

BEELDKWALITEITSPLAN

Dorpshart Zwartewaal

Gemeente Brielle

november 2021





november 2021

KUIPERCOMPAGNONS
www.kuiper.nl
projectnummer 621.126.00

GEMEENTE BRIELLE
Dorpshart Zwartewaal

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
1.1 Stedenbouwkundige planopzet	8
1.2 Groenstructuur en waterhuishouding	8
1.3 Ontsluitingsstructuur en parkeren	10
1.4 Functies en woningtypologieën	10
1.5 Ambities duurzaamheid	10
2 BEELDKWALITEIT	12
2.1 Architectuurbeeld van Zwartewaal	14
2.2 Architectonische referentie en samenhang	17
2.3 Situering en bouwmassa	26
2.4 Bouwhoogte	27
2.5 Daken	27
2.6 Gevels, accenten en entrees	28
2.7 Kleurstelling en materiaalgebruik	28
2.8 Erfafscheidingen	29
2.9 Ecologie en duurzaamheid	30
3 OPENBARE RUIMTE	32
3.1 Sfeertekening van de openbare ruimte	34
3.2 Planonderdelen	34
3.3 Elementen/Staalkaart	36
4 TOETSKADER	44
BIJLAGE: PARKEERBALANS	48

Inleiding

AANLEIDING EN VOORGESCHIEDENIS

Rondom de Martinus kerk in Zwartewaal wordt het plan "Dorpshart Zwartewaal" ontwikkeld. Het gebied is circa 4 hectare groot en is globaal begrensd door de volkstuinten aan de noordzijde, de Lijnbaanweg aan de oostzijde, de Christinalaan en de Achterweg aan de zuidzijde en de Willem Alexanderstraat aan de westzijde. De locatie wordt ontsloten via de Willem Alexanderstraat en de Christinalaan.

In 2017 zijn een aantal ruimtelijke scenario's ontwikkeld voor een 'voorzieningszone' aan de Christinalaan. Daaruit is een voorkeursmodel gekozen en om hiervan de haalbaarheid aan te tonen is indertijd een grondexploitatie opgesteld. Nadat deze exploitatie is doorgerekend gaf dit een negatieve balans. Om de exploitatie alsnog sluitend te krijgen is onderzocht hoe het voorgenomen plan kon worden geoptimaliseerd. Het voorzieningscluster moest gecompriëmd worden en het woonprogramma verhoogd. Omdat dit programma fors afweek van het voormalig voorkeursmodel is in 2019 besloten opnieuw een participatietraject te starten. Samen met de klankbordgroep zijn vervolgens de behoeftes voor het nieuwe dorpshart aangescherpt. In het participatietraject zijn aanvullende uitgangspunten geformuleerd. Op basis daarvan zijn nieuwe ruimtelijke scenario's ontwikkeld. Daaruit is wederom een voorkeursmodel gekozen. Dit is vervolgens uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, waarvan dit rapport de weerslag is.

DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte ten behoeve de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan "Dorpshart Zwartewaal". Het beeldkwaliteitsplan beschrijft principes en richtlijnen die als uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan gebruikt dienen te worden. De principes en richtlijnen zijn er om de architectonische samenhang van het stedenbouwkundig plan te waarborgen, maar geven voldoende creatieve vrijheid en ruimte aan architecten en ontwerpers.

Er wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar er zijn per deelgebied ook beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. Door het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

*Plangebied
'Dorpshart Zwartewaal'*



Lijnbaanweg

Willem Alexanderstraat

Lojerrijweg

Christinalaan

Achterweg

1

Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan

1.1 STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied ontleent zijn opbouw aan de bestaande omgeving. Het plan sluit aan op de dorpsmaat, schaal en korrel van Zwartewaal. Te midden van het plan staat de Martinuskerk op het nieuwe dorpsplein.

De uitgangspunten voor het plan zijn tijdens het participatietraject geformuleerd:

- De kerk is alzijdig zichtbaar, behoud zichtlijnen
- Een groot centraal plein rondom en voor de kerk.
- Aan het plein een mix aan woningen en voorzieningen
- Afstand bewaren tot de bebouwing aan de Dorpsstraat
- Differentiatie toepassen in typologie woningen (starters / gezinnen / senioren)

De beoogde planontwikkeling betreft in totaal 85 woningen in verschillende typen en segmenten en een voorzieningencluster.

Planopzet

In het plangebied zijn langs de Willem Alexanderstraat twee-onder-een-kap woningen gesitueerd, zo ook op de noordelijke rand naar het landschap langs de nieuwe woonstraat. De twee-onder-een-kap woningen sluiten aan op de bestaande situatie. Langs de woonstraat staan in een strokenverkaveling een drietal korte blokjes rijwoningen. Deze staan met hun kopgevel dwars op de woonstraat. De individuele woningen zijn ontsloten via woonpaden.

De Christinalaan wordt begeleid met rijwoningen. Langs de Achterweg wordt een nieuwe groene hof omsloten door benedenbovenwoningen. Hierdoor wordt er voldoende afstand bewaard tot de bebouwing aan de Dorpsstraat.

Aan het dorpsplein staan het voorzieningencluster en appartementen met voorzieningen in de plint.

1.2 GROENSTRUCTUUR EN WATERHUISHOUDING

Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden rond de kerk en de Achterweg. De karakteristieke zichtas met bomenlaan vanaf de Willem Alexanderstraat richting de kerk blijft behouden. De bestaande bomen van de laan zijn in het stedenbouwkundig plan ingepast. De woonstraten worden begeleid met bomen tussen de parkeervakken.

De bestaande slotenstructuur wordt omgelegd en omkaderd het dorpsplein. Hierdoor is het dorpsplein groot genoeg om verschillende evenementen te faciliteren.



1.3 ONTSLUITINGSSTRUCTUUR EN PARKEREN

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting voor de auto vindt plaats via aantakkingen op de Willem Alexanderstraat en de Christinalaan. De straten hebben een informeel dorps karakter en worden begeleid met bomen met daartussen haaksparkerplaatsen.

Langzaam verkeer

Fietzers en voetgangers maken gebruik van de hoofdontsluiting.

Parkeren

Binnen het plangebied worden op het eigen terrein en in de openbare ruimte parkeerplaatsen gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de parkeerbalans in het plangebied zijn de parkeerkencijfers van de CROW. Voor de woningtypen in het plan gelden verschillende kencijfers. Die zijn achtereenvolgens voor:

- Vrijstaande woningen, 2,1 pp/woning;
- 2[^]1 kap woningen, 2,0 pp/woning;
- Rijwoningen (koop), 1,8 pp/woning;
- Rijwoningen (huur), 1,4 pp/woning;
- Etagewoningen (huur), 1,2 pp/woning;
- Aanleunwoningen, 1,1 pp/woning.
- De kencijfers zijn inclusief bezoekersparkeren.

Op basis van deze normen bedraagt de totale parkeerbehoefte 217 parkeerplaatsen.

Het plan omvat:

- 28 parkeerplaatsen op eigen erf;
- 174 haaksparkerplaatsen;
- 21 langsparkerplaatsen.

