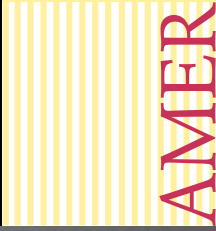




RENGERSWETERING BEELDKWALITEITPLAN ZUIDELIJKE EILANDEN

gemeente Bunschoten juli 2008





Luchtfoto Rengerswetering

inhoud

1. Inleiding	5
2. Uitgangspunten voor het ontwerp	7
3. Stedenbouwkundig plan	11
4. Openbare ruimte	15
5. Gebouwen	27



— grens plangebied



plangebied en omgeving

1. Inleiding

Rengerswetering is de uitbreiding aan de oostzijde van Bunschoten-Spakenburg. Hier worden 1.600 woningen met bijbehorende voorzieningen gebouwd. De ligging aan de rand van het kwetsbare veenweidegebied vraagt om een zorgvuldige invulling van het gebied. Voorwaarde voor de nieuwe inrichting is dat er veel aandacht besteed wordt aan de overgang naar het open landschap.

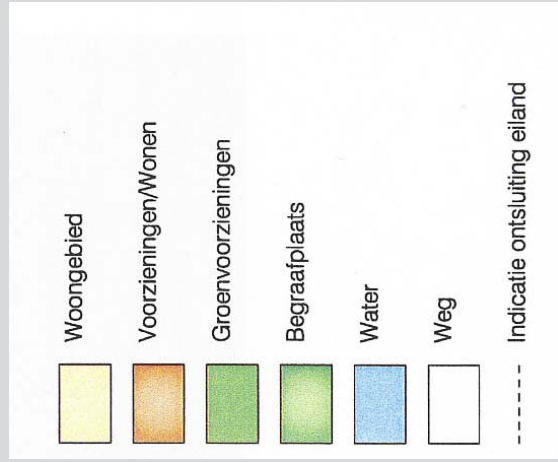
Voor het gebied is een globaal bestemmingsplan vastgesteld. Naast dit bestuurlijk-juridische document heeft de gemeenteraad voor de meer inhoudelijke zaken een Masterplan vastgesteld. Het Masterplan voorziet voor het zuidelijke deel in de aanleg van zeven 'eilanden'. Deze eilanden worden van elkaar gescheiden door water en met elkaar verbonden door langzaamverkeersroutes.

Het bestemmingsplan en het Masterplan vormen de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp voor de drie zuidelijke eilanden. Om de integrale kwaliteit van het nieuwe woongebied te borgen en om het welstandsbeleid vast te leggen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk komen de uitgangspunten van het ontwerp aan de orde. Deze zijn gebaseerd op het masterplan en het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 3 beschrijft het stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 4 gaat in op de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing zijn aangegeven in hoofdstuk 5.



kaart masterplan

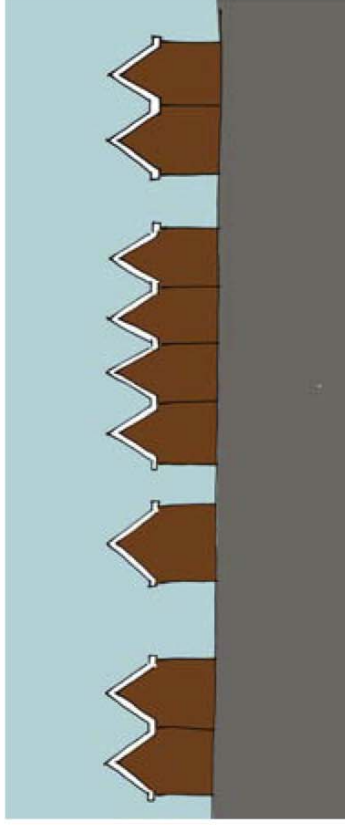
2. Uitgangspunten voor het ontwerp

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn neergelegd in het Masterplan. Dit plan doet onder andere aanbevelingen voor de beeldkwaliteit. Het thema is hier verscheidenheid en diversiteit:

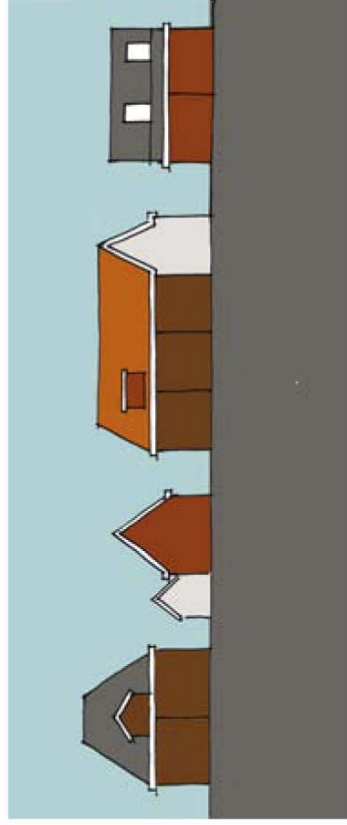
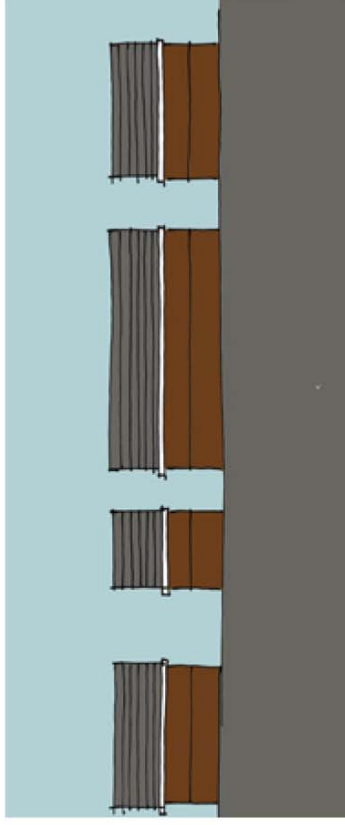
- de woongebieden moeten een dorpse uitstraling hebben;
- het gebied moet eruit zien als een wijk die organisch is gegroeid;
- variatie tussen de eilanden en binnen een eiland;
- op de koppen van de eilanden die grenzen aan de Rengerswetering komt altijd een openbare groenstrook;
- op de koppen van de eilanden grenzend aan de Oostelijke Randweg komen altijd woningen die zich met hun voorkant (of met een gevel die eruit ziet als een voorkant) presenteren naar die weg;
- per eiland moet tenminste één zichtlijn naar het landschap worden opengehouden.

Om de beoogde verscheidenheid en diversiteit te verkrijgen geeft het Masterplan de volgende voorwaarden, richtlijnen en aanbevelingen aan:

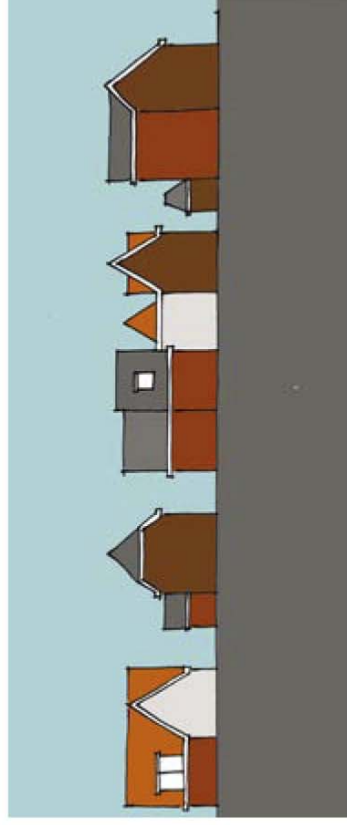
- afwisselende gevels, seriegrootte woningen beperken, woningtypen mengen en verspringende rooilijnen;
- in principe niet meer dan 4-6 woningen aaneen. In rijen van 5 of 6 woningen een geleiding aanbrengen. Liever geen twee blokken rijenwoningen naast elkaar;
- woningen op straathoeken verbijzonderen;
- alle woonbebouwing in principe een kap;
- overwegend woningen in twee lagen met kap, afgewisseld met één en anderhalve laag met kap. Ook de gestapelde woningen krijgen bij voorkeur een kap;
- verspringende goot- en nokhoogte en nokrichting;
- aandacht voor de overgang van gevel naar dakvlak: daklijsten, gootdetails;
- verticale geleiding in het gevelbeeld;
- verbijzonderde entreepartijen;
- aandacht voor de aansluiting van de gevel op het maaiveld: trasraam en plint;
- materiaal en kleurgebruik: basis baksteen metselwerk en dakpannen, met mogelijkheid voor verbijzonderingen zoals pleisterwerk, leien, andere gevelmaterialen;



niet zo...



