



Jan Matthijssenlaan Brielle

Fase 2

Ontwikkeling
grondgebonden woningen

Uitgiftepaspoorten

10 april 2017



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMT



Ten behoeve van de ontwikkeling van grondgebonden woningen aan de Jan Matthijssenlaan zijn voor de uitgifte van kavels deze uitgiftepaspoorten opgesteld met daarin ruimtelijke regels voor de ontwikkeling.

De nieuwe buurt is een cluster van grote woningen en zal een parkachtige sfeer ademen. Binnen een samenhangend groen raamwerk zijn verschillende individuele woningen gewenst, die een bepaalde mate van samenhang in vormgevingsprincipe vertonen. De woningen hebben een eigen stijl maar zijn als het ware familie van elkaar. Elk veld kan aan één of meerdere partijen worden uitgegeven (bijvoorbeeld enkele kavels aan een ontwikkelaar én/of enkele aan individuele kopers). Ontwikkeling geschiedt op basis van collectief - particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Voor een samenhangende en goed op elkaar afgestemde ontwikkeling van de vier velden, mogelijk door verschillende partijen, zijn daarom een aantal algemene aspecten van belang.

Organisatie van de uitgifte

Bij de uitgifte wordt een coördinerend architect betrokken. Deze architect wordt tijdig bij de bouwplannen en betrokken om de afstemming binnen het veld, tussen de velden en met de ontwikkeling van de voormalige RHBS te initiëren en te bewaken.

Maximaal aantal woningen en typologie

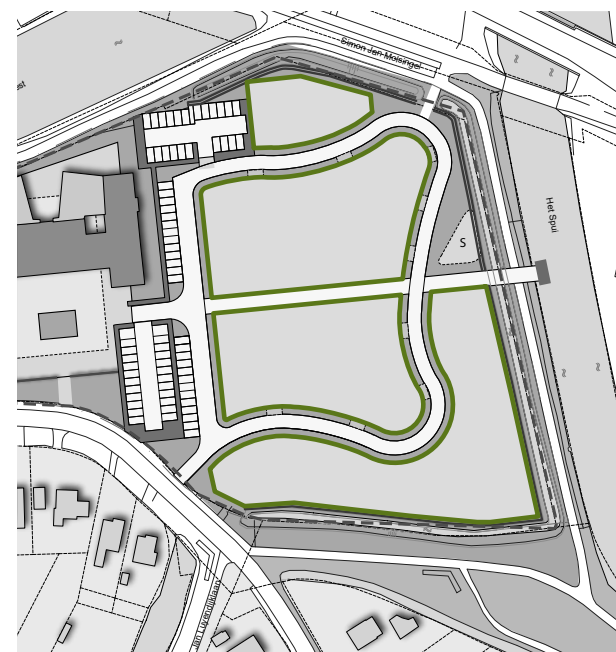
In het totaal mogen maximaal 25 woningen worden ontwikkeld op ruime kavels in een groene setting. Hierbij wordt er naar gestreefd om maximaal 14 woningen als twee-onder-één-kap uit te voeren.

Groen karakter

De nieuwe buurt krijgt een groen en Lommerrijk karakter in aansluiting op de directe omgeving. Dit betekent voor de kavels dat voor het hele gebied een eenduidige randafwerking van de kavels essentieel is: Kavels worden aan de openbare ruimte afgezet met een bladhoudende haag, bijvoorbeeld een ligusterhaag.