In totaal 223 parkeerplaatsen. Dit voldoet ruimschoots aan de norm.

(Een meer gedifferentieerde parkeerbalans is als bijlage toegevoegd)

1.4 FUNCTIES EN WONINGTYPOLOGIEËN

Het stedenbouwkundig plan bevat verschillende woningtypologieën:

- 19 twee-onder-een-kap woningen;
- 31 rijwoningen;
- 11 appartementen;
- 24 benedenbovenwoningen.

Aan het dorpsplein is het voorzieningencluster gesitueerd met daarin het dorpshuis, een sportzaal en een basisschool.

Daarnaast is er in de plint van het appartementengebouw ruimte voor commerciële voorzieningen.

1.5 AMBITIES DUURZAAMHEID

De gemeente heeft in een notitie verschillende duurzaamheidsaspecten voor de ontwikkeling van het dorpshart van Zwartewaal gedefinieerd. De notitie richt zich op 6 thema's:

- Energie
- Bodem
- Water
- Natuur en landschap
- Mobiliteit en transport
- Circulariteit

De aspecten die van invloed zijn op de beeldkwaliteit zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan.



2

Beeldkwaliteit

2

Beeldkwaliteit

2.1 ARCHITECTUURBEELD VAN ZWARTEWAAAL

Het architectuurbeeld van Zwartewaal wordt enerzijds gevormd door het dorpslint met sterk afwisselende architectuur en anderzijds door de meer planmatige uitbreidingen van het woongebied. Daarnaast is recentelijk een nieuw project gerealiseerd naast het plangebied; de 'Ankerplaats'. Het architectuurbeeld van deze drie sferen is als inspiratiebron voor de beeldkwaliteit van het plangebied gebruikt.

Door de karakteristieken van het oorspronkelijke dorpslint en de uitbreidingen te ontleden kunnen de kenmerken van het architectuurbeeld van Zwartewaal worden bepaald. Daarbij spelen de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken een rol.

Het dorpslint

Het oude dorpslint (Dorpsstraat) heeft een karakteristieke opbouw van een dijk met aan weerszijden een weg, waarvan de Achterweg aan het plangebied grenst. De bebouwing aan het dorpslint is gevarieerd en heeft een individueel karakter. Vanaf de Dorpsstraat lijken de woningen één bouwlaag met een kap te hebben, een deel van de woningen bestaan echter uit twee lagen en een kap. Dit is te zien bij de woningen langs de Achterweg.

Vrijstaande dorpse woningen worden afgewisseld met korte rijtjes arbeiderswoningen en enkele boerderijen. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De woningen zijn voorzien van een smalle (verharde) voorruimte die lager ligt dan de openbare weg.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en vertoont kleine verspringingen.

Het dorpslint heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering loopt erg uiteen, van sober tot rijkelijk. Siermetselwerk en fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering meer bescheiden is. Er zijn opvallend veel tuitgevels in het dorpslint.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, regelmatig geverfd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is afgedekt met rood-oranje of grijze keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in wit geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen of heeft een afwijkende kleur en reclameborden.

Kenmerken

- 1 bouwlaag met kap
- rooilijnen van de hoofdmassa's lopen parallel met de hoofdweg
- de hoofdmassa's oriënteren zich naar de weg
- gevels bestaan uit metselwerk, of zijn geverfd of gepleisterd in een lichte tint
- toepassing van tuitgevels op de kopgevel
- daken zijn gedekt met rode of donkere dakpannen
- kozijnen zijn uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit

Woongebied van Zwartewaal

De architectuur in het woongebied is in het algemeen eenvoudig. Het woongebied bestaat met name uit rijwoningen uit de jaren 70 en jaren 80. De woningen hebben een simpele opbouw van twee lagen met een



Foto's van het dorpslint. De bebouwing heeft een sterk afwisselende architectuur, opvallend is de toepassing van tuitgevels.



Foto's van het woongebied. Seriematige woningbouw met sobere detaillering in de architectuur

zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De hoekwoningen zijn niet verbijzonderd.

Een deel van de bebouwing bestaat uit herhaalde twee onder één kap woningen. De materialisering en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig.

De meeste gevels zijn van baksteen en soms bekleed met houtelementen. De daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Kenmerken

- 1 - 2 bouwlagen met kap
- rooilijnen van de hoofdmassa's lopen parallel met de hoofdweg
- de hoofdmassa's oriënteren zich naar de weg
- gevels bestaan uit metselwerk in een lichte zandkleurige tint of rood-bruin
- daken zijn gedekt met rode of donkere dakpannen
- kozijnen zijn uitgevoerd in hout en zijn overwegend wit

Ankerplaats

Aan de Wilhelminalaan zijn recentelijk 18 woningen in het plangebied 'Ankerplaats' gerealiseerd.

Het plan omvat drie woningtypes: twee-onder-een-kapwoningen, tweelaagse woningen en drielaagse rijwoningen. De architectuur van de woningen is ingetogen en zorgvuldig gedetailleerd.

Kenmerken

- 1 - 2 bouwlagen met kap
- rooilijnen van de hoofdmassa's staan schuin op de hoofdweg
- de hoofdmassa's oriënteren zich naar de weg of belangrijkste openbare ruimte
- gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk
- toepassing van tuitgevels op de koppen en bij gedraaide kappen in de langsgevel
- daken zijn gedekt met grijze dakpannen.
- kozijnen zijn uitgevoerd in hout en zijn wit.



Foto's van het project de Ankerplaats

2.2 ARCHITECTONISCHE REFERENTIE EN SAMENHANG

Architectonische referentie

Voor de nieuwe uitbreiding 'Dorpshart Zwartewaal' wordt niet direct gerefereerd naar de architectuur van het dorpslint of de uitbreidingen. Maar er is gekozen om verschillende karakteristieke elementen en detailleringen terug te laten komen. De nieuwe uitbreiding is namelijk niet een gewoon woongebied, maar wordt het nieuwe centrum van het dorp en vraagt daarom op een op zichzelf staande eigen sfeer en stijl. Het plangebied heeft een maat en korrel die passend is bij de dorps sfeer. Kleinschalige bebouwing langs rustige straten met groene voortuinen en bomen typeren het straatbeeld. Rondom het dorpsplein is er een gevarieerd programma en gevelbeeld met dorps- en commerciële voorzieningen.

De opbouw van de woningen is eenvoudig en bestaat veelal uit één tot twee lagen en een zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Kappen zijn gedekt met grijze dakpannen.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg of het dorpsplein en kent geen verspringingen. Woningen oriënteren zich naar de weg of belangrijkste openbare ruimte.

Het dorpshart wordt modern met een knipoog naar de vormtaal van de traditionele architectuur, dat vertaalt zich in het toepassen van uitgelijnde gevelopeningen, rollagen in het metselwerk, tuitgevels en dakgoten in een lichte kleur.