...maar zo



uitgangspunt van het masterplan is verscheidenheid en diversiteit

- langs het openbaar gebied erfafscheidingen mee-ontwerpen in de vorm van hagen, hekwerken en muren;
- toepassen dorpsbomen als kastanje, notenboom, linde, eik;
- één type armatuur (per gebruiksfunctie) voor de gehele wijk, sfeerverlichting op bijzondere plekken;
- informele en eenvoudige straatprofielen;
- basismaterialisatie voor de gehele wijk met toevoegingen op bijzondere plekken;
- zichtbare waterafvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater als wens;
- zo veel mogelijk parkeren op eigen erf;
- kleinschalige parkeerkoffers;
- straatmeubilair informeel geplaatst;
- bruggen als beeldmerk van het gebied.



stedebouwkundig plan

3. Stedenbouwkundig plan

Water speelt in het stedenbouwkundig plan een belangrijke rol. Het geeft structuur aan het gebied en verdeelt het gebied in drie eilanden met een gelijke vorm. De oostzijde van het gebied keert zich naar het open veenweidelandschap, de westzijde richt zich op de bestaande bebouwing van Bunschoten. De buurten worden onderling verbonden door de langzaam verkeersroute. Een voetgangersroute in het groen verbindt de eilanden aan de oostzijde met elkaar.

De vorm van de eilanden leidt ertoe dat de verkeersstructuur op de eilanden voor auto's hoofdzakelijk west-oost gericht is. Voetgangers en fietsers maken gebruik van dezelfde structuur maar kunnen daarnaast gebruik maken van de noord-zuidgerichte routestructuur.

De bestuurlijke keus om het woningprogramma evenredig over de eilanden te verdelen kan leiden tot eenvormigheid met oriëntatieproblemen als gevolg. Dat vraagt om onderscheid tussen de eilanden. Dit onderscheid is gemaakt door de pleinruimten, de richting van de straten en de wijze waarop gebouwd wordt in de rooilijnen.

- het **middeneiland** is de entree voor de hele buurt. Die entree wordt gevormd door een plein dat toegang geeft naar de drie buurten. De straten in de buurt zijn recht en geven aan de oostzijde zicht op het open landschap. Centraal in de buurt ligt een dorpslaan met een gazonstrook

met bomen. De buurt heeft ook de centrale buurtgroenvoorziening die via de langzaam verkeersroute vanaf de andere eilanden bereikbaar is. Het beoogde dorps karakter van het eiland vraagt om bebouwing die niet in één rooilijn hoeft te staan;

- het **noordeiland** heeft een pleintje dat aan twee zijden aan het water grenst. De straten hebben kleine richtingveranderingen. Om een al te rommelig straatbeeld te voorkomen worden de woningen in de rooilijn geplaatst. Aan de noordzijde maakt de buurt front naar het voorzieningeneiland. Dat vraagt om een bijzondere woonsituatie aan het water;
- het **zuideiland** vormt ook de nieuwe dorpsentree vanuit Nijkerk. Bebouwing die zich met de voorzijden richt op die weg is hier op zijn plaats. Om de entree te accentueren zijn hier in de hoeken appartementengebouwen geprojecteerd in zes lagen. De centrale route in deze buurt leidt via het aan drie zijden met woningen omgeven pleintje naar de zuidrand van de buurt. De woningen langs de gebogen straat, in de dwarsstraten en het woonpad liggen in de rooilijn. In de rechte woonstraat zijn geringe verschillen in de rooilijn mogelijk.



morfologie



ruimtestructuur



de drie verschillende eilanden



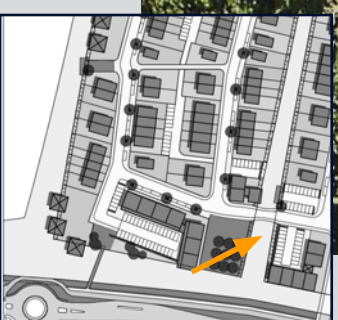
ruggegraat stedenbouwkundig plan

Zoals aangegeven is het water van grote betekenis. Dat uit zich in de verscheidenheid van de oevers. Aan de westzijde wordt het beeld van de oevers vooral bepaald door appartementengebouwen in drie en vier lagen. Alhoewel de oevers veelal een privé-karakter hebben wordt hier toch een beeld opgeroepen van voorkanten.

De oevers tussen de eilanden worden gevormd door achtertuinen van woningen en zijn dan ook groen van

karakter. De oever aan de zijde van de Nijkerkerweg heeft een openbaar karakter en inrichting. De oostelijke oevers zijn milieuvriendelijk ingericht en vormen een samenspel met de groenzone. De meest noordelijke oever heeft een privé-karakter, maar moet wel voorzien vormen.





4. Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een raamwerk van pleintjes, straten, paden, groen en water. De gebouwen liggen als eilanden in dit raamwerk. De openbare ruimte dient om te verblijven maar het autobezit dwingt om er veel auto's te stallen.

Pleinruimten

De pleintjes zijn de entrees van de buurten. Ze worden zo ingericht dat ze uitnodigen tot verblijf en spel. Dit wordt gerealiseerd door het aanbrengen van straatmeubilair – of op een zodanige inrichting van de openbare ruimte – dat kan worden gezeten. Om het schone beeld van de bijzondere plek te behouden worden voorzieningen aangebracht om zwerfafval te reguleren. Parkeerplaatsen worden bij de pleinruimten vermeden. De omringende gebouwen vormen zo veel mogelijk gesloten wanden. In de keuze van de materialen komt tot uitdrukking dat de pleintjes bijzondere openbare ruimten zijn. De bijzondere uitstraling van de pleintjes wordt zichtbaar gemaakt door het standaard materiaal van het plangebied te accentueren door incidenteel (maximaal 15%) duurdere, luxere en duurzame materialen toe te passen. De inrichting van de drie pleintjes is dorps en informeel.

De pleintjes zijn ook de plekken waar aanlegplaatsen voor boten gemaakt worden. Deze plaatsen worden in duurzaam hout uitgevoerd en krijgen aanmeervoorzieningen voor het tijdelijk vastleggen van de boten.

Het entreeplein is stenig van karakter en wordt gedomineerd door een grote boom van de eerste grootte en een ronde, brede en gesloten kroon. Parkeren op het plein wordt voorkomen door het toepassen van hoge banden.

Het groene pleintje op het noordeiland heeft een groene inrichting met gazon en bomen van de derde grootte ronde, brede en open kronen. Het heeft als zodanig een rol als speelvoorziening voor het westelijk deel van de buurt.