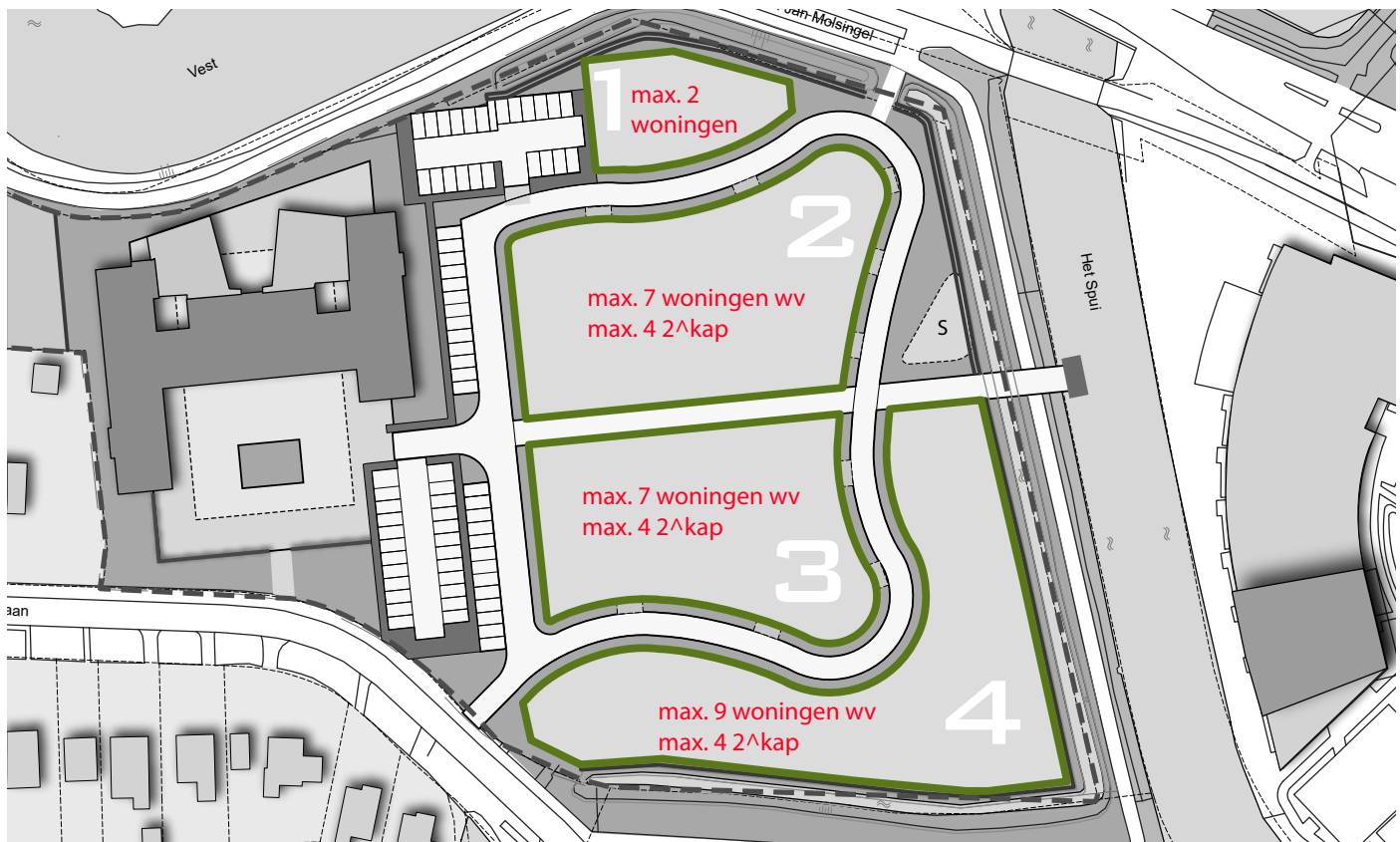
Parkeren

Voor het hele gebied geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per kavel. Van deze norm worden 2 parkeerplaatsen op eigen kavel gerealiseerd. Parkeerplaatsen bij voorkeur naast de woning, achter de voorgevellijn en niet in de voortuin.



groene randen langs openbaar gebied

Velden



maximaal aantal woningen per veld

Kaveloppervlak velden

Voor de verschillende velden gelden de volgende minimale en maximale kaveloppervlakten:

- vrijstaande woning: kavel minimaal 500 m²
- twee-onder-één-kapwoning veld 1: minimaal 300 m²
- twee-onder-één-kapwoning veld 2,3,4: minimaal 400 m²

Het maximaal kaveloppervlak voor alle woningen is 750 m².

