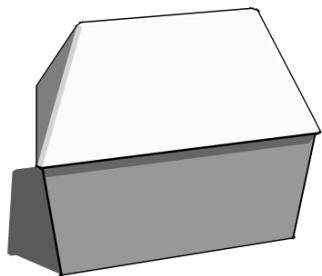
zadeldak



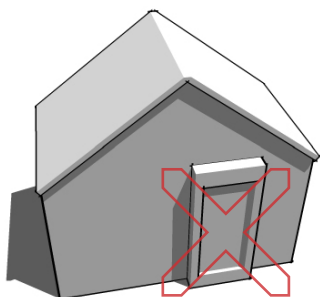
dak valt over de gevel



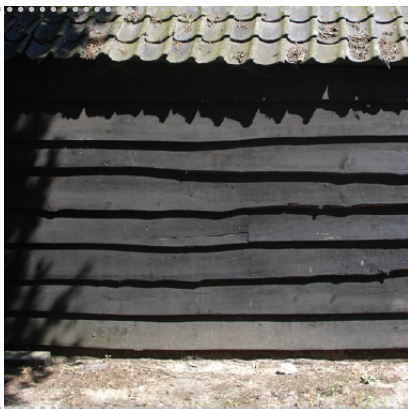
kleur- en materiaalgebruik



schilddak



eventueel zelfstandig element



beeldkwaliteitscriteria

Bouwvorm

Vorm: compacte tweekapper

Bouwmassa: 1 tot 1,5 laag met kap (goothoogte max. 5,5 meter).

Kapvorm: zadeldak of schilddak.

Kaprichting: langskap evenwijdig aan de dijk.

Gevelopbouw

Geleding: geen uitgesproken horizontale belijning of liggende ramen in de gevel. Staande ramen toepassen in de eerste bouwlaag.

Indeling: bij voorkeur toepassen van een symmetrische gevelindeling voor de kopgevel.

Oriëntatie: voordeur gericht op het voetpad voor zuidelijke woning, voordeur naar de dijk voor noordelijke woning.

Dakbeëindiging: dak valt over de gevel. Geen bakgoot toepassen.

Plasticiteit: toevoeging van zelfstandige elementen zoals erkers, balkons, etc. niet toegestaan. Bij voorkeur toepassen van luiken.

Detailering: sober en eenvoudig. Bij voorkeur toepassen van windveren en eventuele makelaar.

Materiaal- en kleurgebruik

Materiaal gevel: licht stucwerk. Plint in afwijkende kleur/tint mogelijk. Geen trespas toepassen. Zwart gepotdekseld hout voor bijgebouwen en eventuele uitbouw.

Materiaal dak: gebakken pan, geen platte pan (leipan) eventueel rietgedekt.

Kleur gevel: wit of licht grijs. Schilderwerk in gedekte kleuren.

Kleur dak: antraciet.

Erfafscheidingen: aan de zijkant (grenzend aan de “openbare” ruimte) van de bebouwing een bladhoudende haag of zwart gepotdekseld hout gewenst, aan de voorkant een bladhoudende haag of eenvoudige afscheiding met paaltjes.