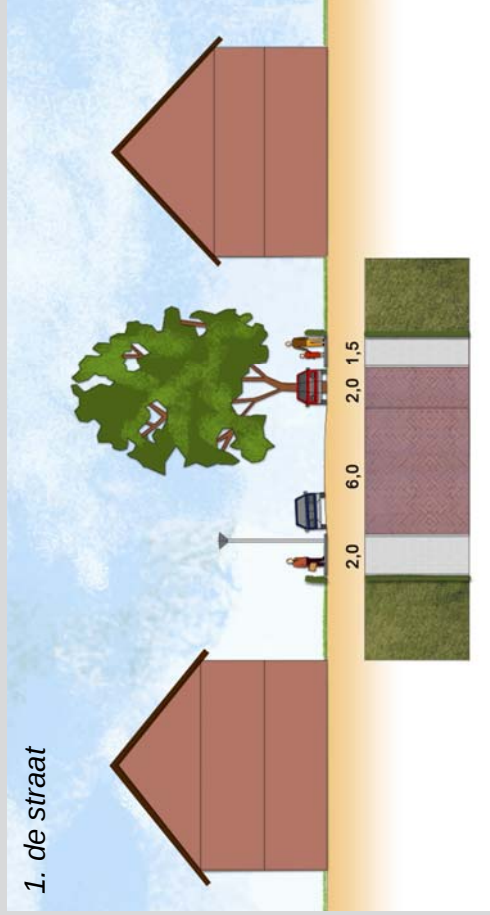
Het waterpleintje op het zuidoiland wordt verlaagd aangelegd en krijgt daardoor een sterke relatie met het water.

De straat

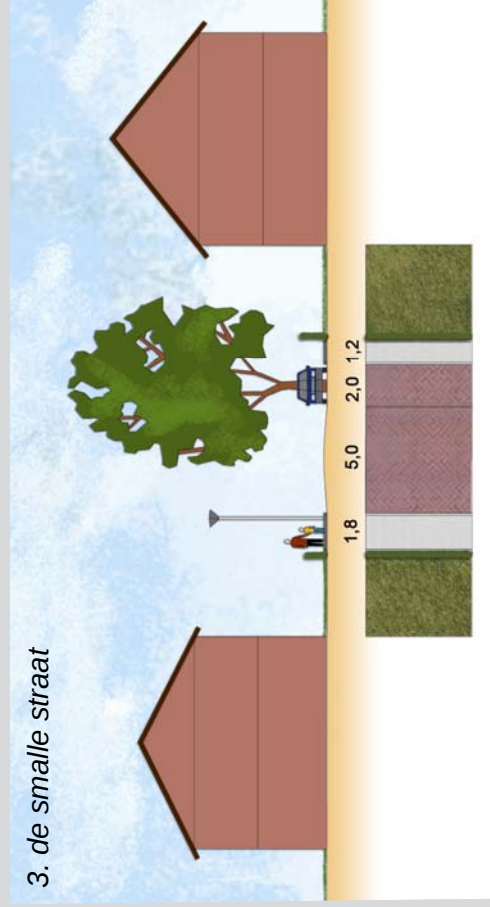
Het standaardprofiel voor de **straat** bestaat uit een rijbaan, een parkeerstrook en trottoirs. Obstakels als paaltjes, drempels, plateaus ed worden zo veel mogelijk vermeden.

De verharding van de rijbaan en de parkeerstroken wordt uitgevoerd in gebakken klinkers in eenzelfde kleur waarbij verschillen worden aangebracht door formaat (dik- en keiformaat) en wijze van bestraten (keper- en halfsteens). De parkeerstrook krijgt een hoogteverschil met het trottoir. Het trottoir wordt uitgevoerd in grijze betontegels en loopt als één geheel door, ook ter plaatse van inritten. Tussen de parkeervakken is hier en daar plaats voor een boom. De bomen (van de derde grootte) hebben ovale en brede kronen en worden in een los ritme in de straat geplaatst. De transparantie van de kronen neemt van