Maximaal aantal woningen per veld

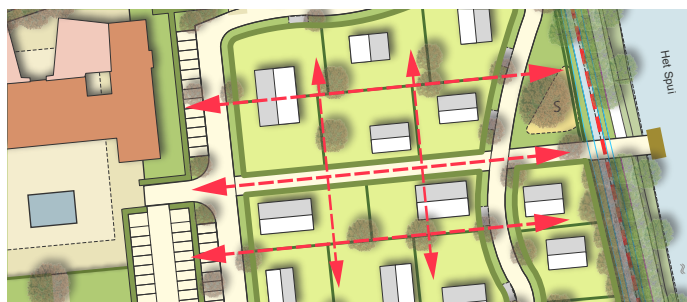
Uitgaande van een maximum totaal van 25 woningen is per veld een maximum aantal woningen gesteld om een evenwichtige opbouw met voldoende variatie te garanderen.

veld 1: maximaal 2 woningen

veld 2: maximaal 7 woningen, waarvan maximaal 4 twee-onder-één-kap

veld 3: maximaal 7 woningen, waarvan maximaal 4 twee-onder-één-kap

veld 4: maximaal 9 woningen, waarvan maximaal 4 twee-onder-één-kap

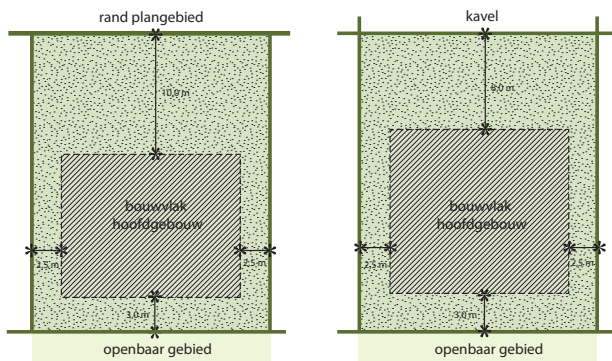


orthogonaal grid

Positionering van de woningen: binnen orthogonaal grid

Alle woningen worden in een zelfde richting / patroon geplaatst, afgeleid van de positionering van de ontsluitingsweg langs voormalige RHBS. Gevels staan evenwijdig of haaks aan deze ontsluiting. Geen achterkanten richting de ontsluitingslus of het pad vanuit de voormalige RHBS.

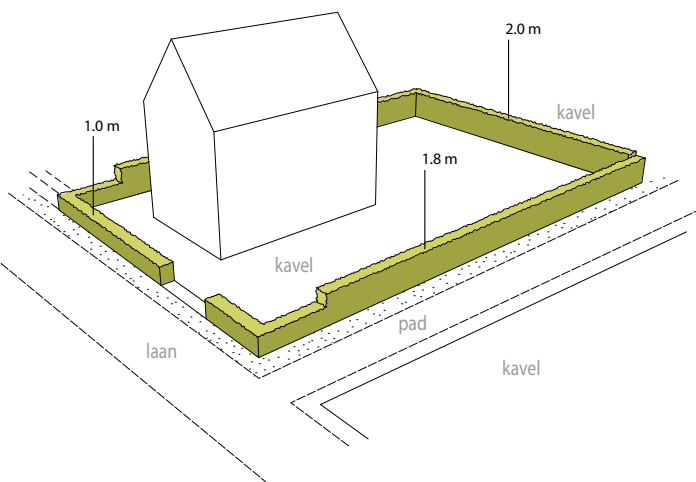
De woningen tegenover de RHBS in veld 2 en 3 staan met duidelijke voorzijden naar de straat.



cluster 1 en 4

plaatsing op de kavel

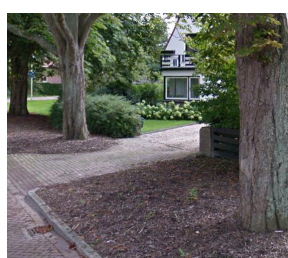
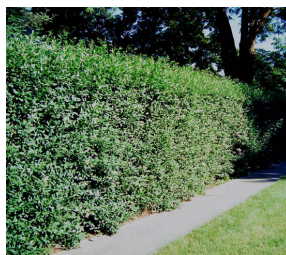
cluster 2 en 3



randafwerking langs openbaar gebied



randafwerking met hagen



open kavelentrees en groene sfeer vanuit openbare ruimte



parkeren achter voorgevellijn

Plaatsing woning op de kavel

Voorgevel: minimaal 3 m uit de voorerfgrens

Zijgevel: minimaal 2,5 m uit de zijerfgrens

Achtergevel: cluster 1 en 4 minimaal 10 m uit de rand van het plangebied

cluster 2 en 3 minimaal 8 m uit achtererfgrens met buurkavel

Randafwerking langs openbaar gebied

Voorzijde weg: Haag van max. 1.0 m hoog (eenduidige soort: liguster), eventueel gecombineerd met gemetselde muurtjes tot 0,5 m hoog.