Gevels zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk dat refereert naar het project de Ankerplaats. De karakteristieke tuitgevels van de woningen langs de dorpsstraat komen op gepaste plekken terug in het gevelbeeld van de nieuwe woningen. De gevels zijn vlak en eenvoudig. Dit is als het ware een weerspiegeling van de architectuur die we treffen in de architectuur van de uitbreidingen in het woongebied. Hoewel de gevels eenvoudig zijn, zijn ze wel zorgvuldig gedetailleerd en hebben daardoor een moderne uitstraling.

Daarbij wordt een lichte kleur als accentkleur toegepast voor daklijsten, dakkapellen en kozijnen.

Uitzondering hierop is de beeldkwaliteit van het voorzieningencluster. Omdat dit gebouw een andere functie en massaopbouw heeft, wijkt de architectuur af van de woningen in het plangebied. In de volgende paragraaf wordt de architectonische samenhang van de bebouwing omschreven.



Tuitgevels worden toegepast in de langsegevel of kopgevel



Gebouwen zijn opgetrokken in rood-bruin metselwerk en hebben kappen met grijze pannen. Een lichte kleur wordt als accentkleur toegepast.



Vlakke gevels met zorgvuldige detaillering geven de gebouwen een moderne uitstraling

Architectonsche samenhang

De architectonische samenhang van de bebouwing is opgedeeld in:

- Voorzieningencluster
- Wonen aan het dorpsplein
- Wonen rond de hofuin
- Wonen aan woonpaden
- Wonen langs de randen

De bebouwing die zowel aan het dorpsplein en aan het hof grenst, kent een tweezijdig karakter. De zijde aan het dorpsplein heeft een architectuur die samenhangt met de overige bebouwing aan het dorpsplein. De zijde aan het hof kent samenhang met de overige bebouwing rond het hof. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking van dit bouwblok.



■ Architectonische samenhang

HET VOORZIENINGENCLUSTER



Kenmerken

- de gevel is opgetrokken metselwerk in een kleur dat die refereert aan de Martinuskerk
- het dak heeft een speelse dakvorm

Basisschool, dorpshuis en sportzaal

Het voorzieningencluster bestaat uit een samenvoeging van de openbare basisschool 't Want, dorpscentrum De Gaffelaar, een multifunctionele sportzaal en ruimten voor maatschappelijke en sportgebonden functies.

Mede vanwege de functies en de prominente positionering van het gebouw aan het dorpsplein mag de architectuur afwijken van de woningen in het plangebied. Wel is er extra aandacht nodig voor de massaopbouw. Het gebouw heeft door het programma relatief gezien een grote massaopbouw vergeleken met de bebouwing in de rest van het plangebied. Om het gebouw passend te maken in haar omgeving wordt bij voorkeur een speelse dakvorm toegepast om de schaal van het gebouw optisch te verkleinen. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk in een kleur die refereert aan de Martinuskerk.

De bijzonder functie en positie van het gebouw wordt benadrukt met een afwijkende materiaal en kleurstelling vergeleken met de overige bebouwing in het plangebied.



Impressie entree zijde. (bron: NOAHH)



Impressie achterzijde gebouw. (bron: NOAHH)

WONEN AAN HET DORPSPLEIN



Kenmerken

- 2 lagen met een zadelpak
- Bebouwing heeft een vaste rooilijn
- De rooilijn van de bebouwing definieert het dorpsplein
- Rood-bruin effen metselwerk
- Vlakke gevels met zorgvuldige detaillering
- Variatie in het gevelbeeld wordt verkregen door het toepassen van tuitgevels in de langsgevel of kopgevel, zoals aangegeven in de tekening
- Variatie in het gevelbeeld wordt ook verkregen door variatie van voordeuren per woning
- Grijs pannen
- Lichte kleur als accentkleur voor daklijst, dakkapel en kozijnen
- De woningen hebben stoepen aan het dorpsplein

Algemeen

De woningen bestaan uit 2 lagen en een kap.

De gevels zijn opgetrokken in rood-bruin effen metselwerk en hebben accenten met een lichte kleur, bijvoorbeeld voor de daklijst, dakkapel, kozijnen of in de gevel. Vlakke gevels met zorgvuldige detaillering geven de gebouwen een moderne uitstraling.

Variatie in het gevelbeeld wordt verkregen door het toepassen van tuitgevels in de langsgevel of kopgevel. Variatie in het gevelbeeld wordt ook verkregen door aandacht voor detail van de voordeuren per woning. Voordeuren worden benadrukt met een lijst of een luifel. De kopgevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een dubbele oriëntatie en zijn verbijzonderd door het toepassen van bijvoorbeeld raamopeningen om meer transparantie te creëren en/of kleuraccenten.

De kappen zijn gedekt met grijs pannen. De rooilijn van het gebouw is vast en definieert tevens het dorpsplein. Woningen aan het dorpsplein hebben een stoep als voortuin. De stoepen zijn beeldbepalend en worden bij voorkeur mee ontworpen, passend bij de inrichting van het architectuur van de woningen en het dorpsplein. Bij voorkeur worden de erfafscheiding van de stoepen ook mee ontworpen.

Rijwoningen

Ten noorden van de kerk staan drie rijwoningen aan het dorpsplein. De woningen hebben eenzelfde architectonische samenhang als de overige woningen aan het dorpsplein. De woningen bestaan uit 2 lagen en een zadelpak. De woning die het meest dicht bij de benedenbovenwoningen staat heeft een tuitgevel met gedraaide kap in de langsgevel aan het plein.

Appartementen met voorzieningen in de plint

In principe zijn er voorzieningen in de plint, incidenteel zijn woningen op de begane grond ook mogelijk. Ten aanzien van reclameuitingen wordt bij voorkeur in de pui een zone voor reclame gecreëerd. Een enkel uithangbord is toegestaan. De voordeuren van de appartementen zijn op de begane grond gesitueerd langs het dorpsplein. Bij het ontwerp moet er rekening worden gehouden dat dit een rustig gevelbeeld vormt samen met de voorzieningen in de plint.

De kopwoningen van het appartementengebouw hebben tuitgevels. Om variatie in het gevelbeeld te creëren wordt er aan het plein in de langsgevel een tuitgevel toegepast met een gedraaide kap.

Benedenbovenwoningen aan het dorpsplein

De benedenbovenwoningen grenzen zowel aan het dorpsplein als aan het hof en kennen een tweezijdig karakter. De zijde aan het dorpsplein heeft een architectuur die samenhangend is met de overige bebouwing aan het dorpsplein. De zijde aan het hof kent samenhang met de overige woningen rond het hof aan de Achterweg.

De benedenwoningen hebben hun entree aan de zijde van het dorpsplein. De bovenwoningen worden via een galerij aan de achterzijde ontsloten. Door de entrees te scheiden is een rustig gevelbeeld aan de zijde van het dorpsplein te garanderen. De kopwoningen hebben tuitgevels met gedraaide kappen in de langsgevel.



Kleischalige appartementenblok met voorzieningen in de plint



Aandacht voor detail van de voordeuren, voordeuren worden benadrukt met een lijst of een luifel.