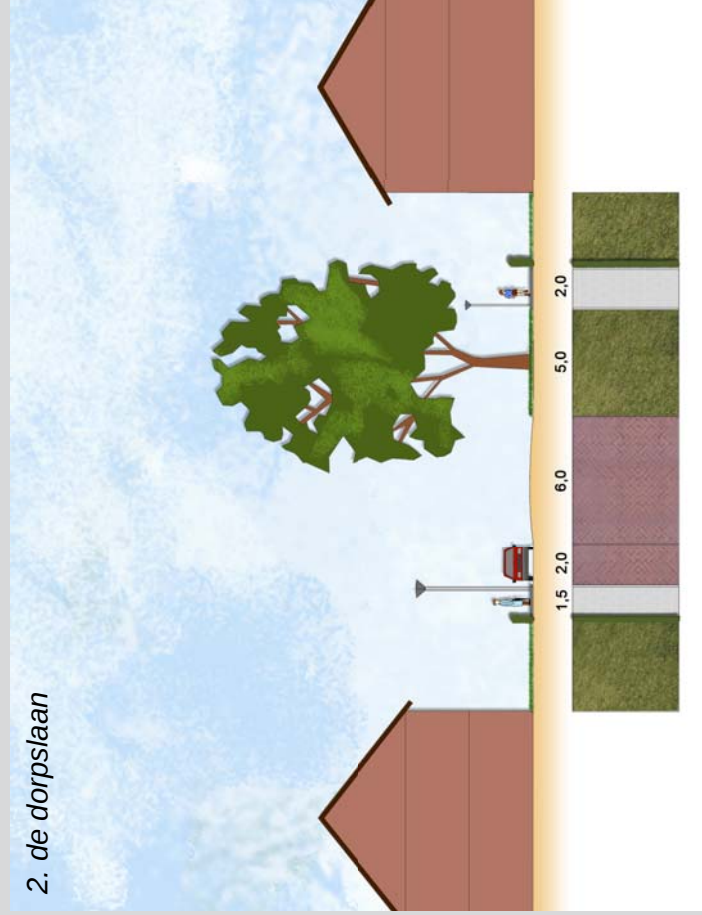
1. de straat



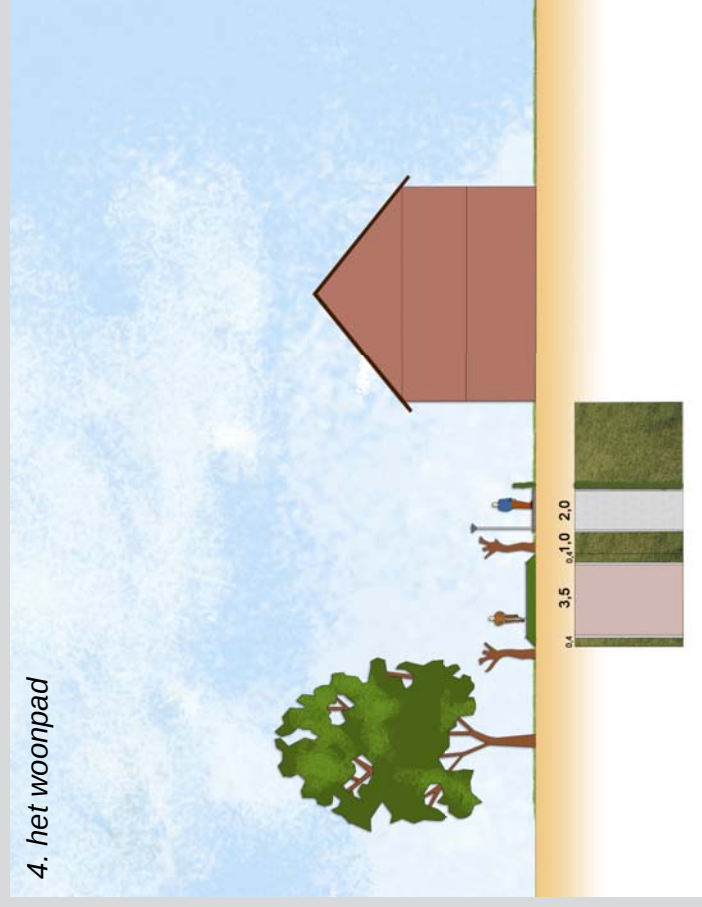
3. de smalle straat



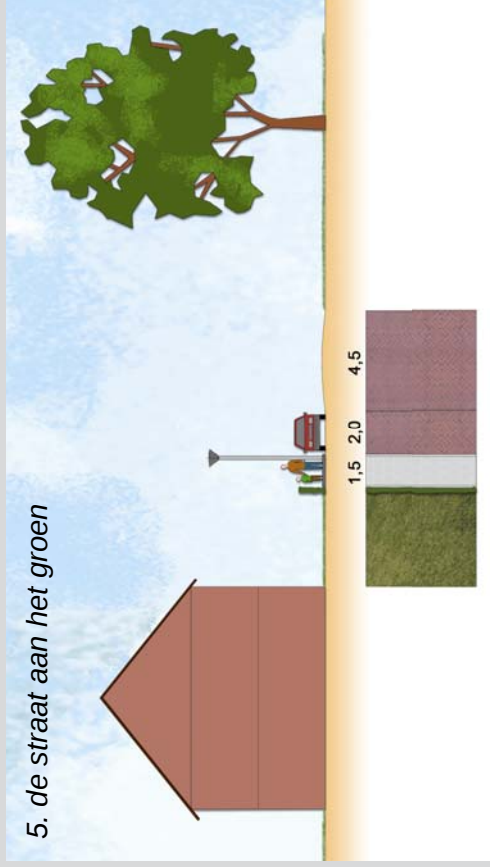
2. de dorpslaan



4. het woonpad



5. de straat aan het groen



west naar oost toe.

De parkeerkoffers worden uitgevoerd in betonsteen. Het is een wens om de afvoer van het hemelwater zichtbaar te maken. Dit heeft nader onderzoek en uitwerking nodig bij het rioleringsplan. De waterafvoer van de verharding vindt onafhankelijk van de keus plaats via een molgoot van klinkers aan weerszijden van de rijbaan.

Het standaardprofiel voor de straat wordt toegepast voor de hiërarchisch gezien belangrijkste straat en komt op elk eiland voor. Afwijkingen op het standaardprofiel zijn de dorpslaan, de smalle straat, het woonpad en de straat aan 't groen.

De **dorpslaan** heeft een groenstrook met een breedte van 5m tussen rijbaan en trottoir. De strook wordt als gazon ingericht met bomen van de tweede grootte, in een losse ordening. Deze bomen hebben ronde, brede kronen waarvan de transparantie toeneemt van west naar oost. De verharding in de groenstrook wordt beperkt door inritten te combineren en versmald uit te voeren. Daarmee wordt tevens voorkomen dat ze gebruikt worden als parkeerplaats. Het groene beeld wordt behouden door de inrit uit te voeren in dezelfde verharding als de rijbaan;

De **smalle straat** heeft een rijbaan die een halve meter smaller is, een parkeerstrook en smallere trottoirs. Parkeren op de rijbaan is hier niet gewenst;

Het **woonpad** grenst aan het groen en aan het water en is niet toegankelijk voor auto's;

De **straat aan 't groen** grenst tevens aan het groen en heeft een smallere rijbaan, een parkeerstrook en een trottoir aan één zijde. Parkeren op de rijbaan is hier niet gewenst. Om parkeren in het groen te voorkomen wordt een hoge band toegepast.



profielen in kaart



groen en water



Groen

Waar de verkeersstructuur vooral west-oost georiënteerd is, ligt de groenstructuur vooral in de noord-zuidrichting.

De centrale groenzone begeleidt de fietsroute door middel van een verhoogde berm met aan weerszijden knotwilgen. Het fietspad wordt in asfalt uitgevoerd. In zijn continuïteit is de route dominant op de kruisingen en daarom verhoogd aangelegd. Het trottoir loopt aan de onderkant van de verhoogde berm. Nabij de bruggen komt het trottoir direct aan het fietspad te lopen op de verhoogde berm. Het onderscheid in beide functies wordt aangegeven door verschil in kleur en materiaal.

Op het middeneiland leidt de route langs de buurtgroenvoorziening met ruimte voor een klein trapveld en kleinschalige speelplekken, al dan niet aan het water.

De groene stroken aan de oostzijde vormen de overgang naar het open landschap. Een voetpad slingert door het groen, dat overloopt in een natuurlijke oever. Het voetpad wordt uitgevoerd in afgestrooid asfalt. Het afstrooimateriaal dient het natuurlijke karakter van deze strook te ondersteunen. Gebiedseigen bomen staan verstrooid in het ruwe gras en verzachten als zodanig het beeld van de dorpsrand, gezien vanaf het dijkje tussen de oostelijke watergang en de Rengerswetering. Op dat dijkje wordt een recreatieve langzaam verkeersroute aangelegd. Deze route wordt van asfalt. Om het natuurlijke karakter te versterken wordt het pad afgestrooid.

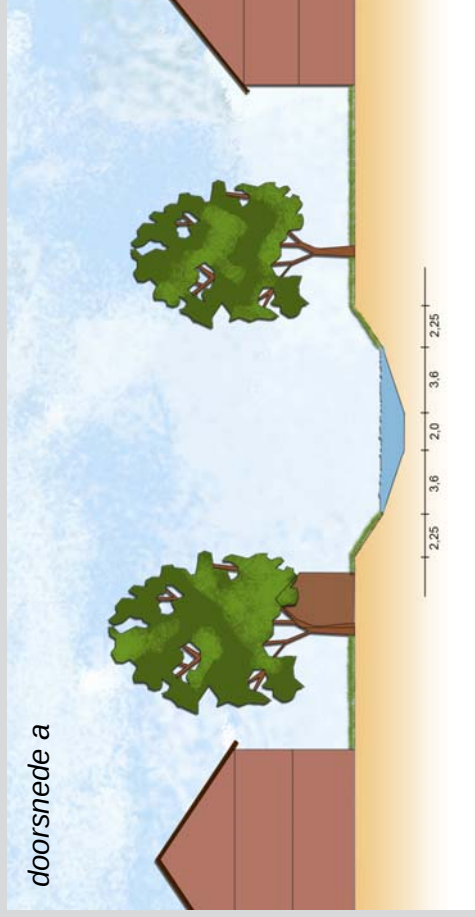
Het noord-zuid gerichte groen wordt in de haaks daarop liggende straten met elkaar verbonden door bomen van de derde grootte.

Verspreid in de buurten worden kleinschalige speelplekken aangelegd. De inrichting verschilt van formeel, met speeltoestellen, tot informeel, met spelaanleidingen of eenvoudig gazon en een enkele boom. De speelplekken aan het water vragen veel aandacht voor de veiligheid door het aanbrengen van een natuurlijke of groene barrière. In ieder geval wordt hier een plasberm aangelegd.