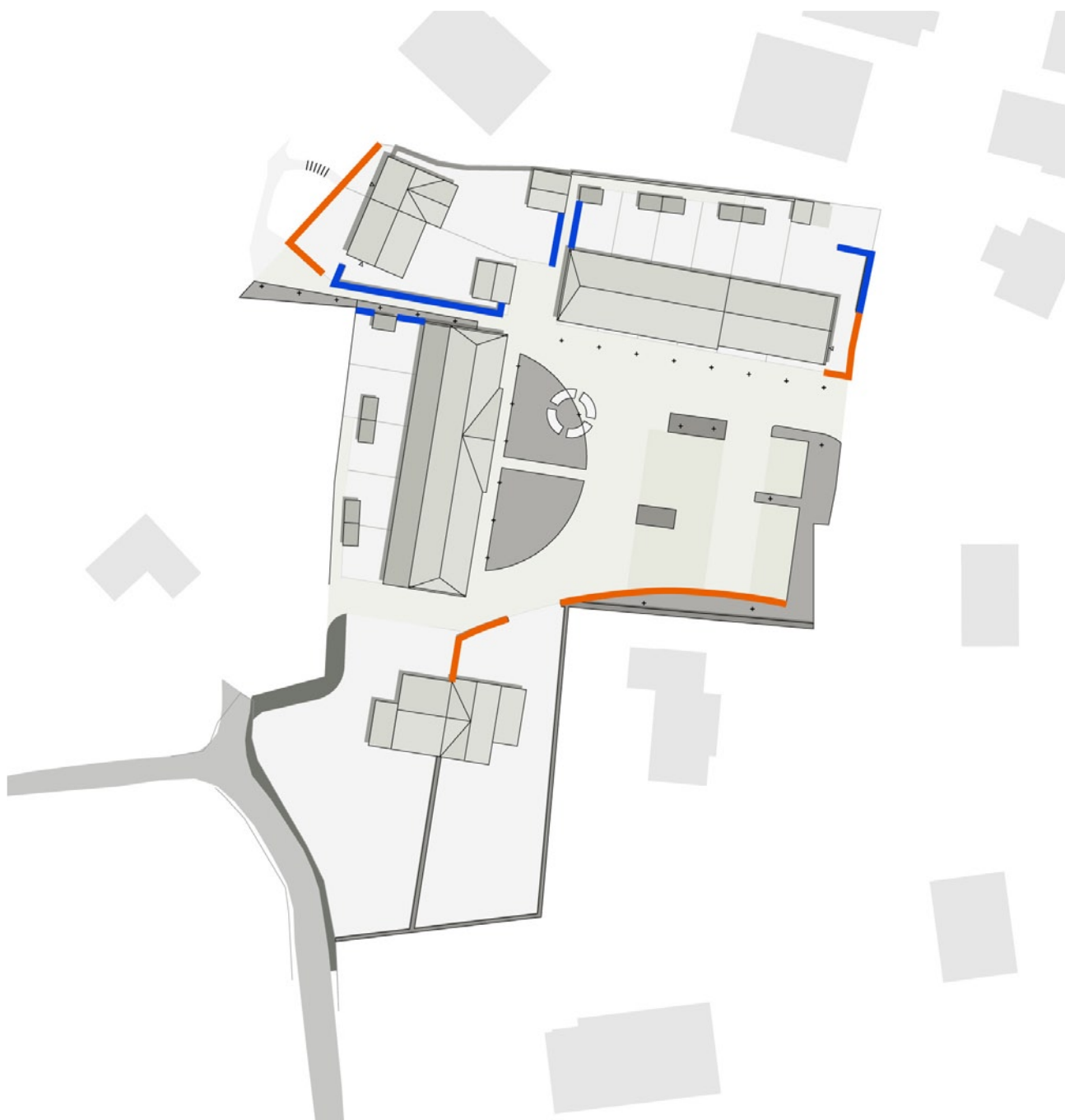
De Dijkwoning





referentiebeelden boerderijwoning





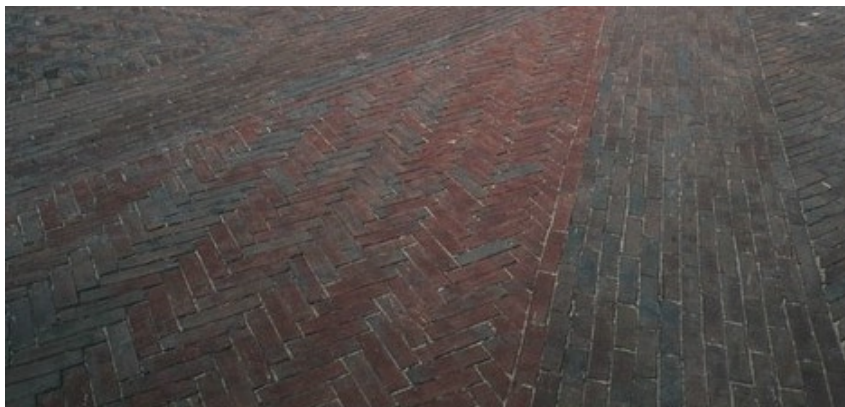
Erfafscheidingen



blauw: gepotdekseld zwart hout of
bladhoudende haag

oranje: houten paaltjes of lage
bladhoudende haag





5 Openbare ruimte

Verharding

In de openbare ruimte wordt gestreefd naar een zo éénduidig mogelijk beeld. Dit betekent dat er zo min mogelijk hoogteverschillen in het profiel aanwezig zijn en het type verharding consequent wordt toegepast. Een mogelijke sprong in het maaiveld kan wel een semi-openbare stoep zijn voor bijvoorbeeld de boerderij- en schuurwoningen deze stoep dient dan uitgevoerd te zijn in een afwijkende kleur.

Om een zo rustig mogelijk beeld te bereiken worden de parkeerplaatsen op een subtiele manier aangegeven d.m.v. een lichte kleurnuance t.o.v. de overige bestrating of enkel een onderscheidend bestratingsverband. De verharding bestaat uit gebakken materiaal cq. betonsteen met een rustieke uitstraling.

De afwatering vindt oppervlakkig plaats middels molgoten en wordt via een kolk ondergronds afgevoerd naar de retentieruimte die toegevoegd is aan het bestaande slotenpatroon.