De bovenwoningen van de benedenbovenwoningen hebben hun ontsluiting via de achterzijde



Stoepen als voortuin langs het dorpsplein



WONEN LANGS DE RANDEN



Kenmerken

- 2 lagen met zadeldak of samengestelde kap
- Woningen hebben een vaste rooilijn
- Rood-bruin effen metselwerk
- Grijs pannen
- Lichte kleur als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers

Algemeen

Gevels zijn opgetrokken uit rood-bruin effen metselwerk. Kopgevels hebben een tuitgevel. Kopgevels van woningen grenzend aan de openbare weg of wandelroute zijn verbijzonderd door het toepassen van bijvoorbeeld raamopeningen, een erker, zijaanbouw en/of kleuraccenten.

2-onder-1-kap woningen aan het water

De 2-onder-1-kap woningen voegen zich qua maat, hoogte en massa naar de bestaande bebouwing langs de Willem Alexanderstraat. De woningen bestaan uit 2 lagen met een zadeldak of samengestelde kap.

De percelen grenzen tenminste aan een zijde aan het water. De woningen aan de Willem Alexanderstraat zijn ontsloten via een brug.

Elke woning beschikt over 1 à 2 parkeerplaatsen op eigen erf die aan de voorzijde van de woning zijn gesitueerd.



De gevels zijn opgetrokken in rood-bruin effen metselwerk



Samengestelde kappen creëren een gevarieerd straatbeeld

Rijwoningen langs Christinalaan

In de langsgevel worden tuitgevels met gedraaide kappen als accent in het gevelbeeld gebruikt. De tuitgevels kunnen extra benadrukt worden door ze uit te voeren in een lichte kleur.



Tuitgevels in de langsgevel voor een gevarieerd beeld



Zorgvuldig ontworpen vlakke gevels met moderne uitstraling

WONEN ROND DE HOFTUIN



Kenmerken

- 2 lagen met een zadeldak
- Bebouwing heeft een vaste rooilijn
- De rooilijn van de bebouwing aan het plein definieert het dorpsplein
- Rood-bruin effen metselwerk
- Gevels zijn vlak en hebben weinig plasticiteit
- Variatie in het gevelbeeld wordt verkregen door het toepassen van tuitgevels in de langsgevel of kopgevel, zoals aangegeven in de tekening
- Grijs pannen
- Lichte kleur als accentkleur voor daklijst, dakkapel en kozijnen

Benedenbovenwoningen rondom groene hof

De gevels zijn opgetrokken in rood-bruin effen metselwerk en hebben accenten in een lichte kleur, bijvoorbeeld voor de daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels, erkers of in de gevel. Om de lengte van de rijwoningen te verbreken worden tuitgevels toegepast in het gevelbeeld.

Variatie in het gevelbeeld wordt verkregen door het toepassen van tuitgevels met gedraaide kappen in de langsgevel.

Kopgevels van woningen grenzend aan de openbare weg of wandelroute zijn verbijzonderd door het toepassen van bijvoorbeeld raamopeningen, een erker, zijaanbouw en/of kleuraccenten.

De benedenwoningen hebben hun entree aan de zijde van het plein, de openbare weg of aan het pad. De bovenwoningen worden via een galerij aan de hofzijde ontsloten.



Benedenbovenwoningen met gevels in rood-bruin metselwerk



Bovenwoningen met entrees aan achterzijde

WONEN AAN WOONPADEN



Kenmerken

- 2 lagen met een zadeldak
- Woningen hebben een vaste rooilijn
- Rood-bruin effen metselwerk
- Grijs pannen
- Kopwoningen hebben tuitgevel
- Lichte kleur als accentkleur voor daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels en erkers of in de gevel

Rijwoningen

De woningen bestaan uit 2 lagen en een zadeldak. De individuele woning binnen een rij is deel van het geheel.

De gevels zijn opgetrokken in licht rood-bruin effen metselwerk en hebben accenten in een lichte kleur, bijvoorbeeld voor de daklijst, dakkapel, kozijnen, luifels, erkers of in de gevel. De gevels zijn vlak en vertonen weinig plasticiteit en hebben simpele detailleringen.

Blinde kopgevels zijn niet gewenst. De kopgevels van hoekwoningen hebben een tuitgevel en zijn verbijzonderd met raamopeningen om meer transparantie te creëren en/of kleuraccenten.

Erfafscheidingen tussen openbaar en privé dienen mee ontworpen te worden, waarbij de materialisering afgestemd is op de architectuur van de woningen.



Kopgevels hebben een tuitgevel en zijn verbijzonderd met bijvoorbeeld ramen



De woningen grenzen aan autovrije plantsoenstroken



Gevels zijn vlak, opgetrokken in rood-bruin metselwerk, met zorgvuldige detaillering.

2.3 SITUERING EN BOUWMASSA

Rooilijn

De voorgevel is evenwijdig aan de straat of meest belangrijke aangrenzende openbare ruimte gepositioneerd.

De 2-onder-1-kap woningen langs de woonstraten zijn 2,5 - 3 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd.

De rijwoningen zijn 2 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd. De benedenbovenwoningen zijn 1,5 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd.

Uitzondering op het bovenstaande zijn de woningen aan het plein. De woningen zijn hier 1 meter uit de voorste perceelgrens gepositioneerd, zodat de gebouwen zoveel mogelijk aan het plein staan. De rooilijnen van de gebouwen rondom het plein vormen en volgen het plein.

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de meest belangrijke openbare ruimte: de weg, het dorpsplein of pad.

Woningen op hoekpercelen kennen een tweezijdige oriëntatie. Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden. Dat betekent dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan.

Gebouwworm

De bouwmassa bestaat uit dorpse bebouwing, die bestaat uit zowel vrijstaande, 2-onder-1-kap woningen, beneden-bovenwoningen, als rijen aaneengebouwde woningen.

De bouwvolumes kennen een eenvoudige basisvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig hoofdvolume. De dakvorm bestaat in de basis uit een zadeldak en kent een traditionele uitstraling.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn qua omvang, vorm, materiaal, kleur en situering op het perceel ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Bijgebouwen hebben een plat dak en bij de 2-onder-1-kap woningen zijn ze aan de woningen gebouwd.

2.4 BOUWHOOGTE

Voorzieningencluster

De maximum bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld is 10,5 meter.

2-onder-1-kap woningen

De 2-onder-1-kap woningen bestaan uit 2 lagen en een kap. De maximum bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld is 11 meter.

Rijwoningen

Rijwoningen bestaan uit 2 lagen en een kap. De maximum bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld is 11 meter.

Benedenbovenwoningen (BeBo)

Langs de Achterweg zijn benedenbovenwoningen rondom een hof gesitueerd. Bestaande uit 1,5 laag en een kap. De maximum bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld is 11 meter.

Appartementen

Aan het plein staat een appartementengebouw met voorzieningen in de plint. Het gebouw bestaat uit 2 lagen en een kap. Om voorzieningen te kunnen herbergen is de plint ca. 4 m hoog. De maximum bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld is hier 12 meter.

2.5 DAKEN

Kapvorm en -richting

De 2-onder-1-kap woningen hebben zadeldaken met een nokrichting die evenwijdig of loodrecht staat aan de weg of hebben een samengestelde kap.