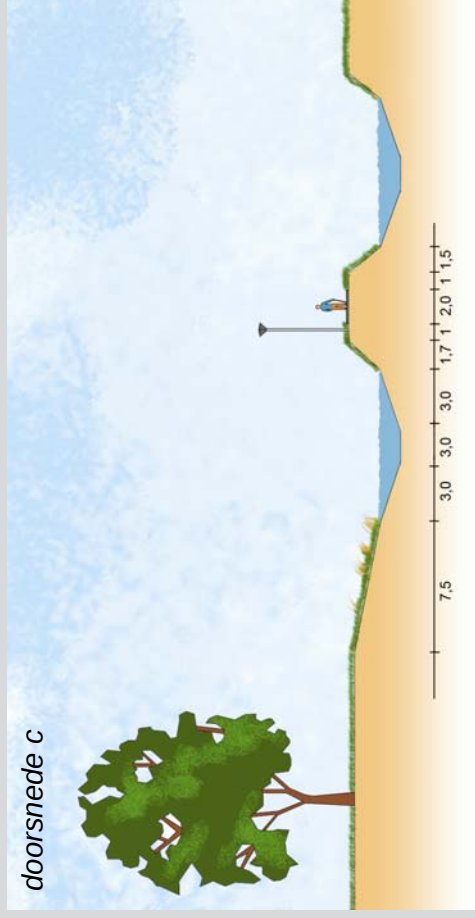
Bij de inrichtingsvoorstellen voor de openbare ruimte is rekening gehouden met de aanbevelingen zoals opgenomen in de notitie 'Duurzame vestigings- en inrichtingscriteria voor recreatieve activiteiten en voorzieningen'.



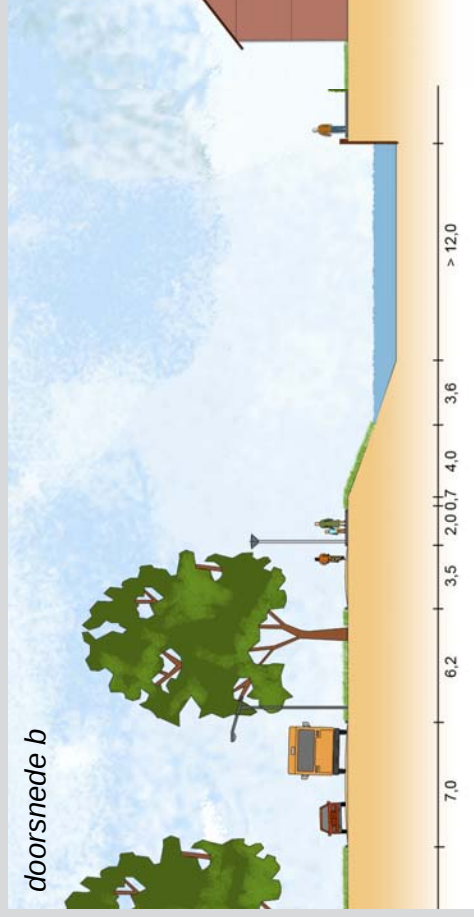
doorsnede a



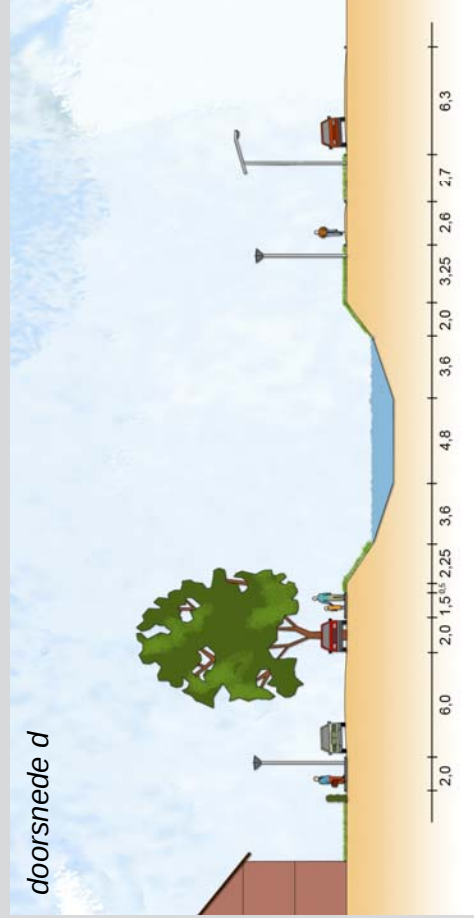
doorsnede c



doorsnede b



doorsnede d



Water en oevers

Het water grenst zowel aan openbaar gebied als aan particuliere tuinen. De openbare oevers zijn aan de westzijde van het gebied overwegend stenig van karakter en worden in oostelijke richting groener en natuurlijker van karakter.

De openbare oevers aan de zijde van de Oostelijke Randweg bestaan uit kaden van steenachtig materiaal met voorzieningen om het te terrasraken te voorkomen. Bij de particuliere oevers (ter hoogte van de appartementen) maakt de vormgeving van de oevers deel uit van het ontwerp van de buitenruimte en de parkeervoorziening.

De openbare oever van het zuideiland is groen van karakter en bestaat uit een talud met een helling van 1:1,5. De oevers bestaan uit kort gemaaid gras.

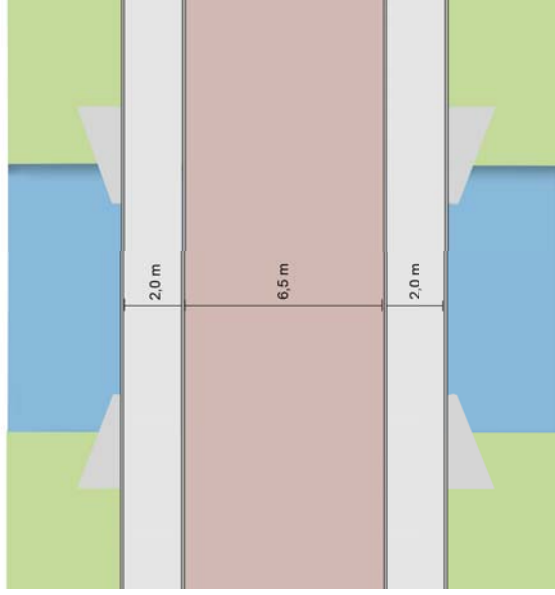
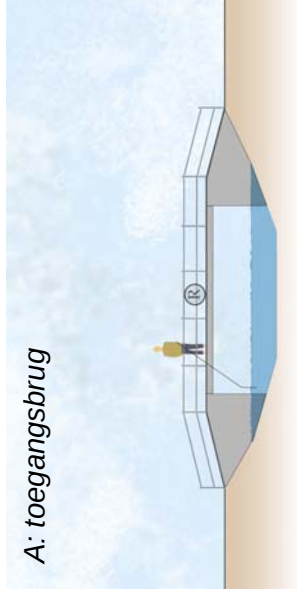
De oevers aan de oostzijde van de eilanden zijn natuurlijk van aard, hebben taluds die variëren van 1:1,5 tot 1:6 en worden ingericht met ruw gras en transparante beplanting.