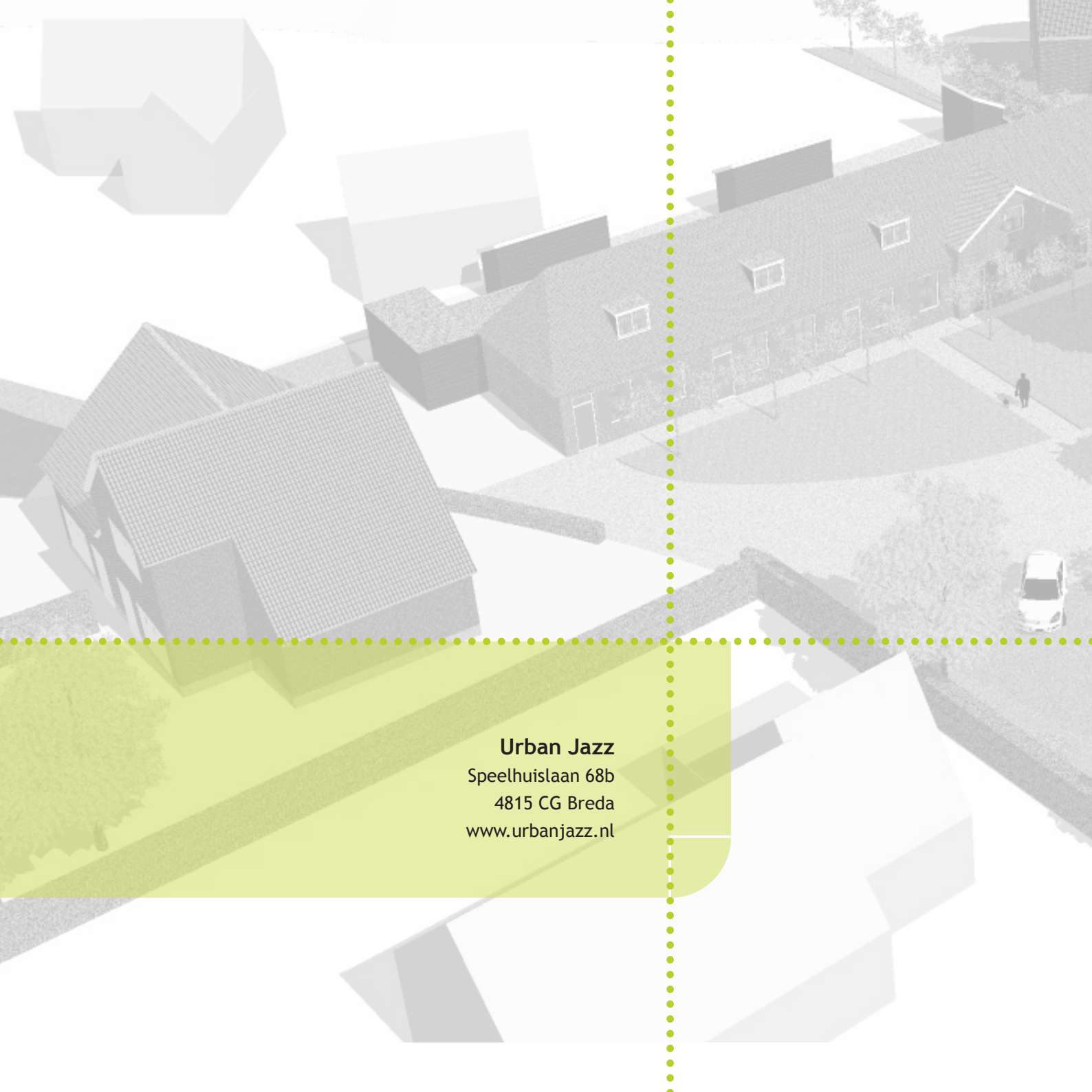
Wanneer de bomen niet in een blokhaag of het gras staan worden er geen boomroosters toegepast maar staan zij in onverharde plantvakken.

Verlichting

De keuze voor het type verlichtingsarmatuur dient aan te sluiten bij de architectonische uitstraling van het geheel (historiserend boerenerf dan wel een hedendaagse interpretatie hiervan).

Meubilair

Het enige straatmeubilair dat wordt voorgesteld in de open ruimte is een zitelement onder de grote notenboom. Eventueel kan er ook ruimte gevonden worden voor een bescheiden kunstwerk waarmee de relatie met het boerenerf of de historie van de plek benadrukt kan worden. Verder dient het erf obstakelvrij te blijven.



Urban Jazz
Speelhuislaan 68b
4815 CG Breda
www.urbanjazz.nl