De rijwoningen, benedenbovenwoningen en appartementen hebben in principe zadeldaken met een nokrichting die evenwijdig staat aan de weg of het dorpsplein. Dwarskappen kunnen als accent worden toegepast.

Schuine daken zijn voorzien van grijze dakpannen en hebben daklijsten in een lichte kleur. Het toepassen van zonnepanelen moet integraal meegenomen worden met het ontwerp van het dak. Dakoverstekken zijn gewenst en hebben een overstek van maximaal 0,5m.

De hellingshoek van de kap is minimaal 35 graden en maximaal 55 graden.



Schuine daken zijn voorzien van grijze dakpannen



Het toepassen van zonnepanelen moet integraal meegenomen worden met het ontwerp van het dak.

2.6 GEVELS, ACCENTEN EN ENTREES

Ontwerp

Gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat worden alle ontworpen als voorgevel. De gevels van de kopwooneenheden van rijwoningen worden verbijzonderd met een tuitgevel of subtiele accenten, zoals erkers, entrees, dakranden of uitkragingen.

Gevelindeling

Gevels hebben verticale gevelopeningen en zijn uitgelijnd.

Plasticiteit

Sterke verspringingen in de voorgevel zijn niet gewenst, in gevelsteenverband is wel subtiele plasticiteit mogelijk. Toepassing van architectonische accenten, erkers, dakranden zijn mogelijk om lange horizontale lijnen te voorkomen.

Entrees

De woningen hebben hun entree langs de openbare weg of de belangrijkste openbare ruimte.

De bovenwoningen van de benedenbovenwoningen hebben hun entree aan de zijde van het hof.

2.7 KLEURSTELLING EN MATERIAALGEBRUIK

Algemeen

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is er de wens om tenminste 70% duurzame en circulaire materialen te gebruiken die bestand zijn tegen erosie en waterinvloeden, die het liefst van lokale of regionale leveranciers komen.

Gevels

De samenhang in het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels. Het metselwerk kan in rood - (donker)bruin uitgevoerd worden.

Daken

De woningen met schuine daken worden afgedekt met gebakken pannen in de kleur grijs - antraciet.

Accenten

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen en/of accenten kan er bijvoorbeeld gespeeld worden met 2 kleuren baksteen in de gevel. Een lichte kleur kan als accentkleur worden toegepast voor daklijsten, dakkapellen, kozijnen, luifels en erkers of in de gevel.



2.8 ERFAFSCHEIDINGEN

De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt de nodige aandacht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen erfafscheidingen voor de voorgevellijn en langs de zijgevel. Aan de voorgevel bestaan erfafscheidingen uit een geheel groene uitstraling. Voor de voorgevellijn zijn erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog, langs de zijgevel zijn erfafscheidingen maximaal 1,8 meter hoog. Langs de zijgevel van rijwoningen is een integrale bouwkundige oplossing gewenst. Langs de achterzijde is een erfafscheiding met gaashekwerk begroeid met klimop gewenst.

Voor erfafscheidingen tussen openbaar en privé gelden de volgende criteria:

- Erfafscheidingen zijn duurzaam vormgegeven, met grotendeels een groene uitstraling. De Beukenhaag, Taxus, Laurier, Buxus, Liguster zijn bijvoorbeeld geschikt als haagplant.
- Kaal hekwerk als erfafscheiding

is niet gewenst, wel kan hekwerk gecombineerd worden met een bouwkundige oplossing, met beplanting of een haag.

- Erfafscheidingen langs de voorgevellijn hebben een maximale hoogte van 1 meter.

Uitzonderingen hierop zijn:

Erfafscheidingen langs het plein.

Langs het plein hebben de woningen een stoep van 1 meter. De stoepen zijn beeldbepalend langs het dorpsplein en dienen bij voorkeur mee ontworpen te worden, passend bij de architectuur van de woningen en het dorpsplein. Bij voorkeur worden de erfafscheiding van de stoepen ook mee ontworpen.

Erfafscheidingen van de rijwoningen aan woonpaden.

De erfafscheidingen dienen eenduidig te worden vormgegeven, waarbij het ontwerp en materialisering afgestemd is op de architectuur van de woningen.



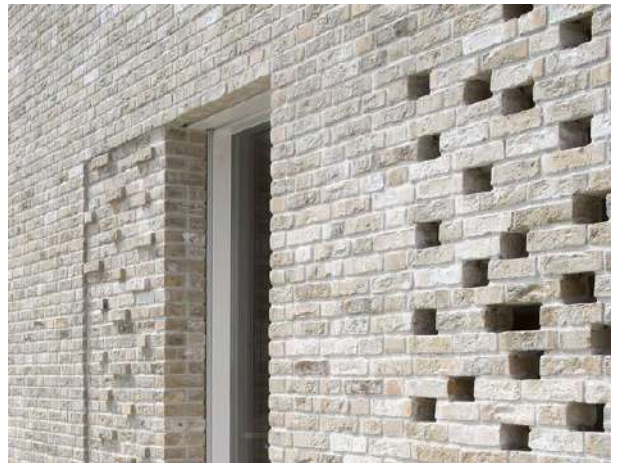
2.9 ECOLOGIE EN DUURZAAMHEID

Maatregelen op gebouwniveau

Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan eisen met betrekking tot ecologie en duurzaamheid moeten bij de uitwerking van de bebouwing groene daken en gevels en nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten integraal in de planvorming worden meegenomen. Daarnaast moeten tuinmuren geschikt worden gemaakt voor begroeiing.

Daarnaast mag koeling van gebouwen niet tot opwarming van de (verblijfs) ruimte in de directe omgeving leiden.





3

Openbare ruimte

3

Openbare ruimte

3.1 SFEERTEKENING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de fysieke drager van alle componenten die samen het beeld van het nieuwe Dorpshart van Zwartewaal bepalen. Om daarin rust en samenhang te brengen is de openbare ruimte eenvoudig van opzet. Daarbij staat een optimale verblijfskwaliteit voor de gebruikers voorop. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo informeel mogelijk en staat, daar waar mogelijk, een gemengd gebruik van verschillende soorten verkeer toe. Bij de inrichting van de openbare ruimte bepalen thema's als herkenning, intimiteit, een kleine schaal en maat en een heldere scheiding tussen het mijn en dijn de belevingskwaliteit. Voorts spelen thema's als klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress een rol. Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt eveneens de insteek dat het Dorpshart zich qua sfeer en identiteit mag onderscheiden van het dorpslint of de uitbreidingen. Daartoe wordt een idioom voorgesteld dat zich laat karakteriseren als 'eigentijds traditioneel'. Traditioneel in de 'look & feel' van de toe te passen materialen en eigentijds in de wijze waarop deze worden verwerkt en de inrichting klimaatadaptief wordt gemaakt.



3.2 PLANONDERDELEN

In de inrichting van de openbare ruimte van het Dorpshart tekenen zich naast de reguliere woonstraten, een drietal onderscheidende planonderdelen af. Dat zijn het centraal gelegen dorpsplein, de kiss & ride-zone achter het voorzieningencluster en de hoftuin aan de Achterweg. Voor deze planonderdelen geldt dat in de inrichting ervan met gebruik van bijzondere elementen wordt ingespeeld op het specifieke gebruik en de bijdrage van deze plekken aan de belevingswaarde van het nieuwe Dorpshart.