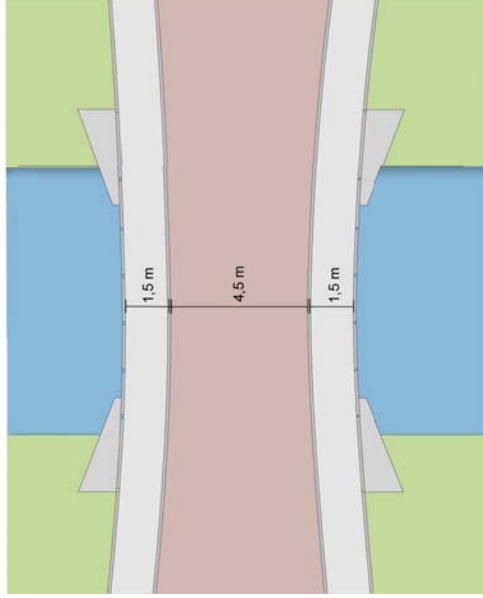
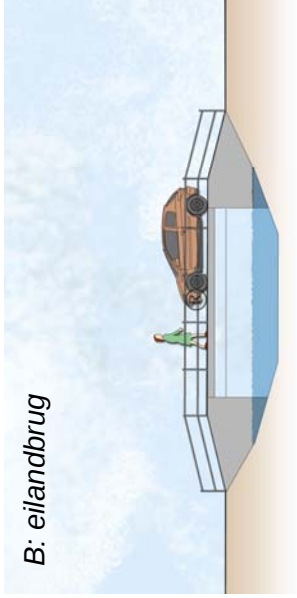
21

profielen in kaart

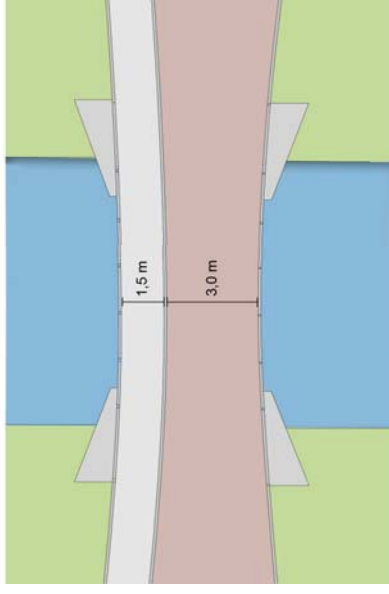
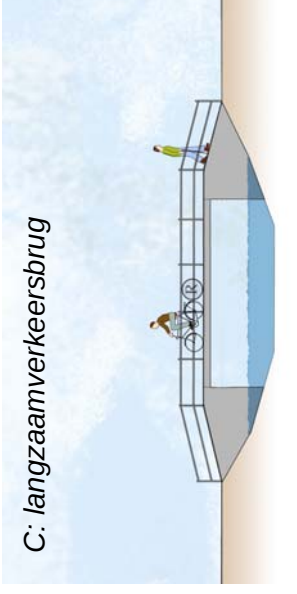
A: toegangsbrug



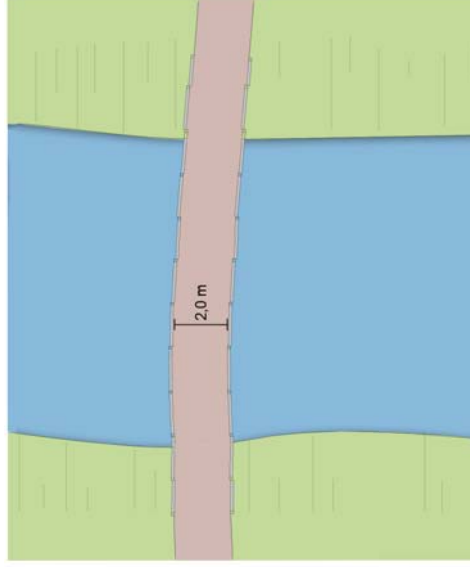
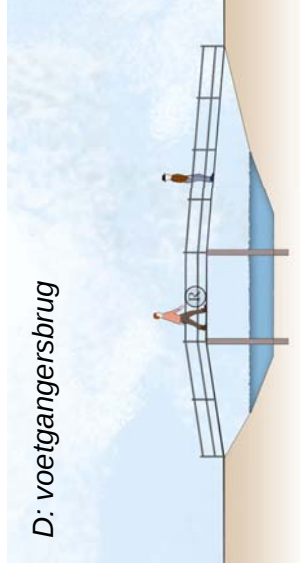
B: eilandbrug



C: langzaamverkeersbrug



D: voetgangersbrug



Bruggen

Met zo veel water in de wijk zijn de bruggen belangrijke elementen. Ze vormen een beeldmerk van Rengerswetering en worden dan ook in de andere buurten toegepast. Gemeenschappelijk kenmerk van de bruggen is dat ze gedetailleerd zijn uitgevoerd: in het midden zijn ze smaller dan op de landhoofden. Daardoor hebben ze tevens een snelheidsremmend effect. Alle bruggen, met uitzondering van de voetgangersbruggen, hebben metaal als materiaal van de relingen, zijn voorzien van een embleem en zijn alle geschilderd in dezelfde kleuren. Er zijn vier typen bruggen:

A/ de toegangsbrug

Dit type brug geeft toegang vanaf de Oostelijke Randweg en ligt op gemetselde landhoofden. De aard van het gebruik leidt tot beton als materiaal.

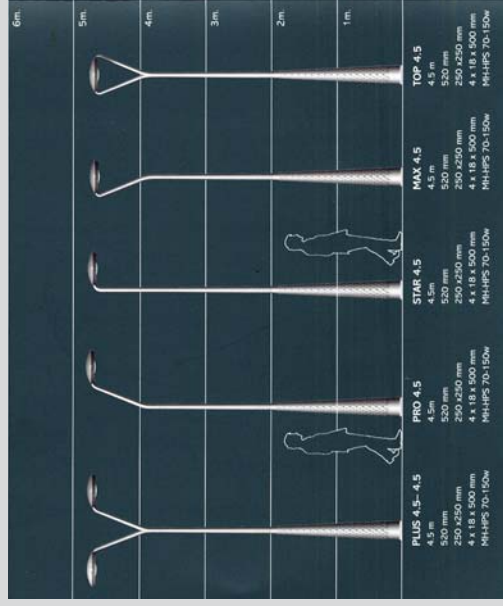
B/ de eilandbrug

Dit type brug verbindt de eilanden onderling en is iets smaller dan de toegangsbrug. Ook deze bruggen zijn van beton en hebben gemetselde landhoofden.

C/ de langzaam verkeersbrug

Deze bruggen maken deel uit van de langzaam verkeersroute maar hebben ook een functie als calamiteitenontsluiting. Deze bruggen zijn dan ook van beton en liggen op landhoofden.

straatmeubilair



D/ de voetgangersbrug

De voetgangersbruggen maken deel uit van de oostelijke groenzone en geven toegang naar de bushalte aan de Oostelijke Randweg. Gelet op de geringe belasting hebben ze een houten brugdek. Ook de relingen zijn van hout. De breedte van de bruggen is 2m. De plaats van de bruggen leent zich niet voor het toepassen van landhoofden. Het brugdek wordt op twee plaatsen ondersteund door palen in het water.

Voor alle bruggen geldt dat ze optisch gezien een rank brugdek hebben en dat ze de bevaarbaarheid mogelijk maken. De doorvaarthoogte is ten minste 1,5m.

Parkeren

Het parkeren vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats. Elke (half-)vrijstaande woning en de eindwoningen van de rijen zijn voorzien van een opstelplaats voor een auto. Ook voor de appartementen worden zo veel mogelijk parkeerplaatsen nabij de toegang tot het complex aangelegd.

Voorts vindt parkeren plaats in de vorm van langsparkeren. Waar dat onvoldoende is om aan de parkeernormen te voldoen worden parkeerkooffers aangelegd. Waar de parkeerkooffers vanaf de straatzijde over hun breedte van 16m zichtbaar zijn worden ze door een strakke haag aan de straatzijde aan het zicht onttrokken.

Straatmeubilair

Het straatmeubilair dient in materiaalkeuze en vooral kleuren eenheid uit te stralen. Ook hier geldt dat die eenheid zich niet beperkt tot de drie eilanden. Uitgangspunt bij de keuze van het straatmeubilair is dat het bijdraagt aan de beoogde dorps sfeer. Onder straatmeubilair behoren lichtmasten, zitbanken, afvalbakken, straatnaamborden, afbakeningen en af-rasteringen/ hekwerken.