Overig weg: (liguster) Haag van maximaal 1.8 m hoog

Langs pad: (liguster) Haag van maximaal 1.0 m hoog

Langs achterkant: Haag, groen of ondergroei van maximaal 2,0 m hoog (eventueel gecombineerd met open hekwerk, zoals gaas of raster, geen schuttingen) en 2 m uit de rand van de sloot aan achterzijde ivm onderhoud erfscheiding (onderhoudsverplichting).

Erfscheidingen (tussen kavels)

Erfscheidingen tussen kavels zijn maximaal 2 m hoog en bestaan uit groenblijvende hagen van een inheemse soort (bijvoorbeeld liguster, haagbeuk, beukenhaag etc.)

Kavelentree

Om vriendelijke sfeer te verkrijgen worden de kavelentrees open vormgegeven: geen hekken of spijlenhekwerken. De bestaande kavels langs de Jan Mathijssenlaan zijn hiervoor goede referenties.

Inrichting voortuin

De voortuin mag maximaal voor 50% worden verhard. Inritten liggen aan de lus (eventueel één enkele uitzondering aan het pad). parkeerplaatsen liggen achter de de voorgevellijn.

Hierna wordt een relevant overzicht geven van de bouwregels voor de gebouwen en de eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Bouwregels

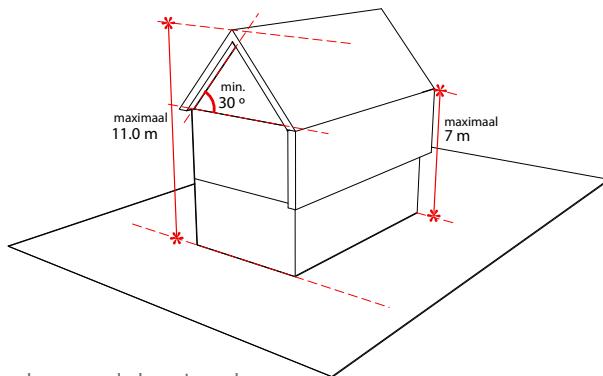
- **Footprint: hoofdgebouw** ten hoogste 25 % van kaveloppervlak met een maximum van 150 m²
- **Hoogten:** 2 lagen met kap;
 - goothoogte: maximaal 7 m;
 - nokhoogte maximaal 11 m;
- **Dakhelling:** minimaal 30°;
- **Het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen** bedraagt ten hoogste 30 m²;
- **De maximale inhoud van het hoofdgebouw** bedraagt
 - vrijstaande woning: 750 m³;
 - twee-onder-één-kapwoning: 600 m³;
- **Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** worden achter de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- **Goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen** bedraagt ten hoogste 3,5 m en de nokhoogte 6,0 m.

Beeldkwaliteit

Het nieuwe buurtje met grondgebonden woningen vormt samen met het buurtje aan de Jan Matthijssenlaan en de voormalige RHBS een bijzonder groen woonmilieu. Hierbinnen heeft elk cluster een eigen gezicht door een eigen herkenbare verkavelingsvorm en architectonische uitwerking. Aan de Jan Matthijssenlaan staan woningen met diverse kapvormen met rode pannendaken en wit gestucte gevels. De voormalige RHBS heeft ook een stevig rood pannendak maar met een donkerder gevel. Het nieuwe buurtje sluit op een hedendaagse wijze aan op de bijzondere en voldoende gevarieerde kappenstructuur van het ene buurtje en de donkerder gevelkleur van de voormalige RHBS. Daarnaast krijgen de grondgebonden woningen een eigen signatuur (ontwerpfamilie), door materiaal en kleurgebruik en de kapvorm.