De woonstraten

De betekenis van het nieuwe Dorpshart voor Zwartewaal wordt voelbaar en afleesbaar gemaakt met de inrichting van de reguliere woonstraten binnen het plangebied, maar bovenal met een herinrichting van de straten die het plangebied omsluiten, zoals de Christinalaan, de Achterweg en de Willem Alexanderstraat. Hier wordt bij de toepassing van verharding voortgeborduurd op de inrichting van de Willem Alexanderlaan. Daar is de rijbaan geplaveid met betonstraatstenen in grijsinten en het trottoir met betontegels met basaltsplit in de toplaag. Deze materialen hebben een neutrale en duurzame uitstraling die recht doet aan de gekozen uitgangspunten.

Om hieraan een eigentijds element toe te voegen worden de parkeerplaatsen uitgevoerd in grasstenen of een andere waterdoorlatende verharding. Bomen tussen de parkeerplaatsen zorgen voor voldoende schaduw in de straat en bieden een ruimtelijk kader aan de geparkeerde auto's, waardoor het zicht daarop enigszins wordt ingeperkt.



- Dorpsplein
- Kiss & ride-zone
- Hof tuin

Het dorpsplein

Het dorpsplein is de 'huiskamer' voor de bevolking van Zwartewaal. Het is de plek voor ontmoeting en allerlei manifestaties en activiteiten, zoals een braderie of kermis. Daarnaast biedt het plein ruimte aan vertier voor de kinderen van de bovenbouw van de school. Om hieraan recht te doen en een voetstuk te bieden aan de Martinuskerk, krijgt het plein een tapijt van gebakken klinkers afgewisseld met stroken en lopers van natuursteen. Om vervolgens alle denkbare activiteiten mogelijk te maken moet de inrichting van dit tapijt flexibel zijn en duurzaam en veilig. De kerkheuvel, de speelarena voor de bovenbouw en andere elementen als bomen en straatmeubilair schikken zich als meubels op dit tapijt.

Het dorpsplein is beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Bijvoorbeeld voor de ambulance, brandweer en politie, voor uitvaart- en trouwstoeten en bij bijzondere evenementen (braderie, kermis of jaarmarkt).

De kiss & ride-zone

Het plein achter het voorzieningencluster biedt met name ruimte aan de parkeerbehoefte van de Gaffelaar en aan het halen en brengen met de auto van de schoolkinderen. Om dit vlot en soepel te laten verlopen is de inrichting sober en functioneel. Om een dubbelgebruik voor sport en spel mogelijk te maken worden de rijlopers uitgevoerd in gekleurd asfalt met belijning. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasstenen of andere waterdoorlatende verharding. Bomen tussen de parkeerplaatsen zorgen voor voldoende schaduw op het plein en geven de ruimte een dorpse schaal en maat.

De hoftuin

Geïnspireerd op de kloostertuin biedt de hoftuin een beschutte verblijfsplek in het groen. Binnen het kader van de woonbebouwing wordt een weelderige tuin gecreëerd die ruimte biedt voor onthaasting, een spelletje jeu-de-boule en ontdekking. Een rijk assortiment aan planten, dat wordt samengesteld uit Mariaplanten, trekt bijen en vlinders en biedt door de seizoenen heen kleur en pracht. Een prieel biedt ruimte voor contemplatie en hagen vormen een natuurlijke scheiding tussen het mijn en dijn.



3.3 ELEMENTEN/STAALKAART

Verharding

Om het dorpshart een stevig fundament te bieden krijgt de openbare ruimte plaveisel met een hoogwaardige en duurzame uitstraling, bijvoorbeeld gebakken klinkers. Het plaveisel wordt daarmee een bepalende factor voor de samenhang in de nieuwe buurt. Niet door alle aandacht op te eisen met een uitgesproken kleurstelling of bijzondere patronen, maar door terughoudend en ingetogen een eenduidige basis te bieden voor een aangenaam verblijf en een helder gebruik van de openbare ruimte.

Om hieraan recht te doen wordt slechts één formaat klinker toegepast; het dikformaat. Daarmee wordt een zekere rust gecreëerd. Differentiatie wordt verkregen met de toepassing van verschillende bestratingspatronen. Daarmee wordt richting gegeven aan de functionele indeling van de openbare ruimte naar verkeerssoort en gebruik. Keperverband voor rijden, elleboogverband voor parkeren en halfsteensverband voor lopen. Accenten worden aangebracht met stroken en lopers in bijvoorbeeld natuursteen, variërend in formaat van kei tot tegel. Buiten de belangrijkste plandelen om is op loopvlakken het gebruik van standaard betontegels van 0,30x 0,30 met een toplaag van basaltsplit, toegestaan.

Opsluitbanden

De verharding wordt opgesloten en hoogteverschillen worden gemarkeerd met opsluitbanden of trottoirbanden in hardsteenkleur.

Molgoten en rollagen worden uitgevoerd in klinkers in het formaat overeenkomstig aan het belendende bestratingsvlak.

Verkeersdrempels en/of -plateaus

Het hele plangebied betreft een 30km zone. Conform de richtlijnen worden er om de 50-80 m snelheidsremmende voorzieningen aangebracht. Richtingsverdraaiingen (knikken) in de weg worden hierbij meegerekend als snelheidsremmer. De drempels in de rijweg bestrijken niet de hele wegbreedte zodat fietsers er comfortabel langs kunnen rijden. Om geen afbreuk te doen aan het algehele beeld worden de drempels ingetogen gemarkeerd met witte markeringsklinkers, mee gestraat in het heersende bestratingspatroon.





Meubilair

Uitgangspunt bij de keuze van het meubilair in het openbaar gebied is de kwaliteit, duurzaamheid en beheersbaarheid van de producten. Daarnaast is van belang dat er enige vormverwantschap is tussen de verschillende producten met het oogpunt een 'familie' samen te stellen die aansluit bij en de sfeer en identiteit van het Dorpshart kan versterken. Hiervan uitgaande moet het meubilair een informele en ingetogen uitstraling hebben, klassiek en eigentijds. Daarnaast zijn de verschillende elementen duurzaam, gebruiksvriendelijk, vandalismebestendig en weinig onderhoud vergend. De kleur voor alle elementen is oceaanblauw (RAL 5020). De kleur is neutraal en past goed in zowel de bebouwde als groene omgeving.

De volgende elementen worden toegepast:

- Bank/stoel: Camino-bank; leverancier Velopa;
- Afvalbak: Model Capitole; leverancier Bammens;
- Afzetpaal: Model Giro sierpaal gpm-145; leverancier Giverbo;
- Fietsbeugel: Model Square-enkel; leverancier Grijssen;

Verlichting

Ook de verlichting maakt onderdeel uit van de 'familie'. Het streven is een uniform beeld te bereiken door de keuze voor één soort armatuur. In alle delen van het Dorpshart worden paaltoparmaturen toegepast met een lichtpunthoogte van 4,00 m. Qua kleurstelling sluiten de verlichtingselementen aan bij de kleur van de overige inrichtingselementen. Het betreft het paaltoparmatuur van het type 'Berlin' uit de lijn Metronomis van Philips met een conische mast. Dit armatuur is geschikt voor LED-verlichting, heeft een eigentijdse vormgeving en is ook als gevelarmatuur toepasbaar.