5. Gebouwen

De in dit hoofdstuk aangegeven richtlijnen zijn niet absoluut. Afwijkingen zijn mogelijk mits gemotiveerd wordt dat daardoor in ruimtelijk opzicht een betere situatie ontstaat.

De gebouwen begrenzen de openbare ruimte en dragen bij aan de herkenbaarheid van die ruimte. De eenvoudige inrichting van de openbare ruimte laat variatie in de bebouwing toe. Op een aantal plaatsen is een accent in de bebouwing nodig om de herkenbaarheid te versterken.

De volgende bebouwingstypen komen voor:

- rijenwoningen
- tweekappers
- vrijstaande woningen
- appartementen
- nutsvoorzieningen

Voor alle gebouwen geldt een aantal gemeenschappelijke kwaliteitsregels. Er wordt een architectuur voorgestaan die niet verwijst naar een bepaalde tijd en die ook niet een modieuze stijl volgt. Eenvoudige architectuur zonder overdaad aan beeld. Eenvoudige, dorpse architectuur zonder stripjes, randjes, pijpjes en willekeurig geplaatste roosters. Degelijke materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de architectuur. Er is daarom gekozen voor baksteen als hoofdmateriaal en een traditionele detaillering. Dat hoeft niet te betekenen dat de woningen traditioneel qua vormgeving worden. Doel is te komen tot een

eigentijdse, dorpse bebouwing.

De gemeenschappelijke kwaliteitsregels zijn:

Plaatsing op het kavel:

- waar de woningen niet in de rooilijn gebouwd worden is de afstand tussen de gevels niet meer dan 3m;
- bijgebouwen op hoeken van straten worden vermeden. Als dat niet mogelijk is worden ze achter de rooilijn geplaatst.

Architectuur:

- bij aaneengesloten woningen zijn de individuele woningen herkenbaar (parcellering);
- de individuele expressie wordt bereikt door plasticiteit en/of de kapvorm, niet door grote verschillen in kleuren en materialen;
- de woningentrees krijgen bijzondere aandacht door toepassing van traditionele stijlelementen van dorpse architectuur zoals bijzonder materiaalgebruik, een bovenlicht, verlichting, een hoge entreedeur ed;
- plaatselijk wordt een grotere vrije hoogte van de begane grond toegepast als middel om de diversiteit te versterken;
- bouwblokken worden niet beëindigd met een kopse kant. Het ontwerp loopt door om de hoek. Op hoeken van straten de entree bij voorkeur situeren op de kop;



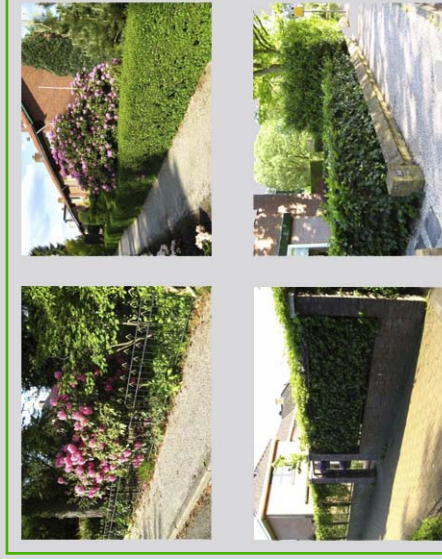
Bunschotens palet



erfafscheidingen



Parkeerschuur



Niet zo,.....maar zo.

- de architectuur van de bebouwing heeft aan de bovenzijde een beëindiging. Waar geen sprake is van een kap dient hier op een andere wijze vorm aan gegeven worden;
- de hellingshoek van de kap is minimaal 40 graden.

Materialen en details

- gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling;
- gebruik van baksteen, natuursteen, hout en glas, en incidenteel stucwerk. Baksteen in een beperkte kleurenreeks. Voor de kleuren is gezocht naar een Bunschoter palet;
- de daken zijn gedekt met pannen in de aardtinten rood en bruin of met grijze of antracietkleurige pannen;
- geen plaatmaterialen;
- de kozijnen worden dekkend behandeld;
- geen dichte puivullingen van plaatmateriaal of gekleurd glas;
- kwalitatief hoogwaardige en expressieve details: keramische of kleurvast betonnen dakpannen, hemelwaterafvoeren van (niet-uitlogend) materiaal.

Terreininrichting

- de overgang van privé- naar openbaar terrein wordt duidelijk gemarkeerd door hekjes, hagen en muurtjes. Muurtjes worden mee-ontworpen met de woonbebouwing;
- waar zij- en achterkanten van percelen grenzen aan parkeerplaatsen wordt de terreinafscheiding mee-ontworpen. Middelen zijn een berging, een 2m hoge muur of een groene afscheiding. De afscheidingen zijn aan de westzijde overwegend stenig van aard en worden groener in oostelijke richting;
- parkeren op eigen terrein vindt plaats naast of achter de woning. Een uitzondering kan gemaakt worden voor de woningen die aan het water liggen en zeer diepe voortuinen hebben;
- terrassen en steigers aan het water mogen niet uitgebouwd worden over het water en worden standaard ontworpen. Ze moeten voldoen aan de eisen van het waterschap.
- tuininrichting met in dorps sfeer passende beplanting wordt gestimuleerd.



plasticiteit in gevels en dakvlakken



langskappen

Rijenwoningen

Woningtype

Rooilijn

Overgang openbaar-privé

Afwerking voor- zijtuin

Afscheiding voortuin

Samenhang

Individuele herkenbaarheid

Kap

Bijgebouwen

Parkeren

Privé-oevers

Waterwoningen

rijen van 4-6 woningen

verspringing mogelijk

2-6m, bij wonen aan het water vrij

zacht, minimaal verhard

lage haag, hekje, mee-ontworpen muurtje

architectuur en materiaal

plasticiteit kap

langskap met accent bij lange rij

achter woning en rooilijn

naast de woning

terrassen/steigers binnen uitgiftegrens

parkeren in zeer diepe voortuin mogelijk

De specifieke kwaliteitsregels voor de verschillende bebouwingstypen zijn:

Rijenwoningen

De rijenwoningen komen het meest voor en hebben één en twee lagen met een kap. Ze zijn met hun voorzijden gericht op de openbare ruimte. Ze worden gebouwd als traditionele rijenwoningen en als levensloopbestendige seniorenwoningen. De individuele woningen zijn herkenbaar door gevelplasticiteit of verschillen in de kap. Bij korte rijen tot vier woningen ligt de nok evenwijdig aan de straat. Langere rijen vragen om plasticiteit of een bijzondere gevelbehandeling, bv een topgevel. De eindwoningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein.

De rijenwoningen die aan het water liggen hebben bergingen aan de voorzijde. Deze bergingen zijn beperkt van oppervlakte en liggen deels inpandig. Als ervoor gekozen wordt de woningen direct aan het water te bouwen ontstaan aan de straatzijde diepe voortuinen. Hierin is parkeren mogelijk.



a-symetrische woningen



nokken haaks op de straat



Tweekappers

Woningtype	twee onder één kap
Rooilijn	verspringing mogelijk
Overgang openbaar-privé	2-6m, bij wonen aan het water vrij
Afwerking voor- zijtuin	zacht, minimaal verhard
Afscheiding voortuin	lage haag, hekje, mee-ontworpen muurtje
Samenhang	architectuur en materiaal
Individuele herkenbaarheid	iedere eenheid eigen kenmerken
Kap	langskap
Bijgebouwen	achter woning en rooilijn
Parkeren	naast de woning
Privé-oevers	terrassen/steigers binnen uitgiftegrens
Waterwoningen	parkeren in zeer diepe voortuin mogelijk