Voor de architectonische uitwerking van de woningen gelden de volgende aanwijzingen:

- **Ensemblewerking in hele gebied:** Variatie in architectuur en materiaal gebruik binnen bandbreedte, 'ontwerpfamilie', individuele woningen. Variatie in gevelbeeld door variatie in breedte en diepte van woningen, kapvorm en materiaalgebruik maar geen repetitie. Er wordt een op de locatie en kavel geïnspireerd ontwerp verwacht.
- **Architectuur en vormgeving:** Woningontwerp door geregistreerd architect. Eigentijds. Eenvoudige hoofdvorm met een sprekende kap. Verbijzonderingen door materiaalgebruik of detaillering van van de gevel. Sterke horizontale geleding in de gevels.
- **Dak:** Individuele kappenstructuur van kloke kappen, tent- en zadeldak of mansarde. Bijvoorbeeld door een verbijzondering door het doortrekken van een deel van de kap over de gevel. Nokrichting evenwijdig of haaks binnen het 'grid' patroon. Riet of donkergrijze /zwarte pannen.



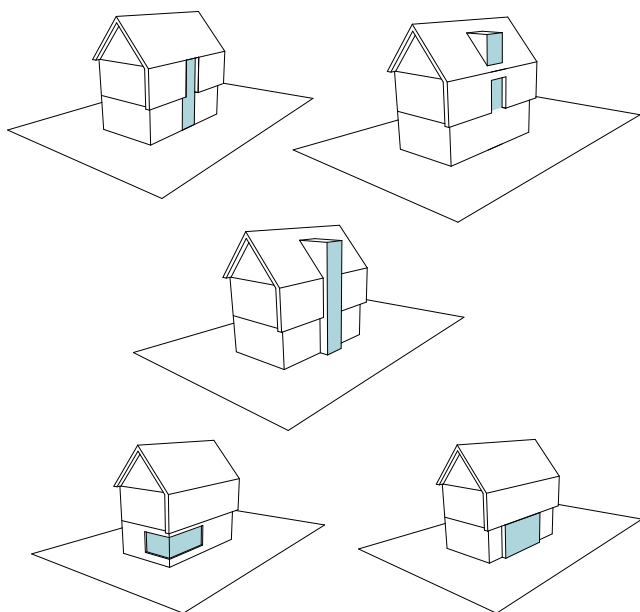
bouwregels hoogte en kap



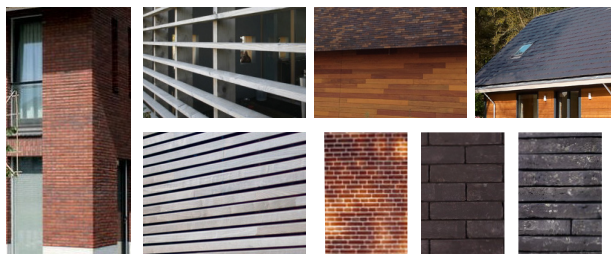
horizontaliteit en sterke dubbele oriëntatie op hoek aan openbaar gebied



referenties kappen eenvoudige basisvorm hoofdgebouw met doortrekking over gevel en een afgestemd kleurgebruik.



dubbele oriëntatie door bijzonder transparant element in de gevel
aan zijkant op hoeksituaties



referenties palet kleur- en materiaalgebruik

- **Oriëntatie:** De woningen worden primair op de weg georiënteerd, de hoekwoningen (ook die aan het openbaar pad liggen) krijgen een sterke dubbele oriëntatie door serre, raampartij (bijvoorbeeld door getrokken om de hoek of ander transparant element (bijvoorbeeld doorlopend in de doorgestoken kap).

- **Kleur- en materiaalgebruik:** Baksteen in donkere aardkleuren: bruin, grijsbruin of roodbruine tinten, gecombineerd met hout in donkere kleurstelling en eventueel wit stuc op metselwerk of schilderwerk op onderschikte delen.

Eigentijdse inzet van materialen als zink, hout en glas.

Geen goedkoop ogende materialen in het zicht van de openbare ruimte zoals multipaint, trespaplaten en kunststof toepassingen zoals beschietingen, kozijnen of regenpijpen.

- **Detailering:** zorgvuldig en bijzonder met name posten en kozijnen, stevige daklijsten, metselwerk en houten lamellen.