Uit oogpunt van energiebesparing wordt een dynamisch verlichtingssysteem toegepast waarbij de verlichting automatisch helderder wordt zodra er beweging is in de openbare ruimte. Op die manier kan er veel energie worden bespaard, terwijl goed zicht en sociale veiligheid gegarandeerd blijven.



RAL 5020: Oceaanblauw



Bank/stoel: Camino-bank



Afvalbak: Model Capitale



Afzetpaal: Model Giro sierpaal gpm-145



Fietsbeugel: Model Square-enkel;



Verlichting: Paaltoparmatuur van het type 'Berlin' uit de lijn Metronomis van Philips

Speelvoorzieningen

Voor de ontwikkeling van kinderen is het belangrijk dat er in Deelplan-C voldoende speelmogelijkheden zijn. Omdat iedere leeftijdsgroep haar eigen speelwensen heeft en een eigen plek om te spelen, wordt hier onderscheidt gemaakt in speelvoorzieningen voor kinderen van 0-8 jaar en 8-12 jaar. Naar verwachting zullen de kinderen van 0-8 jaar voornamelijk spelen op de plekken dichtbij huis. Voor de leeftijdsgroep 8-12 jaar worden op de dorpsplein en in de hofuin plekken gemaakt die speciaal voor hen zijn ingericht om te spelen. In de basis worden speelplekken met natuurlijke materialen ingericht, zoals bij een natuurspeeltuin. Elementen zoals zwerfkeien, zandondergronden, wilgentunnels, struiken, bloemen, water of boomstammen kunnen gebruikt worden bij de inrichting van de speelplek. De natuurlijke elementen zorgen voor vrij spel en stimuleren verbeelding en ontdekking. Ook de reguliere toestellen, zoals een glijbaan en schommel worden uitgevoerd in een natuurlijke uitstraling.

Nutsvoorzieningen

Nutsgebouwen moeten zorgvuldig in de verkaveling worden ingepast. Bij voorkeur geïntegreerd in de bebouwing. Bijvoorbeeld aan of in een woning of bijgebouw of als onderdeel van een tuinmuur. Als dit niet mogelijk is dan moet bebouwing van deze aard zodanig in de verkaveling worden ingepast dat ze zo min mogelijk opvalt. Te denken valt aan plaatsing in het groen. Daarbij moet de materialisatie en kleurstelling worden afgestemd op de aangrenzende bebouwing.

Als om wat voor reden dan ook, plaatsing van nutsgebouwen op beeldbepalende locaties onontkoombaar is, dan moeten deze gebouwen in een passende stijl worden vormgegeven, met een traditioneel uiterlijk en een kap, conform de richtlijnen voor de woningbouw. Kleine nutsvoorzieningen zoals verdeelkasten moeten in een gedekte kleurstelling, geïntegreerd in de erfafscheiding worden meegenomen.

Hittestress beperken

Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De provincie heeft als doel dat er tenminste 50% schaduw is voor voetgangers en fietsers in het plangebied bij de hoogste zonnestand. Daarnaast wordt 40% van alle oppervlakken warmtewerend of verkoelend ingericht om opwarming van stedelijk gebied te verminderen. Dit doel kan ondersteund worden door een goed bomenplan toe te passen.

Beplanting

De beplanting ondersteunt het karakter en de sfeer van het Dorpshart. Gelet op de landelijke onderlegger van de locatie worden bij voorkeur voor beplanting streekeigen soorten toegepast. Met de toepassing van verschillende soorten kan het straatbeeld worden verlevendigd en kunnen herkenbare en onderscheidende ruimtes worden gecreëerd.

Bomen worden zoveel mogelijk in het groen geplant. Bij uitzondering staan ze in de verharding onder de voorwaarde dat daarbij afdoende ondergrondse voorzieningen worden aangebracht om de groeiomstandigheden te bevorderen. De soortkeuze wordt bepaald in samenhang met de ruimtelijke structuur het karakter van de bebouwde omgeving, de functionaliteit, beheersbaarheid en groeiomstandigheden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met grootte, vorm en blad of bloemkleur als tools om de structuur van de wijk te benadrukken en de oriëntatie te bevorderen.

Huisvuilinzameling

Voor de inzameling van afval maken de bewoners van de gemeente gebruik van een set minicontainers. Op de dagen dat het afval wordt ingezameld dienen de containers aan de straat te worden aangeboden. Verdeeld over het Dorpshart worden clusterplaatsen aangeduid met een markeringstegel in de verharding. Om de hoeveelheid verhard oppervlakte zoveel mogelijk te beperken zullen op deze dagen enkele parkeervakken worden gebruikt als verzamelplaats voor de minicontainers.



Profielen

De uiteenlopende profielen tonen de dimensies van de openbare ruimte op verschillende plekken in het Dorpshart. Te zien is hoe de beplanting bijdraagt aan de belevingskwaliteit van de openbare ruimte en hoe de schaal en maat van het groen de hiërarchie tussen de verschillende plandelen afleesbaar maakt en hoe daarmee de herkenbaarheid en oriëntatie in het Dorpshart wordt bevorderd.



I



II





Bruggen

Om de continuïteit en de beleving van het water te optimaliseren worden oeververbindingen voor auto's bij voorkeur als brug of brugduiker uitgevoerd. Oeververbindingen voor voetgangers en fietsers worden in principe als brug uitgevoerd.

De bruggen en brugduikers hebben passend bij het karakter van de openbare ruimte een functionele en robuuste uitstraling. Voor het dek van de autobridges kan worden gedacht aan prefab constructies van beton, waar bovenop zo mogelijk als plaveisel de standaard gebakken klinkers zijn aangebracht. Voor de voet- en fietsbruggen aan composiet, staal of hout. De leuningen en relingen worden bij voorkeur uitgevoerd in staal. De oeververbindingen hebben een minimale doorvaarhoogte van 1.00 m en een minimale breedte van 3.00 m. De landhoofden en/of frontmuren moeten in een passende stijl worden vormgegeven, in aansluiting op de nabijgelegen bebouwing.

4

Toetskader

Toetskader

BESCHRIJVING

Het Dorpshart Zwartewaal wordt gekenmerkt door een gevarieerd woonprogramma en een voorzieningencluster aan het dorpsplein. Op het dorpsplein staat de Martinuskerk. Het gebied heeft een maat en korrel die passend is bij een dorpse sfeer. Kleinschalige bebouwing langs rustige straten met groene voortuinen en bomen typeren het straatbeeld.

Aan de westzijde van het gebied worden korte rijtjeswoningen afgewisseld met twee-onder-één-kap woningen. Aan de oostzijde is er sprake van een menging van beneden-boven woningen rondom een hofje, appartementen met voorzieningen in de plint langs het dorpsplein en reguliere rijwoningen langs de Christinalaan. In het midden van het gebied staat de Martinuskerk op het dorpsplein, daar tegenover staat het voorzieningencluster bestaande uit een sportzaal, een school en het dorpshuis. Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg of het dorpsplein en kent geen verspringingen.