Vrijstaande woningen

Woningtype	vrijstaand
Rooilijn	verspringing mogelijk
Overgang openbaar-privé	2-6m, bij wonen aan het water vrij
Afwerking voor- zijtuin	zacht, minimaal verhard
Afscheiding voortuin	lage haag, hekje, mee-ontworpen muurtje
Verschil	architectuur
Individuele herkenbaarheid	iedere eenheid eigen kenmerken
Kap	dwarskap
Bijgebouwen	achter woning en rooilijn
Parkeren	naast de woning
Privé-oevers	terrassen/steigers binnen uitgiftegrens
Waterwoningen	parkeren in zeer diepe voortuin mogelijk

Tweekappers

De half-vrijstaande woningen komen verspreid in het gebied voor. Ze hebben één of twee lagen met een kap, die als langskap uitgevoerd wordt. Ze zijn met hun voorzijden gericht op de openbare ruimte. Een voordeur in de voorgevel is wenselijk, variatie is mogelijk door het toepassen van een a-symmetrische woning. Op hoeken van straten zit de voordeur in de zijgevel. De hoofdmassa is eenvoudig van vorm. Als bijgebouwen voorzien zijn van een kap is de helling ervan gelijk aan die van het hoofdgebouw. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, naast de woning. Als ervoor gekozen wordt de woningen direct aan het water te bouwen ontstaan aan de straatzijde diepe voortuinen. Hierin is parkeren mogelijk.

Vrijstaande woningen

Dit type komt voor als geheel vrijstaande woning en als geschakelde woning. De woningen zijn met hun voorzijden naar de openbare ruimte gericht. Ze worden gebouwd in één en twee lagen met kap. De nok staat haaks op de straat. De hoofdmassa is eenvoudig van vorm. Als bijgebouwen voorzien zijn van een kap is de helling ervan gelijk aan die van het hoofdgebouw. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, naast de woning. Als ervoor gekozen wordt de woningen direct aan het water te bouwen ontstaan aan de straatzijde diepe voortuinen. Hierin is parkeren mogelijk.



verticale geleiding



mee-ontworpen terras



bundeling nutsvoorzieningen

Appartementen

Woningtype	appartementen
Rooilijn	niet noodzakelijk
Overgang openbaar-privé	minimaal 1m tot de straat
Afwerking voor- zijtuin	zacht, minimaal verhard
Afscheiding voortuin	mee-ontworpen
Samenhang	architectuur en materiaal
Kap	vrij
Parkeren	zo veel mogelijk op eigen terrein
Oevers	mee-ontworpen collectieve terrassen/ steigers binnen uitgiftegrens

Nutsvoorziening

Type	nutsgebouw
Overgang openbaar-privé	minimaal 3m tot de straat
Afscheiding voortuin	haagje
Samenhang	architectuur en materiaal
Individuele herkenbaarheid	eigen kenmerk, functie afleesbaar
Kap	vrij

Appartementen

Verspreid in het gebied komen appartementengebouwen in verschillende hoogten. Bij de entrees vanuit Nijkerk en Amersfoort komen ruimtelijke accenten in zes lagen. In de zone langs de Oostelijke Randweg bestaan de gebouwen uit drie en vier lagen. Deze gebouwen hebben een geluidafschermende functie. Door korte bloklengten toe te passen en door het aanbrengen van open ruimten tussen de gebouwen wordt voorkomen dat de wand al te zeer als een barrière ervaren wordt. De overige kleinschalige objecten hebben drie en vier lagen. De bovenste laag kan bestaan uit een kap waarin wooneenheden zijn ondergebracht.

In alle gevallen is er sprake van een onderscheid in een onderbouw, een middenstrook en een verticale afsluiting. Dat kan in de vorm van een kap, een terugliggende bovenste laag of een materiaal- of kleurverschil. De entrees tot de complexen zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De gebouwen in zes lagen hebben een sterke verticale geleiding. Gesloten gevels op de begane grond worden vermeden. De appartementen op de begane grond hebben hun toegang vanaf de straat.

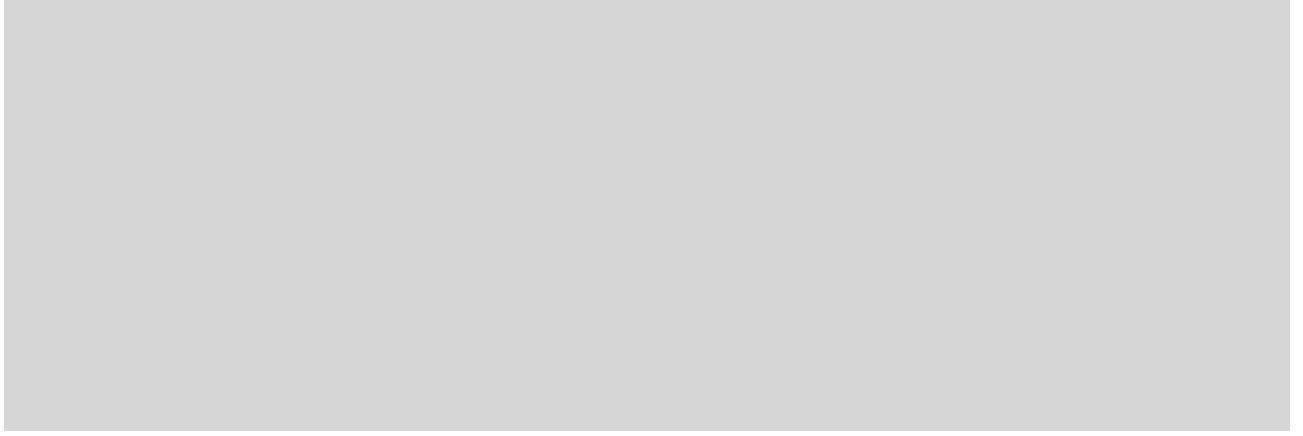
Het verschil tussen de eilanden wordt benadrukt door onderscheid aan te brengen in de vorm en de architectuur van de gebouwen. Binnen de eilanden is de architectuur op elkaar afgestemd. Aan de zijde

van de Oostelijke Randweg wordt per eiland gezien of hier al dan niet kappen worden toegepast.

Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein. Gestimuleerd wordt om onder het gebouw te parkeren. Waar de parkeervoorziening grenst aan de straat of aan het water wordt een afscheiding mee-ontworpen. Die afscheiding heeft een maximale hoogte van 3m. Dat kan in de vorm van een 'parkeerschuur', een muur met openingen of met een hoge haag, uitgevoerd in gebiedseigen materiaal, al dan niet met bomen. Afval wordt centraal ingezameld in ondergrondse containers.

Nutsvoorzieningen

Om alle woningen te voorzien van water, energie en data zijn in het gebied gebouwtjes nodig. Voor zover deze enige omvang hebben worden ze indien mogelijk gebundeld op één plaats op het middeneiland en als eenheid vormgegeven.



colofon

opdrachtgever

gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

Postbus 200

3750 GE Bunschoten-Spakenburg

T: 033 - 299 14 11 F: 033 - 298 7806

[HTTP://www.rengerswetering.nl](http://www.rengerswetering.nl)

en

De Bunte Vastgoed BV

Postbus 8029

6710 AA Ede

Bezoekadres Kantoorpand "De Bunte":

Amsterdamseweg 34a

6712 GJ Ede

T: 0318 69 33 70 F: 0318 69 33 71

[HTTP://www.debunte.nl](http://www.debunte.nl)

opdrachtnemer

Amer Adviseurs b.v. Ruimtelijke ordening

Zonnehof 43

3811 ND Amersfoort

T: 033 - 4 621 623 F: 033 - 4 651 811

bureau@amer.nl

www.amer.nl

Rengerswetering

Beeldkwaliteitplan zuidelijke eilanden

40-006

juli 2008