De opbouw van de woningen is eenvoudig en bestaat veelal uit één tot twee lagen en een zadelpak. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg.

De verschillende functies van het voorzieningencluster zijn ondergebracht in een geschakeld gebouw langs het dorpsplein bestaande uit maximaal twee lagen. Het gezamenlijke programma maakt het voorzieningencluster in vergelijk met de aanpalende bebouwing een omvangrijk gebouw. Om dit gebouw

beter aan te laten sluiten bij de dorpse schaal en maat dient de bouwmasa van het voorzieningencluster te worden geleed bijvoorbeeld met de introductie van een speelse en gedifferentieerde dakvorm.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Langs het dorpsplein hebben de appartementen een afwijkende begane grond met voorzieningen en etalageruimte. De begane grondlaag is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel. Het voorzieningencluster heeft mede vanwege de verschillende functies een afwijkende opbouw vergeleken met de overige bebouwing in het gebied.

De architectuur van de woningen heeft een dorpse uitstraling. Het materiaal- en kleurgebruik is divers dochterughoudend. Gevels zijn van baksteen. De kap is afgedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

WELSTANDSCRITERIA

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van het stedenbouwkundig ensemble van de dorpsuitbreiding
- de rooilijnen van de hoofdmassa's staan parallel aan de weg
- de hoofdgebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met een zadeldak
- de begane grondlaag met voorzieningen van het appartementengebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen, vormgeven als toegevoegd, z ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- individuele gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het plan afwijken van de gebruikelijke massaopbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing, het voorzieningencluster mag hierop een uitzondering zijn
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel en tasten de samenhang van de rij of het cluster niet aan
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal eventueel aangevuld met accenten van een lichte tint pleisterwerk
- hellende daken afdekken met keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Bijlage: parkeerbalans

ZONE: A					
Parkeerbehoefte					
type	aantal	norm	ochtend	middag	avond
Rijwoning koop	18	1,8	16,2	16,2	32,4
Rijwoning huur		1,4	0,0	0,0	0,0
2 ^ 1 kap	6	2,0	6,0	6,0	12,0
vrijstaand	2	2,1	2,1	2,1	4,2
Etagewoning/huur		1,2	0,0	0,0	0,0
Aanleunwoning	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Weekmarkt		0,0	0,0	0,0	0,0
Dorpscentrum		0,0	0,0	0,0	0,0
Gymzaal		0,0	0,0	0,0	0,0
School		0,0	0,0	0,0	0,0
Commercieel		0,0	0,0	0,0	0,0
vervangen bestaand bewoners		0,0	0,0	0,0	0,0
totale parkeerbehoefte:		24,3	24,3	48,6	
Parkeeraanbod					
type	aantal	norm	p-aanbod		
prive: enkele pp	2	1,0	2,0		
dubbel rij	6	1,3	7,8		
dubbel naast	0	1,8	0,0		
backalley	0	1,0	0,0		
Openbaar:	38	1,0	38,0		
totale parkeeraanbod:			47,8		
Saldo			-1		



ZON	
Parkeerbehoefte	
type	
Rijwoning koop	
Rijwoning huur	
2 ^ 1 kap	
vrijstaand	
Etagewoning/huur	
Aanleunwoning	
Weekmarkt	
Dorpscentrum	
Gymzaal	
School	
Commercieel	
vervangen bestaand bewoners	
totale parkeerbehoefte:	
Parkeeraanbod	
type	
prive: enkele pp	
dubbel rij	
dubbel naast	
backalley	
Openbaar:	
totale parkeeraanbod:	
Saldo	

ZONE: B					
Parkeerbehoefte					
type	aantal	norm	ochtend	middag	avond
Rijwoning koop		1,8	0,0	0,0	0,0
Rijwoning huur		1,4	0,0	0,0	0,0
2 ^ 1 kap	6	2,0	6,0	6,0	12,0
vrijstaand	2	2,1	2,1	2,1	4,2
Etagewoning/huur		1,2	0,0	0,0	0,0
Aanleunwoning	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Weekmarkt		0,0	0,0	0,0	0,0
Dorpscentrum		0,0	0,0	0,0	0,0
Gymzaal		0,0	0,0	0,0	0,0
School		0,0	0,0	0,0	0,0
Commercieel		0,0	0,0	0,0	0,0
vervangen bestaand bewoners		0,0	0,0	0,0	0,0
totale parkeerbehoefte:		8,1	8,1	16,2	
Parkeeraanbod					
type	aantal	norm	p-aanbod		
prive: enkele pp	8	1,0	8,0		
dubbel rij	0	1,3	0,0		
dubbel naast	0	1,8	0,0		
backalley	0	1,0	0,0		
Openbaar:	14	1,0	14,0		
totale parkeeraanbod:			22,0		
Saldo			6		

ZONE: C				
aantal	norm	ochtend	middag	avond
1,8	0,0	0,0	0,0	
1,4	0,0	0,0	0,0	
2,0	0,0	0,0	0,0	
2,1	0,0	0,0	0,0	
1,2	0,0	0,0	0,0	
1,1	0,0	0,0	0,0	
	0,0	0,0	0,0	
29		8,7	11,6	29,0
13		6,5	6,5	13,0
6		6,0	6,0	0,0
		0,0	0,0	0,0
		0,0	0,0	0,0
		21,2	24,1	42

aantal	norm	p-aanbod
0	1,0	0,0
0	1,3	0,0
0	1,8	0,0
0	1,0	0,0
42	1,0	42,0
		42,0
		0



ZONE: D					
Parkeerbehoefte					
type	aantal	norm	ochtend	middag	avond
Rijwoning koop	3	1,8	2,7	2,7	5,4
Rijwoning huur	10	1,4	7,0	7,0	14,0
2 ^ 1 kap	2	2,0	2,0	2,0	4,0
vrijstaand	1	2,1	1,1	1,1	2,1
Etagewoning/huur	11	1,2	6,6	6,6	13,2
Aanleunwoning	24	1,1	13,2	13,2	26,4
Weekmarkt	16		16,0	16,0	0,0
Dorpscentrum			0,0	0,0	0,0
Gymzaal			0,0	0,0	0,0
School			0,0	0,0	0,0
Commercieel	13		3,9	7,8	2,6
vervangen bestaand bewoners	43		21,5	21,5	43,0
totale parkeerbehoefte:			74,0	77,9	110,7

Parkeeraanbod			
type	aantal	norm	p-aanbod
prive: enkele pp	0	1,0	0,0
dubbel rij	3	1,3	3,9
dubbel naast	0	1,8	0,0
backalley	0	1,0	0,0
Openbaar:	106	1,0	106,0
totale parkeeraanbod:			109,9
Saldo			-1



PARKEERZONES



PARKEREN OPENBAAR



PARKEREN OPRIT ENKEL



PARKEREN OPRIT DUBBEL RIJ



PARKEREN OPRIT DUBBEL NAAST



